

Casos judiciais recentes no Leste Asiático: Japão, Coreia do Sul, Taiwan

FONTES EM OUTROS IDIOMAS TRADUZIDAS POR TRADUÇÃO AUTOMÁTICA; TODOS OS RESUMOS SÃO DE AUTORIA DO DEPARTAMENTO EM INGLÊS

Cada item lido em outro idioma é identificado e vinculado à fonte no idioma original no ponto de uso.

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, Edição 2 • Outono de 2026

DOI: 10.67330/2bt4nt29

Aviso aos leitores. Estes resumos são as descrições da própria Revista sobre decisões judiciais e instrumentos jurídicos, escritas para profissionais de avaliação. Não constituem consultoria jurídica. Quando a compreensão de uma decisão ou de um dispositivo for decisiva para uma questão, o leitor deve consultar o texto oficial e obter a orientação de um advogado habilitado no ordenamento em causa. Muitas das fontes não foram escritas em inglês e foram lidas em tradução automática, que pode conter erros; cada item dessa natureza está assinalado, e sua fonte no idioma original está vinculada para que possa ser verificada.



As jurisdições pesquisadas nesta edição estão delineadas e sombreadas.

Escopo e fontes

Esta é a edição *de referência* para o Leste Asiático, abrangendo o Japão, a Coreia do Sul e Taiwan; o Sul da Ásia e o Sudeste Asiático têm edições próprias nesta edição. Assim como na pesquisa sobre a Oceania nesta edição, uma edição de referência abrange um período mais extenso do que um único trimestre: ela aborda desenvolvimentos de importância prática contínua até o terceiro trimestre de 2026. As edições subsequentes serão atualizações trimestrais.

Os contextos abordados nesta edição são apresentados logo no início. Ela abrange a avaliação para fins tributários (Japão, Coreia do Sul), a indenização por aquisição compulsória — desapropriação e a desapropriação de imóveis privados pelo Estado, o que na prática dos EUA é chamado de “*eminent*

domain” ou “condemnation” (Coreia do Sul, Taiwan) — e disputas civis nas quais uma avaliação decide o desfecho (todos os três). Cada seção dedicada a um país começa indicando seu próprio contexto; uma afirmação feita em um contexto não deve ser considerada válida em outro.

As fontes primárias, por jurisdição, são: o serviço abrangente de informações jurídicas da Suprema Corte da Coreia; o sistema de consulta de leis e regulamentos do Yuan Judicial de Taiwan, juntamente com o serviço de dados abertos do Yuan Judicial; e o banco de decisões judiciais da Suprema Corte do Japão, juntamente com as diretrizes de avaliação publicadas pela Agência Nacional de Impostos.

A pesquisa foi realizada no idioma de cada jurisdição, bem como em inglês. Isso é mais importante do que pode parecer. No caso de Taiwan, em particular, a pesquisa em inglês praticamente não produz resultados, enquanto a pesquisa em chinês tradicional apresenta tanto o regulamento de avaliação vigente quanto a jurisprudência da Grande Câmara do Supremo Tribunal Administrativo; o material japonês abaixo também foi encontrado apenas em japonês. Nos casos em que uma decisão foi consultada apenas em fontes secundárias, isso é indicado.

Duas convenções de data são armadilhas para os desatentos e são mencionadas porque este departamento já caiu nas duas. Taiwan utiliza o calendário da República da China, no qual o ano 115 *dmínguo* corresponde a 2026 e o ano 113 corresponde a 2024. O Japão utiliza eras imperiais, nas quais Reiwa 7 corresponde a 2025, e não a 2026; pelo menos um resumo automatizado da decisão do Tribunal Superior de Tóquio, discutida a seguir, apresentou Reiwa 7 como 2026. As datas nesta pesquisa são apresentadas no calendário gregoriano e foram confirmadas em relação ao original, exceto quando uma nota de verificação indicar o contrário.

Proveniência e tradução automática. Nos casos em que uma decisão ou documento incluído nesta pesquisa foi lido em um idioma diferente do inglês, foi consultado por meio de tradução automática, o que é divulgado no momento da consulta por meio de uma nota **de fonte** que indica a publicação no idioma original e um link para ela. Há duas razões. A primeira é a transparência: uma tradução automática de uma decisão judicial não é a própria decisão, e um leitor que esteja avaliando se deve se basear em uma proposição deve saber como ela chegou a esta página. A segunda é de natureza operacional. Esta revista publica edições traduzidas, incluindo uma edição em árabe e edições em japonês, coreano e chinês. Uma edição traduzida que traduzisse nosso inglês de volta para o idioma em que o texto original foi escrito resultaria em duas traduções em vez de reverter uma. O link mantido permite que cada edição se baseie no original, que é a única versão com validade jurídica.

Não há texto concorrente no idioma original. Uma consequência da prática acima precisa ser deixada bem clara, pois ela determina como as edições traduzidas desta edição devem ser produzidas.

Tudo o que este departamento afirma sobre uma decisão redigida em outro idioma constitui seu *próprio resumo, redigido em inglês*. Não se trata de uma tradução do texto do tribunal e nunca deve ser apresentado como tal. Quando um termo técnico aparecer entre aspas — “notavelmente alto”, “o especialista dos especialistas” —, o termo original deve ser indicado ao lado, em sua grafia original ou em transliteração, e o original prevalece; o texto em inglês é uma explicação, não uma tradução do acórdão.

