

As finalidades da avaliação (The Purposes of Valuation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0

DOI: [10.67330/g9knsr34](https://doi.org/10.67330/g9knsr34)

Definição formal. O *objetivo* de uma avaliação é a transação, obrigação ou procedimento jurídico para o qual é necessária uma opinião de valor. Trata-se do nível superior da classificação de práticas de avaliação adotada por esta revista. As oito finalidades reconhecidas são: (1) compra e venda; (2) empréstimos e garantias; (3) aquisição compulsória ou desapropriação (domínio eminente, na terminologia dos Estados Unidos); (4) tributação e avaliação fiscal; (5) indenizações e compensações; (6) transferência e alocação de imóveis; (7) relatórios financeiros; e (8) seguros. Abaixo da finalidade, três aspectos são definidos, na ordem que a tarefa exigir e, frequentemente, em conjunto: o *direito real* avaliado, a *legislação aplicável* e a *base de valor*; abaixo desses, a *metodologia de avaliação*. A finalidade, por si só, não é uma base de valor nem um método. Ela condiciona os níveis abaixo dela. Quando a lei aplicável prescreve a base ou o método, o avaliador segue-a; o restante é deixado a critério profissional. Uma finalidade não determina uma única base ou método.

Enquadramento intuitivo. O contexto desta entrada é classificatório: ela apresenta a ontologia da revista — o conjunto estruturado de categorias que a revista utiliza para organizar a prática de avaliação: “Finalidade” no topo; abaixo dela, o interesse patrimonial, a lei aplicável e a base de valor, definidos em conjunto; abaixo deles, a metodologia — e coloca os textos verificados deste trimestre (no sentido amplo de qualquer texto jurídico formal em vigor: uma lei, um decreto ou regulamento, ou um tratado; verificados: comparados com o texto oficial, ou marcados com [C] quando apenas o comentário foi lido) dentro dela. Foi escrito para avaliadores que aceitam trabalhos em diversas finalidades e jurisdições.

Quatro termos, antes de mais nada, porque cada um deles tem um significado cotidiano no âmbito da avaliação que é mais restrito ou diferente daquele utilizado aqui. *Finalidade* refere-se à transação, obrigação ou procedimento para o qual o parecer de avaliação é necessário; não se trata do *uso pretendido* pela USPAP (como o cliente utilizará o relatório) nem do *usuário pretendido* (quem se baseará nele), embora os dois frequentemente coincidam, e não significa o foro no qual o parecer será posteriormente discutido. *Base de valor* (um termo das normas internacionais; *o tipo e a definição de valor* da USPAP) significa o tipo de valor que a avaliação deve produzir — valor de mercado, valor tributável, um valor definido por lei — e não a base de custo, a base tributária ou a base de ajustes. *Interesse imobiliário* significa os direitos que estão sendo avaliados — domínio pleno, direito de arrendamento, arrendamento, um direito de uso do solo. Uma casa pode abranger vários desses interesses ao mesmo tempo, cada um com um valor diferente sob a mesma base. *Metodologia* significa como se chega ao valor. Trata-se de questões distintas: a finalidade indica por que a avaliação é necessária; a base indica que tipo de valor é exigido; o interesse indica o que está sendo avaliado; a lei indica qual desses aspectos já foi decidido; a metodologia indica como o valor é estimado.

Uma classificação só faz sentido na divisão superior. Se você colocar a pergunta errada primeiro, todos os ramos abaixo herdam o erro.

Dois candidatos para a divisão principal foram considerados e rejeitados. O primeiro era *o tipo de remuneração* — valor de mercado aqui, valores fixos ali, preços calculados por fórmula em outros lugares. Essa opção falha porque a remuneração é uma *saída* da hierarquia, não sua raiz: no material

que este departamento analisou, o mesmo objetivo (expropriação) resulta em valor de mercado mais um acréscimo legal de 25% na Lei Sueca de Expropriação (Expropriationslagen, ch. 4);¹ um valor objetivo, excluindo lucros cessantes, na Lei Argentina de Indenização por Expropriação (Ley 21.499, art. 10);² e um valor extraído de listas oficiais de preços pela comissão legal na Lei nº 8 de 2022 do Catar.³ Uma classificação que colocasse esses três em categorias de nível superior diferentes separaria casos que, na verdade, pertencem ao mesmo grupo.

A segunda proposta rejeitada foi a de considerar o “*fórum*” — “avaliação judicial” — como uma categoria à parte. Ela não se sustenta porque os tribunais lidam com todos os tipos de finalidades: vendas contestadas, reivindicações de credores, desapropriações, recursos fiscais, ações de indenização, divórcios e sucessões, disputas contábeis, pedidos de indenização de seguros. Um fórum é o local onde uma finalidade é discutida, não para que serve a avaliação. Não existe algo como um “valor judicial”; existe um valor, para uma finalidade específica, que se solicita ao tribunal que determine.

