

Casos judiciais recentes da União Europeia, envolvendo a Noruega, a Suíça e a Ucrânia

TRADUZIDO POR IA PARA O INGLÊS A PARTIR DAS LÍNGUAS NACIONAIS DOS
ESTADOS-MEMBROS PESQUISADOS

Cada item traduzido é identificado e vinculado à sua fonte na língua original no ponto de uso.

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/nebcv492

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.



Os países analisados nesta edição — os Estados-membros da União Europeia, incluindo a Irlanda, além da Noruega, Suíça e Ucrânia — estão contornados e sombreados.

Escopo e fontes

Esta edição aborda os Estados-membros da União Europeia analisados nesta publicação — sua legislação nacional sobre a avaliação de direitos imobiliários, o que aqui se refere principalmente

à desapropriação (desapropriação) e a indenização a ser paga por ela, juntamente com a avaliação legal e fiscal, o valorização imobiliária e os valores avaliados utilizados para a tributação dos imóveis. A República da Irlanda é um Estado-Membro e é abordada nesta parte; a Moldávia, tratada a seguir na seção sobre a Romênia, não é um Estado-Membro. O que a adesão à União implica — e o que não implica — para esse campo — e como esse marco comum se relaciona com a garantia mais ampla prevista na Convenção Europeia dos Direitos Humanos — é abordado na síntese inicial, não repetida aqui.

A maioria dos itens foi lida no próprio idioma do Estado-Membro e está marcada e vinculada à fonte no idioma original no ponto de uso; alguns foram lidos em inglês. O material foi verificado com base em fontes primárias — diários oficiais e textos dos próprios tribunais ou ministérios emissores — e os fatos baseados em uma única fonte ou em fontes secundárias são sinalizados sempre que ocorrem.

Afiliação. A Noruega, a Suíça e a Ucrânia não são membros da União Europeia. A Noruega participa do mercado interno por meio do Espaço Econômico Europeu e a Suíça por meio de acordos bilaterais, de modo que grande parte da legislação aqui registrada se aplica a esses países; a Ucrânia é um país candidato, obrigada a harmonizar sua legislação nos termos do Acordo de Associação. A Moldávia, tratada a seguir juntamente com a Romênia, também é candidata. Todos são signatários da Convenção Europeia dos Direitos Humanos, assim como os Estados-membros. Quando uma decisão se baseia em um instrumento vinculativo apenas para os membros, isso é indicado.

Desapropriação

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

A Europa é abordada de maneira diferente das outras regiões, e a razão está no material. A maioria desses países publica suas normas de indenização em um estatuto, e sua jurisprudência é divulgada com moderação ou por meio de acesso pago; portanto, o que pode ser verificado é a estrutura: a medida, a data, o órgão que fixa o valor e o que a lei determina que seja deixado de fora. Os estudos por país a seguir são, portanto, em sua maioria baseados em legislação, apresentados na íntegra, em vez de divididos entre os oito títulos, com as decisões do período inseridas no contexto a que cada uma pertence. Quando um estudo informa que nenhuma decisão foi localizada, trata-se de uma constatação sobre o que está publicado, e não sobre o que foi objeto de litígio.

Alemanha — quando um valor administrativo deve ceder

A Alemanha dispõe de uma infraestrutura de avaliação legal totalmente codificada e, no período em questão, seu tribunal fiscal superior se pronunciou sobre a questão que permeia toda esta edição: o que acontece quando um valor fixado por uma fórmula administrativa diverge do valor que o contribuinte pode comprovar.

A infraestrutura. As seções 192 a 199 da *Baugesetzbuch* estabelecem a estrutura. A seção 194 define o *Verkehrswert* — mercado. A Seção 195 exige a manutenção de um *Kaufpreissammlung*, um registro de preços de compra, que constitui a base probatória de todas as ações do sistema. A Seção 196 prevê a determinação e a publicação de *Bodenrichtwerte*, valores padrão de terrenos. O trabalho é realizado por *Gutachterausschüsse*, comitês de especialistas previstos em lei, cujos dados são públicos.

O Regulamento Federal de Avaliação Imobiliária (*Immobilienwertermittlungsverordnung*, ; ImmoWertV, o) de 2021, em vigor desde 1º de janeiro de 2022, consolidou o que antes era um conjunto de diretrizes separadas em um único regulamento. Seu artigo 10 estabelece o “*Grundsatz der Modellkonformität*” — o princípio da conformidade com o modelo —, que vincula diretamente as autoridades e os “Gutachterausschüsse” e abrange indiretamente os avaliadores privados quando estes utilizam dados dos comitês: um avaliador que utilize *Bodenrichtwerte* ou outros dados dos comitês deve observar as regras do ImmoWertV segundo as quais esses dados foram elaborados.

Implicações para os avaliadores. Dois aspectos se destacam. O primeiro é a coleta obrigatória de preços de compra: uma jurisdição na qual todos os preços de transação são coletados por lei e disponibilizados de forma derivada resolveu, no nível da infraestrutura, o problema probatório que, de outra forma, a seleção de imóveis comparáveis enfrentaria. A segunda é a conformidade do modelo, que impõe restrições ao próprio *modelo*: dados derivados com base em um conjunto de premissas não podem ser utilizados em outro. Um avaliador que toma o valor do terreno estabelecido pela comissão e, em seguida, aplica suas próprias premissas de depreciação ou capitalização a ele produziu, com base nesse princípio, um valor internamente inconsistente. O fato de que a inconsistência constitui um vício jurídico, e não meramente metodológico, é uma inferência deste departamento, e não uma decisão — uma inferência que ele considera defensável, pelo menos no contexto da prova de valor inferior prevista em lei (*Nachweis*) discutida na seção “*Tributação*” abaixo.

BVerwG 10 C 3.25 — uma desvalorização não é sanada pelo uso em outro local. Em 26 de março de 2026, o Bundesverwaltungsgericht (Tribunal Administrativo Federal) decidiu que um proprietário imóvel objeto da avaliação não precisa aceitar uma desvalorização sem compensação de parte do terreno simplesmente porque o uso pode continuar na parte restante. O raciocínio é a resposta alemã a uma questão que todo caso de restrição parcial levanta: se o imóvel deve ser considerado como um todo, de modo que um ônus sobre uma parte seja absorvido pela liberdade de outra, ou parte por parte, de modo que cada perda seja contabilizada. O tribunal adota a segunda visão .

BVerwG 11 A 21.24 — posse primeiro, indenização depois. A sentença de 23 de julho de 2025 permitiu a posse antecipada (*vorzeitige Besitzeinweisung*) para uma linha de 110/380 kV nos termos do artigo § 44b da EnWG, ficando a indenização reservada para uma fase posterior *Entschädigungsverfahren* . A consequência para a avaliação é a seguinte: quando a posse ocorre anos antes da audiência do processo de indenização, o avaliador deve ter clareza sobre qual mercado a lei determina que seja considerado, e a resposta não é o mercado na data da audiência.

Mina a céu aberto de Hambach — um objetivo que sobrevive à sua razão de ser. Em 24 de julho de 2026, o Tribunal Administrativo Superior de Münster (21 D 84/24.AK) indeferiu a ação movida pelo BUND para que fosse revogada a desapropriação de 2018 de seu prado na mina a céu aberto de Hambach, uma vez que não haverá mais extração de carvão sob o local. O objetivo da desapropriação não havia sido abandonado: nunca se tratou apenas do carvão, mas se estende à recultivação da mina — terra para os aterros do lago planejado. O pedido de recurso foi negado, e o BUND interpôs um recurso de revisão (*Nichtzulassungsbeschwerde*) no final de agosto. A decisão diz respeito à validade da desapropriação; nada nela se refere à indenização ou ao valor.

BVerwG 8 C 12.23 — contraprestação que não era “*Entgelt*”. No processo de restituição nos termos da Vermögensgesetz, julgado em 2024 com uma decisão *Anhörungsruge* proferida em 2 de setembro de 2025, o tribunal considerou que o que havia sido transferido não era *Entgelt* —

não era contraprestação. O fato de uma transferência ter sido paga e o que se considera pagamento determinam a restituição tão diretamente quanto qualquer avaliação.

BVerwG 11 A 5.24 — a licença, não o depósito. Quando uma autorização de exploração mineral (*bergrechtliche Bewilligung*) sobre um campo de areia e cascalho marinho é atravessada por rotas de cabos, a decisão de 15 de janeiro de 2025 determinou que a base de indenização é a redução no valor da *autorização* causada pelo projeto — e não a *Verkehrswert* do próprio depósito mineral. O requerente havia considerado cerca de 255 hectares — aproximadamente sessenta por cento de um campo de cerca de 420 hectares — como área esterilizada e solicitou o valor do depósito; o tribunal respondeu que os custos de extração e os riscos legais e práticos da extração são deduções habituais, e que o artigo §§ 74(2), terceira frase, da VwVfG não confere *Übernahmeanspruch*. O que é concedido é um direito de extração, e um direito de extração vale o que a extração renderia, após a dedução de todos os obstáculos que se interpõem a ela.

VGH München 8 ZB 26.146 — os depósitos só são considerados se o mercado os considerar. A decisão do tribunal da Baviera *Leitsatz* de 17 de março de 2026 é a exposição mais clara desse ponto na jurisprudência europeia desse período. Cascalho, areia e argila estão sujeitos ao *Grundstücksqualität* nos termos do Art. 10 da BayEG apenas quando a “*Grundstücksverkehr*” já os tenha avaliado e a extração seja objetivamente viável, realizável dentro de um prazo previsível e juridicamente desimpedida. O fato de a própria autoridade de desapropriação ter posteriormente extraído o cascalho — neste caso, para um reservatório de retenção de uma rodovia — é irrelevante: “nur, was dem Kläger genommen worden ist”, apenas o que foi retirado do requerente. A indenização de €12.033 foi mantida, sendo que a oferta de aquisição baseava-se em um laudo de avaliação de referência de 2015.

Implicações para os avaliadores. As duas últimas decisões, em conjunto, estabelecem uma disciplina que o potencial mineral e de desenvolvimento em qualquer lugar exigem e raramente recebem. Um uso latente só contribui para o valor quando três condições se verificam simultaneamente — o mercado paga por ele, a extração pode de fato ser realizada e a lei não o proíbe — e, quando contribui, o faz líquidos dos custos de sua concretização. A própria conduta posterior da autoridade não prova nada sobre nenhuma dessas três condições.

Fonte — BVerwG 10 C 3.25, banco de dados NWB (em alemão): <https://datenbank.nwb.de/Dokument/1096807/>; BVerwG 11 A 21.24 (em alemão): <https://www.anwalt24.de/browse/document/789b4b5d-80e5-49f9-aef0-f6d93d553976>; OVG Münster, 21 D 84/24.AK, comunicado de imprensa do tribunal de 24 de julho de 2026 (em alemão; a sentença em si não foi localizada): https://www.ovg.nrw.de/behoerde/presse/pressemitteilungen/41_260724/index.php; a reportagem posterior da WDR sobre o caso “*Beschwerde*” (em alemão): <https://www1.wdr.de/politik/politik-in-nrw/hambach-gericht-bund-grundstueck-102.html>; BVerwG 8 C 12.23, texto oficial da sentença (em alemão): <https://www.bverwg.de/111224U8C12.23.0>; BVerwG 11 A 5.24, texto oficial da sentença (em alemão): <https://www.bverwg.de/150125U11A5.24.0>; VGH München 8 ZB 26.146, Bayern.Recht (PDF oficial, em alemão): <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BEC-KRS-B-2026-N-4118?all=False>.

Suécia — uma medida que excede deliberadamente o valor de mercado

A Suécia parte do valor de mercado para cima, por determinação legal e com base em motivos específicos.

As alterações de 2010 à Lei de Desapropriação. O Capítulo 4 da Lei de Desapropriação de 1998 (*expropriationslagen*) foi alterado com vigência a partir de 1º de agosto de 2010, na sequência

da Prop. 2009/10:162 (Prop., *proposição*, um projeto de lei do governo sueco). Três alterações são relevantes neste contexto.

Foi adicionada uma **majoração geral de vinte e cinco por cento** acima do valor de mercado, calculada com base no valor de mercado do imóvel ou na perda de valor de mercado, nos casos em que apenas uma parte fosse desapropriada. O objetivo declarado não era a precisão da avaliação. Era dar peso ao fato de que o proprietário perde o imóvel *involuntariamente* e neutralizar uma sensação de injustiça — para garantir que a desapropriação não seja vista como arbitrária.

As deduções por tolerância foram abolidas. Não é mais possível aplicar uma *toleransavdrag* — uma dedução por tolerância, que reduz a indenização na medida do prejuízo que se esperava que o proprietário arcasse sem receber indenização — à indenização por desapropriação, nem à indenização por danos ambientais prevista no Código do Meio Ambiente.

O valor esperado foi introduzido. A remuneração foi ajustada para se aproximar do valor de mercado e agora inclui aquela parte do valor de mercado que depende das expectativas de que o imóvel receba autorização para um novo uso, anteriormente não permitido.

Vale ressaltar que a legislação *não* contém *nenhuma definição de valor de mercado*. Os possíveis métodos de avaliação são analisados nos documentos preparatórios, e a escolha entre eles deve ser orientada pelas circunstâncias de cada caso específico.

Implicações para os avaliadores. Três pontos, sendo que o primeiro é o que deve ser lembrado.

A sobretaxa não é um ajuste de avaliação e não deve ser tratada como tal. O resultado da avaliação é o valor de mercado; os vinte e cinco por cento são acrescentados a ele por lei, por um motivo que nada tem a ver com o valor do imóvel. Um avaliador que incorpore o prêmio em seu parecer descreveu incorretamente ambos os componentes — e produziu um valor que não é o valor do mercado, embora o denomine assim. Quando uma indenização legal ou equitativa é adicionada a um valor de mercado, os dois devem ser relatados separadamente e identificados.

O valor esperado é uma questão de “uso máximo e melhor” na forma prevista em lei. Quando o mercado pagaria algo pela perspectiva de que um uso atualmente não permitido venha a ser autorizado, esse incremento é passível de indenização. Quantificá-lo requer uma opinião sobre a probabilidade e o momento de um resultado do planejamento, expressa por meio do que um comprador pagaria pela perspectiva — o que é um exercício diferente da avaliação do uso existente, e algo que deve ser especificado em uma instrução.

A ausência de uma definição legal é uma escolha deliberada, e o contraste com a Alemanha é esclarecedor. Ambas são jurisdições europeias de direito civil com profissões de avaliação bem estabelecidas. A Alemanha codifica o método: o ImmoWertV vincula autoridades e comitês, e o princípio da conformidade com o modelo se estende aos peritos privados que utilizam dados dos comitês. A Suécia estabelece a norma, mas não define nem o termo “valor de mercado” nem o método para determiná-lo, deixando ambos a cargo das circunstâncias do caso e dos documentos preparatórios. Um avaliador que atue entre os dois países deve compreender que, na Alemanha, um desvio metodológico pode constituir um vício de forma, enquanto na Suécia cabe ao perito justificar o método com base nos fatos.

Fonte — Swedish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Prop. 2009/10:162 *Ersättning vid expropriation*, e o relatório da Comissão Civil do Riksdag 2009/10:CU21, <https://lagen.nu/prop/2009/10:162>

França — duas datas e um pagamento a ser efetuado para a mudança

A indenização principal e suas duas datas. O *indemnité principale* representa o *valeur vénale* do bem desapropriado — comumente explicado como um montante suficiente para permitir que o proprietário readquirira um imóvel equivalente em condições normais de mercado. O artigo L. 322-2 do Code de l'expropriation estabelece sua data: o valor é considerado na data da decisão de primeira instância.

Mas o *uso* do imóvel é determinado com base em uma data diferente. De acordo com o mesmo artigo L. 322-2, apenas o uso efetivo do imóvel um ano antes do início do inquérito público pode ser levado em consideração. A avaliação por meio de comparação com vendas recentes de imóveis semelhantes é a prática consolidada dos tribunais de desapropriação, e não o que está previsto no texto do artigo.

O artigo termina com uma omissão nos termos. Seja qual for a natureza do imóvel, não se deve levar em conta, mesmo quando registradas nos registros de vendas, as variações de valor ocorridas desde a data de referência e causadas pelo anúncio das obras, pela perspectiva de alterações nas normas de uso do solo ou por obras públicas realizadas na aglomeração nos três anos anteriores ao inquérito. O texto diz “*changements de valeur*” — alterações, não aumentos —, portanto, a regra se aplica em ambos os sentidos.

Implicações para os avaliadores. A França separa a data de avaliação da data de uso, e essa separação é comumente explicada com base em dois motivos. A *data de avaliação* é posterior — sentença — de modo que o proprietário não seja prejudicado pelo atraso e receba um valor suficiente para repor o bem no mercado, conforme sua situação naquele momento. O *estado do imóvel* é congelado antecipadamente — um ano antes da avaliação — para que o proprietário não possa inflacionar o valor alterando o uso uma vez que o empreendimento — o por trás da desapropriação — o que a prática norte-americana aborda sob a regra da influência do projeto ou do escopo do projeto — seja conhecido, e a autoridade não possa se beneficiar de um uso extinto por seu próprio projeto. O parágrafo final completa o mecanismo: imóveis comparáveis cujos preços já refletem as obras anunciadas constituem evidência do empreendimento, e devem ser ajustados ou desconsiderados.

Portanto, uma solicitação francesa pede o valor, a preços atuais, de um imóvel nas condições e com a destinação que ele tinha em um momento anterior definido. Um avaliador que avalia o imóvel tal como se encontra atualmente respondeu a uma pergunta que ninguém fez.

O Código do Trabalho (*indemnité de emploi*). O Artigo R. 322-5 prevê um valor adicional para cobrir os custos de reinvestimento. A escala degressiva aplicada na prática — vinte por cento até €5.000, quinze por cento até €15.000, dez por cento acima — é uma prática consolidada, e não o texto do artigo. A indenização é devida independentemente de o proprietário efetivamente recomprar algo ou não, a menos que o imóvel já estivesse no mercado nos seis meses anteriores à declaração de utilidade pública. Outras indenizações acessórias podem ser reivindicadas.

Implicações para os avaliadores. Assim como a margem de lucro da Suécia, isso não é um ajuste de avaliação, e pelo mesmo motivo: é devido mesmo que nada tenha sido reinvestido; portanto, não pode ser uma medida de um custo efetivamente incorrido. Compensa o fato de ser obrigado a realizar a transação. A exceção em que o imóvel já estava à venda confirma exatamente esse ponto — um proprietário que optou por vender não está sendo obrigado a fazer nada e não recebe nada em troca.

Cass. 3^e civ., 9 de outubro de 2025 — o proprietário ausente. No processo n.^o 24-12.637, a Corte de Cassação decidiu que, caso o proprietário não compareça, o juiz ainda pode conceder uma indenização superior à oferta do expropriante, até o valor proposto pelo *commissaire du gouvernement*. O silêncio não limita a indenização ao valor que a autoridade expropriante decidiu oferecer — uma regra de real importância prática, uma vez que os proprietários menos propensos a comparecer são aqueles menos capazes de contratar um avaliador. Os números mostram o que isso significa: uma oferta de 3.819€, com 763.80€ para reinvestimento, tornou-se uma indenização de 10.830€, com 1.874.50€.

Cass. 3^e civ., 12 de março de 2026 — obras realizadas por ordem não são especulativas. A reforma realizada antes da desapropriação não é *c travaux spéculatifs* e — melhoria feita para inflar a indenização — quando realizada em virtude de uma ordem administrativa. A distinção é entre um proprietário que realiza melhorias antecipando uma desapropriação e aquele que o faz porque as autoridades assim o exigiram, e apenas o primeiro é desconsiderado.

Cass. 3^e civ., 23 de outubro de 2025 — a data de referência em uma ZAD. O processo n.^o 24-15.040 diz respeito à “*date de référence*” (ZAD) dentro de uma “*zone d’aménagement différé*” (zona de preferência) ou zona de preferência, e foi remetido a Caen. Quando um regime de preferência está em vigor há anos, a data determinante pode anteceder em muito a aquisição, e o mercado a que se refere pode já não existir.

Notas breves. Três outras decisões de 2025 tratam mais dos aspectos processuais do que da medida em si: CE, 22 de julho de 2025, n.^o 501042, sobre a execução imediata; Cass. 5 de junho de 2025, n.^o 23-21.852, sobre a busca de herdeiros; e Cass. 28 de maio de 2025, n.^o 23-19.940, que anula uma ordem de desapropriação porquanto uma desapropriação parcial que altere os limites da parcela requer um documento de levantamento topográfico prévio (*procès-verbal d’arpentage*). No que diz respeito a lotes volumétricos, a decisão de referência do ano é o parecer da Terceira Câmara de 20 de março de 2025, n.^o 25-70.001 : o direito do proprietário de exigir a compra (*droit de délaissement*) nos termos do artigo L. 311-2 do Código de Urbanismo “não se aplica à uma parte de um imóvel organizado em volumes” — o que é relevante para qualquer avaliador encarregado de determinar o valor de um volume dividido, em vez de uma parcela.

Civ. 3^e, 6 de março de 2025 — a totalidade da parcela determina a parte. No caso de desapropriação parcial, a qualificação do terreno na data de referência — se se trata de uma “*terrain à bâtir*”, se goza de uma situação privilegiada — é avaliada “au regard de l’entière parcelle dont l’emprise a été détachée”, tendo como referência a parcela inteira da qual a faixa foi separada, e não considerando apenas a faixa isoladamente. A indenização é então calculada com base na superfície efetivamente expropriada. Uma via ou faixa de estacionamento separada de um imóvel zoneado para desenvolvimento é avaliada como o imóvel em si, e não como a aparência da faixa.

Civ. 3^e, 8 de janeiro de 2026 — e quem deve provar que as redes são inadequadas. Quando a classificação como “*terrain à bâtir*” nos termos do artigo L. 322-3 for contestada apenas com base no argumento de que os serviços são insuficientes para a zona de desenvolvimento como um todo, o ônus de provar essa insuficiência recai sobre o “*expropriant*” — que desenvolve a zona e é o único detentor do processo. A data de referência é um ano antes da consulta pública. Atribuir o ônus da prova à parte que detém os documentos não é uma regra de avaliação, mas decide mais avaliações do que a maioria das regras de avaliação.

Civ. 3º, 13 de novembro de 2025 — o restante é pago em dinheiro. Depreciação do restante — neste caso, a perda de acesso à via pública — “ne peut être réparé en nature qu’avec leur accord”: um direito de passagem oferecido pelo expropriante não pode substituir a indenização em dinheiro quando os proprietários o recusarem. O desapropriante não pode reparar o dano de desmembramento impondo uma reparação de sua própria escolha.

Conselho Constitucional, 19 de junho de 2026 — a zona com múltiplos locais. A Decisão 2026-1206 QPC manteve a segunda frase do artigo L. 322-3,^o, sujeita a uma ressalva: a avaliação da adequação dos serviços na escala de toda uma *ZAC* com múltiplos locais só é admissível quando os locais compartilham redes ou capacidade comuns. Caso contrário, cada local é avaliado separadamente. A ressalva é importante porque a alternativa — um julgamento único para toda a zona quanto à prestação de serviços — permitiria que uma autoridade invalidasse o status de terreno edificável em um local com serviços, apontando para um local sem serviços do outro lado da cidade.

Fonte — Cass. 3º civ., 9 de outubro de 2025, n.º 24-12.637, ECLI:FR:CCASS:2025:C300439, Légifrance (texto oficial, em francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052384167>, e <https://www.courdecassation.fr/decision/68e74c860ebbd151ceb999ca>, e a própria “Lettre” da câmara n.º 19 (janeiro de 2026): <http://www.courdecassation.fr/publications/lettre-de-la-troisieme-chambre-civile/ndeg19-janvier-2026/expropriation-pour-cause-dutilite-publique>; n.º 24-16.458, comentário de profissionais (em francês): <https://www.equiteoavocat.fr/blog/expropriation-travaux-speculatifs-et-indemnites/>; n.º 24-15.040, Légifrance (em francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052555513>; as três decisões brevemente mencionadas, análise de profissionais (em francês): <https://cgcb-avocats.com/expropriation-retrospective-des-principales-evolutions-en-2025/>; n.º 23-19.940, Légifrance (em francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051680573>; parecer n.º 25-70.001, Légifrance (em francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367943>; n.º 23-22.427, ECLI:FR:CCASS:2025:C300118, Légifrance: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051335971>; n.º 24-22.726, ECLI:FR:CCASS:2026:C300001, Légifrance: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053345511>; n.º 24-11.112, ECLI:FR:CCASS:2025:C300534, Légifrance: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052833413>; Conselho Constitucional, decisão n.º 2026-1206 QPC (oficial): <https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2026/20261206QPC.htm>.

Fonte — French, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Código de Expropriação por Motivo de Utilidade Pública, texto consolidado (codes.droit.org; o Légifrance bloqueou o acesso automatizado no momento da publicação), <https://codes.droit.org/>

Países Baixos — indenização integral, sem valor

***Volledige schadeloosstelling* nos termos da Lei do Meio Ambiente (Omgevingswet).** A Lei de Desapropriação (Ontheffingswet) foi incorporada à Lei de Desapropriação de Terrenos (*Omgevingswet*) com vigor a partir de 1º de janeiro de 2024. O princípio orientador permanece inalterado e está estabelecido na lei: uma pessoa desapropriada tem direito a *indenização integral* por todos os danos que sejam consequência direta e necessária da privação compulsória.

A indenização é, portanto, composta por três rubricas indenizatórias: *vermogensschade*, o valor do imóvel perdido; *inkomensschade*, prejuízo de renda, seja decorrente da perda do terreno ou do custo de investimento mais elevado de uma substituição; e *bijkomende schade*, danos acessórios, tais como custos de remoção e adaptação. O procedimento reformado também prevê um *voorlopige schadeloosstelling*, um pagamento provisório.

Implicações para os avaliadores. A instrução holandesa não é uma instrução de avaliação com elementos adicionais; trata-se de uma instrução de indenização da qual a avaliação é um dos aspectos.

Essa distinção tem uma consequência prática que se repete neste estudo: um avaliador que relata o valor do imóvel concluiu um *vermogensschade* e não abordou os outros dois, e, em um caso comercial ou agrícola, o capítulo de renda pode exceder substancialmente o de ativos.

Hoge Raad, 17 de outubro de 2025 — o princípio “*eliminatieregel*” reafirmado. ECLI:NL:HR:2025:1567 é a decisão europeia mais relevante sobre a desconsideração de empreendimentos desse período. Quando, não fosse pelo empreendimento, o terreno teria tido uma destinação diferente na data da avaliação, essa destinação hipotética é o ponto de partida da avaliação — e não um fator a ser ponderado em contraposição à destinação imposta pelo empreendimento. A sentença de Limburg, no valor de 807.898 €, foi anulada e o caso remetido ao Tribunal de 's-Hertogenbosch.

Rb. Roterdã, 3 de dezembro de 2025 — seis unidades e um desconto de trinta por cento no aluguel. Os peritos avaliaram seis direitos de apartamento em €1.107.500; o tribunal fixou €1.175.000, divergindo deles em relação a uma unidade, que avaliou em posse livre em €225.000, em vez de alugada em €157.500. Três unidades permaneceram, portanto, desocupadas, com valores de €242.500, €247.500 e €225.000, e três estavam alugadas. Os peritos consideraram uma dedução de trinta por cento pela condição de locação como “*gebruikelijk*” e afirmaram ter baseado essa estimativa em dados de mercado; o tribunal considerou-a suficientemente fundamentada diante da contestação do proprietário. Os custos de reinvestimento de €157.450 e €5.000 para um contador foram adicionados como perda consequente, elevando a indenização para €1.337.450; nada foi concedido a título de suposto prêmio de entrada no mercado ou de futuros lucros de investimento.

Implicações para os avaliadores. A dedução de trinta por cento por ocupação foi mantida porque os peritos a vincularam a dados de mercado e o tribunal a avaliou diante da objeção do proprietário — um valor habitual é aceito quando sua fonte é comprovada. O que determinou a decisão foi uma constatação de fato, ou seja, se uma unidade estava alugada ou desocupada, e o mesmo tribunal rejeitou duas adições especulativas apresentadas pela outra parte.

Supremo Tribunal, 16 de maio de 2025 — razoabilidade em relação à data fixada. A data de avaliação prevista em lei prevalece sobre os fatos, mas a “*de redelijkheid*” pode justificar o desvio dessa data quando tal for necessário para garantir que o proprietário receba o valor real. Quando o proprietário já havia vendido o resto do imóvel antes da data de avaliação, mas essa venda estava diretamente ligada à desapropriação iminente — cujos limites eram ditados exclusivamente pelo empreendimento —, o terreno pode ser avaliado como um todo. Uma alienação forçada pelo projeto não é um ato do próprio proprietário, e a regra da data não pode transformá-la em tal ato.

Rb. Oost-Brabant, 8 de abril de 2026 — alegação do próprio locatário. A indenização do locatário *schadeloosstelling* foi fixada em €4.700, e o expropriante não pode se eximir dessa obrigação pagando ao proprietário para que este chegue a um acordo com os locatários. Os honorários dos peritos totalizaram €9.571 — mais do que o dobro da indenização concedida, o que, por si só, merece destaque no que diz respeito à economia das pequenas reivindicações de indenização.

Rb. Zeeland-West-Brabant — dinheiro, não terreno. De acordo com a Lei do Meio Ambiente (*Omgevingswet*), o direito conferido é à indenização em dinheiro; a troca de terrenos não é um direito, e a quantia a ser paga é determinada na fase cível. Um avaliador que ofereça um terreno substituto como parte de um acordo deve saber que o proprietário tem o direito de recusá-lo.

Fonte — Supremo Tribunal, 17 de outubro de 2025, ECLI:NL:HR:2025:1567 (leia em holandês): <https://www.avdr.nl/jurisprudentie/hoge-raad-17-oktober-9/> e <https://www.inview.nl/document/id1f0732f090944f6eba2c3a9393274e19/rvdw-2025-1148-onteigeningsrecht-schadeloosstelling-toepassing-e-liminatieregelmoot-bij-waardevaststelling-van-het-onteigende-rekening-worden-g>; Tribunal de Roterdã, ECLI:NL:RBROT:2025:14756, PDF oficial (em holandês): https://uitspraken.rechtspraak.nl/api/pdfdownload/ECLI_NL_RBROT_2025_14756; Supremo Tribunal, 16 de maio de 2025, ECLI:NL:HR:2025:757, texto oficial (em holandês): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:757>; Tribunal de Oost-Brabant, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233 (holandês): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBOBR:2026:2233>; Rb. Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581 (holandês): <https://omgevingsweb.nl/jurisproducentie-tag/eclinlrbzwb20256581/feed/json/>.