A razão para essa insistência é um risco específico. As jurisdições analisadas neste artigo proferem sentenças em japonês, coreano e chinês, e esta revista publica edições traduzidas nessas três línguas. Se uma edição em um desses idiomas fosse produzida por meio da tradução desse texto em inglês

de volta para ele, o resultado seria um segundo corpo de texto, no idioma da sentença original, descrevendo essa sentença com palavras que não são do tribunal. Um leitor não saberia dizer qual texto teria autoridade, e a revista teria criado essa confusão.

As edições em um idioma analisado aqui devem, portanto, tratar essas passagens como *descrição editorial*, apresentadas como tal, e devem acessar o link “**Fonte**” para o original, quando se desejar consultar a própria linguagem do tribunal. O que não deve ocorrer é uma ida e volta silenciosa que produza uma versão rival de uma decisão no próprio idioma em que a decisão foi redigida.

Nada contido neste levantamento deve ser considerado com base apenas na descrição em inglês. As citações de casos e referências legislativas devem ser verificadas no relatório oficial ou no diário oficial no idioma original antes de serem utilizadas na prática ou para publicação posterior.

Desapropriação

Inclusive a desapropriação indireta. Justa indenização, unidade imobiliária, desvalorização da área remanescente, influência do empreendimento, estigma e uso futuro razoavelmente provável.

Coreia do Sul — o restante, o lote e o ganho com o empreendimento

O restante não é uma média: 2024Du44754. Em 29 de maio de 2025, a Suprema Corte decidiu que, quando a parte expropriada e o restante diferem em termos de uso efetivo ou zoneamento, o valor pré-projeto do restante não pode ser calculado distribuindo-se o preço da parcela inteira proporcionalmente por sua área. É necessário um método de avaliação parcial — o valor total do lote menos o valor da parte adquirida, ou uma avaliação direta da parte restante — com a data de avaliação definida antes da incorporação ao projeto. Decisão revertida e remetida quanto ao valor de KRW 940.295.580 (won coreano), acrescido de juros.

Os lotes são avaliados um a um: 2024Du44167. Os lotes são avaliados individualmente; uma avaliação em bloco é permitida somente quando eles mantêm uma relação de “uso inseparável”, avaliada com base na razoabilidade social, econômica e administrativa. Dois lotes com destinações diferentes, adquiridos em momentos distintos, sendo que o menor deles era comercializável de forma independente sem perda significativa, não se enquadravam nesse critério. O teste coreano do lote maior é, portanto, funcional — uma questão de uso, não de propriedade ou adjacência.

O verdadeiro proprietário utiliza o número antigo: 2024Du66167. Quando a indenização por terras incorporadas a um rio foi paga em 1989 ao proprietário registrado, e não ao verdadeiro proprietário — 44.127.500 KRW — a reivindicação posterior do verdadeiro proprietário é avaliada com base na data daquela avaliação anterior, segundo o método previsto em lei: o uso no momento da incorporação, as restrições de direito público então em vigor e as condições existentes na época. Um requerente que surge trinta e seis anos depois herda a data de avaliação do pagamento que foi extraviado.

A liquidação em dinheiro deve incluir o ganho esperado: 2022Da228230. Em um projeto de reconstrução dentro de um distrito com especulação imobiliária superaquecida, um adquirente não associado que comprou à vista é indenizado com base na data em que obteve o imóvel — neste caso, 26 de junho de 2020 — e o valor *deve* incluir o ganho esperado com a reconstrução e o empreendimento. O tribunal de primeira instância havia utilizado imóveis comparáveis anteriores

à designação de agosto de 2017 para excluir a valorização que se seguiu a ela; a Suprema Corte reverteu a decisão. Isso é o reflexo da regra de desconsideração do empreendimento: quando a lei concede ao proprietário a valorização do projeto, o avaliador não pode retirá-la pela escolha dos imóveis comparáveis.

Implicações para os avaliadores. O ano coreano estabelece quatro regras claras e uma advertência. O restante é avaliado, não calculado pela média; as parcelas são consideradas separadamente, a menos que o uso as vincule; um pagamento indevidamente direcionado fixa a data para o proprietário legítimo; e uma compra compulsória em um projeto de reconstrução transfere o ganho de valorização. A advertência está no último ponto: os imóveis comparáveis selecionados por um avaliador podem, silenciosamente, decidir a questão da data de avaliação, e um tribunal analisará a seleção para verificar se isso de fato ocorreu.

Fonte — Suprema Corte da Coreia, textos oficiais no serviço nacional de informações jurídicas (disponíveis em coreano): <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML>; <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=609341&type=HTML>; <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618331&type=HTML>; <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615643&type=HTML>.

Taiwan — o recurso e o regulamento de avaliação

No contexto da Lei de Expropriação de Taiwan (), a aquisição compulsória: primeiro, o recurso pelo qual o valor da indenização é contestado; depois, o regulamento que determina como esse valor é calculado.

Tribunal Administrativo Supremo, Grande Câmara, decisão 109 da 1 de 12 de junho de 2020. A Grande Câmara (行政大法院) resolveu uma questão de longa data sobre como um proprietário insatisfeito com o valor da indenização por desapropriação pode contestá-lo. Após esgotar os recursos administrativos, o proprietário pode ajuizar uma ação de cumprimento de obrigação (課予義務訴訟) nos termos do Artigo 5(2) da Lei de Contencioso Administrativo. Caso a autoridade mantenha sua avaliação original após uma objeção por escrito, essa recusa constitui uma negação do pedido de diferença, e o proprietário pode entrar com ação para obter uma nova decisão de indenização ou um valor maior.