O que permanece é o **objetivo**. O objetivo é definido antes mesmo do início de qualquer julgamento profissional — ele surge com a contratação — e é o ponto de partida da classificação: ele delimita as questões que se seguem, sem necessariamente estabelecer uma resposta única para qualquer uma delas. O simples ato de conceder empréstimos, por exemplo, pode exigir o valor de mercado, o valor de referência para empréstimos hipotecários de alguns sistemas europeus (um valor prudente de longo prazo usado para dimensionar empréstimos, como o *Beleihungswert* alemão) ou uma base de garantia prevista em lei. Sob a finalidade, três aspectos são definidos, sem uma ordem fixa. A *lei aplicável* pode prescrever a base de valor antes que qualquer interesse tenha sido examinado, como fazem as leis de desapropriação abaixo; um *direito de propriedade* contestado pode impedir a aplicação de qualquer base até que o direito seja definido; e, quando nenhuma das duas opções for prescrita, a *base de valor* é definida para a avaliação, por instruções do cliente ou por escolha dos avaliadores, dentre aquelas que o objetivo permite. Somente quando esses três aspectos estiverem definidos é que se seleciona uma *metodologia de avaliação*. Quando a lei aplicável prescreve um deles, a prescrição faz parte do contexto jurídico da finalidade, não é uma questão de julgamento do avaliador — e, como mostra a pesquisa abaixo, **o que a lei determina é, em si, um fato sobre cada sistema**, a ser estabelecido, não presumido. Esta entrada denomina esse fato — *onde reside o poder discricionário* — de “”: quais decisões a lei ou o regulamento já tomou e quais permanecem a cargo dos avaliadores.

Duas observações sobre o vocabulário antes da pesquisa, ambas relacionadas à disciplina. “*Right-of-Way*” () é um termo da prática jurídica dos Estados Unidos para o ramo do trabalho de desapropriação relacionado à aquisição de corredores para projetos de transporte e serviços públicos; ele designa uma especialidade da prática, não um poder jurídico distinto, e esta revista o mantém como um ramo reconhecível com base na prática, embora o classifique, juridicamente, sob o título de desapropriação. “*Uso máximo e melhor*” () — o uso que é legalmente permitido, fisicamente possível, financeiramente viável e maximamente produtivo — é, da mesma forma, um termo do vocabulário prático dos Estados Unidos. Ambos os termos são definidos aqui na primeira ocorrência, e nenhum deles deve ser imposto aos julgamentos de outras jurisdições, que enquadram essas questões em seus próprios termos.

¹*Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included); verified at riksdagen.se. [P]

²Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; “No se pagará lucro cesante”; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

³Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988; Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

Onde o avaliador a encontra. Os oito objetivos, com os instrumentos que este departamento verificou neste trimestre listados sob cada um deles. A pesquisa é propositalmente irregular: ela indica onde se encontra o material verificado e informa quando uma seção está vazia.

1. Compra e venda. A avaliação que antecede ou fundamenta uma negociação privada. Em uma transação privada voluntária, a base de valor decorre normalmente da intenção e das instruções das partes, e não de uma norma legal obrigatória; o papel da lei é secundário. Nenhum documento entre os textos verificados neste trimestre regula diretamente essa finalidade.

2. Empréstimos e garantias. A avaliação que fundamenta o crédito garantido por imóveis. Nenhum documento constante do material verificado deste trimestre foi incluído nesta seção. Uma norma recente dos Estados Unidos sob este título rege os modelos de avaliação automatizados, e a revista não trata tais normas como material de avaliação: a saída de um modelo automatizado não é, por si só, uma avaliação (Parecer Consultivo USPAP n.º 18), e esta entrada diz respeito a avaliações.

3. Aquisição compulsória /desapropriação. O título geral é “*aquisição compulsória*” ou “*desapropriação*”; “*domínio eminente*” é a denominação usada nos Estados Unidos para o mesmo poder, e “*direito de passagem*” (definido acima) é o nome dado a essa prática nos Estados Unidos. Este é o objetivo mais frequente na pesquisa e o ponto em que a hierarquia mostra sua estrutura de forma mais clara: a base de cálculo do valor é prescrita, e de maneira diferente, em cada instrumento analisado. A tabela abaixo compara itens semelhantes; ela não afirma qualquer equivalência entre duas linhas quaisquer.