Fonte — Dutch, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Ponto de Informações sobre Meio Ambiente (IPLO), desapropriação páginas relacionadas à Lei do Meio Ambiente, <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/>

Espanha — o valor determinado por um júri

Justiprecio e o Jurados. A Lei de Expropriação Forçada, de 16 de dezembro de 1954, continua sendo a lei aplicável. Quando as partes não chegarem a um acordo, o *justiprecio* — o “preço justo” preço”, o valor da indenização na desapropriação segundo a legislação espanhola — é fixado por uma *Jurado Provincial de Expropiación Forzosa*, constituída em cada capital provincial sob a presidência de um magistrado designado pelo presidente da Audiencia, reunida com mais cinco ou seis membros (*vocales*) provenientes do serviço jurídico do Estado (o Abogado del Estado), da administração pública técnica, da câmara imobiliária competente, do notariado e do controlador territorial. Várias comunidades autônomas mantêm seus próprios equivalentes territoriais ou regionais. Cada parte apresenta uma planilha de avaliação no prazo de vinte dias, e o júri chega a uma decisão fundamentada com base nos laudos periciais que lhe são apresentados. O valor é considerado à data do início do processo de avaliação imobiliária (*justiprecio*), e os critérios aplicáveis são os da legislação fundiária — Real Decreto Legislativo 7/2015 e do regulamento de avaliação, Real Decreto 1492/2011.

Implicações para os avaliadores. A Comissão de Avaliação de Imóveis de Nova Jersey (*Jurado*) não é nem um tribunal nem um órgão administrativo comum, e essa natureza híbrida é relevante. Uma decisão proferida por um órgão permanente presidido por juízes, que lida com um fluxo contínuo de desapropriações comparáveis e aplica uma regulamentação de avaliação codificada desenvolverá sua própria prática consolidada — que um avaliador que comparecer perante ele deve conhecer, e que não será encontrada pela simples leitura da lei. A Espanha e a Alemanha chegaram a respostas institucionais diferentes para o mesmo problema: a Alemanha delega os dados e o modelo a comitês de peritos previstos em lei, enquanto a Espanha delega a própria decisão a um tribunal misto permanente.

Piña de Campos — o júri multiplicado por quase quatro. Em 2 de julho de 2026, o Tribunal Superior de Justiça de Castela e Leão aumentou uma indenização *Jurado* relativa a terras desapropriadas para a linha de alta velocidade AVE de €1,05 milhão para €3,93 milhões. A maior parte do aumento refere-se ao valor do terreno: o tribunal avaliou o terreno expropriado em mais de €3 milhões, considerando que o valor determinado pelo júri não refletia adequadamente o real valor do terreno, e acrescentou indenizações pelo *ocupación rápida* e pela perda de área cultivada; o total inclui a *premio de afección*, o reajuste legal referente à própria desapropriação. A sentença não é definitiva e é conhecida aqui por meio de uma única reportagem da imprensa, que nada menciona sobre o método de avaliação.

Implicações para os avaliadores. Uma revisão de quase quatro vezes, que se deve principalmente ao valor do terreno, mostra o quanto o valor apurado por um “*Jurado*” pode se distanciar do que um tribunal está disposto a aceitar. A prática institucional descrita acima funciona nos dois sentidos: um órgão permanente desenvolve hábitos consolidados de avaliação, e é no recurso que esses hábitos são postos à prova.

STS, 6 de fevereiro de 2025 — o valor mais alto entre o aluguel real e o potencial.

Terrenos rurais desapropriados para a construção de uma base militar, nos quais os proprietários desapropriados eram os locadores e a administração desapropriadora, a locatária, são avaliados por capitalização dos aluguéis nos termos do artigo 36.1.a da TRLS 7/2015, considerando o *maior* valor entre a renda real e a renda potencial — neste caso, a renda efetivamente recebida. O valor de *justiprecios* foi calculado em €9.521.103,64 e €20.267.761,91, acrescidos de juros. Vale a pena deixar essa regra bem clara, pois ela inverte o instinto habitual: quando uma lei prevê renda real ou potencial, o proprietário recebe a que for maior, e uma administração que ela própria vem pagando o aluguel não pode argumentar que o mercado teria pago menos.

STSJ Comunidade Valenciana 27/2026 — potencial que nenhum plano apoia. O tribunal manteve a capitalização, feita pelo *Jurado*, do terreno plantado com citros *suelo rural* em €a 17,01 por metro quadrado — 2.472 metros quadrados, resultando em €42.048,72, com uma taxa de capitalização de 1,82 por cento e um fator de localização de 2,67, com a taxa de 5% *premio de afección* de €2.102,44 — e recusou a indenização pela perda dos direitos de desenvolvimento, uma vez que nenhum instrumento de planejamento havia sido aprovado (artigo 38, RDL 7/2015). A resposta espanhola ao conceito de “uso futuro razoavelmente provável” é, portanto, formal: o potencial adquire valor quando existe um plano, e não antes disso.

Fonte — Tribunal Superior de Justiça de Castela e Leão, 2 de julho de 2026, comunicado à imprensa (disponível em espanhol): https://www.elespanol.com/castilla-y-leon/region/palencia/20260728/dueno-fincas-expropiada-ave-adif-logra-indemnizacion-pase-millones-euros/1003744336562_0.html; STS, 3ª Seção.^a, 6 de fevereiro de 2025, rec. 49/2024, comentário (espanhol): <https://www.civil-mercantil.com/expropiacion-forzosa-fincas-rurales-valoracion-justiprecio-capitalizacion-rentas>; STSJ Comunidade Valenciana 27/2026, ECLI:ES:TSJCV:2026:77, registro no banco de dados (espanhol): <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-contencioso-administrativo-tribunal-superior-justicia-sala-lo-contencioso-administrativo-seccion-primer-29-1-26-840738038>. O texto da sentença do TSJ de Castela e Leão não foi lido por este departamento.

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei de Expropriação Forçada de 16 de dezembro de 1954, texto consolidado (BOE), <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431>

Portugal — *valor real e corrente*, menos o ganho decorrente da desapropriação

O código. A desapropriação é regida pelo Código das Desapropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de setembro de 1999, e alterado cinco vezes desde então, mais recentemente pela Lei n.º 56/2008, de 4 de setembro de 2008. O departamento leu o texto consolidado e compara as disposições aqui relatadas com o texto original publicado no Diário da República (I Série-A, n.º 219, de 18 de setembro de 1999); os dois coincidem palavra por palavra em tudo o que é citado a seguir, e sempre que uma alteração afeta um artigo citado, isso é indicado.

A norma e a data. O Artigo 23.º, n.º 1, da Lei n.º , estabelece a medida — a “*justa indenização*” — e fixa a data na mesma frase. A indenização não tem por objetivo repassar o

benefício obtido pela entidade *expropriante*, mas sim compensar o prejuízo que a desapropriação causa ao proprietário, correspondendo — “correspondente ao valor real e corrente do bem, de acordo com o seu destino efetivo ou possível em uma utilização econômica normal” — ao valor real e atual do bem, de acordo com sua utilização efetiva ou possível em condições normais de exploração econômica, na data da publicação da *declaração de utilidade pública* (a , doravante DUP), levando em conta as circunstâncias e condições factuais existentes nessa data. O Artigo 24.º, n.º 1, repete a regra da data para o valor: a indenização é calculada com base na data da DUP e atualizada até a data da decisão final no processo, de acordo com o índice de preços ao consumidor, excluindo habitação, conforme publicado pelo Instituto Nacional de Estatística (o instituto nacional de estatística) para o local onde se encontram os bens.

O que não é levado em consideração. Artigo 23.º, n.º 2, determina que, na determinação do valor dos bens da desapropriação, não pode ser levado em consideração — “não pode tomar-se em consideração” — o *mais-valia*, o aumento de valor, que resulte de:

- a) uma DUP da própria desapropriação (“da própria declaração de utilidade pública da desapropriação”);
- b) obras públicas ou empreendimentos concluídos há menos de cinco anos, nos casos em que a taxa de *mais-valia* — o *encargo de mais-valia* — não tenha sido cobrada, e até o limite dessa taxa;
- c) melhorias de luxo ou utilitárias (*benfeitorias voluptuárias ou úteis*) realizadas após a notificação prevista no artigo 10.º, n.º 5 — a notificação de que foi solicitado um DUP;
- d) informações de viabilidade, licenças ou autorizações administrativas solicitadas após essa mesma notificação.

O n.º 3 acrescenta que nenhum fator, circunstância ou situação criada com o objetivo de aumentar a indenização é levado em consideração. O n.º 5 estabelece o contraponto: o valor resultante dos critérios de referência dos artigos 26.º e seguintes deve corresponder ao *valor real e atual* dos bens em uma situação normal de mercado e, caso isso não ocorra, qualquer das partes poderá requerer — ou o tribunal poderá decidir de ofício — que outros critérios sejam aplicados na avaliação para se chegar a esse valor. O antigo n.º 4, que deduzia o imposto predial subavaliado sobre imóveis, foi revogado pela Lei n.º 56/2008.

A classificação do solo determina o cálculo. O Artigo 25º do classifica o solo, exclusivamente para fins de indenização, em “ *solo apto para a construção* ” (solo apto para construção) e “ *solo para outros fins* ” (solo para outros fins). O solo é apto para construção se tiver acesso rodoviário e redes de água, eletricidade e esgoto adequadas para atender à construção no local; ou se tiver parte dessa infraestrutura, mas estiver localizado dentro de um núcleo urbano existente; ou se estiver destinado, por meio de instrumento de planeamento territorial, a adquirir essas características; ou possuir um *alvará de loteamento* ou licença de construção em vigor na DUP, solicitado antes da notificação prevista no artigo 10.º, n.º 5. Todos os demais casos são terrenos para outros fins.

O Artigo 26.º avalia o terreno para construção com base no edifício que poderia ser erguido nele em condições normais de exploração econômica. O critério principal é a média aritmética atualizada dos preços unitários provenientes de aquisições e avaliações fiscais corretivas de imóveis comparáveis nas mesmas e nas *freguesias* (paróquias civis) adjacentes, nos três anos, dos últimos cinco, com

a maior média anual, com ajustes de até dez por cento para o contexto urbano. Na falta desses dados, o código substitui por um critério derivado do custo: o valor do terreno é fixado em até 15% do custo de construção, sendo que a porcentagem varia de acordo com a localização, a qualidade ambiental e as instalações locais, e é aumentada por incrementos fixos para as infraestruturas que de fato atendem à parcela — acesso por estrada pavimentada 1,5%, calçadas 0,5, rede de água 1, esgoto 1,5, eletricidade 1, drenagem pluvial 0,5, estação de tratamento 2, gás 1, telefone 1 — com um fator corretivo adicional de até quinze por cento pela ausência do risco e do esforço da atividade de construção. Artigo 27.^o avalia os terrenos destinados a outros fins por meio da mesma média entre as aquisições e as avaliações fiscais e, na falta destas, pela renda real ou potencial na data da DUP, levando em consideração a natureza do solo e do subsolo, a configuração, o acesso, as culturas predominantes, o clima, os frutos pendentes e outras circunstâncias objetivas.

Quem determina o valor. Na falta de acordo, a indenização é determinada por arbitragem, com direito de recurso aos tribunais ordinários (artigo 38.^o, n.^o 1); o recurso tem efeito devolutivo apenas (encaminha o processo para instância superior sem suspender a execução da decisão inferior), perante o tribunal do local onde se encontram os bens (n.^o 3). A arbitragem é conduzida por três *árbitros* (árbitros) designados pelo presidente do *Tribunal da Relação* (o tribunal de apelação) da comarca, escolhidos a partir da lista oficial de *peritos* — peritos (artigo 45.^o). A sentença arbitral pode ser objeto de recurso no prazo de vinte dias (artigo 52.^o). Em caso de recurso, deve ser realizada uma avaliação — a “*avaliação*” —, presidida pelo tribunal e conduzida por cinco peritos: cada parte designa um, e os três restantes são nomeados pelo tribunal a partir da lista oficial (artigos 61.^o e 62.^o). Não há segunda avaliação (artigo 61.^o, n.^o 6); o juiz fixa os valores (artigo 66.^o).

Expropriações parciais. Quando apenas uma parte de um imóvel for desapropriada, o proprietário poderá exigir a desapropriação do imóvel na íntegra se a parte remanescente não garantir, proporcionalmente, as mesmas comodidades que o imóvel na íntegra garantia, ou se as comodidades que a parte remanescente garante não representarem interesse econômico para o proprietário, determinado objetivamente (artigo 3.^o, n.^o 2). Em desapropriações parciais, os árbitros ou os peritos sempre calculam separadamente o valor e a renda de todo o imóvel e das partes desapropriadas e não desapropriadas; quando o remanescente for desvalorizado pela divisão, ou a divisão causar outras perdas ou ônus — incluindo a redução da área total construível ou a construção de cercas semelhantes às demolidas —, esses valores são discriminados separadamente e somados ao valor da parte expropriada (artigo 29.^o).

Implicações para os avaliadores. A instrução portuguesa é uma instrução de correspondência com o mercado, aplicada por meio de critérios de referência codificados, e o artigo 23.^o, n.^o 5, estabelece que é a correspondência, e não os critérios, que prevalece: uma avaliação que siga a aritmética dos artigos 26.^o a 27.^o ainda deve ser verificada em relação ao valor real e atual em um mercado normal, e a própria lei prevê o procedimento para se afastar do cálculo aritmético quando os dois divergirem. A disciplina de datas é rigorosa — circunstâncias tal como se apresentavam na data de publicação do DUP, com o aumento de valor decorrente dessa mesma declaração excluído pelo artigo 23.^o, n.^o 2, *a*) — e a classificação do terreno nos termos do artigo 25.^o é a primeira determinação em toda expropriação, pois define o cálculo a ser seguido. Em uma expropriação parcial, o código exige valores separados para o todo, a parte expropriada e o restante, com os itens de depreciação e indenização por desmembramento indicados separadamente, e não agrupados.

STJ, 16 de abril de 2026 — e o teto na revista. No processo 1522/23.0T8PNF.P1.S1, o Relatô o fixou €604.074,41 para as parcelas de 13 a 15, e o Supremo Tribunal de Justiça decidiu

que não lhe cabe *revista* sobre o valor da indenização, nos termos do artigo 66.º, n.º 5 do Código. Vale a pena ler, em paralelo, a própria decisão do Relação de 24 de novembro de 2025: a classificação do solo precede o método; portanto, terrenos em uma zona de estrutura ecológica ou de proteção natural são avaliados nos termos do artigo 26.º, n.º 12 salvaguarda, enquanto os terrenos da RAN e da REN devem ser classificados *solo para outros fins* nos termos do artigo 27.º. A questão é estrutural e tem mais importância do que o valor em si: em Portugal, o tribunal de apelação tem a palavra final sobre o valor, e uma contestação de avaliação é, portanto, decidida um nível abaixo do que um profissional acostumado a um tribunal supremo, que decide sobre o mérito, esperaria.

As parcelas da Maia — o estacionamento subterrâneo influi no valor do solo. Nos lotes 47.1 e 47.2 da Maia, a indenização justa foi fixada em €1.420.579,61 na data da *declaração de utilidade pública*, e o tribunal determinou que o estacionamento subterrâneo deve ser incluído no valor do terreno em vez de ser avaliado como uma benfeitoria separada. A capacidade subterrânea faz parte do que o terreno é, não uma adição a ele.

TRP, 10 de fevereiro de 2025 — os fatores corretivos devem ser comprovados. O Relação do Porto confirmou €225.086,60 com base em um cálculo elaborado a partir de um custo de construção de €750 por metro quadrado, um índice de 1,1 m²/m² no máximo previsto pelo PDM, porcentagens de dez por cento para infraestrutura existente e doze por cento para localização e qualidade ambiental, e deduções de sete e meio por cento cada para o custo de fornecimento ou reforço de infraestrutura (artigo 26.º, n.º 9) e pela ausência de risco de construção (n.º 10). Dois aspectos são relevantes além da aritmética. O valor é considerado conforme a *declaração de utilidade pública*, e para *terreno apto apenas para construção*, segue-se o *aproveitamento económico normal*, com o aumento limitado a vinte e cinco por cento. E os fatores corretivos de depreciação do artigo 26.º, n.ºs 9 e 10 exigem comprovação específica — eles não constituem um desconto que o expropriante possa reivindicar.

TRG, 8 de maio de 2025 — a decisão unânime *laudo*, e quem assume o risco. Confirmando €573.464,22 em 39.522 metros quadrados — €325,71 por metro quadrado do valor da construção não residencial, nove por cento pela localização e dez por cento pelo risco — o Relação de Guimarães sustentou que uma decisão unânime *laudo pericial* não pode ser questionada na ausência de *erro grosseiro* ou de um critério juridicamente inadmissível. O raciocínio por trás da dedução de risco é a parte interessante: o artigo 26.º, n.º 10 reduz o valor calculado em direção ao mercado precisamente *porque* o proprietário desapropriado não arca com nenhum risco de construção. O proprietário é remunerado pelo potencial sem ter que assumir esse risco.

TRP, 4 de junho de 2025 — a proteção contra o zoneamento. Artigo 26.º, n.º 12 não se limita a *imóveis aptos para construção*: abrange terrenos em zonas verdes ou de lazer e funciona como um *cláusula de salvaguarda*, permitindo a avaliação com base nos edifícios vizinhos, contra a manipulação municipal do zoneamento. Em um terreno de 912 metros quadrados, o valor arbitrado de €7.012 tornou-se €37.480 — uma correção de cinco vezes, e um lembrete de que uma designação de zoneamento adotada em vista de uma desapropriação é exatamente o que a salvaguarda existe para impedir.

Fonte — STJ, processo 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 16 de abril de 2026, DGSI (texto oficial, em português): <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a6dbafb12bc1380d80258de7005483b870penDocument>; STJ, processo 6520/18.3T8MAI.P1.S1, portal oficial de Direito (português): https://juris.stj.pt/6520%2F18.3T8MAI.P1.S1/xyZhRxhc1_TLbcl1_lbkz6CNZIFU?search=idhWJcEqNptu66TbfuY; TRP, processo

1036/22.6T8GDM.P1, DGSI (oficial, português): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d7acd6f5119732c080258c340054bd1a>; TRP, proc. 1522/23.0T8PNF.P1, 24 de novembro de 2025, a Relação acórdão abaixo (português): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/76212e4d69414a8c80258d56005e57fb?OpenDocument>; TRG, processo 222/20.8T8VFL.G1 (em português): <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ce863da3b9aaf33e80258c8f00381f69?OpenDocument>; TRP, processo 210/21.7T8ESP.P1 (em português): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f7accad0a06c163880258cad004669bb?OpenDocument>.

Nota de verificação — As disposições acima foram consultadas no texto consolidado (atualizado até a Lei n.º 56/2008) disponibilizado pela Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa e comparadas com o texto publicado no Diário da República da Lei n.º 168/99, conforme promulgada (Diário da República, I Série-A, n.º 219, 18 de setembro de 1999, consultado como cópia arquivada do files.dre.pt oficial em formato PDF). Os artigos 23.º, n.os 1 a 3, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º, 29.º, 3.º, 38.º, 45.º, 61.º e 62.º são idênticos em essência em ambos os textos no que diz respeito a tudo o que aqui é exposto; o artigo 23.º, n.os 5 e 7, foi alterado pela Lei n.º 67-A/2007 e o n.º 4 foi revogado pela Lei n.º 56/2008, conforme observado. Os dois processos do Supremo Tribunal de Justiça relatados acima foram consultados nos portais oficiais de Direito da DGSI e do STJ; nenhuma sentença arbitral foi consultada.

Fonte — Portuguese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18 de setembro), texto consolidado, Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa; texto original publicado no Diário da República, I Série-A, n.º 219, de 18 de setembro de 1999, https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=leis

Itália — fórmula considerada inconstitucional

Testo Unico e o Tribunal Constitucional. A desapropriação é regulamentada pelo DPR 327/2001 (DPR, *Decreto do Presidente da República*, um decreto presidencial), o texto consolidado, em vigor desde 30 de junho de 2003. Para a maioria das desapropriações, a indenização corresponde agora ao “*valore venale*” — o valor do mercado — do imóvel.

O caminho para essa posição passou pelo Tribunal Constitucional, mas a etapa final foi legislativa. Por meio da sentença n.º 348 de 2007, proferida em 24 de outubro de 2007, o Tribunal Constitucional declarou inconstitucional o artigo 5-bis da Lei 359/1992 e, consequentemente, os dois primeiros parágrafos do artigo 37 do DPR 327/2001, com base no fato de que o sistema de cálculo por eles estabelecido estava amplamente desvinculado do valor real do imóvel e diluía substancialmente a indenização devida. O critério censurado adotava a fórmula de média da Lei de Nápoles de 1885 — a média do valor de mercado — e substituiu o termo original da fórmula pelo valor reavaliado *reddito dominicale*, o rendimento cadastral do terreno — com uma redução adicional de quarenta por cento na ausência de cessão voluntária; na prática, isso resultou em cerca de trinta a cinquenta por cento do valor de mercado. O Tribunal não sustentou que a indenização devesse ser igual ao valor total *valore venale*: exigiu uma *serio ristoro* — uma reparação significativa — que mantivesse uma *ragionevole legame*, uma conexão razoável, com o valor de mercado. Foi o legislador que vinculou a medida geral ao valor de mercado, por meio do artigo 2, parágrafo 89, da Lei 244/2007, reformulando o artigo 37 do texto consolidado; e o artigo 37 reescrito mantém uma redução de vinte e cinco por cento (“*ridotta del venticinque per cento*”) quando a desapropriação se destina à realização de intervenções de reforma econômico-social. Por meio da sentença n.º 293, de 8 de outubro de 2010, o Tribunal declarou inconstitucional o artigo 43 do mesmo texto.

Implicações para os avaliadores. A orientação geral italiana é uma orientação baseada no mercado, e o resultado da avaliação é o valor *valore venale*. A redução de 25% para desapropriações por motivos de reforma econômico-social é aplicada a esse valor pela lei, e não pelo avaliador, e os dois valores devem ser informados separadamente. O limite mínimo constitucional subjacente à lei é inferior ao previsto na lei: o que a Constituição exige não é o valor de mercado integral, mas uma

indenização significativa razoavelmente relacionada a ele, e foi o legislador, e não o Tribunal, que escolheu o valor de mercado como medida geral.

Cass. civ. I, n.º 23429/2025 — as porcentagens e o remanescente. No caso “*acquisizione sanante*”, nos termos do artigo 42-bis, a sentença de 17 de agosto de 2025 determinou que os acréscimos legais de dez e cinco por cento se aplicam ao terreno expropriado e à depreciação do remanescente. Quando uma lei expressa a indenização como um acréscimo percentual, a base sobre a qual a porcentagem incide é a questão como um todo, e a Itália agora respondeu a ela em favor do proprietário. favor.

Cass. n. 22345/2025 — dano permanente e a regularização do imóvel. O dano permanente nos termos do antigo artigo 46 e do artigo 44 do DPR 327/2001 só se aplica quando o imóvel existente antes do projeto foi posteriormente submetido à regularização. Uma construção não autorizada não gera um dano permanente indenizável, por mais real que seja o dano.

Cass. n. 26240/2025 — Sila e enriquecimento em vez de restituição. Terras tomadas ao abrigo de um decreto de colonização de Sila, posteriormente considerado inconstitucional, não puderam ser restituídas, e a reparação passou a ser uma indenização por enriquecimento, sendo a madeira paga separadamente. Duas medidas em um único caso: a terra avaliada como enriquecimento, a madeira em pé avaliada por seu próprio valor.

Tribunal Constitucional n.º 37/2025 — cinco anos, e não dez. A lei provincial de Bolzano que estabelecia um prazo de dez anos durante o qual uma restrição urbanística destinada à desapropriação não dava direito a indenização foi revogada. Os cinco anos previstos no artigo 9 do DPR 327/2001 constituem o “ponto de equilíbrio razoável”, e, além desse prazo, surge a obrigação de indenizar. Uma reserva é gratuita por cinco anos e passa a ter custo a partir de então — o que é tanto um fato de avaliação quanto uma questão constitucional, pois define o momento em que o prejuízo se torna indenizável.

Cass. n. 4673 e n. 4781/2025 — o agricultor e a construção irregular. A indenização adicional devida a um agricultor nos termos dos artigos 40 e 42 não pode basear-se exclusivamente no “*valore agricolo medio*”: deve refletir o valor de mercado, incluindo a contribuição das culturas e da vegetação em pé, mantendo o “*ragionevole legame*” com o “*valore venale*” que o artigo 42 da Constituição exige. E o artigo 38, parágrafo 2, exclui totalmente as construções não autorizadas da indenização — apenas o terreno e as partes legais são indenizadas, incluindo infrações menores, e a indenização integral só ocorre quando o município atesta que uma regularização pendente pode ser bem-sucedida.

Cass. n.º 16036/2025 e n.º 22638/2026 — os usos que não são proibidos. Terrenos situados dentro de uma faixa de recuo não são automaticamente avaliados como agrícolas: a indenização deve refletir o valor de mercado, levando em conta todos os usos que a restrição não proíbe — um posto de combustível, no caso julgado. E, em julho de 2026, o tribunal exigiu o “valor venal total” mesmo para terrenos classificados como agrícolas, devendo o perito ponderar os usos intermediários e alternativos quando a parcela se situa dentro do perímetro urbano, cercada por zoneamento residencial; uma oferta de cerca de 10.000 €, baseada apenas na produtividade agrícola, foi rejeitada.

Implicações para os avaliadores. A Itália chegou, por um caminho diferente, à questão que também está no cerne do material chileno (na edição sul-americana) e do material espanhol: se uma designação determina o valor ou apenas o descreve. A resposta italiana é que a designação estabelece o limite máximo do que é lícito e o mercado decide o restante — portanto, a tarefa do avaliador é identificar todos os usos ainda permitidos e atribuir um valor ao mais valioso deles, e não apenas ler a classificação de zoneamento e parar por aí.

A data de referência e o índice incorreto. A indenização é calculada com base na data do decreto de desapropriação, e o perito nomeado pelo tribunal deve reconstruir o valor de mercado *naquela data*. Utilizar uma avaliação posterior e ajustá-la pelo índice nacional de preços ao consumidor é inadequado, uma vez que os preços ao consumidor não refletem o mercado imobiliário. *Aviso:* esta informação foi relatada a partir de uma única fonte de comentário e a data exibida apresenta inconsistência interna; a citação deve ser verificada antes de ser considerada confiável.

Fonte — Cass. civ. I, n.º 23429/2025 (leia em italiano): <https://simpliciter.ai/app/search/public/giurisp-rudenza/50013601-5ee6-5c28-8856-865fd4c27172/cassazione/>; Cass. n.º 22345/2025, comentário da ANCI (italiano): <https://gdc.ancidigitale.it/espropriazione-e-danno-permanente-la-cassazione-chiarisce-quando-spetta-lindennizzo/>; Cass. n.º 26240/2025 (em italiano): <https://www.ambientediritto.it/giurisprudenza/corte-di-cassazione-civile-26-settembre-2025/>; Tribunal Constitucional n.º 37/2025, ficha oficial (em italiano): <https://www.cortecostituzionale.it/scheda-pronuncia/2025/37/>; Tribunal de Justiça Federal n. 4673/2025, n. 4781/2025, n. 16036/2025 e n. 21545/2025, compilação especializada (em italiano): <https://tutelaespropri.it/>; Suprema Corte n.º 22638/2026, comentário (em italiano): <https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/indennita-di-esproprio-dal-valore-agricolo-al-prezzo-reale/>.

Fonte — Italian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Tribunal Constitucional, sentença n.º 348/2007 (giurcost.org); artigo 37 do DPR 327/2001, conforme alterado pela Lei 244/2007 (Normativa), <https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html>

Noruega, Dinamarca e Finlândia — uma posição nórdica e uma opinião divergente

A margem de lucro sueca mencionada acima parecia, no início desta edição, uma peculiaridade nacional. Mas não é. Três das quatro jurisdições nórdicas pesquisadas agora oferecem remuneração acima do valor de mercado, por meio de três mecanismos diferentes, enquanto a quarta se recusa a fazê-lo.

Noruega: a maior das duas bases e uma terceira limitada. O artigo 105 da Constituição garante indenização integral — *fullt vederlag* — à pessoa que ceda imóveis ao Estado. A Lei *vederlagslova* de 1984 dá efeito a essa disposição ao conceder a *maior* das duas medidas: *salsverdi* (§ 5), o que um comprador comum pagaria, e *bruksverdi* (§ 6), o valor econômico do imóvel em seu uso atual ou futuro esperado. Uma terceira medida, a indenização pelos custos de readquirição — “*utgifter til attkjøp*”, § 7 — não é uma opção livre: ela se aplica apenas a uma residência ocupada pelo proprietário, a uma casa de veraneio ou às próprias instalações comerciais do proprietário, e somente quando a readquirição for necessária. Em nenhum momento o proprietário deve lucrar com a intervenção.

Finlândia: uma lei reformada e mais 25%. A Lei de Indenização por Expropriação (*lunas-tuslaki*) foi substancialmente alterada pela Lei n.º 520/2025, em vigor a partir de 1º de agosto de

2025, com o objetivo declarado de fortalecer a posição do proprietário e aproximar a indenização da indenização integral garantida pela Constituição. Três alterações são relevantes.

A base foi reformulada de “*käypä hinta*” para “*markkina-arvo*”, valor de mercado — descrito nos materiais da reforma como um esclarecimento de terminologia, e não como uma alteração de nível. De forma mais substancial, a lei não classifica mais os métodos de avaliação em ordem de prioridade: o valor de mercado deve ser determinado por meio do(s) método(s) confiável(is) *que resultar(em) no valor mais alto* do imóvel. E um aumento fixo de vinte e cinco por cento (o novo 38 a §) é agora adicionado automaticamente, sobre o valor de mercado, tanto à indenização por objeto quanto à indenização por prejuízo. O valor decorrente do planejamento do uso do solo deve ser expressamente levado em consideração.

declara o imóvel inviolável e permite a desapropriação apenas quando o bem-estar público assim o exigir, por lei e mediante indenização integral. A doutrina dinamarquesa interpreta a indenização integral como o valor dos imóveis no mercado e no comércio, ficando o proprietário — na formulação padrão — *nem em melhor nem em pior situação* do que se tivesse ocorrido uma venda livre comum. Tanto a legalidade quanto o valor da indenização podem ser levados aos tribunais.

Implicações para os avaliadores. Quando analisadas lado a lado, as quatro jurisdições nórdicas expõem a questão central desta pesquisa com mais clareza do que qualquer uma delas isoladamente.

A Suécia acrescenta uma alíquota fixa de 25%, pois a desapropriação é involuntária. A Finlândia, a partir de agosto de 2025, acrescenta os mesmos 25% e determina ainda que, dentre os métodos confiáveis, seja preferido aquele que produzir o valor mais alto. A Noruega não acrescenta uma porcentagem, mas alcança um efeito comparável estruturalmente, ao atribuir o maior valor entre o valor de venda e o valor de uso. A Dinamarca rejeita tudo isso e coloca o proprietário na posição de um vendedor comum.

Os três que defendem a tendência de alta não estão afirmando que o mercado seja impreciso. Eles afirmam que o valor de mercado mede o que um vendedor disposto a vender obtém, e que a pessoa perante o tribunal não se enquadra nessa categoria. A Dinamarca responde que a indenização se refere ao imóvel e não à relutância do proprietário. Ambas as proposições são coerentes, e nenhuma perícia em avaliação consegue conciliar as duas, pois a discordância diz respeito ao objetivo da indenização e não ao valor de qualquer coisa.