A decisão confirma que o Artigo 30(1) da Lei de Desapropriação de Terrenos exige indenização pelo preço de mercado (市價) vigente no momento da desapropriação. É importante deixar claro o que ela não faz: ela define a *reparação* e não altera a *metodologia de avaliação*.

Implicações para os avaliadores. A questão está justamente nessa distinção. Taiwan possui um procedimento totalmente definido para contestar um valor de indenização e não há nenhuma interpretação judicial sobre como esse valor deveria ter sido calculado — portanto, a disputa sobre a metodologia se baseia inteiramente nas provas periciais, em relação ao regulamento descrito a seguir.

Fonte — Traditional Chinese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Yuan Judicial, Semanário Judicial, <https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html>

Regulamento que rege a avaliação do valor de mercado para indenizações por desapropriação de terrenos. Taiwan codificou sua metodologia de ajustes em regulamentação, em vez de deixá-la a cargo de padrões profissionais. O valor de mercado de um lote desapropriado é avaliado

com base em um lote de referência (比準地), ajustado de acordo com fatores individuais agrupados como condições do terreno, condições das vias, condições de acessibilidade, condições do ambiente circundante e condições administrativas. É importante ressaltar que os ajustes para cada fator individual estão limitados: eles não podem exceder a faixa máxima estabelecida nas tabelas prescritas de avaliação de fatores. Há uma disposição especial para terrenos isolados destinados à construção em zonas agrícolas e de conservação designados como terrenos de reserva para instalações públicas, cujo valor de mercado médio vizinho é calculado a partir dos três distritos de preços mais próximos com o mesmo caráter de uso.

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma tabela legal de comparação de vendas com limites vinculativos para a magnitude de cada ajuste — o equivalente regulatório dos requisitos de intervalos e fundamentação que aparecem como padrões profissionais em outros contextos. Daí decorrem duas consequências. Um ajuste que ficaria fora da faixa tabulada não é meramente mal fundamentado, mas ilegal; portanto, o julgamento dos avaliadores é restringido antes mesmo da ponderação das evidências. E como a metodologia é pública e fixa, uma disputa de indenização em Taiwan gira em torno da seleção do lote de referência e da colocação de cada ajuste dentro de sua faixa permitida, em vez de qual abordagem de avaliação de deve ser utilizada.

Fonte — Traditional Chinese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Banco de Leis & Regulamentos, Ministério da Justiça (Taiwan), <https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117>

Tributação

Impugnações do lançamento fiscal, uso atual frente ao maior e melhor uso, imóveis de uso especial e de concessionárias, imposto sobre heranças e doações, e avaliação de servidões ambientais.

Japão — avaliação para fins de imposto sobre herança e doações

O contexto aqui é a avaliação tributária: primeiro, o Japão avalia imóveis para o imposto sobre herança e doações por meio de uma fórmula administrativa, fixada por circular da Agência Nacional de Impostos, e não por lei ou avaliação, e os itens iniciais dizem respeito a quando essa fórmula dá lugar ao valor do mercado avaliado. Os itens civis japoneses — a participação que um comprador de fração efetivamente detém e a quantificação dos danos por defeitos — são relatados na seção de seguros.

O esboço da reforma tributária de 2026 e a “regra dos cinco anos”. O esboço da reforma tributária de 2026 da coalizão governista, publicado em 19 de dezembro de 2025, propõe uma mudança estrutural na forma como os imóveis são avaliados para fins do imposto sobre herança e doações. A mudança será implementada não por lei, mas por meio de uma alteração em uma circular da Agência Nacional de Impostos (通達, *tsūtatsu*, uma diretiva administrativa destinada às repartições fiscais); até julho de 2026, a circular alterada ainda não havia sido publicada, e o esboço indica que a medida entrará em vigor para heranças e doações a partir de 1º de janeiro de 2027. De acordo com o esboço, para determinados imóveis destinados ao aluguel adquiridos ou recém-construídos por contraprestação nos cinco anos anteriores à herança ou doação, a avaliação seria baseada em um equivalente ao valor justo de mercado calculado a partir do custo de aquisição, em vez de na metodologia padrão de preço de terrenos à beira da estrada e valor de ativos fixos (valores fixados administrativamente; o análogo mais próximo na terminologia dos EUA é o “valor

avaliado”). Para produtos imobiliários de aluguel fracionados, o valor justo de mercado na data do fato tributável seria aplicado independentemente da data de aquisição.

A proposta é uma continuação da decisão da Suprema Corte de 19 de abril de 2022 , que endossou o uso, pela Agência Nacional de Impostos, do item 6 da sua circular básica sobre avaliação patrimonial (財産評価基本通達6項 , comumente citada em inglês como “Artigo 6”) — uma circular administrativa, e não legislação, cujo item 6 é uma cláusula de derrogação abrangente, frequentemente descrita como antielisão, que permite o desvio do método padrão — em um caso em que um imóvel avaliado em ¥333 milhões foi reavaliado em ¥1,273 bilhão. Essa decisão deixou à autoridade tributária uma faculdade discricionária; a proposta converteria essa faculdade em uma regra para uma classe definida de casos.