Objetivo 3: aquisição obrigatória — o que cada instrumento oferece

Jurisdicção	Instrumento	Disposição (parafraseada fielmente)
Ontário (Canadá)	Expropriations Act, s. 14(4)(b) ⁴	Os aumentos e reduções no valor atribuíveis ao empreendimento são excluídos do valor de mercado.
Argentina	Ley 21.499, art. 10	A indenização corresponde ao valor de mercado (<i>valor objetivo</i>) do imóvel; os lucros cessantes (<i>lucro cesante</i>) não são indenizáveis.
Polónia	UGN, arts. 134(3)–(4); art. 150 ⁵	O valor segue o uso atual, a menos que a destinação compatível com a finalidade da desapropriação resulte em valor maior; nesse caso, prevalece o valor mais alto; o caso art. 150 torna o <i>wartość odtworzeniowa</i> (valor de reposição) uma base de valor distinta das abordagens que o produzem.
Tcheca	Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5) ⁶	A indenização é o valor mais alto entre <i>cena obvyklá</i> (o preço usual, definido em Act No. 151/1997 Sb., § 2) e <i>cena zjištěná</i> (o preço calculado de acordo com o regulamento oficial de avaliação); § 10(5) não leva em consideração a valorização e a desvalorização relacionadas ao objetivo da desapropriação.
Suécia	Expropriationslagen, ch. 4	A remuneração corresponde ao valor de mercado mais vinte e cinco por cento.
Finlândia	Lunastuslaki (603/1977), conforme alterado por 520/2025, em vigor a partir de 1º de agosto de 2025 ⁷	Remuneração é o valor de mercado mais vinte e cinco por cento; dentre os métodos de avaliação confiáveis, deve ser utilizado aquele que resultar no valor mais alto.
Itália	DPR 327/2001, art. 37 ⁸	No caso de terrenos para construção (<i>aree edificabili</i>), a indenização corresponde a <i>valore venale</i> (valor de mercado), reduzido em 25% quando a desapropriação for para fins de reforma econômica e social; Corte cost. 348/2007 determina que a indenização seja uma <i>serio ristoro</i> (reparação significativa), não necessariamente o valor total de mercado.
França	Code de l'expropriation, art. L. 322-2 ⁹	O valor é fixado na data da decisão de primeira instância, mas apenas o uso efetivo do imóvel um ano antes do início do inquérito público é levado em consideração. O último parágrafo desconsidera as variações de valor ocorridas desde essa data de referência, decorrentes do anúncio das obras, da perspectiva de alterações nas normas de uso do solo ou de obras públicas realizadas na área urbanizada nos três anos anteriores ao inquérito.
Catar	Lei nº 8 de 2022	Indenização justa (art. 2), determinada por comissões de avaliação previstas em lei (art. 5) com base em tabelas oficiais de preços, pelo valor vigente na data da decisão de desapropriação (art. 11).
Quênia	Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (índice de valor do solo) ¹⁰	A avaliação para fins de indenização <i>deverá basear-se nas</i> disposições da Lei e <i>em</i> um índice legal de valor imobiliário (s. 107A).

No âmbito do objetivo 3, a pesquisa destacou um subramo que a prática raramente menciona: **a venda compulsória prevista em lei entre particulares a um preço estabelecido por lei**. O Estado impõe a obrigatoriedade e a fórmula de precificação, mas não é o adquirente; a lei estabelece a regra de precificação — uma fórmula ou uma base específica, como o valor de mercado —, que, de outra forma, seria negociada entre as partes.

Objetivo 3, subramo: venda compulsória prevista em lei entre particulares

Jurisdição	Instrumento	Disposição (parafraseada fielmente)
Inglaterra& País de Gales	Leasehold and Freehold Reform Act 2024 ¹¹	Direito de arrendamento emancipação (o direito legal de um arrendatário residencial de adquirir a propriedade plena — nos termos dos EUA, o “fee simple” — ou prorrogar o contrato de arrendamento) a um preço estabelecido por lei. Promulgada, mas <i>ainda não em vigor</i> : as disposições relativas à avaliação aguardam entrada em vigor.
Irlanda	Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978; preço em s. 7 of the Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984 ¹²	Resgate do aluguel do terreno pelo locatário; o preço é determinado com base no princípio do “comprador e vendedor dispostos”, limitado por uma capitalização do aluguel à taxa de rendimento dos títulos do governo irlandês (títulos públicos).
Japão	Artigo 14 ^o – Direito de compra de imóveis ¹³	Venda compulsória de imóveis entre particulares com base no direito previsto em lei.

4. Tributação e avaliação. A avaliação fornece o valor utilizado no cálculo ou na administração do imposto. A questão recorrente é até que ponto um valor obtido por meio de avaliação em massa

⁴*Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

⁵*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

⁶Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5); Act No. 151/1997 Sb., § 2 (definition of *cena obvyklá*); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

⁷*Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (basis restated as *markkina-arvo*; the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent; new 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

⁸DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003, art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007; verified at Normattiva [P]. Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (*serio ristoro* standard); read in machine translation (Italian) [P].

⁹Code de l’expropriation pour cause d’utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works, by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in the built-up area in the three years before the inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

¹⁰Land Value (Amendment) Act, 2019 (Act No. 15 of 2019; Kenya Gazette Supplement No. 137; assent 2 August 2019, commencement 19 August 2019), s. 2 (inserting into s. 2 of the Land Act, 2012 the definitions of “just compensation” and of “prompt”, not more than one year after the taking of possession) and s. 4 (new s. 107A: valuation of freehold and community land for compensation “shall be based on” the provisions of the Part and the land value index; s. 107A(3) defines the index); verified against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 September 2026. [P]

¹¹Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22), s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value); *none of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed*; legislation.gov.uk. [P]

¹²Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions); irishstatutebook.ie. [P]

¹³Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, *jika*), construed by the Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026; source: Kitanippon Shimbun, read in machine translation (Japanese). [C]

(Normas 5 e 6 da USPAP) para todo o cadastro tributário pode se afastar do valor real de um imóvel antes que o proprietário possa contestá-lo. Um texto verificado sobre essa questão consta na tabela abaixo.

5. Danos e indenizações. A avaliação mede uma perda — sendo o valor parte do dano — fora dos fins enumerados em outras seções deste documento. A Finalidade 5 não se refere a todas as avaliações utilizadas em litígios. Os tribunais consideram cada uma das oito finalidades; tanto uma avaliação em caso de divórcio quanto uma avaliação de desapropriação podem ser objeto de litígio, e o fato de serem objeto de litígio não as torna o mesmo tipo de avaliação. A Finalidade 5 aplica-se apenas quando a medição da perda ou do dano é, por si só, o objetivo da avaliação. Um texto verificado neste trimestre é apresentado aqui: a indenização prevista em lei pela Ucrânia por danos de guerra, descrita a seguir.