Para os avaliadores, a consequência prática é a mesma nos quatro casos. O valor de mercado é resultado do trabalho do avaliador; o reajuste, a escolha entre as bases de cálculo ou a recusa de ambas são de competência do legislador. Apresentá-los em conjunto obscureceria a única questão que realmente está em disputa.

No que diz respeito à elaboração das instruções, a consequência é mais marcante. Na Finlândia, a orientação de dar preferência ao método que resultar no valor mais alto vincula o órgão responsável pela determinação da indenização — o “*lunastustoimikunta*”, a comissão de desapropriação — e uma avaliação elaborada para esse órgão será interpretada em seu contra. Na Noruega, a comparação entre o valor de venda e o valor de uso exige duas opiniões, em vez de uma.

Noruega — a taxa de capitalização permanece em 4%. Em 28 de novembro de 2025, a Suprema Corte da Noruega, reunida em sessão plenária, decidiu nos processos HR-2025-2364-S e HR-2025-2365-S: a taxa de capitalização utilizada na indenização por desapropriação permanece em

4%. Uma taxa fixada judicialmente é um instrumento incomum, e seu interesse reside no fato de que ela elimina do avaliador a única suposição que, na maioria das vezes, determina o valor obtido pela abordagem de renda. Se 4% é o valor correto é uma questão que o tribunal já respondeu duas vezes; o que um avaliador pode fazer a respeito é nada.

Finlândia — a legislação foi reformada, e KKO 2025:19. A lei de alteração, em vigor a partir de 1º de agosto de 2025, introduz o aumento de 25%, já conhecido na Suécia. A KKO 2025:19 aborda o uso máximo e melhor e o tratamento da renda proveniente de mastros em terras florestais — uma decisão aparentemente restrita, mas com ampla aplicação, uma vez que a renda proveniente de uma estrutura erguida em um terreno avaliado, de outra forma, por sua madeira é exatamente o tipo de questão de uso misto que uma venda comparável raramente responde.

Suécia — a medida permanece inalterada, o manual foi reescrito. O Capítulo 4 da Lei de Avaliação Imobiliária (*expropriationslagen*) ainda prevê o valor de mercado mais vinte e cinco por cento. O que mudou nesse período foram as orientações: O manual de avaliação da Lantmäteriet foi atualizado em 10 de junho de 2026. Já no HFD 2025, isso não ocorreu. 36, de 15 de outubro de 2025, o Supremo Tribunal Administrativo indeferiu um pedido de decisão antecipada sobre o tratamento tributário de *intrångsersättning* pelo corte recusado em floresta de montanha — portanto, a questão de como um pagamento de indenização é tributado permanece em aberto justamente no caso em que a indenização em si é menos contestada.

Fonte — HR-2025-2364-S e HR-2025-2365-S, nota para profissionais (em norueguês): <https://www.ytterbol.com/aktuelt/ekspropriasjon-ny-avklaring-fra-hoyesterett-om-kapitaliseringsrente>; Lei de alteração finlandesa e KKO 2025:19, alerta jurídico da Borenus (em inglês): <https://www.borenus.com/legal-alerts/2025/08/01/amendments-to-expropriation-compensation/>; Lantmäteriet, *Handbok värdering*, atualizado em 10 de junho de 2026 (PDF oficial, sueco): <https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handboken/handbok-var-d.pdf>; HFD 2025 nota 36 (PDF oficial, sueco): <https://www4.skattverket.se/download/18.2480c7b519aea7795213fb2/1765877060615/HFD%202025%20not.%2036.pdf>.

Fonte — Norwegian, Danish and Finnish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Comentário de um especialista norueguês sobre *vederlagslova*; comentário dinamarquês sobre a Grundloven § 73; Comentário finlandês sobre a reforma da “*lunastuslaki*” de 1º de agosto de 2025, <https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/>

Bélgica — uma garantia constitucional, três procedimentos regionais

A disposição constitucional. O Artigo 16 da Constituição belga estabelece a garantia sobre a qual tudo o mais se baseia: “Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d’utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité” — ninguém pode ser privado de sua propriedade, exceto por motivo de utilidade pública, nos casos e da maneira estabelecidos pela lei, e mediante uma indenização justa e pré” — a Constituição estabelece a medida; não estabelece o procedimento.

A divisão regional. O procedimento agora é regional. Na Região Flamengo, a desapropriação é regida pelo Decreto relativo à desapropriação para o bem público, de 24 de fevereiro de 2017 (o Decreto de Desapropriação Flamengo; Belgisch Staatsblad, o Diário Oficial da Bélgica, de 25 de abril de 2017, número 2017040219), em vigor desde 1º de janeiro de 2018 e alterado pela última vez pelo decreto de 8 de março de 2024. Na Região da Valônia, trata-se do Décret relatif à la procédure d’expropriation, de 22 de novembro de 2018 (número de série 2018206236), em vigor desde 1º de julho de 2019. Cada um desses decretos revogou, para sua região, a lei federal de 26 de julho de 1962

sobre o procedimento de extrema urgência (Loi relativa à ao procédure d'urgence em matéria de desapropriação por motivo de utilité pública); a consolidação Justel da lei de 1962 registra tanto as revogações regionais quanto indica que a lei ainda é aplicável na Região de Bruxelas-Capital, onde o corpus federal continua, portanto, a ser o procedimento vigente.

O decreto flamengo: norma e foro. Artigo 3, § 5, reafirma a disposição constitucional como parte integrante do próprio decreto: “A desapropriação é, de acordo com o artigo 16 da Constituição, apenas possível mediante indenização justa e prévia” — a desapropriação é, de acordo com o artigo 16 da Constituição, possível apenas mediante indenização justa e prévia. O decreto não estabelece nenhuma fórmula de avaliação além dessa instrução. A fase judicial ocorre perante o juiz de paz (*vrederechter*): a entidade de desapropriação intima o proprietário (artigo 46); o juiz de paz decide sobre a legalidade da desapropriação e sobre a indenização provisória (artigos 48 a 53, o valor provisório no artigo 52, §1); ao considerar a desapropriação legal, ele nomeia, na mesma sentença, um “*deskundige*” — um perito — cujo mandato abrange tanto o levantamento descritivo do imóvel (*plaatsbeschrijving*) quanto um laudo consultivo sobre a indenização final (artigo 50, §§ 2). A indenização provisória é depositada na Deposito- en Consignatiekas, o fundo oficial de depósito, no prazo de quinze dias (artigo 53). O *vrederechter*, então, fixa a indenização final (artigo 58, §§ 1); se o valor for inferior ao valor provisório, o proprietário reembolsa a diferença com juros (artigo 58, §§ 2). Os recursos quanto à legalidade e quanto à indenização final são regulados separadamente (artigos 54 a 56 e 59 a 61).

O que não é levado em conta. O Artigo 62 trata da não consideração: “Ao determinar a indenização pelo imóvel ou direito real expropriado, não se leva em conta o aumento ou a redução de valor decorrentes do próprio objetivo da expropriação ou da execução das obras para as quais a desapropriação foi autorizada” — na determinação da indenização, não se leva em conta o aumento ou a diminuição do valor decorrentes da finalidade da própria desapropriação ou da execução das obras para as quais a desapropriação foi autorizada. O Artigo 63, § 1, estende a mesma orientação às prescrições do plano de ordenamento territorial em execução (*ruimtelijk uitvoeringsplan*, plan van aanleg, forkeursbesluit ou projectbesluit); § 2 limita essa exclusão baseada no plano aos planos finalizados há no máximo cinco anos antes da decisão de desapropriação. O decreto não contém nenhuma disposição que fixe a data de avaliação .

Desapropriações parciais. Os proprietários de terrenos dos quais apenas uma parte é desapropriada podem exigir que a entidade desapropriante adquira a totalidade, “op para que a não-desapropriada área de terra, após as desapropriações, não tenha mais valor para o proprietário” — desde que o terreno não desapropriado não tenha mais nenhum valor real para o proprietário em razão das desapropriações (artigo 74, § 1); os proprietários de obras parcialmente desapropriadas podem exigir a aquisição da parte não desapropriada da obra (artigo 74, § 2), sendo que os casos contestados serão encaminhados ao juiz de paz na primeira audiência (artigo 75).

O decreto da Valônia, em resumo. O decreto da Valônia de 22 de novembro de 2018 remete a fase judicial ao *tribunal de première instance* (o tribunal de primeira instância), em vez de ao juiz de paz, com uma indenização provisória de pelo menos noventa por cento da oferta. Ela define seu critério: “O valor real dos bens imóveis é o montante obtido com a venda do bem imóvel em condições normais de publicidade, em seguimento a uma concorrência suficiente de interessados” — o mercado dos imóveis é o montante obtido com a venda do imóvel em condições normais de publicidade, com um mercado suficiente de compradores interessados — estimado, no mínimo, por

comparação com transferências de imóveis semelhantes realizadas em data tão próxima quanto possível da sentença provisória (artigo 53). O artigo 56 estabelece a exclusão em dois aspectos: não se leva em conta a mais-valia ou menos-valia resultante do empreendimento, plano ou perímetro que está sendo implementado, nem aquela resultante da realização do objetivo de utilidade pública.

Implicações para os avaliadores. Um processo de desapropriação na Bélgica tem início na região, pois é a região que determina o procedimento, a jurisdição e a redação da decisão de desapropriação: o decreto flamengo prevê uma indenização justa e prévia, tendo em vista a finalidade da desapropriação e as obras excluídas (artigo 62) e, no prazo cinco anos, o plano de execução também é excluído (artigo 63); o decreto da Valônia define o valor do mercado e baseia as transações comparáveis na data da sentença provisória; em Bruxelas, o procedimento federal de 1962 ainda está em vigor. Na Flandres, o valor fixado pelo juiz de paz é determinado por um único perito nomeado pelo tribunal, cujo laudo consultivo sobre a indenização final está previsto na própria sentença de nomeação, e uma desapropriação parcial só justifica uma exigência de desapropriação total quando o restante não tiver mais valor real para o proprietário.

RvVb-A-2526-0327 — assim que o caso for encaminhado ao *vrederechter*. Em 11 de dezembro de 2025, o Raad voor Vergunningsbetwistingen decidiu que, uma vez que o *vrederechter* — o juiz de paz — seja incumbido do caso, o conselho de planejamento perde jurisdição sobre a *onteigeningsbesluit* final. A decisão é de natureza jurisdicional e esclarece onde um litígio flamengo sobre indenização é efetivamente decidido: perante um juiz único de primeira instância, e não perante o tribunal administrativo que revisou a decisão de planejamento.

Fonte — RvVb-A-2526-0327, 11 de dezembro de 2025, PDF oficial (leia em holandês): <https://dbrc.be/sites/default/files/2026-01/RVVB.A.2526.0327.pdf>.

Nota de verificação — As disposições acima foram consultadas nas versões consolidadas do Justel hospedadas no portal oficial ejustice.just.fgov.be: o Vlaams Ontheigeningsdecreet (versão consolidada atualizada até o decreto de 8 de março de 2024), o decreto valão de 22 de novembro de 2018 e a lei federal de 26 de julho de 1962 (cuja consolidação registra as revogações flamengas e valãs e a continuidade da aplicabilidade em Bruxelas). O artigo 16 da Constituição foi consultado em [senate.be](https://www.senate.be). O arquivo PDF da publicação no Staatsblad do decreto flamengo não foi obtido com sucesso; portanto, os números dos artigos estão conforme exibidos na consolidação do Justel. Da jurisprudência belga, apenas o RvVb-A-2526-0327 mencionado acima foi consultado, e ele decide sobre a competência, e não sobre indenização.

Fonte — Dutch and French, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Decreto de Expropriação Flamengo de 24 de fevereiro de 2017 (numac 2017040219) e Décreto valão de 22 de novembro de 2018 (numac 2018206236), textos consolidados Justel, portal federal belga da Justiça, <https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel>

Luxemburgo — um procedimento de 1979 e uma regra relativa à data acrescentada pelas leis de planejamento

A lei. A desapropriação é regida pela Lei de 15 de março de 1979 sobre a desapropriação por motivo de utilidade e pública (é morial A — o Diário Oficial de Luxemburgo — n° 25 de 28 de março de 1979, p. 500), que revogou a lei de 17 de dezembro de 1859 (artigo 55). O departamento consultou a lei no diário oficial original e na versão consolidada do Legilux aplicável a partir de 24 de abril de 2018, que registra três leis de alteração: a lei de 25 de junho de 2004 (competência e procedimento do juiz de paz), a lei de 30 de julho de 2013 e a lei de 17 de abril de 2018 (ambas sobre o “*aménagement du territoire*”, planejamento urbanístico, sendo que a última reformula o que a primeira inseriu). A desapropriação opera “par autorité e de justice” — por autoridade da justiça (artigo 1^{er}).

A medida está prevista na Constituição. A lei de 1979 não estabelece nenhuma fórmula de avaliação. A medida é constitucional: artigo 36 da Constituição, na redação revisada em vigor desde 1º de julho de 2023, dispõe que “Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d’utilité publique et moyennant juste indemnité, dans les cas et de la manière déterminés par la loi” — ninguém pode ser privado de seus imóveis, exceto por motivo de utilidade pública e mediante justa indenização, nos casos e da forma determinados pela lei.

Quem determina o valor. O serviço público é declarado por lei ou por um *arrêté grand-ducal* que aprova o plano parcelário (artigo 12), devendo a posse ser tomada dentro de um prazo que o decreto estabelece, no máximo cinco anos. Na fase amigável, os funcionários da administração de l’enregistrement et des domaines (administração de registro e bens do Estado) podem acordar a indenização até um limite; acima desse limite, cabe ao comitê de aquisição da Édo decidir (artigo 13). Na falta de acordo, o expropriante submete a questão a *tribunal d’arrondissement*, de acordo com a localização do imóvel (artigo 23). Quando o tribunal deferir o pedido, fixará, por meio de avaliação sumária na mesma sentença, indenizações provisórias de não menos de noventa por cento do valor oferecido pelo desapropriante e, na mesma sentença, nomeará um ou três *peritos* para elaborar o laudo descritivo dos imóveis e avaliá-los, designando um juiz para relatar e comparecer ao local com as partes e os peritos (artigo 28). Os peritos, jurados no local (artigo 30), apresentam um laudo contendo “l’évaluation motivée des indemnités que proposent” — a avaliação fundamentada das indenizações que propõem (artigo 33) — após a audiência das partes (artigo 34); a sentença que determina a indenização é proferida no prazo de um mês a partir da apresentação das alegações (artigo 35), sendo qualquer montante adicional à indenização provisória depositado na Caisse des Consignations (artigo 36).

A regra da data e a exclusão. Artigo 12bis, inserido pela lei de 30 de julho de 2013 e reformulado pela lei de 17 de abril de 2018, abrange ambos os casos de desapropriações relacionadas aos instrumentos de planejamento do Estado. Primeiro, a exclusão: “Qualquer que seja a natureza dos bens, não pode ser levado em conta, mêm, quando forem constaté os por contratos de venda, alterações de valor sofridas desde a data de rée rence visé è l’aliné a seguinte, se forem provocé s pela perspectiva de modificações nas règles de utilização dos solos, decorrentes de planos diretores setoriais ou de planos de ocupação do solo” — independentemente da natureza dos bens, não se deve levar em conta, mesmo quando comprovadas por escrituras de venda, as variações de valor sofridas desde a data de referência, quando estas forem causadas pela perspectiva de alterações nas regras de uso do solo decorrentes de planos diretores setoriais ou planos de ocupação do solo. Em seguida, a data: os bens são avaliados levando em consideração apenas o valor do bem tal como se encontrava na véspera da primeira publicação no Diário Oficial da decisão do Conselho de Ministros tomada nos termos do artigo 12, parágrafo 2, ou do artigo 19, parágrafo 2, da lei de 17 de abril de 2018 sobre planejamento do uso do solo — “Il est cependant tenu compte de l’évolution générale du prix des biens”: a evolução geral dos preços é, no entanto, levada em consideração. Fora dos casos de planejamento previstos no artigo 12bis, a lei não estabelece nenhuma data de avaliação.

Resto, compensação e manipulação. Imóveis dos quais uma parte deva ser adquirida são comprados em sua totalidade se o proprietário assim o exigir antes da sentença que determina o pagamento da indenização; o mesmo se aplica a qualquer parcela reduzida pela desmembramento a um quarto de sua área total, desde que o proprietário não possua terreno imediatamente contíguo e a parcela reduzida tenha menos de dez ares, sendo um are igual a cem metros quadrados (artigo 37). O artigo 38 permite uma compensação : “Se a exécution das obras deve proporcionar um

aumento de valor imediato e especial ao restante da propriedade, esse aumento pode ser levado em consideração na avaliação do montante da indenização — quando a execução das obras trazer um aumento imediato e especial no valor do restante, esse aumento poderá ser levado em consideração na avaliação da indenização. Construções, plantações, aberturas de pedreiras e melhorias não dão direito a indenização quando o tribunal estiver convencido de que foram realizadas com o objetivo de obter uma indenização mais elevada (artigo 39). Terrenos adquiridos, mas não destinados a uso público, podem ser reclamados pelo antigo proprietário, sendo o preço fixado pelo tribunal e limitado ao valor da indenização recebida (artigo 51).

Implicações para os avaliadores. A instrução luxemburguesa é uma medida constitucional de indenização justa, administrada por meio de peritos nomeados pelo tribunal: a lei prescreve o procedimento, não o método, e a avaliação fundamentada do artigo 33 é o documento no qual o tribunal d’arrondissement se baseia. Quando a desapropriação implementa um plano diretor setorial ou um plano de ocupação do solo, o artigo 12-bis regula ambos os extremos da avaliação — o valor na data anterior à primeira publicação da respectiva decisão do Conselho de Ministros, indexado apenas à evolução geral dos preços, com as variações de valor decorrentes do plano excluídas, mesmo quando comprovadas por vendas. A compensação prevista no artigo 38 se aplica ao remanescente; assim, em uma desapropriação parcial, a valorização imediata e especial do terreno não desapropriado é detalhada, não ignorada, e o artigo 37 estabelece ao proprietário limites definidos para exigir uma desapropriação total.

Nota de verificação — A lei foi lida no texto original do Diário Oficial (Mémorial A n° 25 de 28 de março de 1979, consultado no PDF oficial do Legilux) e na versão consolidada do Legilux aplicável a partir de 24 de abril de 2018 (HTML), que lista as leis modificadoras de 25 de junho de 2004, 30 de julho de 2013 e 17 de abril de 2018; os artigos 28, 33, 35, 37, 38, 39 e 51 são idênticos em essência em ambos os textos no que diz respeito a tudo o que aqui é exposto, e o artigo 12bis aparece apenas na consolidação, conforme observado. O artigo 36 da Constituição foi consultado no texto constitucional consolidado do Legilux, aplicável a partir de 1º de julho de 2023. Nenhuma decisão de tribunal luxemburguês ou do Tribunal Constitucional sobre avaliação de desapropriação foi consultada; nenhuma decisão de avaliação de desapropriação de 2024–2026 decisão sobre a avaliação de desapropriação foi localizada.

Fonte — French, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei de 15 de março de 1979 sobre a desapropriação por motivo de utilidade pública, Mémorial A n°. 25 de 28 de março de 1979, p. 500, e texto consolidado aplicável a 24/04/2018, Legilux (Diário Oficial do Grão-Ducado Luxemburgo), <https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424>

Áustria — *Verkehrswert* e uma lei de avaliação elaborada para os tribunais

O piso constitucional. Artigo 5º da Staatsgrundgesetz de 21 de dezembro de 1867 sobre os direitos gerais dos cidadãos (StGG, RGrBl. n.º 142/1867 — RGrBl., o *Reichsgesetzblatt*, o Diário Oficial Imperial), ainda em vigor como lei constitucional, dispõe: “A propriedade é inviolável. Uma desapropriação contra a vontade do proprietário só pode ocorrer nos casos e da maneira que a lei determinar.

Não há um código único: a lei ferroviária serve de modelo. A Áustria não possui um código geral de desapropriação; as leis setoriais contêm as regras de indenização, e várias delas o fazem por meio de referência à lei ferroviária, a Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. n.º 71/1954 — BGBl., o *Bundesgesetzblatt*, o Diário Oficial Federal — alterado pela última vez pelo BGBl. I n.º 111/2010). Sua medida é a indenização integral, não um valor específico: “A empresa ferroviária é obrigada a indenizar o expropriado por todas as perdas patrimoniais (vermögensschäden) e danos civis de acordo com o § 365 do Código Civil Austríaco (ABGB). schadlos zu halten” — a empresa ferroviária deve indenizar a parte desapropriada por todas as desvantagens pecuniárias

causadas pela desapropriação, conforme § 365 do Código Civil (§ 4, Abs. 1 da Lei de Desapropriação Ferroviária [EisbEG]). Os prejuízos dos usufrutuários (titulares de um usufruto — um direito civil de usar e receber os rendimentos dos imóveis alheios sem ser seu proprietário), dos usuários e dos locatários são levados em consideração (§ 5). As exceções estão em § 7: circunstâncias evidentemente criadas com o objetivo de fundamentar reivindicações mais elevadas não são consideradas (parágrafo 1), e “O valor da preferência especial, quando uma Werterhö hung, que o objeto da desapropriação tenha sofrido em consequência da construção da ferrovia (ä hrt), não são levados em conta no cálculo da indenização (ä digung außer Betracht” — o valor de predileção especial (o valor de afeição especial : o apego pessoal ou sentimental do proprietário), bem como qualquer aumento de valor que o objeto da desapropriação venha a sofrer em consequência da construção da ferrovia, permanecem fora de consideração no cálculo (Abs. 2). A indenização é paga em dinheiro (§ 8, Abs. 1).

Expropriações parciais. § 6 EisbEG: quando apenas parte de uma propriedade é desapropriada, a determinação da indenização leva em consideração não apenas o valor do terreno cedido, mas também a diminuição do valor da parte restante — a separação e a depreciação da parte não desapropriada são indenizadas no âmbito da mesma indenização.

Quem avalia e onde o valor pode ser reexaminado. A autoridade administrativa decide sobre a desapropriação e determina a indenização no Enteignungsbescheid, a decisão de desapropriação (§ 17, Abs. 2 EisbEG). Qualquer uma das partes pode então, no prazo de três meses a partir da data em que a decisão se tornar definitiva, solicitar que a indenização seja reavaliada pelo Landesgericht (Tribunal Regional) competente: “O expropriado e a empresa ferroviária têm a liberdade de, no prazo de três meses após a entrada em vigor da decisão de expropriação, solicitar a fixação da indenizaã ção junto ao tribunal regional competente (Landesgericht)ä ... ” (§ 18, parágrafo 1). Na falta de acordo, “hat diese das Gericht festzusetzen” — o tribunal deve fixá-lo (§ 22, Abs. 1). A Lei Federal de Recursos de 1971 (BStG 1971, BGBl. n.º 286/1971) apresenta o modelo setorial para estradas federais: “Dem Enteigneten gebü hrt fü r alle durch die Enteignung verursachten vermö gensrechtlichen Nachteile indenização (§ 1323 ABGB)” (§ 18, Abs. 1); aumentos de valor decorrentes da obra rodoviária não são considerados; a diminuição de valor da parte remanescente é levada em conta; um proprietário cuja parte remanescente não seja mais utilizável para sua finalidade anterior pode exigir a aquisição da totalidade; e a indenização refere-se à situação de zoneamento (Widmung) existente no momento em que o município tomou conhecimento da intenção de planejamento federal no edital de divulgação da área de planejamento ou do projeto. O valor é fixado na decisão de desapropriação com base no parecer de peritos juramentados e imparciais, observando-se §§ 4 a 8 EisbEG (§ 20, Abs. 2 BStG); o recurso contra o valor deve ser interposto perante o Landesgericht no prazo de três meses, aplicando-se o procedimento da EisbEG (§ 20, Abs. 3 e 5).

A lei de avaliação. Na fase judicial, o método está codificado: a Liegenschaftsbewertungsgesetz (Bundesgesetz über a avaliação judicial de bens imóveis — LBG, BGBl. Nr. 150/1992) aplica-se à avaliação de bens imóveis “em todos os processos judiciais” — em todos os processos judiciais (§ 1). Sua regra padrão: “Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln” (§ 2, Abs. 1); a definição: “Verkehrswert ist der Preis, der bei einer ä ußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann” — o mercado é o preço que normalmente pode ser obtido pela coisa em uma venda em transações comerciais honestas (§ 2, Abs. 2); predileções especiais e outros atributos pessoais e não econômicos de valor não são levados em conta na determinação (§§ 2, parágrafo 3). §§§ 3 a § 7 codificam as abordagens comparativa, de renda e de custo (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren,

Sachwertverfahren) e deixam a escolha do método a cargo do perito, de acordo com o estado da ciência e a prática de mercado vigente. O tribunal recorre a um perito juramentado na especialidade relevante (§ 8, parágrafo 1), sendo a data de avaliação decisiva (Stichtag) estabelecida no processo (§ 8, parágrafo 2) — a própria EisbEG não se pronuncia sobre a data de avaliação, e a BStG estabelece apenas o status de zoneamento conforme descrito acima.

Implicações para os avaliadores. Uma avaliação de desapropriação na Áustria constitui um exercício de determinação do Verkehrswert nos termos da LBG assim que a questão chega ao tribunal, e uma indenização no modelo da EisbEG em todo o processo: o valor deve indenizar integralmente o proprietário por todas as desvantagens pecuniárias, sendo que a diminuição do valor do restante está incluída na indenização (§ 6 EisbEG), e o aumento de valor causado pelo projeto e qualquer valor de predileção especial fora dela (§ 7, Abs. 2). A competência em duas etapas é relevante para a atribuição: a decisão administrativa fixa um valor com base em laudo pericial, e qualquer das partes tem três meses para recorrer à questão ao Landesgericht, onde a LBG regula o procedimento e exige que a data de referência (Stichtag) decisiva seja indicada. Para desapropriações de terrenos para obras viárias, o zoneamento a ser avaliado é aquele existente antes de a intenção de planejamento federal se tornar conhecida, o que exclui mudanças de planejamento em qualquer direção a partir desse momento.

VfGH E 1783/2025 — o silêncio não constitui um veto. Em 7 de outubro de 2025, o Verfassungsgerichtshof decidiu que um proprietário não pode impedir uma desapropriação recusando-se a negociar: tentativas sérias de uma aquisição por meio de negociação satisfazem a condição prévia, e não é necessário obter uma resposta. A consequência em termos de avaliação é indireta, mas real — a exigência legal de uma oferta prévia genuína é uma exigência relativa à oferta, não à resposta; portanto, a avaliação que fundamenta essa oferta carrega todo o peso de demonstrar que a tentativa foi séria.

Fonte — VfGH E 1783/2025, nota técnica (leia em alemão): <https://www.jarolim.at/en/news/schweigen-verleiht-keine-macht%E2%80%93der-vfgh-zur-verweigerter-mitwirkung-im-enteignungsverfahren.html>.

Nota de verificação — As disposições acima foram consultadas nos textos consolidados no portal oficial do RIS (ris.bka.gv.at): Art. 5 da StGG; EisbEG §§ 4, 5, 6, 7, 8, 17, 18 e 22 (parágrafo 1); BStG 1971 §§§ 18 e 20; LBG §§ 1, 2, 3–7, 8, 9 e 10. As passagens citadas são textualmente extraídas do RIS; para a BStG § 18, Abs. 1, apenas a primeira frase é citada textualmente e o restante do parágrafo é resumido a partir do texto do RIS. Nenhuma decisão judicial austríaca de 2024–2026 sobre indenização por desapropriação pôde ser verificada no RIS nesta etapa de verificação. O caso VfGH E 1783/2025, mencionado acima, foi consultado em uma nota de profissionais do direito e não no texto da decisão no RIS.

Fonte — German, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. n.º 150/1992), Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. n.º 71/1954) e Bundesstraßengesetz 1971, versões vigentes, Sistema de Informação Jurídica da União (RIS), <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&NZmerodalei=10003036>

Estônia — aquisição de interesse público, desapropriação como último recurso

A lei. A lei aplicável é a Lei de Aquisição de Bens Imóveis de Interesse Público (*Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus*, KAHOS) —, na tradução para o inglês publicada pelo Riigi Teataja (o Diário Oficial do Estado, jornal oficial da Estônia) — aprovada em 6 de junho de 2018 e em vigor desde 1º de julho de 2018. Seu artigo § 48 revogou a antiga Lei de Desapropriação de Bens Imóveis de 1995 (*Kinnisasja sundvõõrandamise seadus*, KASVS) nos seguintes termos: “Kinnisasja sundvõõrandamise seadus tunnistatakse kehtetuks” — a Lei de Expropriação de Bens Imóveis é

revogada — e o artigo § 41 determina que, nos termos da lei antiga, sejam concluídos apenas aqueles processos nos quais uma decisão de desapropriação tenha sido tomada antes de 1º de julho de 2018. Uma disposição que mencione a Lei de Desapropriação, portanto, aplica-se, para qualquer processo iniciado desde meados de 2018, a esta lei. A versão consolidada aqui apresentada é a RT I, de 04.12.2024, 10, em vigor desde 1º de janeiro de 2025.

A estrutura da lei explica seu título: o Estado ou o município inicia, em primeiro lugar, um processo de aquisição administrativa com o objetivo de chegar a um acordo com o proprietário (§§ 22, 26–27), e somente quando não for alcançado nenhum acordo é que o processo segue para uma decisão formal de desapropriação (*sundvõõrandamise otsus*, § 29). As regras de indenização do Capítulo 3 são as mesmas para ambas as vias.

A medida. § 11(1)–(2) estabelece o seguinte: o adquirente deve pagar ao proprietário uma contraprestação (*tasu*), e “A contraprestação consiste no valor do imóvel väärtusest e noüvitisest, ou seja, os danos e prejuízos indiretos decorrentes diretamente kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad” — a contraprestação compreende o valor do imóvel e a indenização pelo dano patrimonial e pela perda de renda, se houver, decorrentes diretamente da aquisição. §O § 12(3) estabelece o princípio orientador em termos de avaliação: a avaliação é realizada com o objetivo de indenização, e indenização significa colocar a pessoa lesada “em uma situação o mais próxima possível daquela em que ela se encontraria se a aquisição não tivesse ocorrido.”

A base é o valor de mercado (*turuväärtus*), com uma exceção expressamente prevista. De acordo com o artigo § 12(5), um imóvel construído é avaliado pelo valor de mercado do imóvel ou pela soma do valor de mercado do terreno e do custo de construção amortizado do edifício, *o que for maior*; e quando o imóvel for adquirido de uma pessoa física e incluir o edifício utilizado como residência dessa pessoa, a avaliação baseia-se na soma do valor de mercado do terreno e do custo de construção do edifício (alteração da RT I, 06.07.2023, 2, em vigor a partir de 16 de julho de 2023). A lei não define em nenhum ponto o valor de mercado; o artigo 12(7) da Lei §exige que o laudo de avaliação seja elaborado “levando em consideração as boas práticas de avaliação” (*hindamise hea tava*).