Artigo 6 após a decisão de 2022: Tribunal Superior de Tóquio, 19 de junho de 2025. A derrogação continua em vigor para tudo o que a nova regra não abrange, e os tribunais de primeira instância ainda estão definindo seus limites. Em 17 de janeiro de 2025, o Tribunal Distrital de Tóquio decidiu a favor do contribuinte em uma disputa sobre a avaliação de ações não listadas em uma estrutura destinada a evitar a classificação como sociedade de participações. Em 19 de junho de 2025, o Tribunal Superior de Tóquio reverteu a decisão, mantendo a avaliação feita com base na instrução do Diretor da Agência Nacional de Impostos nos termos do Artigo 6. O caso seguiu a chamada “questão da farmácia de Sendai” — sendo Sendai a sede da empresa contribuinte; os tribunais que decidiram o caso estavam localizados em Tóquio — na qual tanto o Tribunal Distrital de Tóquio (18 de janeiro de 2024) quanto o Tribunal Superior de Tóquio (28 de agosto de 2024) decidiram a favor do contribuinte, e a Agência Nacional de Impostos não recorreu. Em contraponto a essa tendência recente, a reversão de 19 de junho de 2025 é ainda mais significativa.

As ações eram de uma empresa de gestão de ativos, emitidas em nome do falecido dois meses antes de sua morte. O Tribunal Superior confirmou o recurso da repartição fiscal à cláusula de derrogação das disposições gerais: o valor patrimonial líquido de cerca de ¥3.443 por ação, calculado pela repartição, em contraposição ao método do contribuinte, resultou em uma redução tributária de aproximadamente ¥978,72 milhões, ou 48%. O “mercado” no artigo 22 é o valor de troca objetivo e não é limitado pela circular. *Observação:* informações extraídas de comentários de especialistas; o número do processo não foi publicado nas fontes consultadas.

O ativo, neste caso, eram ações não listadas, e não imóveis, e ele foi incluído aqui justamente por esse motivo, e não apesar disso: os tribunais estão aplicando um único marco do Artigo 6 a todas as classes de ativos, e a abordagem baseada nos fatos específicos adotada pelo Tribunal Superior — que seguiu a , mas decidindo o caso com base em seus próprios fatos — é o que um avaliador contratado em uma disputa de avaliação no Japão deve esperar.

Fonte — Japanese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Mori Hamada & Matsumoto, boletim informativo para clientes, <https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816>

Fonte — Japanese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Tribunal Superior de Tóquio, 19 de junho de 2025, comentário, <https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/legal-news/legal-20260225-2.html>

Implicações para os avaliadores. Se implementada conforme descrito, a mudança faria com que uma grande parcela das avaliações japonesas passasse de uma base de fórmulas para uma base de valor do mercado avaliado, e isso ocorreria com base em um critério bem definido de cinco anos. Isso traria três consequências para a prática profissional. Primeiro, aumentaria a demanda por avaliações de

valor de mercado defensáveis e atualizadas de imóveis residenciais que geram renda, e a data de avaliação seria objeto de litígio, uma vez que a regra depende dela. Em segundo lugar, a divergência entre o valor tributável e o valor do mercado que a proposta visa corrigir é uma grande quantidade mensurável sobre a qual os avaliadores que atuam nesse mercado devem esperar ser solicitados a se pronunciar diretamente. Terceiro, e por outro lado, a linha de jurisprudência do Artigo 6 significa que uma avaliação por fórmula continua vulnerável a reavaliações baseadas em laudos mesmo fora da regra proposta de cinco anos; portanto, a mudança reduziria a exposição dos avaliadores sem eliminá-la.

Fonte — Japanese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: EY Japão, alerta tributário sobre o esboço da reforma tributária de 2026, https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24

Suprema Corte, Segunda Turma, 17 de fevereiro de 2025 — a depreciação de um edifício de estrutura mista. Um edifício em Osaka de dezoito andares, com concreto armado e concreto reforçado com aço nos andares inferiores e aço nos andares superiores — cerca de oitenta e sete por cento da área útil — foi registrado para fins de imposto sobre bens fixos com o valor de ¥2.470.112.000. O contribuinte defendeu uma taxa de depreciação ponderada pela área útil; o avaliador aplicou a taxa referente à estrutura dos andares inferiores. O Tribunal considerou o método dos andares inferiores “admissível de acordo com o padrão de avaliação”, pois as cargas de todo o edifício são, em última instância, suportadas por essa estrutura. A taxa de depreciação deve ser atribuída à estrutura que realiza o trabalho, e não à que ocupa o espaço.

Fonte — Acórdão da Suprema Corte de 17 de fevereiro de 2025, PDF oficial (em japonês): <https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-93789.pdf>.

Coreia do Sul — avaliação retrospectiva e o ônus de provar que nada aconteceu

Suprema Corte, 30 de abril de 2026, 2024Du61780, e 2 de abril de 2026, 2025Du35499 — avaliação retroativa no imposto sobre herança e doação. Duas decisões da primavera de 2026 estabelecem as condições nas quais uma avaliação encomendada após um falecimento ou uma doação pode determinar o valor de mercado do imóvel na data do falecimento ou da doação.

No processo 2024Du61780, um caso de imposto sobre herança decidido em 30 de abril de 2026 e relativo a um terreno em Seodaemun-gu, Seul, herdado em consequência de um falecimento ocorrido em 9 de abril de 2019, a Suprema Corte decidiu que o ônus de alegar e provar a *ausência de circunstâncias especiais de variação de preço* entre a data do falecimento e a data da avaliação recai sobre a autoridade tributária. Caso a autoridade não cumpra esse ônus, um valor avaliado retrospectivamente não pode ser considerado como o valor de mercado na data do falecimento. Com base nos fatos, a autoridade havia calculado o valor com base na média de quatro avaliações retrospectivas — duas encomendadas por ela e duas pelo herdeiro — no valor de aproximadamente 11.549.988.450 KRW, contra um valor declarado de aproximadamente 7.434.058.500 KRW. Essa média foi rejeitada; o valor do avaliador nomeado pelo tribunal, fixado na data do falecimento, foi mantido; e ambos os recursos foram indeferidos.