6. Transferência e repartição de propriedade. A avaliação que reparte ou transfere uma participação entre pessoas que a detêm ou a detinham em conjunto: partilha, sucessão, repartição de bens conjugais em caso de divórcio, aquisição da participação de um acionista ou sócio, dissolução de uma sociedade. A propriedade compartilhada chega ao fim ou muda de mãos, e o valor deve ser dividido entre as partes. A base de valor é frequentemente definida pela legislação que rege a relação — direito de família, sucessório, societário ou das sociedades — ou por acordo entre as partes, em vez de ser escolhida pelos avaliadores. Nenhum documento na documentação verificada deste trimestre aborda diretamente esse objetivo.

7. Relatórios financeiros. A seção desta edição está vazia. Nenhum instrumento de relatório financeiro foi incluído no material verificado deste trimestre; a filial aparece na ontologia, mas não está preenchida nos dados, e a classificação não dá a entender que esteja.

8. Seguro. A avaliação que determina o valor segurado ou o prejuízo previsto em uma apólice. Nenhum contrato de seguro foi confirmado na pesquisa deste trimestre; o setor aparece vazio.

Finalidade 5: indenização prevista em lei por danos de guerra. A Lei nº 2923-IX da Ucrânia, juntamente com a Resolução nº 600/2023 do Conselho de Ministros, indeniza moradias destruídas com base na área útil multiplicada por uma taxa unitária.¹⁴ A questão que ela responde — quanto custa restaurar o proprietário à situação em que se encontrava antes da destruição do imóvel — assemelha-se à questão da reposição e indenização do objetivo 8, e sua medida se assemelha ao custo de reposição. Sua classificação decorre da regra da revista de que um método de medição compartilhado não determina onde um regime é classificado (caso contrário, a indenização por desapropriação medida pelo custo de reposição também se enquadraria no seguro); o objetivo é que determina isso. Aqui, o objetivo é mensurar a perda do proprietário decorrente do prédio destruído, resultante de uma lei e não de uma apólice de seguro; portanto, o regime pertence ao propósito 5, danos e indenização.

¹⁴Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force from 22 May 2023), article 8(4) (area multiplied by value per square meter); Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m² cap); official website (zakon.rada.gov.ua), read via machine translation (Ukrainian). [P]

Outras finalidades — o que cada instrumento oferece

Jurisdição	Instrumento	Disposição (parafraseada fielmente)
<i>Objetivo 4: tributação e avaliação</i>		
Alemanha	§ 220(2) BewG ¹⁵	O proprietário só poderá contestar o valor <i>Grundsteuerwert</i> () se comprovar que este excede o valor de mercado do imóvel (<i>gemeiner Wert</i>) em pelo menos quarenta por cento. O Legislativo estabeleceu essa disposição em dezembro de 2024, na sequência das medidas cautelares proferidas pelo Tribunal Fiscal Federal em 27 de maio de 2024; as três sentenças do Tribunal sobre o mérito, que mantiveram o modelo federal de avaliação do imposto sobre a propriedade, foram proferidas em 12 de novembro de 2025.
<i>Objetivo 5: indenizações e reparações (indenização prevista em lei por danos de guerra)</i>		
Ucrânia	Lei nº 2923-IX; Resolução do Conselho de Ministros nº 600/2023	O valor da indenização por moradias destruídas é calculado multiplicando-se a área por uma taxa unitária.

Os resumos judiciais utilizam uma lista diferente, e as duas não estão em concorrência. Os resumos judiciais da revista classificam suas decisões em oito *categorias de litígio*: os tipos de situações em que disputas de avaliação são levadas ao tribunal. A lista desta entrada, por outro lado, classifica os objetivos para os quais as avaliações são realizadas. Como as listas respondem a perguntas diferentes, elas não correspondem exatamente: a responsabilidade profissional, por exemplo, é um tipo de ação judicial e não um motivo para realizar uma avaliação. Uma compra e venda pode, por si só, ser objeto de litígio — na Califórnia, os compradores frequentemente entram com ações judiciais por causa de um preço inflacionado por declarações falsas e enganosas — e a avaliação nesse processo mede o prejuízo do comprador (finalidade 5), não o preço de venda (finalidade 1). A concordância (uma tabela que relaciona cada item de uma lista com seu equivalente na outra) abaixo mostra como elas se correspondem.

Categoria do resumo	Objetivo desta entrada
Desapropriação, direito de desapropriação e desapropriação	3. Aquisição compulsória / desapropriação
Tributação	4. Tributação e apuração
Regulamentação de empréstimos, execução hipotecária e hipotecas	2. Empréstimos e garantias
Responsabilidade civil profissional de avaliadores e avaliadores	5. Danos e indenização: a avaliação mede o prejuízo causado por outra avaliação
Direito de família, divórcio e partilha equitativa	6. Transferência e atribuição de propriedade
Patrimônio, fideicomisso e sucessões	6. Transferência e atribuição de propriedade; 4 nos casos em que haja incidência de imposto de transferência
Conflitos entre sócios, acionistas e em processos de aquisição total da empresa	6. Transferência e atribuição de propriedade
Seguros, sinistros, danos ambientais e indenizações por contratos privados	8. Seguro; 5. Indenizações e reparações
<i>sem categoria</i>	1. Compra e venda; 7. Relatórios financeiros

Há dois achados estruturais que são comuns a todos os ramos e fazem parte da ontologia.