A data. § 11(5): “Tasu määe determinada com base nessa dataäeva na qual um avaliador profissional vöno âmbito do processo läbiviija määras no processo, pela primeira vez, determinou o valor do imóvel väärtuse” — o valor de contraprestação é determinado com base na data em que um avaliador profissional ou a autoridade responsável pelo processo determinou pela primeira vez o valor do imóvel no âmbito do processo. Quando justificado, a autoridade poderá atualizar a data de determinação do valor.

Quem realiza a avaliação. A autoridade responsável pelo processo providencia a avaliação (§ 12(1)). De acordo com § 12(2), conforme alterado com vigência a partir de 1º de janeiro de 2025 (RT I, 04.12.2024, 1), a avaliação é encomendada a um avaliador imobiliário titular de um certificado profissional de nível 7 nos termos da Lei das Profissões, ou determinada pelo *Maa- ja Ruumiamet* — o Conselho de Terras e Planejamento Espacial — com base nos dados de transações contidos no banco de dados estadual de transações mantida nos termos da Lei do Cadastro Imobiliário e de uma análise de mercado; a autoridade também pode aplicar uma metodologia aprovada nos termos da Lei de Avaliação Imobiliária, da Lei de Conservação da Natureza, da Lei de Bens do Estado ou de outra lei pertinente.

O que fica de fora da avaliação. § 8(2) é a única regra de exclusão da lei: as obrigações assumidas, a perda de renda delas decorrente e as benfeitorias realizadas no imóvel *após a entrega da notificação do processo de desapropriação* não são indenizadas. A lei não contém nenhuma disposição determinando que um aumento ou diminuição no valor causado pelo projeto da autoridade adquirente (nos Estados Unidos, o expropriador) seja deixado de fora da avaliação, nem que haja compensação pelas benfeitorias em relação ao restante.

Expropriações parciais. Quando apenas uma parte de um imóvel for adquirida e, com isso, o imóvel for dividido ou perder valor de tal forma que uma parte não possa mais ser utilizada de maneira adequada, o proprietário poderá exigir que o todo (ou uma parte adicional) seja adquirido, ou que seja realizada a seja realizada uma consolidação (§ 10(1)); inversamente, quando o objetivo puder ser alcançado com a desapropriação de uma parte, o proprietário poderá exigir que o restante *não* seja desapropriado (§ 10(2)). §O § 12(4) estabelece a regra de avaliação para a parte isolada (*äralõige*): uma parte isolada utilizável por si só é avaliada como um possível objeto de venda; uma parte isolada não utilizável por si só é avaliada pela redução no mercado do imóvel como um todo causada pela parte isolada e pela alteração do ambiente circundante. §O § 13 torna indenizável, como dano pecuniário direto sobre o terreno remanescente, entre outros itens, uma obra ou melhoria que se torne inútil, a perda ou redução da possibilidade de construir e a perda ou prolongamento do acesso a uma via pública.

Remunerações adicionais. Três valores se somam ao valor da transação, nenhum deles resultante de avaliação. Uma taxa de incentivo (*motivatsioonitasu*) de vinte por cento do valor da transação — com piso de 0,8 vez e teto de 50 vezes o salário-bruto médio nacional mensal — é paga pela conclusão de um acordo no processo de aquisição (§ 15); dez por cento da contraprestação é paga pela perda de uma moradia utilizada para residência (§ 16); e os custos processuais, incluindo o custo da elaboração de um laudo de avaliação de imóveis comparáveis, são indenizados a uma taxa fixa com uma indenização documentada por excedentes (§ 17). Um município cujos terrenos sejam adquiridos recebe a contraprestação, mas nenhuma das adições §§ 15–17 (§ 11(2¹)).

A Estônia é um Estado-membro da União Europeia e signatária da Convenção Europeia dos Direitos Humanos; a forma de indenização é, assim como em todo este estudo, uma questão de legislação nacional.

Implicações para os avaliadores. A norma estoniana é uma norma de indenização aplicada com base no mercado, e três de suas características regem diretamente o trabalho. A data é processual, não judicial: o valor é considerado aquele da primeira determinação no processo, sujeito a atualização; assim, o próprio laudo do avaliador pode fixar a data de avaliação para tudo o que se segue. A exceção para imóveis residenciais prevista em § 12(5) substitui o valor de mercado por uma base de “terreno mais custo de construção” justamente no caso — uma casa ocupada pelo proprietário — em que os dois valores costumam divergir, e a regra geral para imóveis melhorados adota a maior das duas bases. E as porcentagens de §§ 15–16 são acréscimos previstos em lei com seus próprios limites mínimos e máximos, a serem declarados separadamente do valor sobre o qual são calculados.

Nota de verificação — As disposições acima foram consultadas no texto consolidado da Estônia em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025 (RT-I, 04.12.2024, 10), obtido da API pública do Riigi Teataja, juntamente com a tradução para o inglês publicada pelo Riigi Teataja (consolidação 523122024011); o texto em estoniano é o que faz fé. A revogação da KASVS foi verificada no texto original de promulgação da KAHOS (RT I, 29.06.2018, 1), § 48. Todas as passagens citadas foram extraídas literalmente desses textos. Nenhuma decisão judicial que aplique a lei foi consultada; nenhuma pesquisa de jurisprudência foi realizada sobre esta questão, e nenhuma decisão de 2024–2026 foi relatada.

Fonte — Estonian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS), texto completo RT I, 04.12.2024, 10; tradução para o inglês “Acquisition of Immovables in Public Interest Act”, Riigi Teataja, <https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010>

Letônia — desapropriação por lei específica e uma taxa compulsória sobre o uso da terra declarada inconstitucional

A lei. A alienação de bens imóveis para fins de utilidade pública é regulamentada pela *Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums* — Lei sobre a Alienação de Bens Imóveis Necessários para Fins de Utilidade Pública — aprovada em 14 de outubro de 2010 e em vigor desde 1º de janeiro de 2011; a versão consolidada aqui apresentada inclui as leis de alteração de 14 de abril de 2016, 31 de março de 2022 e 13 de fevereiro de 2025. A estrutura é distinta: a instituição adquirente busca, em primeiro lugar, um acordo voluntário e, caso não haja acordo, o imóvel poderá ser desapropriado “apenas em casos excepcionais, mediante indenização justa e somente com base em lei específica” (artigos 4 e 5) — uma lei específica da Saeima para os imóveis em questão.

A medida. A Seção 21 o estabelece em uma única frase: “Nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko ā, que é līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim” — ao ex-proprietário deve ser determinada uma indenização que garanta uma situação financeira equivalente à sua situação financeira anterior. O Artigo 22, parágrafo 1, estabelece a composição: a indenização consiste no valor de mercado (*ērtība*) do imóvel e na indenização pelas perdas causadas ao proprietário em relação à alienação — e, quando uma parte for alienada, em relação ao uso da parte alienada. Quando o imóvel for o único espaço residencial do proprietário, habitado na data em que a notificação foi enviada, a instituição aumenta a indenização em cinco por cento do valor de mercado (art. 22, § 4º). Os prejuízos que a instituição se compromete a eliminar em espécie — por meio da construção de obras de engenharia ou de infraestrutura de comunicações às suas próprias custas — não são incluídos na indenização (artigo 24).

A data. O valor de mercado é determinado “de acordo com o uso do imóvel iniciado em conformidade com os requisitos das leis e regulamentos vigentes na data da inspeção do mesmo” (artigo 22, parágrafo 2) — o *apsekošanas diena*, o dia da inspeção, é simultaneamente a data de valor e a data de uso. A regra vale no tribunal: nos termos do artigo 27, parágrafo 3, o tribunal considera o estado do imóvel na data da inspeção e determina a indenização com base na data em que a instituição a determinou.

Quem avalia. A instituição que necessita do imóvel determina a indenização, “levando em consideração uma avaliação realizada por um avaliador certificado de bens imóveis” (*sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs*) e as perdas causadas (seção 20(1)); uma exceção de minimis para terrenos não construídos, nos quais o valor não exceda um salário mínimo mensal, permite que se utilize, em vez disso, um valor médio por área (seção 20(1¹)). A seção 23(2) determina o que a avaliação deve considerar, incluindo a rentabilidade e — seção 23(2)(5) — possibilidades de construção e uso econômico, caso o proprietário tenha realizado atividades para aproveitar essas possibilidades. O proprietário pode contestar o valor perante os tribunais ordinários, nos termos da Lei de Processo Civil, no prazo de vinte dias a partir da entrada em vigor da lei específica de alienação (artigo 27, parágrafos 1 e 2).

O que não é levado em conta. A Seção 19(2) é a omissão da lei: “Sim, ao realizar o projeto ēšanas darbus ... institūcijas veikto darbību dēļ mainījies nekustamā īpašuma vērtība, tad, novērtējot nekustamo īpašumu, ņem vērā informāciju, kas raksturoja šo īpašumu dienā, kad tika nosūtīts šā likuma 18. ā minētais paziņojums” — quando o valor do imóvel tiver se alterado em decorrência do trabalho de projeto da própria instituição, a avaliação será realizada com base nas informações que caracterizavam o imóvel na data em que a notificação prevista no artigo 18 foi enviada. A influência do projeto é eliminada ao retroagir a data de vigência para a data da notificação.

Expropriações parciais. Quando apenas uma parte for necessária e a parte restante não puder ser utilizada — por área insuficiente, ônus, configuração ou outras circunstâncias previstas no plano de ordenamento territorial do governo local — a instituição deverá propor a alienação do todo, salvo acordo em contrário; as controvérsias sobre essa questão serão submetidas ao julgamento judicial (artigo 6). Em uma alienação parcial, as perdas incluem, em qualquer caso, “a redução no valor da parte remanescente do imóvel ” e a indenização por mudanças em seu uso — perda de acesso ou despesas com novo acesso, alterações nos ônus e restrições decorrentes do plano de ordenamento territorial (artigo 25, § 2, alínea 2). Os prejuízos são geralmente determinados de acordo com o Código Civil (artigo 25, parágrafo 1).

Tribunal Constitucional, decisão de 10 de dezembro de 2025, processo n.º 2024-21-0103.

A decisão mais relevante do Tribunal Constitucional sobre avaliação imobiliária nesse período não surgiu no âmbito da lei de alienação, mas sim na instituição conexa da divisão forçada de imóveis (*ītais īpašums*) — o legado da reforma agrária em que prédios de apartamentos estão situados em terrenos pertencentes a outra pessoa. As emendas de 2021 à lei sobre a entrada em vigor do Código Civil de 1937 (o *Spēkā stāšanās likums*) substituíram o antigo arrendamento forçado por um direito legal de uso do solo (*likumiskās zemes lietošanas tiesības*), concebido como uma servidão real em favor do imóvel, com uma taxa fixada pelo artigo 38(2), segunda frase: “A leiās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 euro gadā” — quatro por cento do valor cadastral do terreno em uso por ano, e não menos que cinquenta euros por ano; o artigo 42, parágrafo 7, limitou o aumento anual para edifícios residenciais a trinta por cento. O valor cadastral é um valor fixado administrativamente no registro estadual de imóveis (o cadastro) por meio de avaliação em massa; o equivalente mais próximo nos EUA é o valor de avaliação.

A infraestrutura de avaliação subjacente à taxa fazia parte do caso. A partir de 1º de janeiro de 2025, as disposições transitórias da Lei do Cadastro (parágrafos 43.¹–43.³) exigem que *dois* valores cadastrais sejam calculados e registrados para cada objeto cadastral: um valor cadastral fiscal, utilizado para o e um valor cadastral universal, utilizado, entre outras coisas, para a taxa legal de uso do solo — cuja base universal é limitada a oitenta por cento do nível médio de preços de 1º de julho de 2022, derivado de transações de mercado de 2012 a 2022. A taxa foi calculada com base no valor universal, o imposto com base no valor fiscal, e o tribunal registrou o cálculo resultante: no caso de um requerente, um imposto sobre os imóveis €1.353,15 contra uma taxa recebida de €1.079,92; em outro, imposto de €555,54 contra uma taxa de €210,32. A taxa que o proprietário recebeu não cobriu o imposto sobre o mesmo terreno.

O tribunal decidiu, na parte dispositiva, que o artigo 38, parágrafo 2, segunda frase, e o artigo 42, parágrafo 7, e — na medida em que se referem às relações legais de uso do solo — os parágrafos transitórios da Lei do Cadastro e os pontos 40 e 42 do Decreto do Gabinete de Ministros nº 103, de 18 de fevereiro de 2020 sobre avaliação cadastral, são incompatíveis com o primeiro e o terceiro

períodos do artigo 105 da Satversme (a cláusula dos imóveis) e nulos a partir de 1º de janeiro de 2027. Além disso, determinou que a Saeima deve, até 1º de junho de 2026, estabelecer um procedimento pelo qual os proprietários de terras recebam indenização adequada (*atbilstīgs atlīdzinājums*) pela violação injustificada de seus direitos fundamentais a partir de 1º de janeiro de 2025 nos casos em que a taxa de uso prevista em lei não cubra o imposto predial sobre o imóvel, seja meramente igual a ele ou deixe um saldo desproporcionalmente pequeno após o pagamento do imposto. A sentença é definitiva e entrou em vigor no momento da prolação. Trata-se da segunda sentença do tribunal sobre esse direito de uso do solo. A sentença de 2 de maio de 2023 (processo n.º 2022-02-01) confirmou o direito em si (art. 38, § 1) e declarou nula a taxa de 4% (art. 38, § 2, em conjunto com o art. 42, § 1), com efeito a partir de 1º de julho de 2024; o legislador restabeleceu a taxa de 4% com o valor mínimo de 50 euros, e esse é o texto anulado em 2025. A decisão de 12 de abril de 2018 (processo n.º 2017-17-01), que o tribunal também cita, não foi analisada.

A Letônia é um Estado-membro da União Europeia e signatária da Convenção Europeia dos Direitos Humanos; a questão da indenização continua sendo de competência do direito nacional.

Implicações para os avaliadores. Nos termos da lei de alienação, a instrução é uma instrução de equivalência — valor de mercado mais perdas, avaliado na data da inspeção no uso legalmente iniciado, com a influência do projeto da própria instituição excluída pelo deslocamento de data previsto no § 19(2), e com a perda de valor do restante constituindo um item expresso de prejuízo em expropriações parciais. A sentença de dezembro de 2025 é relevante para a prática de avaliação por um motivo diferente: ela submete um valor avaliado administrativamente — o valor cadastral, em sua nova forma de dois dígitos — a um piso constitucional quando esse valor é utilizado para fixar um fluxo de renda privada. Um retorno regulamentado de 4% sobre um valor cadastral universal limitado abaixo do nível de preço de mercado foi comparado ao imposto cobrado sobre um valor fiscal calculado de maneira diferente para o mesmo terreno e foi considerado insuficiente nos casos em que o remanescente líquido era desproporcionalmente pequeno ou negativo; é devida uma indenização pelo período a partir de 1º de janeiro de 2025. Os avaliadores que atuam no regime de propriedade dividida devem esperar que a base de remuneração, a prática de resgate e o procedimento de indenização que a Saeima foi obrigada a promulgar permaneçam em vigor até 2026, com as normas revogadas caindo em desuso em 1º de janeiro de 2027.

Nota de verificação — As disposições legais foram lidas no texto em letão e a tradução para o inglês do de Línguas em likumi.lv (editora oficial; consolidação com as alterações até 13 de fevereiro de 2025); as passagens citadas em letão são transcritas literalmente do texto em letão. O acórdão no processo n.º 2024-21-0103 foi lido no PDF original em letão PDF publicado pela Satversmes tiesa (54 páginas; parte dispositiva e as passagens citadas acima textualmente); os metadados do processo (datas de início, junta de causas, audiência e decisão) foram verificados em relação à página do processo no site do tribunal. A sentença de 2 de maio de 2023 no processo n.º 2022-02-01 foi consultada no PDF em letão do tribunal (cópia arquivada) para sua parte dispositiva. O departamento não leu a sentença de 2018 e afirma sua existência conforme citada pelo próprio tribunal.

Fonte — Latvian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā pašuma atsavināšanas likums (likumi.lv); Satversmes tiesas de 10 de dezembro de 2025 no processo n.º 2024-21-0103 (satv.tiesa.gov.lv), <https://likumi.lv/ta/id/220517>

Lituânia — avaliação obrigatória, e a utilização suspensa a partir do início

A legislação. Expropriação de terras para necessidades públicas (*žemės paėmimas visuomenės poreikiams*) é regida pelo Capítulo VIII — artigos 45 a 48 — da Lei de *Žemės įstatymas*, a Lei Fundiária, n.º I-446, de 26 de abril de 1994, reformulada na íntegra pela Lei n.º XIV-1311, de 30 de junho de 2022, com vigência a partir de 4 de janeiro de 2023; a redação consolidada apresentada

aqui é a versão em vigor desde 1º de agosto de 2026, que incorpora alterações às disposições relativas à desapropriação pelas Leis nº XIV-2114, de 29 de junho de 2023 e nº XV-704, de 18 de dezembro de 2025. Acima dela, encontra-se o artigo 4.100 do Código Civil (aprovado pela Lei nº VIII-1864 de 2000): os imóveis podem ser expropriados para fins de utilidade pública “tik išimtinais atvejais ir tikįstatymųnustatyta tvarka” — somente em casos excepcionais e somente de acordo com os procedimentos estabelecidos por lei — e o proprietário é indenizado “pinigais to daikto (turto) rinkos kaina” — em dinheiro, pelo preço de mercado do imóvel — ou, por acordo entre as partes, mediante a transferência de outro imóvel; todas as controvérsias relativas à legalidade, ao valor e aos prejuízos são decididas pelos tribunais (artigo 4.100, parágrafos 2 e 3).

Quem decide e quem avalia. O procedimento é administrado pelo *Nacionalinė žemės tarnyba* — o Serviço Nacional de Terras, atualmente vinculado ao Ministério do Meio Ambiente. Uma instituição estatal ou uma prefeitura que solicite uma expropriação deve demonstrar que a necessidade pública concreta existe objetivamente e não pode ser satisfeita sem a parcela em questão, com base em uma análise de custo-benefício realizada da maneira estabelecida pelo Governo (artigo 46, parágrafo 1); o chefe do Serviço Nacional de Terras decide se deve dar início ao procedimento (artigo 46, parágrafo 2) e toma a decisão de desapropriar o terreno. A avaliação em si é encomendada e paga pela instituição interessada na desapropriação e é realizada como uma avaliação obrigatória nos termos da Lei sobre Avaliação Obrigatória de Imóveis e Negócios (*Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas*), sendo o método de avaliação selecionado de acordo com a legislação que regula a avaliação de imóveis e negócios (artigo 47, parágrafo 1). Um laudo de avaliação tem validade de doze meses; se o projeto de desapropriação não for aprovado dentro desse prazo, o laudo deve ser atualizado.

A medida. O Artigo 47(1) da Lei sobre a Gestão de Terras () começa com a seguinte disposição: “žemės savininkui ir (ar) kitam naudotojui turi būti teisingai atlyginama užžemę ... pinigais pagal rinkos vertę” — o proprietário e (ou) outro usuário devem ser justamente compensado financeiramente pelo terreno, de acordo com o mercado — ou, com o consentimento por escrito do proprietário, mediante a concessão de um lote de propriedade do Estado adjacente ao lote expropriado, de valor igual ou inferior, sendo qualquer diferença paga em dinheiro (artigo 47, parágrafo 4). Também são indenizados em dinheiro o valor das plantações, dos cultivos e do volume de madeira em pé, a colheita não recebida e os recursos investidos no desenvolvimento da produção agrícola e florestal, bem como outras perdas do proprietário ou do usuário decorrentes da desapropriação, incluindo perdas relacionadas ao encerramento ou à restrição da atividade comercial realizada na parcela. No caso de uma parcela com edifício residencial, o valor da habitação é calculado por avaliação obrigatória, utilizando *pelo menos dois* métodos de avaliação selecionados de acordo com a legislação de avaliação, e o proprietário é indenizado pelo valor mais alto (artigo 47, parágrafo 1, conforme alterado em 2023).

A data e a destinação congeladas. O Artigo 47(1) define o estado relevante do terreno no início do procedimento: “Paimamo žemės sklypo rinkos vertė nustatoma pagal pagrįdinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo ūdą, nustatytus iki juridinio fakto apie pradėtą žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą įregistravimo Nekilnojamojo turto registro informacinę sistemą” — o valor de mercado da parcela expropriada é determinado de acordo com a finalidade principal de uso do solo e a forma de utilização, conforme fixadas *antes* do registro, no sistema de informações do Registro de Imóveis, do fato jurídico de que o processo de expropriação foi iniciado. A avaliação propriamente dita é então realizada durante o procedimento e, nos casos residuais, o

cálculo deve levar em conta a variação de preços, na mesma zona de valor dos mapas de valorização fundiária, evidenciada pelas transações concluídas entre a aprovação do documento de planejamento territorial que prevê a necessidade pública e a elaboração do laudo de avaliação.

Caso não se chegue a um acordo. Se não for celebrado nenhum contrato sobre a apreensão e a indenização, considera-se que existe uma controvérsia, e a instituição interessada deve recorrer ao tribunal no prazo de sessenta dias a partir da decisão de desapropriação — tendo previamente transferido a indenização indicada na decisão para uma conta de depósito em um notário, banco ou outra instituição de crédito (artigo 47, parágrafo 5). O tribunal recusa a permissão para registrar a parcela em nome do Estado e iniciar seu uso caso a instituição não comprove a urgência do uso, caso não tenha sido elaborado um laudo de avaliação ou caso o valor não tenha sido depositado (artigo 47, parágrafo 6); após a concessão da permissão, o proprietário torna-se proprietário do valor depositado (artigo 47, parágrafo 7), e o tribunal passa então a julgar o mérito da controvérsia e pode fixar um valor e perdas diferentes; nesse caso, a liquidação segue os termos da sentença do tribunal (artigo 47, parágrafo 8). Os litígios relativos à elaboração e aprovação do projeto de desapropriação e ao valor da indenização são julgados pelo tribunal regional de competência geral (*bendrosios kompetencijos apygardos teismas*) do local onde se situa a parcela (artigo 46, parágrafo 9).

Expropriações parciais. Quando, após a divisão de uma parcela, o remanescente não expropriado não for superior a 0,04 ha (outros fins), ou 0,1 ha (fins agrícolas ou florestais), ou quando o remanescente não puder ser utilizado de acordo com sua finalidade e modo principais de uso do solo devido às condições especiais de uso do solo que lhe foram impostas, a parte remanescente é, a pedido do proprietário feito antes do término do prazo de apresentação de propostas de projeto, considerada, juntamente com a parcela expropriada, como uma única parcela — ou seja, expropriada com ela. A regra não se aplica quando o restante for contíguo a outra parcela do mesmo proprietário (artigo 46, parágrafo 10). Além disso, o título de perdas gerais do artigo 47, parágrafo 1, prevê as consequências da desmembramento; a lei estabelece que não haverá compensação pela valorização do restante.

A Lituânia é um Estado-membro da União Europeia e signatária da Convenção Europeia dos Direitos Humanos; a forma de indenização continua sendo uma questão de direito interno.

Implicações para os avaliadores. Três características definem o trabalho. A avaliação é um ato regulamentado: trata-se de uma avaliação obrigatória prevista na legislação de avaliação, encomendada pela instituição adquirente, com validade de doze meses e, no caso de habitações, uma comparação prescrita entre dois métodos, resolvida em favor do proprietário. O uso é congelado, mas os preços não: o valor é determinado com base na finalidade e forma de uso do solo, tal como se encontravam antes do registro do procedimento, enquanto o mesmo parágrafo determina que as variações de preço na zona de valor ocorridas desde a aprovação do documento de planejamento subjacente sejam levadas em consideração — a classificação é fixada antecipadamente, o nível de preço posteriormente. E o mecanismo de depósito significa que o valor previsto na decisão de desapropriação é pago antes do início do processo judicial; a fase de mérito no tribunal regional é onde uma avaliação divergente é ouvida.

Nota de verificação — As disposições acima foram consultadas nos textos consolidados em lituano publicados pelo portal de atos jurídicos do Seimas (e-seimas.lrs.lt): a Lei Fundiária na versão em vigor a partir de 1º de agosto de 2026 e o Código Civil na versão em vigor de 31 de julho de 2026. Todas as passagens citadas são transcritas literalmente desses textos. A Lei sobre Avaliação Obrigatória de Imóveis e Negócios é citada, uma vez que o próprio texto da Lei Fundiária faz referência a ela (conforme alterada pela Lei n.º XV-704); seu texto não foi

obtido separadamente. Nenhuma decisão judicial dos anos de 2024 a 2026 que aplicasse os artigos 45 a 48 ou o artigo 4.100 foi localizada: não foi realizada nenhuma pesquisa de jurisprudência no Lietuvos Aukščiausiasis Teismas ou dos tribunais regionais, e nenhuma decisão foi relatada.

Fonte — Lithuanian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lietuvos Respublikos žemės įstatymas Nr. I-446, versão resumida a partir de 01/08/2026 (e-seimas.lrs.lt); Código Civil da República da Lituânia, artigos 4.100–4.103, <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr>

Grécia — indenização integral, com data de audiência em

O texto constitucional. Artigo 17 da Constituição (*Syntagma* , conforme codificado pela Resolução de 25 de novembro de 2019, publicada no Diário Oficial — *Efimerida tis Kyverniseos* , FEK — A' 211 de 24 de dezembro de 2019) estabelece a medida, a data e a instância em suas próprias palavras. Parágrafo 2: ninguém será privado de seu imóvel, exceto por motivo de interesse público devidamente comprovado, quando e na forma prevista em lei, e sempre após *indenização prévia e integral* (*pliris apozimiosi*) correspondente ao valor que o imóvel desapropriado possuía *no momento da audiência judicial sobre a determinação provisória da indenização* . Quando a determinação definitiva é requerida diretamente, considera-se o valor na audiência provisória; e quando a audiência sobre a determinação definitiva ocorrer mais de um ano após a provisória, prevalece o valor na audiência definitiva. O parágrafo 3 estabelece a exceção : qualquer variação no valor do imóvel expropriado ocorrida após publicação do ato de desapropriação, “e exclusivamente em razão dele” (*kai mono exaitias tis*), não é levada em consideração. O parágrafo 4 estabelece a jurisdição (“a indenização é determinada pelos tribunais competentes”, *i apozimiosi orizetai apo ta armodia dikastiria*), estabelece o pagamento prévio como condição para a tomada de posse, exige o pagamento no prazo de dezoito meses a partir da decisão, sob pena de caducidade automática da desapropriação, e isenta a indenização, como tal, de qualquer imposto, dedução ou taxa.

O código. A lei em questão é a Lei 2882/2001, o *Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton* — o Código de Desapropriações Obrigatórias de Bens Imóveis — ratificado pelo artigo 1º da lei e publicado no FEK A' 17 de 6 de fevereiro de 2001. Ele foi alterado repetidamente; as alterações relevantes para a avaliação foram feitas pela Lei 4070/2012 (FEK A' 82 de 10 de abril de 2012), cujos artigos 128 e 129 este departamento consultou no texto do Diário Oficial. A Grécia não publica uma versão oficial consolidada gratuita; portanto, o texto atual deve ser compilado a partir do Diário Oficial.

A medida, a data e o método. O artigo 13, parágrafo 1, segue a Constituição: a indenização deve ser integral (*pliris*) e corresponder ao valor do imóvel expropriado no momento da audiência perante o tribunal para a determinação provisória da indenização ou, em caso de pedido direto para determinação definitiva, no momento dessa audiência. O mesmo parágrafo, em seguida, define o critério probatório: como critério para estimar o valor, leva-se em consideração o valor que *os imóveis adjacentes e semelhantes* (*parakeimena kai omoeidi akinita*) possuem no momento crítico, bem como a *renda* (*prosodos*) do imóvel desapropriado. Essa é a base legal da abordagem comparativa de valor unitário da prática grega: os tribunais fixam um valor unitário para o imóvel com base nas evidências de imóveis vizinhos e semelhantes, sendo a renda um indicador secundário .

O que fica de fora da consideração. Artigo 13, parágrafo 2, repete a omissão constitucional no âmbito do código: uma variação no valor do imóvel desapropriado após a publicação do ato de desapropriação, e exclusivamente em razão disso, não é levada em consideração; tampouco é

considerada a valorização decorrente de atos do proprietário sobre o imóvel após o anúncio da desapropriação nos termos do artigo 3, e exclusivamente em razão desse anúncio. O Artigo 128, parágrafo 1, da Lei 4070/2012 acrescentou uma disposição adicional: da mesma forma, não é levada em conta qualquer variação de valor após a instituição de uma zona de regeneração urbana (*zoni astikis anaplasis*) ou de zonas designadas para futuros projetos de planejamento urbano.

Desapropriações parciais. Artigo 13, parágrafo 4, conforme substituído pelo artigo 128, parágrafo 2, da Lei 4070/2012: quando parte de um imóvel é desapropriada, de modo que o valor da parte que permanece com o proprietário seja *significativamente* reduzido em relação à sua — ou secundário comprovadamente existente —, a decisão que determina a indenização poderá também estabelecer uma *indenização separada* (*idiaiteri apozimiosi*) para a parte remanescente, a ser paga juntamente com a indenização pela parte expropriada. O tribunal deve levar em consideração, em particular, o estado do imóvel antes e depois da desapropriação, o agravamento significativo de suas características geométricas e de sua exploração econômica e comercial, bem como se o dano à parte remanescente ocorrerá com certeza uma vez que a parte desapropriada seja separada. Um pedido de indenização separada é inadmissível, a menos que o proprietário o tenha apresentado previamente no procedimento administrativo de pré-avaliação (artigo 18, parágrafo 6, conforme alterado).

Quem avalia. Duas etapas: uma administrativa e outra judicial. Após a declaração da desapropriação, uma comissão (artigo 15) — presidida pelo chefe da *Ktimatiki Ypiresia local*, o serviço estadual de terras da prefeitura, com um funcionário da área de finanças públicas e um perito — estima o valor do imóvel expropriado e de qualquer indenização separada nos termos do artigo 13, parágrafo 4. Desde a Lei 4070/2012, em desapropriações de grande importância econômica, qualquer uma das partes pode, em vez disso ou paralelamente, obter um laudo de avaliação de um avaliador certificado independente (*Anexartitos Pistopoiimenes Ektimitis*); a legislação exige que esse laudo abranja o valor total dos imóveis desapropriados, a redução de valor das partes remanescentes e a existência ou não de benefício para os proprietários vizinhos (*parodioi idioktites*) nos termos da Lei 653/1977 — a lei especial de obras rodoviárias segundo a qual os proprietários vizinhos que se beneficiam da obra podem ser cobrados, um mecanismo de valorização externo ao código que este departamento não consultou. A estimativa não vincula nenhum tribunal. Na falta de acordo, a indenização é fixada judicialmente: nos termos do artigo 19, parágrafo 1, é competente para a determinação *provisória* o tribunal de primeira instância com um único juiz (*monomeles protodikeio*) do distrito onde se localiza o terreno objeto de desapropriação, ou sua maior parte; nos termos do artigo 20, parágrafo 1, é competente para a decisão *definitiva* o tribunal de apelação (*efeteio*) daquela região, ao qual o recurso deve ser interposto no prazo de trinta dias a partir da notificação da decisão de primeira instância; o artigo 21 permite que o pedido de decisão definitiva seja apresentado diretamente ao tribunal de apelação, caso não haja nenhum pedido provisório pendente. Não cabe recurso contra a decisão provisória; a decisão final está sujeita a recurso de cassação (*anairesi*) — revisão pelo Supremo Tribunal apenas quanto a erros de direito, e não quanto aos fatos — nos termos do artigo 22.