A decisão correlata, 2025Du35499, de 2 de abril de 2026 — uma ação para revogação de autuações do imposto sobre doações (증여세 부과처분취소), publicada no Gong 2026-sang, 1087 (*Gong* é o diário oficial das decisões da Suprema Corte da Coreia; uma referência a ele é uma referência ao relatório autêntico) — foi desfavorável aos contribuintes. A Corte negou provimento integral aos recursos (상고를 모두 기각한다) e manteve as autuações com base nas avaliações encomendadas

pela autoridade tributária, sustentando que a cláusula restritiva do Artigo 49(1) do Decreto de Execução da Lei do Imposto sobre Sucessões e Doações, nos termos da qual as autuações baseadas em avaliações foram realizadas, não excede os limites da lei.

Implicações para os avaliadores. Lidos em conjunto, os dois decisões destacam claramente um problema que toda avaliação retrospectiva enfrenta: uma avaliação elaborada a posteriori constitui prova do valor na data da avaliação e só se torna prova do valor em uma data anterior mediante um pressuposto adicional sobre o comportamento do mercado no período intermediário. De acordo com o 2024Du61780, a Coreia atribui o ônus dessa suposição à autoridade tributária que alega o valor retrospectivo; de acordo com o 2025Du35499, uma avaliação baseada em laudo que atenda aos requisitos do decreto é válida. A contribuição dos avaliadores consiste em tornar a suposição explícita e fundamentá-la com evidências de mercado relativas ao período intermediário, em vez de apresentar um valor retrospectivo como se a data da elaboração fosse irrelevante. Um avaliador que atue tanto no Japão quanto na Coreia não deve presumir que o ônus de substituir um valor de tabela recaia da mesma forma nos dois sistemas; as questões respondidas por seus tribunais são diferentes.

Fonte — Korean, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Supremo Tribunal da Coreia, base de dados de precedentes (2025Du35499), <https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467>

Fonte — Coreano, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: imprensa tributária coreana em 2024Du61780 (Intn; TaxTimes), <https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872>
<https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003>.

E a autuação que foi anulada por falta dessa prova: 2025Du30615. O terreno herdado e declarado pelo seu preço oficial individual de aproximadamente 1.515.544.000 KRW foi reavaliado com base em duas vendas posteriores, totalizando KRW 2.940.000.000. Em 20 de maio de 2026, a Suprema Corte considerou a avaliação ilegal: a repartição fiscal não havia comprovado a ausência de variação de preço entre 13 de outubro de 2019 e as vendas. Uma série de outras decisões de 2026 traz a mesma conclusão principal — a repartição deve alegar e provar que nada mudou entre a data da avaliação e a data das provas nas quais se baseia — e no processo 2024Du61780, mencionado acima, a repartição não conseguiu fazê-lo, mesmo com base na média de quatro avaliações retrospectivas.

Fonte — 2025Du30615 (coreano): <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622257&type=HTML>; 2024Du61780: <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=620457&type=HTML>; 2025Du35499: <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618673&type=HTML>.

Crédito, execução hipotecária e regulação do crédito imobiliário

Avaliações na originação e no refinanciamento, regras de independência GSE, FHA e FIRREA, ações de cobrança do saldo devedor, e qual prejuízo a avaliação efetivamente causou.

Coreia do Sul — um preço de conversão que é metade do custo e metade da avaliação. Sobre a conversão de moradias públicas de aluguel em moradias próprias, o Tribunal Superior de Seul aplicou a fórmula legal: o preço é a média aritmética entre o custo de construção e a avaliação — para uma unidade de 20pyeong, KRW 34.834.953 e KRW 106.268.471, resultando em KRW 70.551.712 — e rejeitou descontos por andar, pois a avaliação havia sido feita por tipo de

unidade. Uma fórmula que calcula a média entre um custo e um valor não constitui uma avaliação de nada, e a recusa do tribunal em aperfeiçoá-la é a abordagem correta.

Nota de verificação. Não foi encontrada nenhuma decisão japonesa ou coreana dos anos de 2025–26 sobre o preço mínimo do leilão ou os avaliadores do leilão; um recurso de execução do Tribunal Superior de Taiwan sobre o preço mínimo (114 Kang 750) consta em uma lista de banco de dados, mas seu texto não pôde ser recuperado, uma vez que o banco de dados oficial de sentenças recusou todas as solicitações.

Fonte — Tribunal Superior de Seul 2023Na2060019 (coreano): <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622327&type=HTML>.

Responsabilidade profissional do avaliador e do engenheiro de avaliações

Negligência, inadimplemento contratual e, raramente, fraude imputada ao avaliador; faixa e margem de erro, uso pretendido e conformidade com as USPAP.

No decisions in this category this quarter.

Nota de verificação. Não foi encontrada nenhuma decisão nº 2025–26 sobre a responsabilidade dos avaliadores nos bancos de dados oficiais japoneses ou coreanos. Um Recurso constitucional de Taiwan (114 Shen-Cai 1305), interposto após a indeferimento pelo Tribunal Superior de uma ação alegando que a superavaliação por parte dos avaliadores imobiliários causou prejuízo, apareceu apenas nas listas; o banco de dados do tribunal estava inacessível e a decisão não foi verificada.

Direito de família, divórcio e partilha de bens

Controvérsias sobre a data-base da avaliação, descontos, e se um loteamento ou empreendimento cogitado é razoavelmente provável.