A existência e a validade do direito real sobre o imóvel que está sendo avaliado devem ser comprovadas, ou explicitamente presumidas, antes que seu valor possa ser interpretado. Em três

¹⁵*Bewertungsgesetz* (BewG), § 220(2) (“um mindestens 40 Prozent”), codified by the *Jahressteuergesetz* 2024 of 2 December 2024 [P]; Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23, and judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24 and II R 31/24 (press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026), reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation [C].

jurisdições, a pesquisa deste trimestre constatou que a questão principal não era quanto vale o imóvel, mas se o direito que está sendo avaliado é de fato validamente detido — sendo uma disputa de título uma das formas dessa questão: os casos *Cowichan* e *Wolastoqey* no Canadá,¹⁶ nos quais a própria validade dos títulos existentes está em questão; no México, o litígio de amparo (uma ação de direitos constitucionais mexicana) relativo a títulos concedidos sob o governo de Porfirio Díaz (1876–1911), com jurisprudência 1a./J. 177/2025¹⁷ (o *jurisprudencia* no sentido mexicano: uma regra estabelecida pela Suprema Corte ou por um tribunal de apelação que vincula os tribunais inferiores, e não a “filosofia do direito”); e na Indonésia, onde os acordos de nomeação (terras mantidas em nome de um cidadão indonésio para um estrangeiro) são inválidos nos termos dos artigos 21 e 26(2) da Lei Agrária Básica.¹⁸ Essas questões não constituem um nono objetivo e não devem ser listadas como tal. Elas pertencem ao *interesse imobiliário*, independentemente do objetivo da instrução: uma avaliação de valor está ligada a um interesse específico e não pode ser interpretada de forma inequívoca até que esse interesse tenha sido especificado — estabelecido como fato ou adotado como uma suposição explícita de atribuição.

Em certos sistemas, a estrutura é simplificada: os níveis ainda existem, mas, na maioria deles, as decisões são tomadas pela lei, e não pelo avaliador. Em outras palavras, várias decisões que um avaliador tomaria em outra jurisdição já foram tomadas pela lei. De acordo com a Lei nº 8 de 2022 do Catar, a lei define a base — indenização justa (*ta'wid 'adil*, art. 2) — e determina quem realiza a avaliação (duas comissões de avaliação previstas em lei, art. 5), o método (listas oficiais de preços periódicas) e a data (a data da decisão de desapropriação, art. 11); nenhum nível deixa margem para discricionariedade dos avaliadores. Da mesma forma, no Quênia, o índice de valor fundiário, no qual a avaliação para indenização deve se basear, e, na Ucrânia, a taxa unitária, restringem a estrutura da mesma maneira dentro de seus respectivos campos: o valor parte de um instrumento predeterminado, e não de uma avaliação preparada especificamente para o imóvel. O ponto em que reside a discricionariedade é um fato específico de cada sistema, e um avaliador que tenha sido treinado em um sistema onde o julgamento profissional é livre, mas que atue em um onde isso não ocorre, deve estabelecer esse fato antes de realizar qualquer outra ação.

Exemplo de avaliação resolvido. Considere um evento — uma autoridade pública adquire uma parcela por desapropriação — e analise-o ao longo da hierarquia em dois dos sistemas pesquisados. O objetivo é o mesmo em ambos: objetivo 3. Tudo abaixo do nível superior difere, incluindo quem decide o quê.

Finlândia. A base de cálculo do valor é estabelecida por lei, assim como a indenização calculada a partir dela: de acordo com a Lei de Indenização por Perda de Propriedade (Lunastuslaki (603/1977)), conforme alterada pela Lei de Indenização por Perda de Propriedade de 2024 (520/2025), em vigor a partir de 1º de agosto de 2025, a base é o valor de mercado, e a indenização corresponde a esse valor acrescido de 25% previstos em lei — trata-se de uma medida de indenização, não de uma segunda base de cálculo. A lei também vai um passo além do que a maioria: determina que, dentre os métodos de avaliação confiáveis, seja utilizado aquele que resultar no valor mais alto. Trata-se de uma orientação no nível metodológico — mas observe exatamente o que ela faz.

¹⁶*Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal); source: Mandell Pinder LLP case summary (commentary) [C]. *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation*, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025 (*the department has not read the judgment; scope of the decision contested in commentary*) [C].

¹⁷Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), registro digital 2031077, approved 13 August 2025 by the Primera Sala; precedent: Amparo directo en revisión 2060/2021, decided 23 October 2024 (4:1, ponencia Ríos Farjat); Semanario Judicial de la Federación, read in machine translation (Spanish). [P]

¹⁸Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void). [C]

Ela não indica um método específico; estabelece uma *regra de seleção* entre os métodos e deixa a definição e a aplicação de cada método candidato a cargo do avaliador. O avaliador avalia o imóvel por meio das abordagens confiáveis que as evidências sustentam, escolhe a que apresentar o valor mais alto e acrescenta os 25% previstos em lei.

Catar. De acordo com a Lei nº 8 de 2022, a hierarquia se reduz à sua forma mais concisa já observada: em outras palavras, toda decisão que um avaliador tomaria em outro lugar é tomada pela lei ou pelo comitê estatutário responsável por aplicá-la. A lei define a base: a indenização justa; os comitês estatutários a determinam a partir de listas oficiais de preços, com base no valor na data da decisão de desapropriação. A base, o método e a data são todos fixados no nível do instrumento; não há questão de seleção de método, pois não há seleção de método.