Implicações para os avaliadores. A regra grega da data é incomum no sentido de que se refere: não à declaração, à notificação ou à expropriação, mas ao tribunal — o valor é considerado na data da própria audiência, e a Constituição determina qual audiência deve ser considerada quando as duas etapas se distanciam por mais de um ano. Uma instrução deve, portanto, indicar para qual audiência está sendo preparada, e um laudo elaborado para a fase provisória não serve automaticamente para a fase final. O critério probatório está codificado como comparação com imóveis adjacentes e do mesmo tipo no momento crítico, de modo que o conjunto comparável é delimitado por lei tanto em

tipo quanto em local; e a exclusão está vinculada à publicação do próprio ato de desapropriação, com a limitação causal — e somente por causa dela — desempenhando a função que uma definição de empreendimento desempenha em outros contextos. Em uma desapropriação parcial, a indenização separada pela parte remanescente deve ser reivindicada na fase administrativa; caso contrário, a ação judicial será inadmissível.

StE 1034/2025 — uma restrição revogada após trinta e quatro anos. O Conselho de Estado (*Symvoulío tis Epikrateias*) liberou a faixa interior de um imóvel à beira-mar na Coríntia de uma restrição de 1991 após trinta e quatro anos, permanecendo a própria zona costeira como de domínio público. Uma reserva que nunca se transforma em desapropriação é um problema de avaliação comum — o terreno não é nem adquirido nem livre — e a resposta grega é que ela não pode ser mantida indefinidamente.

Fonte — StE 1034/2025, relatório (lido em grego): <https://www.ot.gr/2025/06/27/oikonomia/ste-apeleytherosi-periousias-epeita-apo-34-xronia/>.

Nota de verificação — O texto constitucional foi consultado na publicação codificada do Diário Oficial (FEK A' 211, 24.12.2019, Imprensa Nacional, [et.gr](https://www.et.gr)); a Lei 2882/2001 em seu texto original do Diário Oficial (FEK A' 17, 6.2.2001); e as alterações da Lei 4070/2012 no FEK A' 82, 10.4.2012, todas obtidas por meio da API de download do site [et.gr](https://www.et.gr). Os artigos 13, 15, 19, 20, 21 e 22 foram consultados na versão de 2001, e as substituições de 2012 dos artigos 13(2), 13(4) e 15(6) no texto de 2012; as alterações a essas disposições após 2012, se houver, não foram verificadas exaustivamente, uma vez que a Grécia não publica nenhuma consolidação oficial gratuita. A Lei 653/1977 é relatada por meio de referência indireta a partir de sua citação no artigo 15(6), conforme alterado. Quanto à jurisprudência, apenas o StE 1034/2025, mencionado acima, foi incluído, e foi lido em uma reportagem da imprensa, e não no texto da decisão.

Fonte — Greek, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: *Syntagma tis Elladas* (FEK A' 211/24.12.2019); N. 2882/2001, *Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton* (FEK A' 17/6.2.2001); N. 4070/2012, arts. 128–131 (FEK A' 82/10 de abril de 2012), Diário Oficial da Imprensa Nacional PDFs, https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017

Chipre — valor de mercado conforme a notificação, fixado pelo tribunal civil

O texto constitucional. O artigo 23 da Constituição permite a desapropriação compulsória (*anagkastiki apallotriosis*) pela República, por uma autoridade municipal ou por um órgão de direito público ao qual esse direito tenha sido concedido por lei, e estabelece a regra de indenização como condição do próprio poder, no parágrafo 4, alínea c): somente “mediante pagamento em dinheiro e antecipado de uma indenização justa e equitativa” (*dikaia kai eulogos apozimiosis*) “a ser determinada, em caso de desacordo, por um tribunal civil” (*politikon dikastirion*). O parágrafo 3 aplica uma regra paralela às restrições e limitações: qualquer condição, restrição ou limitação que diminua significativamente o valor econômico do imóvel implica indenização justa, novamente fixada por um tribunal civil em caso de desacordo. O parágrafo 5 acrescenta uma cláusula de reoferta: o imóvel adquirido compulsoriamente só pode ser utilizado para a finalidade para a qual foi expropriado e, se essa finalidade não for alcançada no prazo de três anos, a autoridade adquirente deve reoferecer o imóvel pelo preço de aquisição. O parágrafo 11 concede a toda pessoa interessada o direito de recorrer ao tribunal, com efeito suspensivo sobre o processo de aquisição, e prevê a possibilidade de recurso.

A lei. A lei geral a que se refere o artigo 23, parágrafo 4, alínea a), é a Lei nº 15/1962, *O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962* — a Lei de Expropriação Compulsória de — conforme consta no texto consolidado no CyLaw, que registra as leis de alteração de 25/1983 a 61(I)/2014. A

Parte III regula a indenização: a autoridade adquirente deve negociar uma indenização acordada no prazo de catorze meses a partir da publicação do edital de aquisição; caso contrário, deve apresentar imediatamente sua própria estimativa (artigo 8); o proprietário pode aceitar a oferta sem prejuízo de uma decisão judicial, desde que o imóvel seja registrado em nome da autoridade imediatamente e que a ação seja ajuizada no prazo de setenta e cinco dias (artigo 8º, parágrafo 2º); e, na ausência de acordo, a autoridade ou qualquer pessoa interessada pode requerer ao tribunal que determine — e, quando apropriado, distribua — a indenização (artigo 9º). O “tribunal” é definido no artigo 2º como o Tribunal Distrital competente (*Eparchiakon Dikastirion*). A lei não menciona nenhuma câmara de arbitragem nem tribunal administrativo: a avaliação é feita por acordo ou pelo tribunal civil, conforme exige o artigo 23(4)(c).

As regras de avaliação. A Seção 10 estabelece as regras (*kanones*) pelas quais a indenização é calculada. A regra (a) define a base e a data em uma única frase: o valor do imóvel é considerado o montante que ele teria alcançado *se fosse vendida voluntariamente no mercado livre no momento da publicação do edital de aquisição relevante* (*ean epoleito ekousios en ti eleuthera agora kata ton chronon tis demosieuseos tis oikeias gnostopoïseos apallotrioseos*). As demais regras qualificam esse valor; as designações dos itens transliteram as letras do alfabeto grego presentes na própria lei — *st* (stigma) é a sexta letra-número, *z* (zeta) a sétima, *i* (iota) a décima, *ib* (iota-beta) a décima segunda e *id* (iota-delta) a décima quarta — portanto, os espaços em branco indicam regras não reproduzidas aqui:

- (b) o fato de a aquisição ser compulsória não é levado em conta de forma alguma — exceto quando a aquisição se destina para fins de mineração;
- (c) quando o imóvel já estava na posse da autoridade adquirente por força de uma lei de requisição, as obras, acréscimos, desenvolvimento ou melhorias realizadas durante a posse da autoridade não são levadas em conta;
- (d) a adequação especial do imóvel a uma finalidade é desconsiderada se tal finalidade só puder ser realizada no exercício de poderes legais, ou se não houver mercado para ela além das necessidades especiais de um comprador específico ou das necessidades da autoridade adquirente;
- (e) qualquer aumento de valor decorrente de um uso que possa ser restringido pelo tribunal, ou que seja ilegal ou prejudicial à saúde, é desconsiderado;
- (st) quando apenas parte de um imóvel é adquirida, é levado em conta qualquer *aumento ou diminuição*, causado pela aquisição, no valor de outros imóveis detidos pelo proprietário juntamente com a parte adquirida — uma regra bidirecional segundo a qual a valorização do terreno retido é compensada e sua desvalorização é compensada;
- (z) o prejuízo sofrido pelo proprietário em decorrência da separação (*diachorismos*) da parte retirada de outro imóvel detido em conjunto com ela também é calculado;
- (i) quando o imóvel era, e se não fosse pela aquisição teria continuado a ser, destinado a um fim para o qual não há demanda geral ou mercado, a indenização pode, se houver intenção genuína de reposição em outro local, ser avaliada com base no custo razoável de reposição equivalente — indenização pelo custo de substituição de um imóvel sem mercado, destinado a finalidade especial, por uma instalação equivalente, o análogo da abordagem de custo para tal imóvel;
- (ib) quando um negócio, atividade comercial ou profissão era exercido, a perda sofrida diretamente

pela perda da posse é levada em consideração;

- (*id*) a indenização vence juros simples à taxa de três por cento ao ano a partir da publicação do edital de desapropriação até o pagamento; para editais publicados antes da emenda de 2014 (Lei 61(I)/2014), a alíquota anterior de nove por cento continua a vigorar até a entrada em vigor da emenda.

Uma frase final determina que, para as regras de desapropriação parcial (st) e (z), sejam levados em consideração os fatos existentes no momento da publicação do edital de desapropriação — a mesma data da regra (a). A seção não contém nenhuma cláusula geral que desconsidere o valor atribuível ao empreendimento subjacente da autoridade adquirente como tal; das regras citadas, apenas a (c) (obras do período de requisição) e a (d) (adequação especial) abordam o valor derivado do projeto, e cada uma delas se limita ao caso especificado.

Tribunal Constitucional Supremo, Christodoulos Karmiotis Ltd contra a República de Chipre (Ministério da Educação e Cultura), recursos contra as decisões n.ºs 5/16 e 104/19 do Tribunal Administrativo, de 12 de maio de 2025. Os imóveis da empresa em Limassol — local onde fica o cinema REGAL, com edifícios tombados adjacentes — foram objeto de uma notificação de desapropriação em 22 de maio de 2009 e de uma ordem de desapropriação em 11 de dezembro de 2009, para uso como centro cultural da Universidade de Tecnologia de Chipre. O recurso da empresa contra a ordem, interposto em 2010, ainda estava pendente quando, em 2016, a autoridade revogou a ordem nos termos do artigo 7 da Lei 15/1962, sendo a revogação publicada no Diário Oficial de 1º de julho de 2016. O Tribunal Administrativo então indeferiu o recurso por extinção do objeto, sustentando que a empresa não havia demonstrado um dano residual (*kataloipo zimias*) que justificasse a continuação do processo, com condenação nas despesas.

O Supremo Tribunal Constitucional (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*), atuando em sua jurisdição transitória de segunda instância, anulou essa decisão por maioria (Juiz Kalligerou, com o apoio do Juiz Santis; Juiz Oikonomou, em dissidência). A maioria aceitou — citando a decisão do Pleno no caso *Michaelides v. Procurador-Geral* (1984) 3 CLR 1956, a jurisprudência do Conselho de Estado grego e o Tribunal de Estrasburgo — que, a partir da notificação de desapropriação e enquanto a ordem de desapropriação permanecesse em vigor antes de sua revogação, o gozo e a exploração do imóvel eram restringidos por força de lei: enquanto uma ordem de aquisição estiver em vigor, o proprietário não pode alienar ou onerar o imóvel, nem realizar obras nele. Um interesse legítimo especial na continuação do processo de anulação permaneceu, portanto, após a revogação, consistindo na proteção judicial em relação a essas restrições — que duraram sete anos — juntamente com a questão das custas; se a indenização é de fato devida, e em que valor, cabe ao tribunal civil decidir caso a anulação seja concedida, nos termos do artigo 146, parágrafo 6º, da Constituição, que confere à pessoa prejudicada por um ato anulado em recurso o direito a indenização justa e equitativa, determinada pelo tribunal. O recurso foi ordenado a prosseguir perante o Tribunal Administrativo, com composição diferente. O tribunal também deferiu o recurso acessório (n.º 5/16) contra uma recusa interlocutória de produção de provas, sustentando que o requerente pode apresentar provas em apoio aos fundamentos de anulação por erro de fato ou falta de devida investigação. A opinião dissidente teria exigido que a empresa demonstrasse, pelo menos, um dano residual *prima facie* e advertiu contra o reconhecimento de um dano indenizável *per se* na mera restrição.

Implicações para os avaliadores. A decisão não estabelece nenhuma indenização; o que ela determina é que uma aquisição revogada ainda pode gerar um trabalho de avaliação. O imóvel objeto da avaliação não é o imóvel, mas a restrição: a perda decorrente de sete anos em que uma ordem

aparentemente legítima impediu a venda, a oneração e as obras. Trata-se de uma questão de indenização remetida ao tribunal civil, e sua quantificação — utilidade e comercialização reduzidas durante um período definido, com o imóvel, em última instância, mantido pelo proprietário — está mais próxima da prática relacionada a arrendamentos e danos por afetação prejudicial (o “prejuízo prejudicial” é uma indenização pela desvalorização do terreno que o proprietário mantém; nos Estados Unidos, indenização por desligamento ou indenização ao remanescente) do que à regra do mercado aberto da seção 10(a).

Tribunal de Apelação, Bank of Cyprus Public Co Ltd contra Diretor do Departamento de Terras e Levantamentos Topográficos (Paphos) e outros, Recurso Cível nº 285/2018, 20 de junho de 2024. O Tribunal de Apelação, por unanimidade (*Efeteio*, jurisdição civil: Juízes Kitsios, Ampizas e Toumazi) declarou que as disposições relativas aos “compradores em situação de impasse” da Parte VIB da Lei 9/1965 sobre Bens Imóveis (Transferência e Hipoteca), inseridas pela Lei 139(I)/2015 — nos termos da qual o Diretor poderia transferir a titularidade para um comprador que tivesse pago integralmente ao vendedor e eliminar ou quitar uma hipoteca registrada antes do depósito do contrato do comprador — não constituíram uma restrição permitida do direito de propriedade do credor hipotecário nos termos do artigo 23(3), mas sim sua abolição; e, uma vez que a privação do imóvel só se justifica nos termos do artigo 23(4) por meio de expropriação contra indenização justa e equitativa, da qual a lei não previa nenhuma (não se qualificando como tal a possibilidade de transferir a hipoteca para outro imóvel do vendedor), as disposições eram inconstitucionais. O legislador respondeu com a Lei 110(I)/2025 (Diário Oficial, Parte I(I), n.º 5045, 4 de julho de 2025), cujo preâmbulo cita o Recurso Cível nº 285/2018 e sua decisão nos termos, e restabelece um procedimento para compradores em situação de impasse, destinado a equilibrar os direitos constitucionais do comprador, do vendedor e do credor hipotecário.

Nota de verificação — A Constituição e a Lei 15/1962 foram consultadas nos textos consolidados em grego publicados pela CyLaw, o banco de dados jurídico da Ordem dos Advogados de Chipre ; os textos do Diário Oficial não foram consultados, portanto as citações legislativas baseiam-se nessa consolidação (alterações registradas na Lei 61(I)/2014). Ambas as decisões foram lidas na íntegra no relatório da CyLaw: o acórdão Karmiotis no banco de dados do Supremo Tribunal Constitucional, o acórdão do Banco de Chipre no banco de dados do Tribunal de Apelação. A Lei 110(I)/2025 foi lida no PDF do Diário Oficial, conforme republicado pela CyLaw. As traduções para o inglês das disposições e decisões em grego são de autoria deste departamento. Não foi localizada nenhuma decisão que fixasse indenização nos termos do artigo 10 entre 2024 e 2026.

Fonte — Greek, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: *A Lei sobre Expropriação Compulsória de 1962* (N. 15/1962), texto consolidado, e as decisões citadas, CyLaw (Ordem dos Advogados de Chipre), http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html

Malta — a portaria foi revogada, o Conselho foi mantido

Primeiro, uma correção. A lei há muito citada como referência para a expropriação em Malta, a Lei de Expropriação de Terras (para Fins Públicos) (Cap. 88, em vigor desde 1935), não é mais a lei vigente. O portal oficial a registra como “Revogada; no entanto, por favor, consulte o artigo 84 da Lei XVII de 2017”, com vigência a partir de 25 de abril de 2017. A lei vigente é essa Lei: a **Lei de Terras do Governo , Capítulo 573 das Leis de Malta** (Lei XVII de 2017, conforme alterada pelo Aviso Legal 212 de 2023), que regula a aquisição de terras para fins públicos, mantém a Comissão de Arbitragem Fundiária e transfere para si os processos pendentes e as aquisições inacabadas iniciadas nos termos da Portaria.

O texto constitucional. Artigo 37, parágrafo 1, da Constituição: nenhum imóvel, de qualquer natureza, poderá ser expropriado, e nenhum interesse ou direito sobre um imóvel poderá ser adquirido compulsoriamente, exceto quando houver disposição em lei aplicável a tal expropriação ou aquisição — (a) “para o pagamento de indenização adequada”; (b) garantindo a qualquer pessoa que reivindique tal indenização “o direito de acesso a um tribunal independente e imparcial, estabelecido por lei” para determinar seu direito sobre o imóvel, o valor de qualquer indenização e o pagamento da mesma; e (c) garantindo o direito de recurso contra essa decisão perante o Tribunal de Apelação. Uma cláusula restritiva permite ao Parlamento, em casos especiais de interesse nacional, estabelecer por lei os critérios — os fatores e outras circunstâncias — pelos quais a indenização deverá ser determinada.

Procedimento previsto no Cap. 573. A aquisição tem início com uma declaração do presidente do Conselho de Governadores da Autoridade Fundiária de que o terreno é necessário para fins públicos (artigo 38), publicada no Diário Oficial e em dois jornais. A Declaração deve indicar o valor da indenização que a autoridade está disposta a pagar e deve ter anexada uma avaliação elaborada nos termos da lei e uma planta do local (artigo 39, parágrafo 2). Um proprietário que contestar a indenização deve recorrer à Comissão de Arbitragem Fundiária; o pedido deve, sob pena de nulidade, indicar a indenização que o requerente considera devida e deve ser apresentado no prazo de cinco anos a partir da publicação da declaração; caso contrário, o proprietário ficará com os valores depositados e os juros (artigo 55). A Comissão é composta por um presidente que ocupa ou ocupou o cargo de juiz, ou ocupa o cargo de magistrado, nomeado pelo Presidente de Malta, atuando com a assistência de um Painel de *periti* — avaliadores credenciados nos termos da Lei dos Periti (Cap. 390) com pelo menos sete anos de experiência profissional, igualmente nomeados pelo Presidente (artigo 56); as normas do Código de Organização e Processo Civil aplicam-se aos seus procedimentos. Qualquer parte prejudicada por uma decisão da Comissão nos termos da Lei pode recorrer ao Tribunal de Apelação (Jurisdição Superior) no prazo de vinte dias (artigo 74), em conformidade com o artigo 37(1)(c) da Constituição.

As regras de avaliação. Artigo 61(1), para aquisição por compra definitiva, determina que a Comissão aja de acordo com as seguintes regras, citadas do texto consolidado em inglês: (a) “não será concedido qualquer abatimento pelo fato de a aquisição ser compulsória”; (b) “o valor do terreno deverá, sujeito ao disposto a seguir, ser considerado como o valor que o terreno poderiam alcançar se fosse vendido no mercado aberto por um vendedor disposto a de forma voluntária”; e (c) “o valor do terreno é o valor que o terreno possui no período de publicação da Declaração, atualizado ao longo dos anos de acordo com o índice de inflação publicado no anexo da Portaria de Habitação (Desregulamentação)” (Cap. 158), “e independentemente de quaisquer benfeitorias ou obras realizadas por uma autoridade competente”. Quando a aquisição for apenas da posse e do uso, o aluguel de aquisição é o valor que o terreno poderia esperar obter se fosse arrendado no mercado aberto por um proprietário disposto a isso (artigo 61(2)). O Conselho poderá acrescentar juros simples de 8% sobre a indenização final a partir da data de apresentação do pedido pelo proprietário (artigo 61, § 3), e qualquer indenização devida além do depósito deverá ser paga no prazo de três meses a partir de sua determinação (artigo 62).

Expropriações parciais. A Lei regula as expropriações parciais ao limitar o que pode ser expropriado, em vez de recorrer a uma fórmula de indenização por desmembramento. Um proprietário não pode ser obrigado a vender apenas parte de uma casa ou outro edifício se estiver disposto e for capaz de vender o todo (artigo 46). Um proprietário não pode ser obrigado a vender apenas

uma parte de um terreno se a parte restante tiver menos de duzentos e vinte metros quadrados, ou se, na opinião da Comissão, o restante deixasse de ser adequado para construção; nesses casos, a autoridade deve adquirir o terreno inteiro, a menos que o proprietário possua terrenos adjacentes e a Comissão declarar o contrário (artigo 47). Tampouco se pode exigir que um proprietário transfira uma parcela superior a três quartos de qualquer terreno quando a parte restante tiver menos de mil cento e vinte e quatro metros quadrados e o proprietário não possuir terrenos adjacentes (artigo 48). Não foi encontrada nenhuma disposição do Cap. 573 que conferisse uma rubrica indenizatória por desmembramento ou prejuízo ao terreno retido, nem foi encontrada qualquer compensação por valorização.

Declarações antigas. Para terrenos registrados por meio de Declarações que são anteriores à Lei, os artigos 63 a 66 prevêem medidas corretivas perante a mesma Comissão: revogação de uma Declaração não utilizada por mais de dez anos, com indenização por danos, tanto materiais quanto morais, referentes aos anos de inatividade; conclusão compulsória da compra pelo valor que o terreno possuía no período de publicação da Declaração, atualizado pelo índice de inflação do Cap. 158, novamente com indenização por danos materiais e morais por atraso excessivo; e, caso tenha sido emitida uma notificação de compra nos termos da antiga Portaria e esta tenha sido contestada, indenização fixada pela Comissão no valor vigente na data da Declaração, indexado conforme acima, limitada, na parte inferior, pelo valor da notificação de compra e, na parte superior, pelo valor reivindicado pelo próprio proprietário (artigo 65, parágrafo 6), com juros de 8% a contar da publicação da Declaração (artigo 66).

Implicações para os avaliadores. Três características definem a normativa maltesa. A base é o valor de mercado em condições de venda voluntária, com a coação expressamente excluída, mas a disciplina relativa à data é incomum: o valor é considerado na data de publicação da Declaração e, em seguida, transportado para o pagamento não por reavaliação, mas por meio de um índice legal específico — de modo que o parecer do avaliador se refere à data da Declaração, e tudo o que vier a seguir é um cálculo prescrito pela tabela do Cap. 158. A exclusão é restrita: melhorias ou obras realizadas por uma autoridade competente, nada além disso. E a função pericial está integrada ao tribunal — os peritos da Comissão auxiliam diretamente o árbitro — de modo que uma avaliação privada é apresentada como prova da parte perante um órgão que dispõe de sua própria avaliação.

Nota de verificação — A Constituição foi consultada no PDF consolidado publicado pelo portal do Ministério da Justiça legislation.mt (data de referência 28 de julho de 2026, em vigor); a Lei das Terras do Governo no PDF do Cap. 573 (data de 19 de setembro de 2023, em vigor, refletindo a L.N. 212 de 2023); a revogação do Cap. 88 a partir do registro de status desse capítulo no mesmo portal. O Artigo 84 da Lei XVII de 2017 (a disposição revogatória) não consta do PDF consolidado do Cap. 573 e não foi lido separadamente. As leis maltesas são publicadas em maltês e em inglês; o texto em inglês foi lido na íntegra. Nenhuma decisão da Comissão de Arbitragem Fundiária ou do Tribunal de Apelação nos termos do Cap. 573, nem nenhum acórdão constitucional de 2024–2026 sobre indenização por desapropriação, foi localizado a partir de uma fonte primária nesta verificação; nenhum foi relatado.

Fonte — Constituição de Malta e Lei de Terras do Governo (Cap. 573), textos consolidados em inglês, Governo de Malta, <https://legislation.mt/eli/const/eng> e <https://legislation.mt/eli/cap/573/eng>; status do Cap. 88: <https://legislation.mt/eli/cap/88/eng>.

Polônia — preços de transação e o avaliador credenciado

Artigo 134 da Lei de Administração Imobiliária. A indenização por desapropriação baseia-se no *valor de mercado* estimado do imóvel (*ustawa o gospodarce nieruchomościami* de 21 de agosto de 1997, art. 134, § 1). Na determinação desse valor, leva-se em consideração, em particular, o tipo

do imóvel, sua localização, modo de uso, destinação urbanística, condição e os preços vigentes no mercado imobiliário.

O Artigo 134, parágrafos 3 e 4, acrescenta uma regra de uso alternativo que favorece o proprietário: o valor é determinado de acordo com o uso atual do imóvel, a menos que a destinação urbanística compatível com a finalidade da desapropriação aumente seu valor; nesse caso, prevalece o valor mais alto.

Duas características da norma polonesa merecem destaque. O valor de mercado é determinado com base nos preços *de transação* de imóveis comparáveis e, expressamente, não nos preços de venda solicitados. E quando imóveis do tipo relevante não aparecem de forma alguma no mercado, e somente nesse caso, um valor de reposição (*wartość odtworzeniowa*) é determinado, por meio da avaliação do terreno separadamente de suas partes constituintes — edifícios, instalações, plantações e culturas.

A avaliação é de autoria de um avaliador imobiliário (*rzeczoznawca majątkowy*), um avaliador imobiliário licenciado, e é apresentada na forma de um relatório de avaliação formal (*operat szacunkowy*), um relatório de avaliação cujo conteúdo é regulamentado.

Implicações para os avaliadores. A exclusão dos preços de venda solicitados é uma regra probatória estabelecida na lei e faz parte do material reunido nesta edição sobre a seleção de imóveis comparáveis como uma questão de direito (compare os artigos sobre a Índia e Taiwan em outras partes desta edição): A Polônia define o que pode ser considerado prova de preço, retirando do critério do avaliador algo que as normas profissionais em outros lugares deixam a critério dele.

A subordinação do valor de reposição é igualmente explícita. Não se trata de uma das três abordagens a serem reconciliadas, mas de uma alternativa disponível apenas quando o mercado não se pronuncia — o que constitui uma resposta legislativa à questão da reconciliação que o departamento “*Foundations*” trata como uma questão de julgamento profissional.

Não verificado. O “*użytkowanie wieczyste*” da Polônia — usufruto perpétuo (sendo o usufruto um direito de direito civil de usar e auferir os rendimentos de um imóvel alheio sem ser seu proprietário; a forma perpétua em terras do Estado é funcionalmente semelhante a um arrendamento de longo prazo, um ativo perecível avaliado com base no prazo restante), um direito real de usufruto em terras de propriedade do Estado estruturalmente comparável ao *hak guna bangunan* da Indonésia e ao *concession perpétuelle* do Congo — tem sido objeto de conversão legal em propriedade plena. O departamento não estabeleceu a posição atual e não a relata.

Fonte — Polish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Comentário de um profissional polonês sobre o art. 134 da Lei de Gestão Imobiliária, <https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywaszczzenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywaszczenie/>

NSA I OSK 18/22 — uma questão submetida a sete juízes. Em 29 de outubro de 2025, o Naczelny Sąd Administracyjny encaminhou a um painel de sete juízes a questão de como deve ser avaliado um terreno expropriado nos termos da lei especial de estradas, quando este não possuía destinação no plano de ordenamento local na data do ZRID. Ainda não foi emitida nenhuma resposta. O encaminhamento é relatado porque a questão é central na expropriação na Polônia: quando o plano não se pronuncia, o “*operat szacunkowy*” não dispõe de zoneamento para determinar o preço, e a prática se divide quanto à escolha entre considerar o uso rodoviário, o uso da área circundante ou nenhum dos dois.

NSA I OSK 760/22 — o caso “*operat*”, que serviu de base para sua resposta. A indenização por terras desapropriadas para a construção de uma estrada, nos termos do procedimento ZRID, foi anulada porque o avaliador inferiu que a destinação para estrada reduzia o valor com base apenas nos preços unitários médios — 125,87 zł por metro quadrado para terrenos de serviço contra 43,18 para terrenos de via — sem jamais ter avaliado a parcela sob ambas as designações. Os imóveis comparáveis foram listados por área e preço, sem descrição a partir da qual se pudesse verificar a semelhança nos termos do artigo 4(16) da Lei de Gestão Imobiliária. O tribunal reafirmou que a indenização corresponde ao valor de mercado, sem qualquer compensação pela perda do “potencial de investimento” e sem qualquer compensação pela diminuição do valor residual.

NSA I OSK 358/23 — a cláusula deve constar no relatório. Um *operat* de fevereiro de 2020 não poderia sustentar uma indenização mais de doze meses depois, pois a confirmação da atualidade exigida pelo artigo 156(4) deve constar no relatório juntamente com a análise que a fundamenta. Uma carta separada intitulada “cláusula de confirmação da atualidade” não é suficiente. Uma avaliação tem prazo de validade legal na Polônia, e prorrogá-lo é um ato de avaliação, não de administração.

Fonte — NSA I OSK 18/22, banco de dados oficial (em polonês): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/702694F04A>; NSA I OSK 760/22, CBOSA (oficial, em polonês): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/B67C697C3F>; NSA I OSK 358/23, CBOSA (em polonês): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/D924ED6D68>.

Tchequia — o maior dos dois preços

Lei nº 184/2006 Sb. A desapropriação é regulamentada pela Lei n.º 184/2006 Sb. (Sb., *Sbírka zákonů*, a coletânea de leis da República Tcheca): é permitida apenas para fins previstos em lei e mediante indenização, atualmente fixada no *cena obvyklá* — o preço usual, ou seja, o preço de mercado. A definição não consta da lei de desapropriação em si, mas em § 2 da Lei nº 151/1997 Sb. sobre a avaliação de imóveis, à qual se refere a nota de rodapé 7 da lei de desapropriação: o preço que seria alcançado na venda de um imóvel idêntico ou comparável no comércio normal no país na data da avaliação, levando em conta todas as circunstâncias capazes de afetar o preço, mas *excluindo* circunstâncias extraordinárias de mercado, relações pessoais entre as partes e apego especial (*zvláštní oblība* — o valor de afeto especial, o apego pessoal ou sentimental do proprietário).

A regra específica diz respeito ao que ocorre a seguir. Nos termos do artigo 10(4) da Lei de Expropriação de Imóveis (§), dois valores são apurados — o valor de mercado (*cena obvyklá*) e o valor de mercado ajustado (*cena zjištěná*), o preço determinado administrativamente, calculado nos termos do Decreto nº 441/2013 — e a indenização é paga com base *no valor mais alto entre os dois*. Nos termos do artigo 10, parágrafo 5, da Lei n.º §, o imóvel é avaliado de acordo com seu estado real na data do pedido de desapropriação, desconsiderando-se a valorização ou desvalorização relacionada ao objeto da desapropriação. O laudo pericial que fixa a indenização é, nos termos do artigo 20(1) da Lei de Desapropriação (§), aquele elaborado a pedido do proprietário, caso este o apresente à autoridade de desapropriação no prazo de trinta dias a partir da notificação do início do processo, e, caso contrário, aquele elaborado a pedido do desapropriante. Uma proposição de que a valorização futura decorrente de uma alteração na documentação de planejamento possa ser levada em consideração na determinação do preço usual é relatada em comentários de profissionais da área; ela não foi verificada em relação a nenhuma decisão e entra em conflito com § 10(5).