Coreia do Sul — a data é a da mediação, a menos que o mercado se mova contra uma das partes: 2025Seu595. O divórcio foi concluído por mediação em 15 de setembro de 2022 e a divisão de imóveis foi reivindicada posteriormente. A Suprema Corte decidiu que a data de avaliação é, em princípio, a data da mediação, mas que mudanças externas e supervenientes nos imóveis adquiridos em conjunto podem ser refletidas quando a fixação do ganho ou da perda de uma das partes iria contrariar o objetivo da divisão. Um apartamento avaliado em 267.500.000 KRW na mediação havia caído para 190.000.000 KRW ao final da audiência em novembro de 2024; a decisão do tribunal de primeira instância de utilizar o valor posterior foi mantida.

Implicações para os avaliadores. Isso é o oposto das posições alemã e holandesa relatadas na edição sobre a Europa, onde a data prevista na lei prevalecia mesmo em caso de venda posterior. A Coreia permite que a data mude conforme o mercado, em nome da equidade entre as partes — o que significa que uma avaliação na Coreia pode exigir duas avaliações onde uma na Alemanha requer apenas uma, sendo que a segunda é a que prevalece.

Fonte — 2025Seu595 (coreano): <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=608517&type=HTML>.

Espólio, trust e inventário

Valor na data do óbito, descontos por falta de controle e por falta de liquidez, e participações mistas imobiliárias e empresariais.

No decisions in this category this quarter.

Nota de verificação. A decisão da Suprema Corte da Coreia, de 24 de março de 2025, no processo 2024Seu866, fixa a quota-parte específica da herança na data da abertura da sucessão, mas não contém nenhuma avaliação dos bens imóveis. Não foi encontrado nada a esse respeito no Japão nem em Taiwan.

Conflitos societários, entre acionistas e de apuração de haveres

« Fair value » frente ao valor de mercado, e se cabe o enfoque patrimonial ou de custo quando o imóvel é ativo operacional.

Coreia do Sul — os imóveis da empresa foram reavaliados, e as ações seguiram a mesma tendência. Uma nota introdutória do Tribunal Superior de Seul, de 23 de janeiro de 2026, registra que o recálculo do valor das ações não listadas com base em uma avaliação dos imóveis da empresa resulta em um valor de mercado legal na data da doação. Relatado a partir da nota de rodapé do banco de dados; o texto da sentença não foi disponibilizado.

Seguros, sinistros, desvalorização ambiental e danos contratuais

Valor antes e depois, custo de reparação frente ao estigma, incêndios florestais e contaminação, cláusulas de perícia em seguros, opções e extinção de condomínio.

Coreia do Sul — o contrato de locação e o incêndio

Suprema Corte, Primeira Seção, final de agosto de 2026 — recuperação do prêmio de locação e aluguel “notavelmente alto”. Uma farmacêutica ocupava um imóvel comercial desde 2001, tendo renovado o contrato em 2018 com um depósito de cerca de 100 milhões de KRW e aluguel de cerca de 6 milhões de KRW por mês, sendo posteriormente renovado por tacito. Ao se aposentar, ela firmou contrato para transferir o negócio a um novo locatário por um prêmio (권리금, *gwonrigeum*) de cerca de 2,2 bilhões de KRW. A ação foi movida com base no Artigo 10-4 da Lei de Proteção ao Locação de Imóveis Comerciais (상가건물 임대차보호법), que proíbe um locador de interferir na recuperação do prêmio por parte de um locatário que está de saída. O locador então exigiu do locatário em potencial um aluguel de cerca de 20 milhões de KRW por mês e um depósito de cerca de 500 milhões de KRW, e a transação fracassou. As duas instâncias anteriores decidiram a favor do locador; a Suprema Corte, presidida pelo juiz Cheon Dae-yeop, revogou a decisão sobre indenização e remeteu o caso ao Tribunal Distrital de Busan.

O Tribunal observou que o valor exigido correspondia a aproximadamente 333 por cento do aluguel vigente e, com base no depósito convertido, aproximadamente 357 por cento, e que uma diferença dessa ordem pode muito bem ser considerada “notavelmente elevada”. Sua exposição dos fundamentos da decisão é a parte que importa neste caso. Ao decidir se um aluguel exigido é marcadamente alto, um tribunal deve considerar não apenas os impostos e as taxas públicas e os aluguéis e depósitos das *lojas vizinhas* que a lei menciona, mas também a diferença entre os termos do contrato

de locação vigente e aqueles exigidos do novo locatário, bem como o valor de mercado do imóvel, juntamente com um aluguel adequado para ele, as práticas comerciais e as condições econômicas vigentes.

Implicações para os avaliadores. O Tribunal enumerou fatores que vão além da comparação com lojas vizinhas, voltando a atenção para uma avaliação de aluguel devidamente fundamentada do imóvel objeto da avaliação, em vez de uma mera comparação com lojas vizinhas. No vocabulário da seção “*Foundations*” desta edição, a comparação com lojas vizinhas é um conjunto de condicionantes muito restrito para a questão que está sendo levantada: ela se baseia na localização, ignorando as características que distinguem o imóvel objeto da avaliação, e o valor resultante estimam, portanto, a quantidade errada. A decisão gera uma demanda direta por evidências fundamentadas de avaliação de aluguel em disputas de locação comercial na Coreia, uma área em que prêmios dessa magnitude estão rotineiramente em jogo.

Fonte — Korean, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Kyunghyang Shinmun, <https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/>

Nota de referência. O número do processo desta decisão ainda não havia sido definido no momento da publicação e é indicado aqui apenas pelo tribunal, seção, data e objeto do processo. Deve-se consultá-lo no relatório oficial antes de se basear na decisão.