O mesmo objetivo, o mesmo tipo de evento e, em um sistema, a questão profissional é “qual método as evidências melhor apoiam?”, enquanto no outro não há nenhuma questão profissional desse tipo. É isso que significa dizer que a estrutura é duradoura, mas sua alocação é local: os níveis estão sempre presentes; quais deles estão abertos é decidido por cada sistema jurídico, e a primeira tarefa do avaliador é identificar onde reside o poder discricionário. O departamento não se pronuncia sobre qual alocação é preferível.

Por que importa para a solidez. Um relatório é defensável em relação a essa ontologia quando afirma, nessa ordem de relato (seja qual for a ordem em que as decisões foram tomadas):

- (a) **a finalidade da avaliação**, uma vez que ela determina todo o resto, e um relatório reutilizado para uma finalidade diferente é um relatório diferente;
- (b) **o direito real avaliado**, incluindo se há alguma questão pendente quanto à validade do título, uma vez que um parecer de avaliação não pode ser interpretado até que o direito ao qual se refere seja especificado, seja como fato ou como suposição declarada;
- (c) **a lei aplicável e onde reside o poder discricionário** — quais decisões já foram definidas pela lei e quais são deixadas a critério profissional;
- (d) **uma base de valor e sua origem** — prescrita pela lei aplicável, com menção ao instrumento, ou escolhida pelo avaliador dentro dos limites permitidos pela finalidade;
- (e) **a metodologia**, escolhida dentro dos limites permitidos pelas alíneas (c) e (d), com vocabulário prático proveniente da jurisdição de origem do avaliador (direito de passagem, uso máximo e melhor) definido na primeira ocasião em que for utilizado e nunca imposto a instrumentos ou sentenças estrangeiras.

A falha característica é o silêncio em relação ao ponto (c): um relatório que transfere a discricionariedade do sistema de origem do avaliador para um instrumento que não a concede. A comparação entre a Finlândia e o Catar acima é o par que serve de advertência — não porque qualquer um dos arranjos esteja errado, mas porque um argumento de seleção de método tem lugar em um e não tem lugar no outro.

Cross-references: 011 A obra pública e seus efeitos sobre o valor — o mecanismo contrafactual das regras de desconsideração do propósito 3.

013 Divergência terminológica — a disciplina de vocabulário exigida pela regra (e) desta entrada.

014 A base de valor e o método — a base que a finalidade determina e que a lei frequentemente prescreve.

Dicionário: base de avaliação; desapropriação; valor avaliado; direito de compra previsto em lei; validade do título de propriedade.

Decisões judiciais recentes, nesta edição: América do Norte; União Europeia; Reino Unido; América do Sul; Oriente Médio e Norte da África; África Subsaariana; Ásia Oriental; Sudeste Asiático.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (012-valuation-purpose.pl) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 012-valuation-purpose.pl
%%
%% v1.1.0: purpose constrains, not determines; beneath it the property
%% interest, the governing law and the basis of value are settled together
%% (no fixed order), then methodology; purpose 5 renamed damages and
%% compensation.
%% v1.2.0: Ukraine's war-damage law placed under purpose 5 (damages and
%% compensation): its objective is to measure the owner's loss.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 012, "The Purposes of
%% Valuation" (concept id: valuation_purpose).
%%
%% Encodes the journal's ontology of valuation practice: the eight
%% purposes, the five-element hierarchy, in three levels, beneath each, the placement of
%% every instrument verified for Vol. 1, No. 2, and the two structural
%% findings (anterior title questions; chain compression). Every
%% placement carries the source against which it was verified.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
%% portability; the entry text carries the full forms.

:- module(purposes_of_valuation,
    [ purpose/3, hierarchy_level/2, instrument/4, adjacent_instrument/4,
      sub_branch_instrument/5, anterior_question/3, chain_compression/3,
      unpopulated/2, digest_category/2, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% =====
% THE EIGHT PURPOSES
% =====
% purpose(Ordinal, Id, Label)

purpose(1, purchase_sale,      'Purchase/Sale Transactions').
purpose(2, lending_collateral,  'Lending/Collateral Valuation').
purpose(3, compulsory_acquisition, 'Compulsory Acquisition / Expropriation').
purpose(4, taxation_assessment, 'Taxation/Assessment').
```

```

purpose(5, damages_compensation,      'Damages/Compensation').
purpose(6, ownership_transfer,        'Ownership Transfer/Allocation').
purpose(7, financial_reporting,       'Financial Reporting/Accounting').
purpose(8, insurance,                 'Insurance Valuation').

% Right-of-Way is kept as a recognizable branch of purpose 3 on
% practice grounds; legally it falls under compulsory acquisition.
% "Eminent domain" is the United States manifestation of purpose 3's
% underlying power, not a separate purpose.
practice_branch(compulsory_acquisition, right_of_way,
    'US practice vocabulary; corridor acquisitions').

% =====
% THE HIERARCHY (durable; its allocation is local)
% =====
% hierarchy_level(Order, Level)

% Level 2 holds three elements settled together, in no fixed order.
hierarchy_level(1, purpose).
hierarchy_level(2, property_interest).
hierarchy_level(2, governing_law).
hierarchy_level(2, basis_of_value).
hierarchy_level(3, valuation_methodology).