Implicações para os avaliadores. A República Tcheca resolve a incerteza quanto ao valor em favor do proprietário *por meio de uma formulação legal*, e não por critério discricionário: a indenização é garantida pelo valor mais alto entre o preço de mercado e o preço administrativo.

O ponto distintivo está na orientação da garantia: aqui, a figura administrativa funciona como um piso para a indenização, e não como uma condição padrão a ser substituída. O proprietário não pode ficar em situação pior do que a prevista pelo cálculo administrativo e pode ficar em situação melhor se o mercado assim o permitir.

Fonte — Czech, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei nº 184/2006 Sb. e Lei nº 151/1997 Sb., versão consolidada (zakonyprolidi.cz), <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184>

Hungria — é preciso apresentar a fundamentação

Lei CXXIII de 2007. A aquisição é realizada mediante indenização integral, imediata e incondicional. O valor é determinado com base em laudo pericial obtido previamente, sendo que a autoridade de desapropriação nomeia o perito. O laudo deve ser elaborado na estrutura e com o conteúdo de dados prescritos por regulamento específico, e deve expor *o método de deliberação e os critérios levados em consideração*. Em caso de impugnação administrativa, o *törvényszék* — o tribunal regional — da localidade em que o imóvel está situado tem jurisdição e deve decidir com base na lei, por meio de sentença provisória, no prazo de dois meses; quando for necessária a nomeação de um perito forense, no prazo de um mês a partir da apresentação do parecer pericial.

Implicações para os avaliadores. A obrigação de apresentar o método de deliberação é uma versão codificada do que os tribunais de outros países exigem informalmente (ver os artigos sobre Marrocos, Dubai e Jordânia em outras seções desta edição). A Hungria chega ao mesmo resultado ao prescrever o formato do relatório. Uma conclusão sem fundamentação apresentada não apenas tem pouco poder de persuasão, mas também não cumpre as exigências legais.

Fonte — Hungarian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei CXXIII de 2007 sobre desapropriação, texto consolidado (net.jogtar.hu), <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv>

Romênia e Moldávia

Romênia: Lei 255/2010. A oferta do expropriante é determinada por um laudo de avaliação baseado nas tabelas de avaliação notariais (*grile notariale* — tabelas padronizadas de valores imobiliários utilizadas na prática notarial) elaboradas para as câmaras de notários públicos (artigos 5, parágrafo 1, e 11, parágrafos 8 e 9, da Lei 255/2010). As provas de mercado são apresentadas na fase judicial, nos termos do artigo 26, parágrafo 2, da Lei 33/1994, e o Supremo Tribunal de Cassação e Justiça (ÎCCJ; um tribunal de cassação, no modelo francês, analisa apenas erros jurídicos, não os fatos), por meio da Decisão de Prejudicial (HP) nº 78/2021 (M.Of. — o *Monitorul Oficial*, o Diário Oficial da Romênia — 1185/15.12.2021), exige que os tribunais avaliem ambos. O Tribunal Constitucional (CCR), por meio da Decisão nº 482/2024 (17 de outubro de 2024; M.Of. 186/4 de março de 2025), declarou os artigos 11(6¹), 11(6³) e 11(6⁸)–(6¹⁰) inconstitucionais; eles caducaram em 18 de abril de 2025. Nos termos do artigo 22(7), a indenização não pode ser inferior à oferta do desapropriante nem superior ao valor reivindicado. O avaliador deve ser membro da ANEVAR — o texto legal utiliza o nome antigo; o órgão é atualmente a Asociația Națională Evaluatorilor Autorizați din România, a associação nacional de avaliadores autorizados. Um proprietário insatisfeito pode contestar o valor por conta própria na Justiça e está isento das custas judiciais ao fazê-lo (artigo 23, parágrafo 1); a isenção não se estende a disputas sobre a titularidade (artigo 23, parágrafo 2).

Implicações para os avaliadores. O sistema opera com base em duas fontes de evidência diferentes, em sequência: uma oferta administrativa vinculada às tabelas notariais e uma fase judicial na qual as evidências de mercado devem ser ponderadas em conjunto com elas. A margem prevista no artigo 22(7) — não menos do que a oferta, não mais do que a reivindicação — torna o próprio valor alegado uma decisão de avaliação. E a isenção de taxas elimina o impedimento financeiro para contestar o valor.

Fonte — Romanian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei 255/2010, texto consolidado (legislatie.just.ro, portal oficial; cópia arquivada via Wayback), <http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliuDocument/124540>

Moldávia. A desapropriação por utilidade pública é regulamentada pela Lei n.º 488-XIV, de 1999. O departamento identificou a lei, mas não a examinou e não apresenta mais informações.

Eslovênia — uso designado e compensação em espécie

Indenização nos termos da ZUreP-3. A lei aplicável é a ZUreP-3, a lei de ordenamento territorial (Ur. l. RS — *Uradni list da Republika da Eslovênia*, diário oficial da Eslovênia — 199/2021). Nos termos do seu artigo 216, o proprietário tem direito a uma indenização adequada *ou a um imóvel substituto equivalente*. A indenização compreende o valor do imóvel desapropriado, pagamentos por danos e os demais custos relacionados à desapropriação (artigo 216, parágrafo 2); os itens de danos do artigo 216, parágrafo 3, são estruturas anexas, culturas destruídas ou reduzidas em terras agrícolas ou florestais, redução da receita de uma atividade comercial exercida no imóvel e outros danos a uma empresa registrada. Quando for concedido um imóvel substituto — a regra para uma residência e para imóveis que constituam o ativo principal de uma atividade profissional ou agrícola, a menos que o proprietário solicite o pagamento em dinheiro — o artigo 218, parágrafo 2, acrescenta os custos acessórios: custos de realocação, lucro cessante durante o período de realocação e qualquer diminuição no valor do imóvel remanescente. A fórmula do valor “de acordo com o uso efetivo” mais os custos acessórios, ainda repetida nos comentários, é a da revogada ZUreP-1 de 2002 (artigo 105, parágrafo 2); ela não consta da ZUreP-3.

Na data em questão, o artigo 327 — uma norma transitória, em vigor até que seja promulgada uma metodologia de avaliação — vincula os dados de avaliação ao *início* do processo de desapropriação. O imóvel é considerado em seu uso designado (*namenska raba*) naquela data e, quando a desapropriação se baseia em um ato de ordenamento territorial do Estado, no uso designado *antes* da entrada em vigor desse ato — o rezoneamento previsto no próprio empreendimento não é levado em conta. A lei não contém nenhum mecanismo legal que indexe o valor à data da sentença. Circula uma abordagem diferente com duas datas — avaliação na época em que o proprietário pôde constatar com certeza que a propriedade havia sido ou seria perdida, normalmente o dia em que a posse foi tomada, e depois valorizada (atualizada pela inflação) até a data da sentença — mas essa é uma interpretação jurisprudencial relatada por profissionais da área; nenhuma decisão foi verificada. A avaliação é realizada por avaliadores certificados (*pooblašteni ocenjevalci*) ou por avaliadores juramentados (*sodni cenilci*) nos termos do artigo 49, aplicando-se normas profissionais de avaliação.

Implicações para os avaliadores. O ponto de referência legal é precoce — a data do início do processo — e os itens de danos enumerados fazem com que a instrução eslovena seja uma instrução sobre indenização, na qual o valor do imóvel, em seu uso designado e livre da lei de planejamento própria do empreendimento, constitui um dos itens. A disponibilidade de imóvel substituto em espécie

significa que a contraprestação pode ser, em vez disso, uma equivalência entre dois imóveis, em vez de uma quantia.

Fonte — Slovene, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Ur. l. RS 199/2021, conforme promulgada; alterações posteriores não verificadas (uradni-list.si),
<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3971>

Bulgária

Desapropriação para fins estatais e municipais. A base constitucional é o artigo 17, parágrafo 5, da Constituição: o imóvel só pode ser desapropriado com base na lei, somente quando a necessidade estatal ou municipal não puder ser satisfeita de nenhuma outra forma, e mediante indenização prévia e equivalente.

Fonte — Bulgarian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Constituição da República da Bulgária, artigo 17, parágrafo 5, texto consolidado,
<https://lex.bg/laws/ldoc/521957377>

Os detalhes legais a seguir são os descritos nos comentários dos profissionais da área; eles não foram verificados com base nas leis, que estavam indisponíveis até o momento da publicação. O órgão administrativo — no caso de desapropriações municipais, o prefeito — solicita uma avaliação de mercado a um avaliador imobiliário habilitado para determinar a indenização monetária equivalente. É levada em consideração a destinação do imóvel desapropriado antes de o plano diretor detalhado — o instrumento de planejamento em nível de lote que define o uso permitido — entrar em vigor, bem como os preços de mercado de imóveis com características semelhantes situados nas proximidades do imóvel que está sendo desapropriado. É possível recorrer à revisão judicial completa, inclusive quanto ao valor, e o tribunal pode corrigir o valor caso este não corresponda ao valor de mercado do imóvel.

Implicações para os avaliadores. A Bulgária exige indenização *antes* da desapropriação. E a orientação de avaliar com base na destinação vigente *antes* da entrada em vigor do plano de desenvolvimento detalhado constitui uma regra legal de desconsideração do empreendimento — sendo o empreendimento o projeto público subjacente à desapropriação, cujo efeito sobre o valor é ignorado na avaliação, o que a prática norte-americana denomina de regra da influência do projeto ou do escopo do projeto — resolvida por instrução legislativa, em vez de pela interpretação do que seria o objetivo público (compare o artigo sobre o “*Goldmate*” de Nova Gales do Sul em outra parte desta edição).

Eslováquia — o valor geral e um valor mínimo para a indenização

Lei nº 282/2015 Z.z. A desapropriação é regulada pela Lei nº 282/2015 Z.z. de 22 de setembro de 2015 (Z.z., *Zbierka zákonov*, a coleção de leis da Eslováquia): *Zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov* — a lei sobre a desapropriação de terrenos e edifícios e sobre a restrição compulsória do direito de propriedade sobre os mesmos, e sobre a alteração de certas leis. O texto lido é a versão consolidada em vigor a partir de 1º de abril de 2025 no portal oficial Slov-Lex, que considera seus documentos consolidados como juridicamente vinculativos. A desapropriação é permitida apenas na medida do necessário, no interesse público, para um fim estabelecido por lei, mediante indenização adequada (*primeraná náhrada*), e somente quando o objetivo não puder ser alcançado por acordo ou de outra forma (§ 2(1)).

A medida. De acordo com § 4(1), o proprietário desapropriado (*vyvlastnený*) tem direito a uma indenização adequada, a ser paga em dinheiro; de acordo com § 4(2), a indenização por meio da atribuição de um terreno substituto ou de uma estrutura substituta, quando possível e mediante consentimento do proprietário, tem precedência sobre o pagamento em dinheiro. A base está estabelecida em § 4(3): “Podkladom na určenie náhrady za vyvlastnenie je všeoobecná hodnota pozemku alebo všeoobecná hodnota stavby, alebo všeoobecná hodnota práva zodpovedajúceho vecnému bremenu; tá sa určuje na základe znaleckého posudku nie staršieho ako dva roky. Náhrada za vyvlastnenie nesmie byť nižšia ako všeoobecná hodnota určená znaleckým posudkom.” — a base para a determinação da indenização é o valor geral (*všeobecná hodnota*) do terreno, da construção ou do direito correspondente a uma servidão, determinado com base em um laudo pericial (*znalecký posudok*) com no máximo dois anos; e a indenização não pode ser inferior ao valor geral assim determinado. A indenização também abrange os custos razoavelmente incorridos decorrentes da desapropriação (§ 4(6)–(7)): realocação de bens móveis ou culturas agrícolas, mudança de residência, sede ou local de negócios, realocação de infraestrutura técnica e custas judiciais, administrativas e notariais.

Quem realiza a avaliação e a que instância recorre-se em caso de contestação. A avaliação é de responsabilidade de um *znalec* — um perito juramentado inscrito na lista mantida nos termos da Lei nº 382/2004 Z. z. sobre peritos, intérpretes e tradutores — e o parecer pericial sobre o valor geral deve acompanhar o pedido de desapropriação (§§ 9, alínea 2, subalínea f)). A autoridade de desapropriação é o escritório regional (*regionálny úrad*) do Úrad pre územné plánovanie a výstavbu da Repúblika Eslovaca, o Escritório de Planejamento Espacial e Construção da República Eslovaca, atuando ele próprio em segunda instância (§ 7(1)–(2)). Na parte dispositiva da decisão de desapropriação, a autoridade, na falta de acordo, determina a indenização “v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote” — no valor correspondente ao valor geral com base no laudo pericial — e encaminha ao tribunal o pedido de indenização mais elevada sem interromper o processo (§ 13(3)(a)).

O decreto sobre a metodologia. Os métodos são estabelecidos pelo Decreto do Ministério da Justiça nº 492/2004 Z. z. (*Vyhláška o stanovení všeobecnej hodnoty majetku*, o decreto sobre a determinação do valor geral dos imóveis), emitido nos termos do § 33(d) da Lei nº 382/2004 Z. z.; versão em vigor a partir de 1º de setembro de 2017, disponível no Slov-Lex. Seu Anexo 3 define o termo “ ”: “Všeoobecná hodnota je o hodnotu, ktorú by mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej účasť až e, em uma venda honesta, quando o comprador ou mesmo o vendedor ou seja a transação seja realizada com a devida informação ou e cautela ou e com a premissa de que o preço não seja influenciado por um incentivo inadequado.” — o valor objetivado resultante dos imóveis e obras, sendo a estimativa do perito quanto ao seu preço mais provável na data da avaliação, alcançável no mercado em condições de livre concorrência, em uma venda honesta, com comprador e vendedor agindo com a devida informação e cuidado e partindo do pressuposto de que o preço não é influenciado por um motivo indevido. O Anexo 3, então, prescreve quatro métodos — o método comparativo, o método combinado (para construções capazes de gerar renda de aluguel), o método de renda (para terrenos capazes de gerar renda) e o método de diferenciação local (*metóda polohovej diferenciácie*) — cuja seleção é feita, e justificada no relatório, pelo perito.

Data, restante e o que a lei não prevê. A lei não estabelece nenhuma data de avaliação: a única restrição temporal é que o laudo pericial não seja anterior a dois anos (§ 4(3), § 9(2)(f)), sendo que a definição do decreto se refere à data da avaliação (*ku dňu ohodnotenia*). Sobre desapropriações parciais, § 2(4) estende a desapropriação à parte remanescente do terreno ou da obra, caso o proprietário não possa utilizar o restante, ou só possa utilizá-lo com dificuldades desproporcionais, desde que o proprietário levante a questão como uma objeção, o mais tardar, na audiência oral; § 2(5) enumera as dificuldades (acesso obstruído, perda da forma de uso existente, perda de uma estrutura funcionalmente conectada, restrições às redes de serviços públicos), e a usabilidade do restante é avaliada com base em um parecer pericial. A lei não contém nenhuma regra de desconsideração do empreendimento nem nenhuma compensação por valorização: não foi encontrada nenhuma disposição determinando que o valor atribuível ao objetivo da desapropriação seja deixado de fora da conta, ou que o benefício para o terreno retido seja compensado com a indenização.

Implicações para os avaliadores. Três características do empreendimento eslovaco são de interesse profissional. O valor geral indicado no parecer pericial constitui um piso legal — a indenização não pode ficar abaixo dele — de modo que a contestação perante a autoridade só pode resultar em um valor superior, e uma reivindicação por valor maior é encaminhada ao tribunal enquanto o próprio processo de desapropriação segue adiante. A regra da validade de dois anos substitui a data de avaliação, deixando a data a cargo do laudo do perito. E a definição que o perito aplica é o preço mais provável objetivado pelo decreto, sendo que a seleção do método — comparativo, combinado, de renda ou de diferenciação locacional — é expressamente uma escolha justificada do perito.

Nota de verificação — As disposições legais acima foram comparadas com os PDFs consolidados do Slov-Lex de ambos os instrumentos (marcados como juridicamente vinculativos para a lei; o documento consolidado do decreto também contém a nota de conteúdo vinculativo em sua versão atual). Não foi localizada nenhuma decisão de um tribunal eslovaco dos anos de 2024 a 2026 sobre indenização por desapropriação: os bancos de jurisprudência não estavam disponíveis para pesquisa no momento da publicação, e nenhuma decisão é relatada aqui.

Fonte — Slovak, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei nº 282/2015 Z.z. e Decreto 492/2004 Z.z. (slov-lex.sk), <https://www.slov-lex.sk/>

Croácia — valor de mercado com base no uso anterior

A Lei de 2014. A desapropriação é regida pela *Zakon o izvlaštenju i odredivanju naknade* — a Lei sobre Desapropriação e Determinação de Indenização — publicada no Narodne novine (NN, o Diário Oficial) n.º 74/2014 e alterada por NN 69/2017 e NN 98/2019; uma pesquisa no índice do Diário Oficial não revelou nenhuma alteração posterior. As disposições abaixo são apresentadas conforme alteradas. De acordo com o artigo 11 (conforme substituído em 2017): “Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine.” — pelo imóvel desapropriado, o proprietário tem direito a uma indenização monetária no valor de mercado (*tržišna vrijednost*) do imóvel; excepcionalmente, a indenização poderá consistir em outro imóvel adequado de igual valor de mercado no mesmo município ou cidade, proporcionando ao antigo proprietário as mesmas condições de moradia e uso, caso o beneficiário da desapropriação tenha tal imóvel à sua disposição (arts. 11, § 2, e 46, § 2).

A medida e a data. O Artigo 46(1), conforme substituído em 2017, contém a fórmula operativa: “A indenização pela remoção total ša de um imóvel é fixada dem dinheiro no valor de tržišdo valor do imóvel que está sendo ex-propriedadešćno momento da pro-šenja da decisão de primeira

instância sobre a ex-propriedade ou no momento da celebração do contrato nos termos desta Lei, levando-se em consideração a destinação do imóvel que este possuía antes da mudança de uso que motivou a expropriação. — a indenização por um imóvel totalmente desapropriado é determinada em dinheiro no valor correspondente ao valor do mercado do imóvel no momento da decisão de desapropriação em primeira instância ou do acordo, levando em consideração as características de uso (*uporabno svojstvo*) que o imóvel possuía antes da mudança de destinação que motivou a desapropriação. A cláusula final constitui um empreendimento de controle legal: o imóvel é avaliado com base em seu uso anterior, sendo a reclassificação que motivou a desapropriação excluída da base de cálculo. Na mesma linha, o artigo 49 exclui a indenização por investimentos realizados no imóvel após o proprietário ter sido notificado da proposta de desapropriação, salvo despesas necessárias para seu uso e manutenção.

Quem avalia. O valor de mercado é o valor expresso nos termos do artigo 25, parágrafo 2 (art. 47): antes de apresentar a proposta de desapropriação, o beneficiário deve, por meio do órgão competente, obter a preservação das provas relativas ao estado e ao valor do imóvel, sendo o valor expresso em dinheiro com base em um laudo de avaliação (*procjembeni elaborat*) elaborado por um perito judicial permanente para avaliação imobiliária (*stalni sudski vještak*) ou por um avaliador judicial permanente (*stalni sudski procjenitelj*), elaborado conforme a lei que rege a avaliação de bens imóveis — a *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*, NN 78/2015 — como valor de mercado na data da elaboração do laudo (arts. 25(1)–(2)). O laudo que acompanha a proposta não pode ter mais de dois anos (art. 30). O beneficiário propõe três peritos judiciais ou avaliadores e o proprietário concorda com um deles ou propõe até três de sua própria escolha; o órgão competente encomenda o laudo, e o beneficiário arca com os custos (arts. 26–27). Se qualquer das partes contestar o laudo na retoma do processo, a autoridade tenta resolver as objeções em audiência oral com a participação dos avaliadores e, caso isso não seja possível, nomeia um avaliador para uma nova avaliação (art. 36, alínea c, parágrafo 3).

Os órgãos e a revisão. O procedimento é conduzido pelo órgão administrativo do condado (*upravno tijelo županije*) ou da cidade de Zagreb, à competência do qual se enquadram as tarefas delegadas de administração estatal relativas à desapropriação (art. 16, parágrafo 1, conforme alterado em 2019); o ministério responsável pela justiça conduz o próprio procedimento quando o Governo tiver declarado as obras como um projeto estratégico da República da Croácia (art. 16, § 2). É possível interpor recurso contra a decisão de primeira instância do órgão do condado perante o Ministério, cuja decisão pode ser contestada em um contencioso administrativo (*upravni spor*); uma decisão de primeira instância do próprio Ministério não é passível de recurso, mas também está sujeita a um contencioso administrativo (arts. 17–18). Os juros de mora legais sobre a indenização começam a correr a partir do trigésimo dia após a decisão de primeira instância até o pagamento (art. 37, § 2). Os processos de desapropriação são declarados urgentes (art. 12).

Expropriações parciais. Nos termos do artigo 10, parágrafo 1, quando, no decorrer de uma desapropriação total de parte de um imóvel, for constatado que o proprietário não tem interesse econômico em utilizar a parte remanescente, essa parte também será desapropriada a pedido do proprietário; na decisão sobre o pedido, levam-se em consideração as circunstâncias decorrentes da construção ou das obras e que afetem o interesse econômico do proprietário na utilização do imóvel, bem como a diminuição do valor da parte remanescente (art. 10, § 2). O pedido pode ser feito até que a decisão de desapropriação se torne definitiva, e o proprietário deve ser informado desse direito nos autos (art. 10, § 3). Não foi encontrada nenhuma disposição que compense o benefício da terra

retida com a indenização.

Implicações para os avaliadores. A instrução de avaliação tem duas referências: o valor é considerado na decisão de primeira instância ou no acordo, mas o próprio laudo indica o valor do mercado na data em que é elaborado e pode ter validade de dois anos; além disso, a cláusula de uso anterior fixa a base desse valor em relação à reclassificação subjacente à desapropriação. A mecânica da nomeação — três nomes indicados pelo beneficiário, a escolha ou contraproposta do proprietário, a nomeação pela autoridade às custas do beneficiário — coloca o perito juramentado pelo tribunal no centro da fase administrativa, antes que qualquer tribunal seja acionado.

Nota de verificação — As declarações acima foram elaboradas a partir dos textos publicados no Diário Oficial da lei de 2014 e das duas leis de alteração, consultados no portal Narodne novine; a consolidação é de autoria deste departamento. A lei sobre a metodologia de avaliação é identificada por meio de sua referência no Diário Oficial (NN 78/2015) e não foi analisada neste artigo. Não foi localizada nenhuma decisão de um tribunal croata dos anos de 2024 a 2026 sobre indenização por desapropriação: o portal de jurisprudência da Suprema Corte estava indisponível no momento da publicação, e nenhuma decisão é relatada aqui.

Fonte — Croatian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei sobre a cobrança da determinação da indenização, NN 74/14, 69/17, 98/19 (narodne-novine.nn.hr), <https://narodne-novine.nn.hr/>

Irlanda

Uma fórmula de preço prevista em lei indexada ao rendimento dos títulos do Tesouro: *Crowley v Sheehan*. *Crowley and another v Sheehan and another* [2026] IESC 6, Juiz Dunne, 5 de fevereiro de 2026, referente ao artigo 16(2)(f) da Lei dos Locadores e Locatários (Rendas Fundiárias) (N.º 2) de 1978. No parágrafo 94, a Suprema Corte concluiu que a interpretação da disposição feita pelo Tribunal Superior não estava correta — mas a decisão de primeira instância mantém-se: o recurso foi indeferido porque o recorrente apresentou um novo argumento fora do âmbito da autorização concedida.

O interesse do departamento reside no mecanismo de avaliação ao qual o caso está submetido. Nos termos da seção 17 da Lei de 1978, o preço de compra na liberação da renda fundiária é fixado por arbitragem — pelo registrador do condado, nos termos da Lei de 1967 — com base no disposto na seção 7 da Lei de Proprietários e Locatários (Emenda) de 1984: o valor que um comprador disposto pagaria e um vendedor disposto aceitaria, levando em consideração os fatores (a)–(j), que incluem os rendimentos atuais dos títulos do governo irlandês. A seção 7(5) estabelece um teto para o preço de moradias típicas: não mais do que o valor que, investido no título público mais recente com prazo de quinze anos ou mais, renderia juros brutos anuais iguais ao valor do aluguel — ou seja, o aluguel do terreno capitalizado à taxa de rendimento dos títulos do Tesouro (a taxa de rendimento dos títulos públicos). A Seção 7(4) fixa o preço em um oitavo do valor em pleno domínio, quando o contrato de locação tiver expirado ou estiver prevista uma revisão do aluguel, com uma escala móvel prevista na Seção 7(8).

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma fórmula de preço prevista em lei vinculada ao rendimento dos títulos públicos. A Lei de 1984 baseia sua taxa de capitalização no mercado de dívida pública; a Lei de 2024 na Inglaterra e no País de Gales (na parte relativa ao Reino Unido) basearia suas taxas em determinação ministerial. Em ambos os casos, o valor ao qual um árbitro ou tribunal chega é resultado da base legal, e as evidências de mercado sobre as rendas fundiárias que mudam de mãos não constituem o critério de avaliação.

Fonte — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html>; irishstatutebook.ie — Lei de Proprietários e Locatários (Rendas Fundiárias) (N.º 2) de 1978, art. 17, e Lei de Proprietários e Locatários (Emenda) de 1984, art. 7, <https://www.irishstatutebook.ie/>.

A revisão do plano não pode ser justificada por recursos limitados: *Protect East Meath Ltd v Meath County Council*. [2026] IESC 1, Juiz Woulfe, 22 de janeiro de 2026. O recurso foi deferido: a limitação de recursos não justifica a omissão da autoridade de planeamento em revisar um plano de área local; somente a impossibilidade ou circunstâncias totalmente excepcionais o justificariam. Em um segundo julgamento, [2026] IESC 12 de 19 de fevereiro de 2026, o tribunal, no entanto, recusou uma ordem de mandado de segurança (uma ordem que obriga ao cumprimento de um dever público) por considerá-la fútil e inadequada, uma vez que os artigos 19 e 20 da Lei de Planeamento e Desenvolvimento de 2000, tendo sido revogados em 31 de dezembro de 2025. A análise aqui é breve: o caso trata do contexto de planeamento para fins de avaliação — a moeda do plano em que os terrenos são avaliados.

Fonte — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html>; [2026] O processo IESC 12 não foi consultado — a decisão de indeferimento do mandado de segurança foi extraída de uma nota de um escritório de advocacia e de uma reportagem da imprensa: <https://www.algoodbody.com/insights-publications/supreme-court-resource-constraints-do-not-excuse-failure-of-local-authorities-to-comply-with-statutory-obligations>; <https://www.irishtimes.com/crime-law/courts/2026/02/19/meath-county-council-not-ordered-to-prepare-local-area-plan-due-to-changes-in-legislation/>.

Normas de projeto de apartamentos referentes a Luxemburgo: *McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage*. [2025] IEHC 728, Humphreys J, 17 de dezembro de 2025. Uma contestação às diretrizes de julho de 2025 intituladas “Normas de Projeto para Apartamentos”, por falta de análise para avaliação ambiental estratégica; o Tribunal Superior apresentou uma consulta nos termos do Artigo 267 do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia ao Tribunal de Justiça da União Europeia, solicitando prioridade; as diretrizes permanecem em vigor enquanto isso. Resumo: as diretrizes dizem respeito ao que pode ser construído e, portanto, ao valor residual do terreno, mas a questão ainda não foi decidida.

Identificado, uma linha: *Wachman v Barne Estate Ltd* [2025] IEHC 491 (formalidades contratuais).

Fonte — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html>.

Suíça — compensação e valorização como um único mecanismo

Na Suíça, o dever do Estado de indenizar pela perda de valor causada pelo planeamento e seu poder de captar o valor gerado pelo planeamento estão previstos no mesmo artigo — o artigo 5 da Lei Federal *Raumplanungsgesetz* (RPG, Lei de Planeamento Espacial) — e os recursos provenientes do segundo podem financiar o primeiro.

Desapropriação material: restrição regulatória como desapropriação passível de indenização. O Artigo 5º, parágrafo 2º, da RPG exige indenização integral quando uma restrição urbanística equivale, em essência, a uma desapropriação — *materielle Enteignung*, uma desapropriação de fato, o que a prática norte-americana denomina “condenação inversa” (uma desapropriação regulatória ou construtiva) — embora não haja transferência de titularidade. O limiar é exigente: uma restrição só é indenizável quando equivale a uma interferência particularmente grave (*besonders schwerer Eingriff*) ou impõe a um único proprietário um sacrifício especial (*Sonderopfer*) do qual outros em situação comparável estão isentos.

O Direito do Supremo Tribunal Federal se baseia na distinção entre “*Auszonung*” e “*Nichteinzonung*”.

Um “*Auszonung*” — uma exclusão do zoneamento — ocorre quando um lote já alocado a uma zona de construção, de acordo com um plano de uso do solo em conformidade com o RPG, é reclassificado para uma zona não destinada à construção na revisão do plano. Isso é, em princípio, passível de indenização, mas sob certas condições: o lote deve ter estado em uma zona de construção que estivesse em conformidade com o RPG em todos os aspectos e deve ter sido passível de desenvolvimento em um futuro próximo, sem grandes obstáculos.

Uma “*Nichteinzonung*” — uma omissão de zoneamento — ocorre quando um terreno simplesmente não é incluído em uma zona de construção. Ela só dá direito a indenização em casos excepcionais, quando o proprietário é afetado de maneira semelhante a uma desapropriação: normalmente quando a inclusão na zona de construção teria sido exigida e o proprietário poderia razoavelmente ter contado com isso.

A indenização prevista no artigo 5º, parágrafo 2º, é avaliada com base nas circunstâncias existentes no momento em que a restrição entrou em vigor. A jurisprudência inclui o BGE (*Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, Amtliche Sammlung*, a coletânea oficial do Supremo Tribunal Federal) 114 Ib 286, BGE 122 II 326, BGE 122 II 455, BGE 125 II 431, BGE 131 II 728 e BGE 132 II 218; o departamento não leu as decisões individuais e expõe a doutrina conforme relatada.

Implicações para os avaliadores. A distinção é jurídica na forma e de avaliação no conteúdo, pois ambas as suas condições operacionais são questões que um avaliador está apto a determinar, ao passo que um advogado não está. Se um lote poderia ter sido urbanizado em um futuro próximo sem grandes obstáculos é uma questão relacionada a infraestrutura, acesso, topografia, demanda e absorção. Se um proprietário poderia razoavelmente ter contado com a alocação a uma zona de construção é uma questão relacionada ao que o mercado acreditava, o que o preço pago pode evidenciar diretamente.

A medida do prejuízo é a diferença entre o valor da parcela como terreno para construção e seu valor sob a restrição — o que, na Suíça, onde a diferença entre terrenos para construção e terrenos agrícolas é muito grande, constitui o cerne da controvérsia. A um avaliador contratado para tal assunto não se pergunta quanto vale o terreno; pede-se que ele apure dois valores e explique por que a diferença é atribuível à lei de planejamento urbanístico, e não a qualquer outro fator.