Seguro contra incêndio: o valor real é a regra padrão: 2024Da301832. Em 14 de agosto de 2025, a Suprema Corte decidiu que a medida de um prejuízo por incêndio é o valor real — valor depreciado nos termos do artigo 676(1) da Código Comercial — a menos que a apólice disponha de outra forma, e que uma cláusula de endosso de “custo de reposição” que exija notificação de reparo no prazo de 180 dias constitui motivo de perda do direito e, portanto, uma cláusula essencial que a seguradora deve explicar. Decisão revertida e remetida para novo julgamento. As máquinas não eram bens imóveis, mas a regra sobre quais cláusulas de uma cláusula adicional a seguradora deve explicar se aplica exatamente aos edifícios.

Fonte — 2024Da301832 (coreano): <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?0C=test&target=prec&ID=615639&type=HTML>.

Japão — luz do sol, um defeito e uma compra forçada

Tribunal Distrital de Sendai, 26 de setembro de 2025. Uma agência bancária de 8,23 metros, localizada em uma zona residencial, mas fora da área sujeita à regulamentação de sombra, bloqueou a luz do sol do solstício de inverno por mais de cinco horas. O tribunal considerou a interferência ilícita, ultrapassando o limite de tolerância, apesar da total conformidade com a legislação, e concedeu a¥670.000 e ¥550.000 — ¥1,22 milhão no total — contra pedidos de indenização de cerca de ¥4,59 milhões e ¥1,65 milhão. A fonte não detalha os pedidos de indenização nem as indenizações concedidas por item, portanto não informa se foi reconhecida alguma depreciação no valor do terreno. *Observação:* informações extraídas de comentários de profissionais e da imprensa especializada.

Fonte — Tribunal Distrital de Sendai, Reiwa 6 (Wa) nº 115 (em japonês): <https://ezaki-law.com/archives/3771>.

Suprema Corte, Segunda Turma, 28 de agosto de 2026 — uma quota de propriedade não está sujeita à exigência de compra do imóvel objeto da avaliação. Quando

um imóvel está localizado em terreno arrendado, o comprador desse imóvel não pode utilizá-lo livremente sem o consentimento do proprietário do terreno quanto à cessão do arrendamento, e o Artigo 14 da Lei sobre Arrendamentos de Terrenos e Imóveis resolve essa dificuldade ao permitir que o comprador, caso o consentimento seja negado, exigir que o proprietário do terreno compre o imóvel pelo seu valor de mercado (時価). Uma imobiliária de Tóquio havia comprado uma quota individualizada — segundo a reportagem, uma quota de três quartos, o que não foi confirmado — de um prédio no distrito de Adachi, em Tóquio, dos herdeiros do proprietário falecido. A proprietária do terreno, a Tobu Railway, recusou o consentimento, e a empresa exigiu que ela comprasse a participação, conforme a reportagem, por aproximadamente ¥27 milhões (não confirmado).

A Segunda Vara de Primeira Instância, presidida pelo juiz Ojima J, decidiu pela primeira vez que o Artigo 14 não se aplica a uma participação fracionária. Atender ao pedido obrigaria o proprietário a desembolsar uma quantia em dinheiro que ele não havia solicitado, ao mesmo tempo em que o deixaria preso à compropriedade com os demais cotistas e incapaz de dispor livremente do imóvel. O caminho a ser seguido pelo comprador para recuperar seu investimento é uma ação de partilha do imóvel em compropriedade.

Implicações para os avaliadores. A decisão é importante porque elimina um limite mínimo de avaliação. A prática a que se refere — a aquisição apenas de participações fracionárias em edifícios antigos em regime de arrendamento que resultam de heranças divididas — vem crescendo, e um comprador que pudesse invocar o Artigo 14 detinha algo próximo a uma opção de venda (put) ao mercado em relação ao proprietário do terreno. Sem isso, a participação fracionária deve ser avaliada pelo que realmente é: uma participação minoritária ilíquida em um prédio em compropriedade, situado em um terreno detido sob um contrato de arrendamento cuja cessão o proprietário recusou, realizável apenas por meio de partilha. Um desconto por falta de controle e falta de negociabilidade não é um refinamento opcional sobre esses fatos; é a essência da avaliação.

Fonte — Japanese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Kitanippon Shimbun (webun.jp),
<https://webun.jp/articles/-/1082875>

Tribunal Distrital de Tóquio, 17 de junho de 2026 — proporcionalidade na fixação da indenização por defeitos. Um complexo de condomínios composto por quatro edifícios e 705 unidades, concluído em 2007 no bairro de Tsuzuki, em Yokohama, apresentava estacas que não atingiam a camada de suporte: uma inclinação em um dos edifícios foi descoberta em 2014, e a falsificação dos dados de cravação das estacas veio à tona em 2015. Todo o complexo foi demolido e reconstruído. A incorporadora, Mitsui Fudosan Residencial, processou as empreiteiras — Sumitomo Mitsui Construction, Hitachi High-Tech e Asahi Kasei Construction Materials — por aproximadamente ¥50,5 bilhões. O tribunal considerou que o defeito comprometeu a segurança básica do edifício e reconheceu a responsabilidade solidária por ato ilícito, mas concedeu uma indenização de aproximadamente 1,3 bilhão de ¥ (約13億円), com base no argumento de que uma reconstrução completa ia além do que o defeito exigia. A incorporadora autora da ação indicou que vai recorrer.