% The purpose constrains what follows; it does not fix a single answer.
constrains(purpose, property_interest).
constrains(purpose, governing_law).
constrains(purpose, basis_of_value).
constrains(governing_law, basis_of_value).    % often prescribed by statute
precedes(property_interest, interpretation_of_value).
precedes(level(2), valuation_methodology).

% =====
% INSTRUMENT PLACEMENTS
% =====
% instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, WhatItProvides)
% Every fact restates, closely paraphrased, what the entry's footnote for
% that instrument supports. verified_source/2 names what was actually read,
% which is the primary text for most rows and a secondary source where it
% says so.

instrument(ontario, 's. 14(4)(b), Expropriations Act',
    compulsory_acquisition,
    'increase and decrease attributable to the scheme excluded').

instrument(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
    compulsory_acquisition,
    'valor objetivo; lucro cesante (lost profits) not compensable').

instrument(poland, 'arts. 134(3)-(4) and art. 150, UGN',
    compulsory_acquisition,
    'higher of current use and expropriation-purpose designation; wartosc odtworzeniowa a basis of
    ↪ value distinct from the approaches (art. 150)').

instrument(czechia, 'sec. 10(4)-(5), Act No. 184/2006 Sb.',
    compulsory_acquisition,
    'higher of cena obvykla (Act No. 151/1997 Sb. sec. 2) and cena zjistena; sec. 10(5) disregard').
    ↪

```

```

instrument(sweden, 'ch. 4, Expropriationslagen',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent').

instrument(finland, 'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025 (in force 1 Aug 2025)',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent; of the reliable methods, the one yielding the highest value').

instrument(italy, 'art. 37, DPR 327/2001',
    compulsory_acquisition,
    'building land: valore venale less 25 percent for economic and social reform expropriations;
    ↪ Corte cost. 348/2007 requires serio ristoro').

instrument(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
    compulsory_acquisition,
    'value at date of first-instance decision; actual use one year before opening of public inquiry
    ↪ ; final paragraph disregards changes in value caused by the announcement of the works, the
    ↪ prospect of land-use rule changes, or public works in the built-up area in the three years
    ↪ before the inquiry').

instrument(qatar, 'Law No. 8 of 2022',
    compulsory_acquisition,
    'just compensation (art. 2); statutory valuation committees (art. 5); official price lists;
    ↪ value at expropriation-decision date (art. 11)').

instrument(kenya, 'Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (land value index)',
    compulsory_acquisition,
    'valuation for compensation shall be based on the Act and a statutory land value index').

instrument(ukraine, 'Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023',
    damages_compensation,
    'war-damage compensation for destroyed housing as area x unit rate: its objective is to measure
    ↪ the owner\'s loss, so purpose 5; the replacement-cost measure does not decide placement').

instrument(germany, 'sec. 220(2) BewG',
    taxation_assessment,
    'assessed value displaced if it exceeds market value (gemeiner Wert) by at least 40 percent;
    ↪ codified Dec 2024 after BFH interim-relief orders of May 2024; merits judgments of 12 Nov 2025
    ↪ upheld the federal model').

% adjacent_instrument/4 is kept, empty, for regimes outside the eight.

:- dynamic(adjacent_instrument/4).

% -----
% Sub-branch of purpose 3: statutory forced sale between
% private parties at a statutory price.
% sub_branch_instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, Status, What)

sub_branch_instrument(england_wales,
    'Leasehold and Freehold Reform Act 2024',
    compulsory_acquisition, not_in_force,
    'leasehold enfranchisement at a statutory price; valuation provisions await commencement').

sub_branch_instrument(ireland,
    'Ground Rents (No. 2) Act 1978; price under s. 7 of the 1984 Act',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'willing-purchaser/willing-vendor basis capped by gilt-yield capitalisation').

```

```

sub_branch_instrument(japan,
    'Article 14 building-purchase right',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'forced sale of buildings between private parties').

% =====
% STRUCTURAL FINDINGS
% =====

% Title validity is anterior to every purpose: it lives at the
% property_interest level of the hierarchy, not as a ninth purpose.
% anterior_question(Jurisdiction, Matter, HierarchyLevel)

anterior_question(canada,
    'Cowichan / Wolastoqey litigation: validity of existing titles in question',
    property_interest).

anterior_question(mexico,
    'Porfirian-title amparo; good-faith-purchaser jurisprudencia 1a./J. 177/2025',
    property_interest).

anterior_question(indonesia,
    'nominee arrangements void, Basic Agrarian Law arts. 21, 26(2)',
    property_interest).

% Chain compression: systems in which the purpose fixes lower levels
% of the hierarchy, leaving them outside appraiser discretion.
% chain_compression(Jurisdiction, LevelsFixed, Mechanism)

chain_compression(qatar,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'statutory committees, official price lists, expropriation-decision date').

chain_compression(kenya,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'land value index').

chain_compression(ukraine,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'area x unit rate under Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').