Imposto sobre o valor agregado: a outra metade. O Artigo 5, parágrafo 1-bis, da RPG exige que os cantões cobrem pelo menos vinte por cento do valor agregado gerado quando um terreno for novo e permanentemente destinado a uma zona de construção — sendo o caso paradigmático a reclassificação de terras agrícolas para zona de construção, em que o valor aumenta substancialmente sem qualquer intervenção do proprietário. O mínimo obrigatório aplica-se apenas a esse caso. Outras vantagens urbanísticas — como a reclassificação de uso comercial para residencial ou licenças de isenção — se enquadram, ao contrário, no dever geral do artigo 5, parágrafo 1, de garantir um equilíbrio adequado (*angemessener Ausgleich*), que os cantões cumprem a seu próprio critério; os cantões também podem exceder o mínimo federal.

A taxa é calculada comparando-se o valor de mercado do terreno antes e depois da alteração no planejamento. Os recursos arrecadados são destinados à indenização prevista no artigo 5º, parágrafo 2º, ou a outras medidas de planejamento territorial previstas no artigo 3º; a partir de 1º de julho de 2026, um novo artigo 5º-A determina que sejam destinados principalmente ao novo prêmio de demolição, o “*Abbruchprämie*”.

Implicações para os avaliadores. Dois pontos.

A tarefa de avaliação é prescrita e consiste em uma comparação antes e depois — a mesma instrução, em imagem espelhada, que a alegação de “*materielle Enteignung*”. Um avaliador suíço que atua nessa área é repetidamente solicitado a fornecer valores emparelhados em uma única data sob dois regimes regulatórios, o que é uma competência distinta da avaliação de um imóvel em sua condição atual.

E as duas vertentes estão interligadas na própria lei: a taxa sobre os ganhos de planejamento pode financiar a compensação pelas perdas de planejamento. Independentemente da opinião que se tenha sobre a política, ela deixa explícito que um sistema de planejamento cria e destrói valor continuamente, e que os dois são o mesmo fenômeno visto de pontos de vista opostos.

Fonte — German, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: EspaceSuisse sobre “materielle Enteignung” e “Mehrwertausgleich”; Escritório Federal de Desenvolvimento Espacial (ARE) sobre a “Mehrwertabgabe” cantonal, <https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung>

O ano do Bundesgericht: primeiro, a comparação; e quanto vale um jardim da frente. Três decisões de setembro de 2025 esclareceram o método suíço. 1C_ 224/2025 (24 de setembro) determinou que o valor do mercado em uma desapropriação é determinado principalmente por meio de comparação; o método de renda foi rejeitado porque seu resultado varia de acordo com a taxa de capitalização e com aluguéis que podem não ser alcançáveis, enquanto dois imóveis comparáveis genuínos com ajustes foram suficientes. 1C_ 469/2024 (19 de setembro) recusou-se a avaliar uma faixa de jardim frontal desapropriada para a construção de uma estrada pelo preço total do terreno para construção simplesmente porque um futuro projeto de reurbanização poderia utilizá-la — tal terreno “não tem valor no mercado próprio” fora de bairros de casas de campo ou em circunstâncias especiais, e pagar o valor do terreno para construção enriqueceria o proprietário além da indenização integral. 1C_ 156/2025 (6 de setembro) exigiu o método da diferença — valor do mercado com e sem a desapropriação — para a remoção de árvores protegidas e anulou uma decisão cantonal que não havia constatado prejuízo com base em uma fotografia.

O preço de mercado como melhor evidência: 1C_ 275/2025. 29 de junho de 2026, o mercado da Migros em Zurique, tombado como patrimônio histórico. Ausência de desapropriação material: uma compra autenticada entre profissionais em condições de mercado é “uma indicação muito forte” do valor de mercado, confirmada pela própria avaliação ligeiramente mais alta do comprador em seu próximo relatório trimestral, e a avaliação atualizada do proprietário de 2023 não tornou essa conclusão arbitrária. A transação superou a avaliação, como deveria ocorrer quando ambas existem.

Prejuízo causado por uma linha de alta tensão, com cálculo por componente: BVGer A-3959/2022. 23 de julho de 2026, a linha de 220 kV da Swissgrid em Niederwil. O modelo do perito nomeado pelo tribunal resultou em um desconto de 7,2% (Fr. 93.414) para o traçado real, contra 4,3% (Fr. 55.900) para o hipotético — uma diferença de Fr. 37.514 dividida em quatro rubricas: estigma geral, medo, ruído e vista. Um pesquisa alemã que sugeria um desconto genérico de 20% ou mais foi considerada não aplicável ao mercado suíço. Esta é a conclusão de diminuição mais cuidadosamente decomposta na literatura europeia, e a recusa em importar uma porcentagem estrangeira é o ponto a ser destacado.

Notas breves. 1C_302/2023: a indenização por reclassificação para zona de menor densidade pressupõe uma zona de construção que estivesse em conformidade com a legislação federal de planejamento na data relevante. Genebra ATA/342/2026: rezonamento devido ao ruído de aeronaves — um lote valorizou-se em nove por cento, portanto, não houve desapropriação material; o outro desvalorizou-se em quarenta por cento, Fr. 120.000 com juros a partir de 2006. Quanto à taxa de valorização, Vaud AC.2024.0236 anulou as cobranças de Fr. 264.323,80 e Fr. 1.816.965,60 e as remitiu: a perícia indicava que o valor dos dois lotes havia se multiplicado por um fator de 17,5 (Fr. 630.000 para Fr. 11.036.447), um resultado “manifestamente incorreto”, pois não levava em conta o aumento de valor decorrente do plano geral de ordenamento territorial de 2014. A afirmação de que o valor de mercado reflete o potencial máximo de construção foi baseada pela autoridade, na decisão recorrida, e não pelo tribunal como fundamento. Friburgo 604 2025 23: uma taxa de 81.000 francos suíços já havia sido reduzida para 54.108 francos suíços após contestação, com base em valores de 286 francos suíços antes e Fr. 453 depois por metro quadrado; o tribunal considerou Fr. 453 muito alto, adotou Fr. 388 e reduziu a taxa para Fr. 33.048 — vinte por cento de Fr. 102 sobre 1.620 metros quadrados.

Fonte — Todos os textos oficiais podem ser consultados no site entscheidsuche.ch — 1C_224/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-224-2025_2025-09-24.html; 1C_469/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-469-2024_2025-09-19.html; 1C_156/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-156-2025_2025-09-06.html; 1C_275/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-275-2025_2026-06-29.html; A-3959/2022: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BVGer/CH_BVGE_001_A-3959-2022_2026-07-23.pdf; 1C_302/2023: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-302-2023_2025-10-28.html; ATA/342/2026: https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-4418-2010_2026-04-14.pdf; AC.2024.0236: https://entscheidsuche.ch/docs/VD_Omni/VD_TC_031_AC-2024-0236_2025-11-17.html; 604 2025 23: https://entscheidsuche.ch/docs/FR_Gerichte/FR_TC_010_604-2025-23_2026-06-03.pdf.

Ucrânia — indenização por unidade administrativa

Ucrânia é onde está sendo desenvolvido, em tempo real, o mecanismo para avaliar a destruição de imóveis causada pela guerra em todo o território nacional.

O empreendimento nacional. Lei nº 2923-IX de 23 de fevereiro de 2023 (promulgada a partir do projeto de lei nº 7198; em vigor desde 22 de maio de 2023) prevê indenização por danos e destruição de determinadas categorias de bens imóveis em consequência da agressão armada, juntamente com um registro estatal cuja denominação oficial abreviada se romaniza como *Reyestr poshkodzhenoho ta znyshchenoho maina*, o Registro de Imóveis Danificados e Destruídos. O ponto de interesse para este departamento é a medida. Para imóveis destruídos, o artigo 8º, parágrafo 4º, da lei estabelece o princípio: a indenização é calculada como a *área total multiplicada por um valor por metro quadrado*. A fórmula de cálculo é definida pela Resolução do Conselho de Ministros (CMU) Resolução nº 600, de 30 de maio de 2023: para moradias destruídas, um valor-base por metro quadrado multiplicado por coeficientes regionais, de número de cômodos e de ano de construção, e pela área destruída, sendo que os apartamentos têm um limite máximo de 150 metros quadrados, com pagamento por meio de certificado de moradia. Os imóveis danificados, em oposição aos destruídos, são abrangidos pela Resolução do CMU n.º 381, de 21 de abril de 2023, administrada por meio do serviço eletrônico eVidnovlennia.

Independentemente do empreendimento habitacional, a Resolução nº 352 do CMU, de 18 de março de 2026, que altera a Resolução nº 1541 de 28 de novembro de 2025, elevou o teto de indenização para pessoas jurídicas (*sub'yekty hospodaryuvannya*) no âmbito do programa de seguro de bens

empresariais e contra riscos de guerra de 10 milhões de UAH para 30 milhões de UAH (UAH, a hryvnia ucraniana). Essa alteração diz respeito ao programa empresarial, e não ao empreendimento habitacional.

Fonte — Ukrainian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei nº 2923-IX (título completo no portal oficial) e as resoluções do Conselho de Ministros da Ucrânia que a implementam, <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20>

O âmbito internacional. O Registro de Danos causados pela agressão reuniu quarenta e quatro Estados e a União Europeia União, em dezembro de 2025, e havia recebido quase 150,000 pedidos de indenização até 30 de abril de 2026, dos quais mais de 45,000 haviam sido registrados. A Convenção que institui uma Comissão Internacional de Reclamações para a Ucrânia foi adotada em Haia em 16 de dezembro de 2025 e assinada naquele mesmo dia por trinta e quatro Estados e pela União Europeia; em agosto de 2026, o número de signatários chegava a trinta e nove Estados, além da UE, tendo o Canadá se tornado, em maio de 2026, o primeiro signatário de fora do Conselho da Europa. A Comissão deve avaliar as reivindicações apresentadas ao Registro e determinar a indenização a ser paga.

Fonte — Registro de Danos para a Ucrânia (Conselho da Europa), <https://rd4u.coe.int/>.

Implicações para os avaliadores. Duas observações. Um valor fixado administrativamente por metro quadrado é uma medida baseada em fórmula, e uma medida baseada em fórmula não equivale ao mercado. A mesma tensão entre uma fórmula administrável e a comprovação do valor aparece nos artigos sobre o Japão, o Paquistão e a Índia, publicados em outras seções desta edição; a Ucrânia levanta a questão sob condições probatórias em tempo de guerra.

A segunda observação diz respeito à Comissão Internacional de Indenizações. Quando começar a determinar as indenizações, ela será obrigada a avaliar imóveis destruídos e inacessíveis em todo o território nacional. As escolhas metodológicas que ela fizer — quanto às evidências do valor pré-conflito, quanto aos imóveis em território ocupado que não podem ser inspecionados e quanto à relação entre a taxa unitária nacional e o valor que ela conceder — merecerão atenção muito além da Ucrânia. Este departamento acompanhará o caso.

O preço de compra deve incluir o lucro cessante e os custos do proprietário: KAS VS 852/2a-6/24. 19 de março de 2025. A alienação compulsória foi indeferida: as negociações haviam sido formais, nenhuma oferta real de moradia equivalente foi feita e, nos termos do artigo 5 da Lei 1559-VI, o preço de compra deve incluir não apenas o valor de mercado, mas também o lucro cessante e os custos de alienação do proprietário — dos quais não havia provas. A própria revisão da prática do Supremo Tribunal, de setembro de 2025, estabelece a regra como nota de cabeçalho: uma violação do procedimento de fixação do preço de compra impede a desapropriação. *Quando existe um mecanismo de indenização no papel e nenhuma avaliação foi emitida:* o Registro Internacional de Danos havia registrado mais de 45.000 reclamações até abril de 2026 e abriu novas categorias até setembro, e a convenção que estabelece uma comissão de reclamações foi adotada em dezembro de 2025; o Registro registra os pedidos de indenização e não determinou nenhuma indenização nem valor. No âmbito nacional, o tribunal de cassação civil no processo 945/1826/24 (1º de abril de 2026) manteve a recusa de indenização por danos materiais relativos a imóveis destruídos, pois o requerente não havia comprovado o valor — não havia sido solicitada nenhuma avaliação pericial do imóvel, e um certificado de valor avaliado, apresentado pela primeira vez com o recurso de cassação, não foi admitido — enquanto a indenização de 2.000.000 UAH por danos morais foi mantida. No

processo 202/3809/22 (2 de julho de 2025), uma destruição que precedeu a invasão em grande escala foi considerada coberta pelos 300.000 UAH já pagos no empreendimento anterior.

Fonte — <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125967785>; análise de prática: https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/oglyady/Oglyad_KAS_vidchygenna_majna.pdf; KCS VS 945/1826/24: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135351108>; KCS VS 202/3809/22: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128626856>; Registro de Danos: <https://rd4u.coe.int/en/news>.

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.

Tribunal Federal de Finanças, decisões de 12 de novembro de 2025 (II-R-3/25, II-R-25/24, II-R-31/24); comunicado à imprensa n.º 078/25, de 10 de dezembro de 2025; fundamentação publicada em 22 de janeiro de 2026. A reforma do “*Grundsteuer*” — o imposto imobiliário recorrente alemão — exigiu a reavaliação de todo o patrimônio imobiliário alemão em uma única data de avaliação, o “*Hauptfeststellungszeitpunkt*” de 1º de janeiro de 2022, sob um modelo federal baseado no método de renda capitalizada; o novo imposto entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025. As “*Leitsätze*” (resumos de decisões judiciais) publicadas pelo BFH declaram a reforma formalmente constitucional (*formell verfassungsgemäß*) e os artigos 252 a 257 da Lei de Avaliação Imobiliária (*Bewertungsgesetz*, , BewG) materialmente constitucionais (*materiell verfassungsgemäß*), argumentando que o legislador tem o direito de tipificar e generalizar em um procedimento em massa. Não convencido de qualquer inconstitucionalidade, o tribunal recusou-se a encaminhar a lei ao Bundesverfassungsgericht nos termos do artigo 100, parágrafo 1, da Grundgesetz — o único tribunal que poderia anulá-la. ““

O limite de quarenta por cento tem uma história. Um valor comum inferior — *niedrigerer gemeiner Wert* — substitui o valor previsto na lei *Grundsteuerwert* quando este se desvia significativamente dele. Qual o significado que o tribunal atribuiu ao novo imposto em suas decisões de medida cautelar de 27 de maio de 2024 (II-B-78/23, II-B-79/23), mantendo sua jurisprudência anterior (II-R-39/20, 16 de novembro de 2022): o valor de mercado (*Grundsteuerwert*) deve exceder o valor comum comprovado em pelo menos **quarenta por cento**. O legislador, então, codificou esse limite no artigo 220, parágrafo 2, da BewG por meio da Jahressteuergesetz 2024 de 2 de dezembro de 2024 — “um mindestens 40 Prozent”, em pelo menos quarenta por cento — e as decisões de mérito de novembro de 2025 aplicam a regra codificada.

A lei é igualmente específica quanto à forma que a prova deve assumir. O § 220, n.º 2, 3.º período, aplica o § 198, n.º 1, 2.º período, e o § 198, n.º 2, da BewG de forma correspondente: o valor comum pode ser comprovado por um “*Gutachten*” — um laudo formal de avaliação elaborado pelo Gutachterausschuss ou de um avaliador nomeado publicamente e juramentado ou de um certificado segundo a norma DIN EN ISO/IEC 17024; e o quarto parágrafo admite um preço de compra acordado em condições de mercado no prazo de um ano a partir da data de *Hauptfeststellungszeitpunkt*. Na interpretação deste departamento sobre os casos — o Leitsatz 6 adotou o *Bodenrichtwerte* sem *Sachaufklärung* (o dever do tribunal de investigação factual) adicional — não basta contestar elementos da avaliação, como um aluguel mais baixo ou um preço *Bodenrichtwert* mais baixo; o contribuinte deve comprovar o próprio valor de mercado.

As associações de proprietários anunciaram que entrarão com recursos constitucionais, de modo que a decisão final ainda pode caber ao Tribunal Constitucional Federal.

Implicações para os avaliadores. A resposta é precisa em dois sentidos ao mesmo tempo.

O texto reconhece totalmente a questão administrativa: a avaliação em massa pode ser padronizada, e um certo grau de divergência em relação ao valor individual é o preço necessário de um sistema que deve avaliar todos os imóveis do país. E, em seguida, estabelece um limite de quarenta por cento, além do qual a fórmula deve ceder lugar à comprovação. Um avaliador contratado por um contribuinte alemão agora tem uma meta definida, em vez de uma queixa genérica — e, abaixo desse limite, uma resposta clara de que não vale a pena encomendar o trabalho.

O aspecto probatório é a parte mais importante na prática, e a lei agora define as formas de prova admissíveis: uma “*Gutachten*” qualificada do valor comum ou um preço de mercado estabelecido em tempo hábil. De acordo com a interpretação deste departamento sobre as decisões judiciais, um relatório que conteste os dados de entrada, por mais bem fundamentadas que sejam suas críticas, não se enquadra na disposição; apenas a comprovação do próprio valor comum o faz. Essa distinção — entre contestar um componente de um cálculo administrativo e comprovar o valor que ele deveria aproximar — permeia toda esta edição.

Fonte — German, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Deloitte Tax-News e EY Deutschland, relatando as decisões do BFH sobre o modelo federal do Grundsteuer, <https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html>

BFH II R 26/24 e II R 27/24 — o modelo estadual também foi confirmado. Em 20 de maio de 2026, o Bundesfinanzhof considerou constitucional a lei estadual de imposto sobre a propriedade de Baden-Württemberg. A Constituição Federal da Alemanha (*Grundsteuer*) permite que cada *Land* se afaste do modelo federal, e o desvio de Baden-Württemberg é o mais radical: um puro imposto sobre o valor do terreno, no qual o imóvel não é avaliado de forma alguma. O fato de o tribunal ter mantido tanto o modelo federal quanto um modelo estadual baseado na premissa oposta é o ponto que vale a pena destacar — a questão constitucional não é qual método se aproxima melhor do valor, mas se o método escolhido é defensável em seus próprios termos.

Países Baixos — O WOZ é o valor que o maior licitante pagaria. Em 8 de outubro de 2025, o Tribunal de 's-Hertogenbosch reafirmou o critério do WOZ como o preço que o maior licitante pagaria. Vale a pena observar essa formulação em comparação com a alemã: enquanto a Alemanha indaga o que um modelo tipificado produz e permite a comprovação de um valor comum inferior, a lei holandesa indaga diretamente por um preço, e a contestação da avaliação diz respeito, portanto, à oferta, e não ao modelo.

O corredor e os valores da comissão, considerados como válidos. Dois outros pontos das sentenças de novembro de 2025 têm impacto direto na prática. O tribunal aceitou os valores típicos de aluguel líquido “a frio” declarados por metro quadrado, sem diferenciação *dentro de* um município, e determinou que um Finanzgericht pode adotar o “*Bodenrichtwerte*” da comissão de avaliação nos termos do § 247(2) da BewG “grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung” — em princípio, sem investigação adicional — passível de revisão apenas em caso de falha comprovada na investigação. E, ao descrever o que o sistema deve alcançar, ele definiu um intervalo, indicando uma variação de avaliação de cerca de vinte por cento e uma tolerância de zona de cerca de trinta por cento. Um avaliador que já tenha sido questionado em contra-interrogatório sobre qual margem de erro um laudo apresenta irá reconhecer a importância de um tribunal atribuir um valor a isso.

BFH II B 50/25 — o terreno arborizado a noventa euros. Um terreno arborizado de 1.020 metros quadrados foi avaliado em €90 por metro quadrado como *baureifes Land*, resultando em um *Grundsteuerwert* de €91.800, sendo que o valor para uso agrícola e florestal era de €5,50. O contribuinte obteve ganho de causa. Os ajustes para *Entwicklungszustand* nos termos do artigo § 247(1) aplicam-se apenas quando não houver *Bodenrichtwert* válida para esse estágio de desenvolvimento, e o terreno é considerado agrícola ou silvícola nos termos do artigo § 3(1) do ImmoWertV com base apenas em sua usabilidade — não sendo exigido o uso agrícola efetivo.

BFH II R 6/23 — vinte imóveis comparáveis e a média. Sobre o imposto de herança sobre um imóvel residencial, o tribunal decidiu que a Lei de Imposto de Herança (*Vergleichswertverfahren*) pode basear-se nos preços comparativos da comissão de avaliação, nos termos do Art. 183(1) da Lei de Imposto de Herança (§) da BewG sem necessidade de investigação adicional, e que a média aritmética de vinte imóveis comparáveis, variando de €114.000 a €254.000 — €186.000 — poderia ser mantida: o tribunal não viu motivo para que os preços individuais fossem desigualmente confiáveis. O argumento dos contribuintes a favor do menor preço individual na faixa foi rejeitado; essa abordagem, segundo o tribunal, é “nicht sachgerecht”. A comprovação de um valor inferior nos termos de § 198 BewG continua possível, mas deve ser uma comprovação do valor, e não um argumento sobre quais imóveis comparáveis devem ser preferidos.

BFH IX R 26/24 — a abordagem de renda aplicada a um imóvel tombado. Ao distribuir o preço de compra de €840.468,84 entre o terreno e o imóvel para fins de depreciação, o tribunal aceitou a abordagem geral de renda § 28 ImmoWertV 2021, mesmo para um imóvel sob proteção de patrimônio histórico, com base em uma vida útil restante de trinta anos e uma taxa de *Liegenschaftszinssatz* de 5,75 por cento, extraída de dados do comitê. A divisão ficou em 41,10 por cento para o edifício e 58,90 por cento — €495.036 — para o terreno.

Notas breves: a alíquota e o relatório que deve dar coesão ao todo. FG Münden 4 K 978/22 (2 de abril de 2025, revisão pendente conforme BFH II R 24/25) manteve o valor médio *Liegenschaftszinssatz* de um comitê para todas as moradias em que uma diferenciação mais detalhada era estatisticamente impossível e insistiu que a alíquota abrangesse a data de avaliação, e não a data de publicação; o valor *Grundbesitzwert* era de €2.620.445. FG Berlin-Brandemburgo 3 K 3093/24 (8 de outubro de 2025) é relatado aqui por meio de comentários, já que o texto da sentença não foi lido: a comprovação de um valor comum inferior requer um laudo *metodologicamente consistente* — o potencial de desenvolvimento deve refletir-se no valor do terreno, os desvios na taxa de rendimento devem ser documentados e os defeitos de construção não podem ser contabilizados duas vezes.

França — os descontos nas ações de uma empresa imobiliária. Ao avaliar as ações de uma *société civile immobilière* para fins de imposto sobre patrimônio, a comissão departamental de conciliação já havia concedido um desconto de 10% pela iliquidez dos ativos subjacentes e mais 10% pela iliquidez das próprias ações; nenhuma dessas questões foi contestada perante a câmara comercial. O contribuinte reivindicou mais, e a câmara manteve a recusa de um desconto adicional por uma suposta propriedade indivisa, pois um acionista de uma SCI não é coproprietário em indivisão.

Implicações para os avaliadores. Dois descontos aplicados ao mesmo ativo, em dois níveis, concedidos na fase administrativa, e um terceiro recusado por uma questão de caracterização jurídica, e não de comportamento de mercado. A decisão é uma declaração sucinta da disciplina que a aplicação de

descontos no nível da entidade exige: cada desconto deve corresponder a um impedimento distinto, e uma qualificação que não descreva a posição real do detentor não tem validade alguma.

França — o mercado vigente no momento do fato gerador do imposto, e não o que se seguiu. Em relação aos terrenos mantidos durante os anos de incidência do imposto sobre o patrimônio de 2011 a 2014, os contribuintes alegaram, com base em laudos de avaliação datados de dezembro de 2014, que os valores da administração ignoravam o mercado real. O tribunal rejeitou o fundamento: o tribunal de apelação havia concluído corretamente que o valor da administração correspondia ao mercado potencialmente acessível aos contribuintes caso tivessem colocado os lotes à venda naqueles anos, e os contribuintes não haviam comprovado o “*caractère singulier*” de seus imóveis. A definição de “*valeur vénale réelle*” como o preço que poderia ser obtido em um mercado imobiliário real aparece no acórdão apenas como argumento dos próprios contribuintes, e não como afirmação do tribunal.

Itália — as tabelas OMI não constituem prova de valor. Uma retificação do valor declarado não pode basear-se exclusivamente nas cotações OMI da Agenzia delle Entrate, que fornecem apenas indicações gerais de valor; a autoridade deve apresentar presunções que sejam *gravi, precise e concordanti* — avaliações, imóveis comparáveis, valores de hipotecas. E os valores do imposto municipal sobre a propriedade não podem ser a base principal para a apuração do imposto de registro, servindo apenas para reforçar e complementar outras evidências: um valor declarado de cerca de €16.000 contra um valor avaliado de €580.000 foi revogado por falta de imóveis comparáveis ou de uma avaliação na data da transferência.

Itália — e a venda, quando houver. Nos casos em que o terreno foi efetivamente vendido, o preço corresponde ao seu *valore venale*, e os parâmetros legais se aplicam apenas quando não existe um valor diretamente atribuível. No caso de unidades com finalidade específica, a renda cadastral é determinada por estimativa direta — renda bruta ordinária menos despesas — ou indiretamente a partir do capital do terreno ou do custo de reconstrução menos a depreciação, e a Agência *não* tem *discrezionalità* quanto à taxa de capitalização, que é fixada por regulamento.

Implicações para os avaliadores. A legislação tributária italiana é a mais explícita do ponto de vista metodológico na região. Quando interpretadas em conjunto, as decisões judiciais indicam que uma tabela publicada é um ponto de partida e não uma conclusão, que uma transação real prevalece sobre qualquer modelo e que, nos casos em que uma alíquota é prescrita, o avaliador não pode substituí-la por seu próprio julgamento. A primeira proposição é aquela que se aplica em todos os lugares.

Polônia — custo de reposição quando não há mercado. Para estruturas cujos componentes não possuem mercado — pavimentação, cercas, conexões de serviços — a autoridade tributária pode basear-se na *wartość odtworzeniowa* de um especialista, valor de reposição com base na abordagem de custo, pois “*wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa nie są wartościami, aędem siebie konkurencyjnymi*” — as duas não são medidas concorrentes. E, quanto ao imposto de renda, a NSA sustentou que a lista de fatores que podem desviar um preço do valor de mercado é aberta, portanto, uma hipoteca de 400.000 zł poderia justificar uma venda por 250.000 contra um valor avaliado em 508.500 — um ônus legal, e não físico, admissível neste caso, em que as regras do imposto de transferência o excluem expressamente.

França — o comparável que foi reconstruído. No caso “*taxe foncière*”, o Conselho de Estado decidiu, em 14 de março de 2025, que um imóvel de referência totalmente reformado desde sua inclusão no cadastro de avaliação “não pode mais servir como termo de comparação” — um imóvel comparável que foi reconstruído deixou de ser aquilo para o qual havia sido selecionado. E, em 2 de abril de 2025, decidiu que um estacionamento com acesso próprio é uma fração “*normalement destinée à une utilisation distincte*” nos termos do artigo 1494 do CGI, avaliada separadamente e sem coeficientes de redução. Ambos são bens de comparação e nenhum deles pareceria fora de lugar em um recurso de avaliação nos Estados Unidos.

Portugal — a fórmula, e o que dispensa justificativas. O Tribunal Administrativo Central do Norte confirmou uma *valor patrimonial tributário* de €935.020 com base no fato de que o artigo 38.º do CIMI constitui uma fórmula de critérios objetivos. O *coeficiente de localização* de 0,70 decorre de uma *Portaria* e não requer justificativa individual; na ausência de um pedido formal nos termos do artigo 76.º, a fórmula simplesmente se aplica. O coeficiente de qualidade e conforto (*Cq*) de 0,935 foi considerado isento de erro. Os contribuintes argumentaram que o coeficiente de uso deveria ser de 0,45, próprio para edifícios não licenciados, em vez de 0,60, próprio para armazéns e atividades industriais; o tribunal rejeitou o argumento, manteve o valor de 0,60 e indeferiu o recurso.

Implicações para os avaliadores. Portugal e a Alemanha chegaram ao mesmo destino por caminhos opostos. Ambos sustentam agora que um valor derivado administrativamente — o “*coeficiente*” português, o “*Bodenrichtwert*” alemão — não requer justificativa individual, e que o caminho a ser seguido pelo contribuinte não é contestar a entrada, mas sim comprovar o valor. Um avaliador encarregado de contestar uma autuação em qualquer um dos países deve apresentar um parecer de valor completo, e não uma crítica.

Portugal, resumidamente. TCA Sul 507/10.1BECTB anulou as autuações relativas ao imposto de transferência e ao imposto de selo aplicados a um *valor patrimonial* combinado de terreno e edifício no valor de €458.450, pois a *dação em pagamento* transferiu apenas o edifício: o *acesso industrial imobiliária* não havia sido exercido, de modo que o terreno e a estrutura permaneceram como dois imóveis distintos e a base de cálculo estava incorreta. E o STA 01868/22.5BEBRG sustentou que *tornas* pago em uma partilha pós-divórcio são uma *alienação onerosa*, sendo o ganho calculado como valor de realização menos o valor de aquisição — €30.050 contra €145.393.93 em uma metade da parte — e não pelo *tornas* valor de €134.415.05 em si.

Países Baixos — quem deve provar o quê e o que deve ser entregue. Duas decisões do Hoge Raad definem o contestação fiscal holandesa. O ônus de demonstrar que o valor WOZ não é excessivamente alto recai, em primeira instância, sobre o avaliador, e passa para o contribuinte somente quando este próprio adotou as orientações do manual de avaliação para o elemento contestado e, em seguida, defende um desvio em relação a elas; se os valores de referência do manual podem ser aplicados “deve ser avaliado caso a caso”. E quando for utilizado o método de capitalização do aluguel bruto, o valor do aluguel e o fator de capitalização tanto do imóvel objeto da avaliação quanto dos imóveis comparáveis — *incluindo os aluguéis e preços de venda subjacentes* — são dados que fundamentam o valor e devem ser divulgados. Os contratos de locação em si são apenas fontes e não precisam ser apresentados.

Implicações para os avaliadores. A segunda conclusão é a mais útil e é incomum. A maioria dos sistemas permite que um avaliador se baseie em evidências agregadas sem revelar as transações subjacentes. A posição holandesa é que as entradas utilizadas em um cálculo de capitalização fazem

parte da avaliação e, portanto, são passíveis de divulgação, enquanto os documentos dos quais essas entradas foram extraídas não o são. Essa linha de raciocínio — dados sim, documentos de origem não — é viável e vale a pena ser defendida em outros contextos.

Países Baixos — e onde o valor WOZ não se aplica. No que diz respeito ao imposto sobre herança, a regra legal que vincula o valor residencial ao valor WOZ ajustado pelo índice de posse desocupada *não* se aplica à avaliação de ações ou certificados de depósito de uma empresa que possua imóveis residenciais alugados. O valor WOZ pode, no máximo, servir como um auxílio, por exemplo, com uma correção para a condição de imóvel alugado. Um atalho legal elaborado para um ativo não se aplica a outro simplesmente porque se trata dos mesmos edifícios.