Implicações para os avaliadores. A indenização corresponde a cerca de 3% do valor reivindicado e, conforme apresentado pela imprensa, a divergência diz respeito à *avaliação* do valor, e não à responsabilidade: a responsabilidade foi comprovada, e o que o tribunal teria se recusado a aceitar foi a avaliação do valor do prejuízo. O caso é a ilustração mais clara, entre as recentes, de que a constatação de um defeito não significa que a solução mais completa seja a que dá direito a indenização, e que a razoabilidade da solução escolhida em relação ao prejuízo efetivamente sofrido é uma questão cujo desfecho é decidido com base em provas periciais de avaliação de avaliação. Um

avaliador nomeado para realizar a avaliação de danos decorrentes de defeitos deve esperar que lhe seja perguntado não quanto custou a correção, mas se a correção foi proporcional ao dano — e os comentários sobre esse julgamento enquadraram a questão precisamente como se a reconstrução de cada quarteirão era de fato necessária.

Fonte — Japanese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Nihon Keizai Shimbun; e a própria notificação da incorporadora autora, de 17 de junho de 2026, Mitsui Fudosan Residential, <https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/>

Taiwan — a moradia estigmatizada, com preços

Três decisões de 2026 em *xiongzhai* . Os tribunais de Taiwan continuam a quantificar o estigma associado a uma habitação na qual ocorreu uma morte. Em uma decisão de Pingtung de 20 de agosto de 2026, um avaliador nomeado pelo tribunal, com base em uma comparação e na abordagem de renda, apurou um prejuízo de NT\$ 1.460.462 contra os NT\$ 1,5 milhão reivindicados, considerando o locatário responsável e os herdeiros como parte da herança. Em um segundo caso relatado no mesmo mês, os avaliadores estimaram o valor em \$ 10.563.314 antes e \$ 8.296.427 depois — uma diferença de 21,46 por cento, NT\$ 2.266.887 — e o locatário foi condenado a pagar esse montante, juntamente com NT\$ 100.000 de taxas previstas no contrato de locação. Uma decisão de Tainan (114 Su 158) considerou os herdeiros e o corretor imobiliário solidariamente responsáveis por cerca de \$ 2,11 milhões de NT. *Observação*: todos os três casos foram relatados pela imprensa; o banco de dados oficial de sentenças recusou todas as solicitações e nenhum texto foi consultado.

Implicações para os avaliadores. Nenhuma jurisdição nesta pesquisa avalia o estigma psicológico de forma tão rotineira quanto Taiwan, e o número de vinte e um por cento é o tipo de valor que um avaliador em outro lugar é solicitado a apresentar, mas não consegue fundamentar. Aqui, ele é comprovado pela avaliação “antes e depois” realizada por um avaliador nomeado pelo tribunal sobre a residência específica, que é o único método capaz de resistir a um contra-interrogatório sobre essa questão em qualquer lugar.

Fonte — Decisão de Pingtung, notícia do Yahoo Taiwan (em chinês): <https://tw.news.yahoo.com/>; segunda decisão, *China Times* (em chinês): <https://www.chinatimes.com/realtimenews/20260820000965-260402>; Tainan 114 Su 158, nota para profissionais (em chinês): <https://www.cdlaw.com.tw/modules/news/>.

Cobertura e status de conclusão

Esta primeira versão é incompleta, e o departamento prefere admitir isso a inflar os números. As informações foram verificadas para o Japão, Taiwan e Coreia do Sul. Vale a pena explicar com precisão como se chegou a esse resultado.

A pesquisa no idioma da jurisdição — em vez de em inglês — foi decisiva para Taiwan e o Japão, e é a razão pela qual essas seções existem. Os sistemas de pesquisa de sentenças de Taiwan e da Coreia do Sul são interfaces de consulta baseadas em formulários, cujas páginas de resultados não são indexadas por mecanismos de busca; assim, as decisões do período atual foram inicialmente identificadas por meio de reportagens da imprensa e de profissionais do direito; as decisões coreanas foram então lidas nos textos oficiais em law.go.kr, que as notas de fonte citam, e as decisões da Suprema Corte em courts.go.jp. Os itens que ainda se baseiam apenas em reportagens da imprensa ou de profissionais do direito indicam isso no local em que aparecem.

Taiwan é o caso mais viável e constitui a próxima prioridade do departamento. O Yuan Judicial opera um serviço de dados abertos sobre sentenças que responde a consultas programáticas, sujeito

a registro e a um horário diário restrito de atendimento. A recuperação de decisões de indenização por desapropriação de *minguo* 115 (2026) por meio desse serviço está prevista para a próxima parte.

- **Coreia do Sul — o próprio regime de indenização.** Quatro decisões da Suprema Corte sobre indenização nos termos da Lei de Aquisição e Indenização de Terrenos para Projetos de Obras Públicas abrem esta edição, seguidas pelas decisões sobre tributação e locação comercial. O que não é abordado é o próprio mecanismo do regime — o valor definido por avaliadores com base no preço do terreno anunciado publicamente e com ajustes de acordo com a localização, forma, ambiente e uso —, o que merece uma análise à parte.

Os itens a seguir foram identificados a partir dos materiais do editor e são reproduzidos sem verificação; cada um deles é mencionado em apenas uma linha.

- **Coreia do Sul:** decisão do Tribunal Constitucional que mantém a regra do preço único de listagem para corretores imobiliários.
- **Coreia do Sul:** decisão da Suprema Corte de julho de 2026 sobre a responsabilidade de um corretor imobiliário perante um credor pela verificação de um contrato de aluguel com depósito único (*jeonse*).
- **Coreia do Sul:** decisão da Suprema Corte de agosto de 2026 que exclui imóveis destinados ao sustento dos pais da herança obrigatória.