% =====
% CONCORDANCE WITH THE COURT DIGESTS
% =====
% The digests file decisions under eight litigation categories, the keys
% of valuation-purposes.sty. They are where valuation disputes reach a
% court, not a second list of purposes.
% digest_category(PackageKey, PurposeIds)

digest_category(expropriation, [compulsory_acquisition]).
digest_category(taxation, [taxation_assessment]).
digest_category(lending, [lending_collateral]).
digest_category(liability, [damages_compensation]).
digest_category(family, [ownership_transfer]).
digest_category(estate, [ownership_transfer, taxation_assessment]).
digest_category(partnership, [ownership_transfer]).
digest_category(insurance, [insurance, damages_compensation]).

% =====

```

```

% SCOPE
% =====
% Purposes 7 and 8 are EMPTY in this issue's survey (1, 2 and 6 carry
% no instrument either, and the entry says so under each). The branches are
% present in the ontology and unpopulated in the data.

unpopulated(financial_reporting, 'no instrument verified this issue').
unpopulated(insurance, 'no insurance instrument verified this issue').

% =====
% PROVENANCE
% =====

verified_source(ontario, 'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26, s. 14(4)(b)').
verified_source(argentina, 'Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland, 'UGN consolidated text, arts. 134, 150, 152').
verified_source(czechia, 'Act No. 184/2006 Sb. and Act No. 151/1997 Sb., consolidated').
verified_source(sweden, 'Expropriationslagen (1972:719), ch. 4, consolidated').
verified_source(finland, 'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025, in force 1 Aug 2025').
verified_source(italy, 'DPR 327/2001 art. 37; Corte costituzionale 348/2007').
verified_source-france, 'Code de l'expropriation, art. L. 322-2, consolidated').
verified_source(qatar, 'Law No. 8 of 2022').
verified_source(kenya, 'Land Value (Amendment) Act 2019, ss.2 and 4 (new s. 107A), verified
    ↪ against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 Sep 2026').
verified_source(germany, 'sec. 220(2) BewG as codified Dec 2024; BFH merits judgments 12 Nov
    ↪ 2025').
verified_source(ukraine, 'Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').
verified_source(england_wales, 'Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (valuation provisions not
    ↪ commenced)').
verified_source(ireland, 'Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978; s. 7 of the 1984
    ↪ Act').
verified_source(japan, 'Article 14 building-purchase right; Second Petty Bench decision of 28
    ↪ Aug 2026 from press report, machine translation').
verified_source(canada, 'Cowichan / Wolastoqey litigation, decisions as reported; Wolastoqey
    ↪ judgment not read').
verified_source(mexico, 'jurisprudencia 1a./J. 177/2025').
verified_source(indonesia, 'Basic Agrarian Law, arts. 21, 26(2); no source URL carried').

% =====
% CHECKS
% =====
%
% 1. Exactly eight purposes, ordinals 1..8, distinct ids.
% 2. Exactly five hierarchy levels, ordinals 1..5.
% 3. Every placement (direct, adjacent, sub-branch) names a declared
%    purpose, and every jurisdiction placed anywhere has a verified
%    source.
% 4. Unpopulated purposes have no direct instrument placements
%    (adjacency is recorded separately and does not populate).
% 5. Chain-compression jurisdictions are placed somewhere in the
%    ontology, and every level they fix is a declared hierarchy level
%    other than purpose itself.
% 6. Anterior questions sit at a declared hierarchy level and never at
%    the purpose level: title validity is not a ninth purpose.

eight_purposes :-
    findall(N, purpose(N, _, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3,4,5,6,7,8]),
    findall(Id, purpose(_, Id, _), Ids), sort(Ids, SIds), length(SIds, 8).

```

```

five_levels :-
    findall(N, hierarchy_level(N, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3]).

purpose_id(Id) :- purpose(_, Id, _).

placements_valid :-
    for_all(instrument(_, _, P, _), purpose_id(P)),
    for_all(adjacent_instrument(_, _, P, _), ( P == none ; purpose_id(P) )),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, P, _, _), purpose_id(P)),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, _, S, _),
        memberchk(S, [in_force, not_in_force])).

all_sourced :-
    for_all(instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(adjacent_instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(sub_branch_instrument(J, _, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(anterior_question(J, _, _), verified_source(J, _)).

empty_purposes_empty :-
    for_all(unpopulated(P, _),
        ( purpose_id(P),
          \+ instrument(_, _, P, _),
          \+ sub_branch_instrument(_, _, P, _, _) )).

compression_grounded :-
    for_all(chain_compression(J, Levels, _),
        ( ( instrument(J, _, _, _) ; adjacent_instrument(J, _, _, _) ),
          for_all(member(L, Levels),
              ( hierarchy_level(N, L), N > 1 ) ) ) ).

anterior_not_a_purpose :-
    for_all(anterior_question(_, _, Level),
        ( hierarchy_level(N, Level), N > 1 ) ).

concordance_valid :-
    findall(K, digest_category(K, _), Ks), length(Ks, 8),
    for_all(digest_category(_, Ps),
        ( Ps \== [], for_all(member(P, Ps), purpose_id(P)) )),
    % the two purposes with no digest category are exactly these
    findall(P, ( purpose_id(P), \+ ( digest_category(_, L), memberchk(P, L) ) ), Un),
    sort(Un, [financial_reporting, purchase_sale]).

check :-
    eight_purposes,
    concordance_valid,
    five_levels,
    placements_valid,
    all_sourced,
    empty_purposes_empty,
    compression_grounded,
    anterior_not_a_purpose,
    format("012-valuation-purpose: all checks passed-n", []).

```