Espanha — o valor de referencia confirmou a decisão e reabriu imediatamente o processo. Desde 2022, o valor cadastral *valor de referencia* tem servido como base tributável mínima em casos de transferência e herança. Em fevereiro de 2026, o Tribunal Constitucional, reunido em plenário, confirmou essa decisão por unanimidade em resposta a uma questão submetida pelo TSJ da Andaluzí: o valor de referência é uma quantificação objetiva legítima, compatível com o artigo 31.1 da Constituição, *pois* o contribuinte pode comprovar um valor diferente “sem limite probatório” — sem limites probatórios — nos recursos administrativos e judiciais.

Implicações para os avaliadores. A constitucionalidade do regime repousa inteiramente na disponibilidade da avaliação do contribuinte. É raro encontrar isso expresso de forma tão clara: o laudo do avaliador não é meramente um recurso permitido pelo sistema, é a razão pela qual o sistema sobrevive. Surgem duas questões, e o Tribunal Supremo já admitiu uma delas — se o valor de referência é conclusivo ou uma presunção refutável, e se uma avaliação comum é suficiente ou se o contribuinte deve contestar a própria metodologia do Cadastro. Essa distinção determina qual parte do trabalho é avaliação e qual parte é crítica forense de um modelo.

Observação. O texto original do Tribunal Constitucional e a publicação no Diário Oficial não foram obtidos — o site do tribunal negou o acesso —, portanto, o acórdão é conhecido por meio de reportagens (seu número não foi encontrado) e a decisão, conforme resumida no comentário. O *auto* de admissão da Suprema Corte também foi relatado por terceiros. Ambos devem ser verificados no CENDOJ antes que se considere essa informação confiável.

Espanha — o avaliador deve entrar no imóvel. Uma série de acórdãos de 2025 define o que é exigido por um *comprobación de valores* administrativo. STS 813/2025, de 24 de junho 2025 determinou que uma inspeção interna realizada pelo perito da administração é a regra geral e que uma avaliação apenas externa é insuficiente, a menos que o laudo apresente uma justificativa explícita e fundamentada. Quatro acórdãos de setembro de 2025 reforçaram essa posição: a inspeção interna e externa é “necessária e inexorável”; cabe à administração o ônus de demonstrar que solicitou acesso; uma avaliação baseada em fotografias é rejeitada; uma segunda avaliação que repita o mesmo defeito de raciocínio é um “*error contumaz*”, impedindo uma terceira; e a disponibilidade de uma avaliação contraditória do próprio contribuinte não dispensa a administração do dever de fundamentação.

Implicações para os avaliadores. Nenhum tribunal europeu da época afirma a exigência de inspeção de forma tão direta. Uma visita rápida de carro não constitui uma avaliação do interior, e uma jurisdição já se pronunciou nesse sentido de uma forma que vincula a autoridade avaliadora — o que é um padrão que os avaliadores privados verão ser invocado contra eles em breve.

Espanha, resumidamente. O Acórdão STSJ de Castela e Leão n.º 568/2025 determinou que uma residência vandalizada e inabitável não pode ser tributada como se estivesse em perfeitas condições: foi aplicado um fator corretivo por estado de ruína e o valor *valor de referencia* de €609.891,93 foi reduzido para um valor inferior ao €300.000, preço efetivamente pago. E, em fevereiro de 2026, o Tribunal Supremo reconheceu que uma avaliação hipotecária pode, por si só, servir como método de verificação da administração nos termos do artigo 57.1.g da LGT, quando não houver valor de referência aplicável — um valor elaborado para uma instituição financeira que funciona como base tributária.

Fonte — BFH II R 26/24 e II R 27/24, PwC *German Tax and Legal News* (em inglês): <https://blogs.pwc.de/en/german-tax-and-legal-news/article/254773/update-supreme-tax-court-baden-wuerttemberg-state-real-property-tax-law-is-not-unconstitutional/>; Tribunal de 's-Hertogenbosch, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768 (leia em holandês): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:2768>; BFH II R 25/24, II R 3/25 e II R 31/24, textos oficiais (alemão): <https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202620008/>; BFH II B 50/25, PDF oficial (alemão): <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/pdf/STRE202620031?type=1646225765>; BFH II R 6/23 (alemão): <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202610119>; BFH IX R 26/24 (alemão): <https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidung/en/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202520322/>; FG München 4 K 978/22, Bayern.Recht (PDF oficial, alemão): <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-9453?all=False>; FG Berlin-Brandemburgo 3 K 3093/24, apenas comentário (alemão): <https://www.kleeberg.de/2026/06/03/niedriger-gemeiner-wert-hohe-anforderungen-an-das-sachverstaendigengutachten/>; HR 13 de fevereiro de 2026, ECLI:NL:HR:2026:234, texto oficial (em holandês): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:234>; HR 7 de agosto de 2026, ECLI:NL:HR:2026:1338 (holandês): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:1338>; HR 4 de abril de 2025, ECLI:NL:HR:2025:507 (holandês): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:507>; a decisão do Tribunal Constitucional, conhecida por meio de seu comunicado de imprensa n.º 17/2026 de 13 de fevereiro de 2026, conforme relatado (o número da decisão não foi encontrado), e o *proceso* pendente (espanhol): <https://www.iberley.es/noticias/el-tc-avala-unanimidad-uso-valor-referencia-catastral-36072>; STS 813/2025, ECLI:ES:TS:2025:2874, registro no banco de dados (espanhol): <https://vlex.es/vid/1085688248>; a linha de setembro de 2025, comentário (espanhol): <https://fiscalblog.es/apuntalando-la-doctrina-jurisprudencial-relativa-a-las-comprobaciones-de-valores-por-parte-de-la-administracion/>; STSJ Castela e Leão 568/2025, ECLI:ES:TSJCL:2025:568, publicado (espanhol): <https://www.liquidacionescomplementarias.es/>; TCA Norte, processo 01427/11.8BEBRG, DGSi (oficial, português): <https://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/af7e8b12167437d180258c360052edf0?OpenDocument>; TCA Sul, processo 507/10.1BECTB (português): <https://www.dgsi.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/6e174ac542cc6fc480258d570062c385?OpenDocument>; STA, processo 01868/22.5BEBRG, registro no banco (português): <https://jurisprudencia.pt/acordao/248092/>; Com., 9 de julho de 2025, n.º 24-13.540, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00410, Légifrance (oficial, francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051931819>; Com., 6 de maio de 2026, n.º 25-13.442, ECLI:FR:CCASS:2026:CO00204 (francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054167000>; CE, 14 de março de 2025, n.º 493692 (francês): <https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2025-03-14/493692>; CE, 2 de abril de 2025, n.º 476249 (francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051427211>; NSA III FSK 560/24, CBOSA (oficial, polonês): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/02E06B8122>; NSA II FSK 912/22, CBOSA (polonês): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/4399C6AFCC>; Tribunal de Justiça Seção V, despacho n.º 17841/2025 e n.º 21014/2025, comentário (italiano): <https://www.lexced.com/giurisprudenza-tributaria/valori-omi-non-bastano-per-laccertamento-fiscale/>; Tribunal de Justiça Federal, decisão n.º 19815/2025 (em italiano): <https://www.ufficiotributi.it/il-prezzo-di-compravendita-dellarea-edificabile-legittima-laccertamento-imu/>; Tribunal de Justiça Federal, decisão n.º 22357/2025 (em italiano): <https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cassazione/roma/2025/22357.html>.

Suíça — A indexação de Genebra foi suspensa, e o valor da hipoteca foi dividido por 0,8

9C_ 606/2024 e 9C_ 210/2025. Em 28 de fevereiro de 2025, o Bundesgericht anulou as disposições de Genebra que indexavam as estimativas fiscais a um índice de preços com teto máximo,

por serem incompatíveis com a exigência federal do valor de mercado: a avaliação sistemática não é um método admissível. Em 24 de outubro de 2025, ele declarou que o cálculo do valor de mercado feito pelo cantão como a hipoteca dividida por 0,8, enquanto se aguardava a reavaliação, constituía uma escolha de avaliação de fundo e não um erro administrativo passível de correção. E em 22 de dezembro de 2025, para publicação, o processo 9C_ 271/2025 tratou de uma venda a um filho no valor de Fr. 750.000, em contraposição ao mercado do banco de Fr. 1.000.000 e um valor oficial de Fr. 741.000 como uma doação mista com diferimento total do imposto sobre ganhos — o valor do banco, e não o oficial, servindo de referência para a desproporcionalidade.

Fonte — 9C_ 606/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-606-2024_2025-02-28.html; 9C_ 210/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-210-2025_2025-10-24.html; 9C_ 271/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-271-2025_2025-12-22.html.

Ucrânia — o valor cadastral e quem pode recalculá-lo

Ucrânia — a avaliação normativa é de competência do conselho, e não do ministério. Três decisões de cassação de 2025–26 limitam a avaliação monetária normativa do terreno aos valores constantes da documentação técnica aprovada localmente: o cadastro não pode substituir os coeficientes de uma metodologia nacional posterior (340/10747/23), e coeficientes de uso funcional ausente da documentação local não pode ser aplicado (160/19718/23, com base em um valor de 461,19 UAH por metro quadrado), e a autoridade tributária não tem competência para definir ou fazer ajustes no valor por conta própria, nem a obrigação de atualizá-lo para uma data diferente de 1º de janeiro (260/3920/24, 7 de abril de 2026) — uma decisão em que a autoridade tributária saiu vitoriosa: ela havia utilizado legalmente os valores constantes nos próprios extratos do cadastro, e a rejeição do pedido do contribuinte foi mantida.

Fonte — KAS VS 340/10747/23: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/133645678>; 160/19718/23: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132725847>; 260/3920/24: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135528337>.

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.

Nenhuma decisão europeia de 2025–26 coloca um credor em oposição a um avaliador da mesma forma que a “*Letterio*” faz no Canadá. O que esse período traz, em vez disso, é uma série de decisões portuguesas sobre leilões de execução hipotecária sobre a mesma questão que os casos panamenhos e chilenos levantam (nas edições sobre a América Central e a América do Sul, C6 e C7) do outro lado do mundo: qual valor define o piso e até que ponto abaixo dele um tribunal permitirá que uma venda seja realizada.

TRL, 25 de março de 2025 — metade do mercado não é um preço. A venda por negociação privada está sujeita ao valor mínimo de liquidação (*valor base*) previsto no artigo 812.º do CPC, e uma venda abaixo desse valor requer autorização judicial fundamentada, ponderando o interesse do devedor em uma *ço justo* contra o interesse do credor na celeridade. A autorização foi negada quando a oferta de €115.000 contrastava com o valor de mercado, onde €230.000 ocupava a primeira posição, a fase de venda havia durado apenas seis meses e o oficial havia omitido medidas que deveria ter tomado.

TRC — e até que ponto um tribunal pode ir abaixo do valor mínimo. Após um leilão eletrônico malsucedido, a negociação privada fica isenta do limite mínimo de oitenta e cinco por cento previsto nos artigos 816.^o e 821.^o, mas ainda assim requer autorização. O tribunal aprovou €87.000 contra uma base de €138.000 — cerca de 63% — porque o valor excedia o *valor patrimonial tributário* de €85.253,58, a execução datava de 2004, problemas de licenciamento bloquearam o financiamento e nenhuma evidência específica de valorização do imóvel havia sido apresentada. *Aviso:* a sequência de data exibida pela DGSi para esta sentença é internamente inconsistente e não foi resolvida; o departamento a relata conforme exibida.

TRP, 10 de abril de 2025 — quando não é necessária nenhuma avaliação. Em um processo de execução hipotecária, o tribunal recusou-se a ordenar uma *perícia* para verificar a suficiência da penhora, uma vez que os valores fiscais dos três imóveis — €1.547.646,23, €1.575.200,75 e €135.106,46, somando €3.257.953,44 — ultrapassaram em cinco vezes a dívida de €611.415,81, considerando os valores tributários atualizados como aproximados do mercado e observando que o mercado provavelmente havia subido desde a concessão da hipoteca.

Implicações para os avaliadores. Lidos em conjunto, os três descrevem o valor cadastral desempenhando três funções diferentes: um limite mínimo a ser defendido, um limite mínimo do qual se pode se afastar com justificativas e um teste de suficiência que substitui completamente a avaliação. Nenhum deles a trata como uma opinião de valor, e é o último que merece atenção — quando o valor tributário está confortavelmente acima da dívida, nenhum avaliador é contratado.

Países Baixos — valor de mercado, valor de venda forçada e comprador indicado pelo próprio proprietário. Em um pedido de aprovação de uma venda privada em vez de leilão, a avaliação estimou o valor de mercado em €1.200.000 e o valor de venda forçada em €675.000. O comprador particular indicado pelos próprios proprietários ofereceu €500.000 — valor inferior até mesmo ao da venda forçada — e foi rejeitado; o comprador do banco, com oferta de €1.026.100, foi aprovado por proporcionar o maior retorno. Separadamente, o Tribunal de Amsterdã (Hof Amsterdam) decidiu que a oferta mais alta em um leilão que o credor hipotecário se recusou a aceitar não determina o que ele “uit het goed kan verkrijgen”, de modo que o resgate não pode ser efetuado com base nessa oferta: um requerente que havia pago €1.458.000 não pôde, posteriormente, alegar um valor de venda forçada de €344.000.

Implicações para os avaliadores. A prática holandesa de indicar dois valores — valor de mercado e valor de venda forçada — oferece ao tribunal um critério prático, em vez de um único número que possa gerar controvérsia, e a oferta rejeitada de €500.000 demonstra que o segundo valor tem real importância. É um instrumento melhor do que o valor de reserva único utilizado no Panamá, no Chile e na Itália, e esse contraste é a comparação institucional mais marcante que esta edição apresenta.

Itália — o perito em leilões não é um perito judicial. O “*esperto stimatore*”, nomeado nos termos dos artigos 568 e 569 do Código de Processo Civil, é um auxiliar necessário com uma “função de caráter público voltada para tornar mais útil e proveitosa a venda forçada” — uma função pública destinada a tornar a venda forçada mais produtiva. Ele *não* é um *perito técnico de ofício*: não há processo contraditório, nem direito à notificação da inspeção, nem contra-perito nomeado pelas partes. As objeções só podem ser apresentadas após a apresentação do laudo.

Itália — e um valor 86% inferior à avaliação não é, por si só, incorreto. O “Giusto prezzo” previsto no artigo 586 é um conceito processual — um preço estabelecido em uma venda realizada de acordo com as regras — e a mera desproporção em relação à avaliação ou ao mercado não justifica a suspensão da transferência, na ausência de fatos supervenientes ou de interferência ilícita. Com base em uma avaliação de €250.000, foi mantida uma sentença de €33.400: reduções sucessivas após leilões malsucedidos são normais.

Implicações para os avaliadores. O valor indicado em uma avaliação de execução não é um valor mínimo nem uma promessa. Ele marca o início de um processo descendente cujo resultado o avaliador não controla, e um cliente que interprete o relatório como um valor mínimo está interpretando-o erroneamente. Deixe isso claro no relatório.

Sobre a partilha de um imóvel detido em comum por ex-parceiros, a Audiencia Provincial de Tarragona decidiu que uma avaliação hipotecária de 2019 no valor de €260.405, realizada “con el único fin de determinar el valor hipotecário”, não pode fixar o valor pelo qual o imóvel é adjudicado: uma avaliação pericial judicial deve estabelecer o valor de mercado atual na fase de execução. O imóvel foi adjudicado a um coproprietário mediante o pagamento de metade do valor líquido da hipoteca, com uma €de 268,30 por mês pelo uso exclusivo.

Implicações para os avaliadores. O tribunal recusou-se a permitir que uma avaliação fosse utilizada para fins diferentes daqueles para os quais foi realizada — o que constitui o princípio em torno do qual todo este departamento está organizado. Uma avaliação hipotecária responde à pergunta de um credor, na data determinada por ele e com base em suas suposições, e um coproprietário que está sendo comprada sua parte tem direito a uma resposta a uma pergunta diferente.

Nota de verificação. Na Alemanha, não foi encontrada nenhuma decisão de 2025–26 relativa à Lei de Avaliação Imobiliária (*Beleihungswert*) ou ao Regulamento BelWertV. BGH V ZB 63/26 reafirma que a firmeza formal de uma determinação de valor nos termos do artigo § 74a ZVG não impede uma avaliação com base em fatos materialmente novos, mas trata-se de uma questão processual e não foi levada adiante.

Fonte — TRL, processo 312/15.9T8PDL-F.L1-7, DGSi (oficial, lido em português): <https://www.dgsi.pt/jtr1.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/2ad8e2b98075132e80258c670055d21e?OpenDocument>; TRC, processo 489/04.9TBSCD.C1 (português): <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/2065cb6d0b91082080258d65004fa63c?OpenDocument>; TRP, processo 835/24.9T8ADG-D.P1 (português): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/61726a6a9a7da24a80258c7b0037f1c9?OpenDocument>; SAP Tarragona 248/2026, ECLI:ES:APT:2026:242, registro no banco de dados (espanhol): <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-audiencia-provincial-civil-n-3-tarragona-19-3-26-1840742756>; Tribunal de Justiça de , Gelderland, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, texto oficial (em holandês): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:7093>; Tribunal de Justiça de Amsterdã, ECLI:NL:GHAMS:2025:618 (holandês): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHAMS:2025:618>; Supremo Tribunal de Justiça , Seção III, decisão , n.º 21444/2025, texto completo reproduzido (em italiano): <https://www.collegiogeometriabiella.it/wp-content/uploads/2025/11/20251120-OPUSCOLO-CTU-e-SENTENZA.pdf>; Cass. Sez. III, ord. n. 4815/2026 e n. 19046/2026, comentário (italiano): <https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/prezzo-giusto-esecuzione-immobiliare-last-a-a-ribasso-e-valida/>.

Suíça — os dois recursos do devedor contra a estimativa do órgão. Em relação a uma estimativa de execução no valor de Fr. 6.750.000, o Bundesgericht (5A_ 607/2024, 10 de abril de 2025) confirmou que um devedor pode tanto contestar a estimativa quanto solicitar uma nova avaliação por perito mediante o adiantamento das custas — os dois recursos são cumulativos. Porém, 5A_ 782/2025 (4 de maio de 2026) decidiu que, após uma avaliação conjunta não contestada de duas

unidades de condomínio unificadas no valor de Fr. 5,1 milhões, um pedido posterior de avaliações separadas é impedido por ser contrário à própria conduta anterior do devedor, e 5A_955/2025 (19 de maio de 2026) determinou que um pedido de nova avaliação apresentado após o prazo de dez dias é simplesmente intempestivo — sendo que o prazo começa a correr a partir do dia em que a avaliação é considerada notificada, ou seja, no sétimo dia após uma tentativa frustrada de entrega pelo correio.

Fonte — 5A_607/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-607-2024_2025-04-10.html; 5A_782/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-782-2025_2026-05-04.html; 5A_955/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-955-2025_2026-05-19.html.

Ucrânia — o valor na data em que o banco assumiu a propriedade. KCS VS 759/1579/24 (12 de janeiro de 2026): um requerente que busque o excedente de noventa por cento nos termos da lei de hipotecas deve comprovar o valor na data em que o banco adquiriu a propriedade — março de 2016 — e um preço inicial de leilão posterior de 2.143.000 UAH não corresponde a esse valor. KGS VS 916/302/16 (19 de junho de 2025) manteve a invalidação de uma avaliação para execução de um complexo imobiliário integral porque o avaliador não realizou inspeção interna, não identificou o imóvel e se baseou em dados inadequados. A falta de confiabilidade baseava-se em um parecer pericial forense de dezembro de 2023; uma análise do Fundo de Propriedades do Estado havia considerado o relatório em conformidade, com pequenas falhas, e os tribunais rejeitaram essa análise porque ela não abordava a falta da inspeção.

Fonte — KCS VS 759/1579/24: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/133285163>; KGS VS 916/302/16: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128275690>.

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.

Apenas um tribunal europeu daquela época condenou um avaliador ao pagamento de indenização — o Hof Arnhem-Leeuwarden, conforme relatado a seguir. Uma decisão portuguesa, no entanto, aborda a qualidade do trabalho do avaliador, e essa é a decisão mais útil justamente por ser desprovida de glamour.

TRP, 25 de fevereiro de 2025 — um relatório credenciado ainda não constitui prova. Um laudo de avaliação anexado à petição, elaborado por um *Perito Avaliador* credenciado pela CMVM, não é *prova pericial* e tem “valor meramente informativo” — apenas valor informativo. O tribunal fixou o valor do aluguel de forma equitativa €500 por mês, rejeitando o valor de €1.186 indicado no laudo.

Implicações para os avaliadores. A distinção é processual, mas suas consequências não o são. Um laudo encomendado por uma das partes e anexado a uma petição processual é uma alegação; um laudo elaborado no âmbito do próprio procedimento pericial do tribunal é uma prova. Um avaliador cujo valor seja mais do que o dobro do valor determinado pelo tribunal pode estar certo, mas ainda assim perderá se o laudo tiver sido incluído nos autos com a qualificação incorreta. Quando o foro distingue os dois, a instrução é tão importante quanto a análise.

Civ. 3^o , 30 de abril de 2025 — o perito de uma das partes não pode decidir o caso. Sobre o valor de um imóvel vendido por uma SCI — adquirido por €120.000 em 2005, vendido por €75.000 em 2017, contestado por um credor — a Corte de Cassação decidiu que “o juiz não pode se basear exclusivamente em uma perícia não judicial ré alisê a solicitação de uma das partes”. Um tribunal pode examinar uma avaliação encomendada por uma das partes; não pode, porém, decidir com base apenas nela.

Implicações para os avaliadores. A França e Portugal chegaram ao mesmo resultado por caminhos diferentes. Nenhum dos dois países afirma que o laudo de uma das partes seja inútil; ambos afirmam que ele, por si só, não pode servir de base para a decisão. Comparada à decisão bávara sobre a aquisição compulsória relatada na seção “*Parceria*” abaixo, na qual o laudo de um perito nomeado por uma das partes foi aceito sem qualquer nomeação judicial, a posição europeia não é uma regra única, mas um espectro — e a posição de uma jurisdição nesse espectro é uma questão que o avaliador deve esclarecer antes de aceitar o trabalho, e não depois.

Civ. 1^{re} , 19 de março de 2025 — e a própria responsabilidade do perito. Um perito nomeado pelo tribunal “engage sa responsabilité à raison des fautes commises dans l’accomplissement de sa mission, conformément aux règles de droit commun”. O relatório em questão era hipotético e impreciso, e o prejuízo foi avaliado como uma perda de quarenta por cento da probabilidade. O perito não era um avaliador, mas a regra é enunciada de forma geral e não há nada nela que se limite ao setor da construção.

Observação. Artigos de profissionais citam várias vezes o número de 2025 em relação à responsabilidade por subavaliação notarial. Pelo menos um desses números não consta no banco de dados oficial e os demais não puderam ser confirmados. Nenhum deles é reproduzido aqui.

Hof Arnhem-Leeuwarden, 24 de março de 2026 — €500.000 com base em uma taxa de €375. Esta é a evidência mais clara de negligência do avaliador na documentação europeia desse período. Uma avaliação de seguro pré-acordada com base no custo de reposição, realizada para uma associação de proprietários, estimou o valor em €5.350.000 para cerca de 9.500 metros cúbicos — omitindo cerca de 3.500 metros cúbicos das alas laterais. O tribunal considerou, além disso, que aplicar uma correção para baixo devido ao mau estado de conservação em uma avaliação *de reposição* é “apert onjuist”, claramente errado, já que o estado de conservação não tem lugar em um valor que mede quanto custa reconstruir. O valor correto era €7.568.961,40. O tribunal constatou um grave erro profissional, considerou o avaliador pessoalmente responsável por ato ilícito, juntamente com sua empresa, e, em seguida, reduziu a indenização para €500.000, levando em consideração sua idade e recursos financeiros, bem como a desproporção em relação aos €375 que ele havia cobrado.

Implicações para os avaliadores. Três aspectos aqui merecem destaque. O erro de medição e o erro conceitual são tratados como uma única falha, e o erro conceitual — a depreciação de um valor de reposição — é o tipo de erro cometido por avaliadores que são competentes no mercado, mas não refletiram sobre o que uma base diferente exige. A responsabilidade atingiu a empresa. E a moderação, que levou em conta os honorários, é o único reconhecimento judicial nesta edição da diferença entre o que uma avaliação custa e o que ela determina.

Rb. Zeeland-West-Brabant, 16 de julho de 2025 — dez por cento para mais ou para menos. Uma avaliação só é considerada “onjuist” se estiver fora de uma faixa de 20% — 10% para cada lado — em torno da média ponderada das avaliações apresentadas. Um desvio de 5,54% não foi, portanto, considerado negligente, e o pedido de indenização de €8.750 foi indeferido.

Implicações para os avaliadores. A margem de erro, expressa como um número, por um tribunal. Trata-se da mesma questão que as decisões alemãs relativas à “*Grundsteuer*” responderam com uma variação de avaliação de vinte por cento e uma tolerância de zona de trinta por cento, e a mesma questão em torno da qual giram os casos de “*bracket*” nas jurisdições de common law. Três sistemas jurídicos, três caminhos e uma resposta surpreendentemente semelhante.

Países Baixos — e um tribunal disciplinar que analisa os relatórios. O colégio disciplinar da NRVt publicou uma série contínua de decisões em 2025–26, e o tema delas é instrutivo. Um avaliador que reduziu um valor de mercado em €35.000 após o cliente ter afirmado que era muito alto foi suspenso condicionalmente por dois meses por violação da regra de independência. A combinação de uma recomendação de preço de mercado, uma avaliação e uma instrução de venda em um único trabalho resultou em uma reprimenda. Um relatório de perda de planejamento foi considerado um serviço profissional de avaliação e, portanto, sujeito às normas correspondentes. Lacunas estruturais em três avaliações residenciais — fontes, rastreabilidade, plausibilidade — resultaram em uma suspensão condicional de três meses e uma multa. Uma reavaliação que reduziu um valor de €2.525.000 para €2.160.000 na mesma data de avaliação, por meio da dedução de custos de reparo, sem um raciocínio transparente sobre a causalidade, resultou em uma advertência. E, em uma avaliação relacionada a divórcio, o colégio sustentou que o avaliador deve identificar e registrar quem é, de fato, o cliente.

Implicações para os avaliadores. Ao analisar, juntamente com os casos dos tribunais administrativos poloneses abaixo, percebe-se que o padrão é o mesmo em duas jurisdições que não compartilham nenhuma tradição jurídica: as sanções recaem sobre a independência e a rastreabilidade, quase nunca sobre o valor. Um avaliador cujo dossiê mostre como o valor foi calculado é defensável mesmo quando o valor é contestado; aquele cujo dossiê não o faça fica exposto mesmo quando o valor estiver correto.

Cass. Sez. III, n. 22597/2026 — o lote de leilão supervalorizado. Após a sentença holandesa acima mencionada, esta é a decisão europeia do período que mais se aproxima de impor responsabilidade a um avaliador, e vale a pena uma leitura atenta. O “*esperto*” havia supervalorizado um imóvel vendido em execução judicial, e o argumento do comprador era de que um laudo correto teria resultado em um preço mais baixo. A decisão foi lida apenas em um comentário de um profissional da área, e o que se segue é o relato do comentário, não as palavras do Tribunal: que erros significativos de avaliação são passíveis de ação judicial; que o prejuízo do licitante vencedor é um “*perdita di chance*” — um bem jurídico distinto — de modo que não é necessário provar um determinado resultado alternativo, e a indenização não corresponde automaticamente ao valor total da superavaliação; e que a própria inspeção do imóvel pelo comprador não neutraliza a responsabilidade, uma vez que a visita ao imóvel não substitui a conclusão técnica do especialista. O comentarista, e não o Tribunal, denomina a avaliação de “*infraestrutura de informação*” do mercado judicial. A quantificação equitativa deve ser fundamentada, não apresentada como uma porcentagem arbitrária.

Implicações para os avaliadores. Três proposições aqui são relevantes além da Itália. A obrigação recai sobre uma pessoa que não encomendou o relatório e que talvez nem existisse quando ele foi redigido — o eventual licitante. A inspeção pelo leitor não constitui defesa, o que refuta o argumento de que um comprador que viu o imóvel aceitou suas condições. E o prejuízo é enquadrado como uma oportunidade perdida, e não como a diferença entre dois valores, o que reduz consideravelmente o que o requerente deve provar. Comparada com a decisão italiana acima, segundo a qual o perito do leilão

não tem obrigação de realizar um processo contraditório com ninguém, a posição é impressionante: o mínimo de obrigações processuais na região e a declaração mais clara de responsabilidade.

Polônia — uma disciplina regulamentada, sujeita à revisão dos tribunais. A Polônia vai além de tudo o que foi mencionado acima, e a diferença é substancial. Os avaliadores do país estão sujeitos a um procedimento de responsabilidade profissional previsto na Lei de Gestão Imobiliária, reformulada por um regulamento de 28 de agosto de 2025, em vigor desde 1º de setembro; os tribunais administrativos revisam as sanções e, em 2025–26, revisaram um grande número delas. O que os processos punem não é estar errado quanto ao valor, mas sim a falha em apresentar a documentação do trabalho.

Qual foi, de fato, o motivo das sanções. Uma suspensão de seis meses foi mantida nos casos em que o conjunto de imóveis comparáveis era defeituoso, tendo o tribunal sustentado que um conjunto inadequado de imóveis comparáveis “pod waż a rzetelność wszystkich dalszych czynnoś ci” — compromete a confiabilidade de todas as ações realizadas posteriormente. Uma repreensão foi restabelecida pelo Naczelny Sąd Administracyjny, onde a análise de mercado estava ausente, os imóveis comparáveis provinham de localidades diferentes e os pesos dos atributos — localização com quarenta por cento — nunca foram explicados; a acusação, como o tribunal teve o cuidado de esclarecer, não era de que a amostra fosse muito pequena, mas de que sua seleção “nie został w sposó b przekonywują cy i jasny przedstawiony w operacie”. Havia uma advertência nos casos em que eram misturados imóveis comparáveis com e sem acesso à via pública, as características do mercado não eram descritas e as ponderações de trinta e vinte por cento não tinham fundamentação: “o perito, queó , elaborouą dza o laudo sem o nível adequado de detalhółowoś ci, deve contarć się z zarzutami”. E foi mantida uma suspensão de seis meses em relação a um laudo de desapropriação encomendado pela iniciativa privada que tomou como data de referência o dia anterior à decisão da ZRID, ignorou a própria ZRID, presumiu o desenvolvimento residencial e comercial com base no método residual e calculou um “potencial de investimento perdido” que a lei de desapropriação não reconhece — o relatório “mó gł wprowadzać zleceniodawcę włą d”, poderia induzir em erro o próprio cliente que o encomendou.

Implicações para os avaliadores. Cada um desses itens constitui uma falha na documentação que qualquer avaliador experiente reconheceria em seus próprios arquivos: pesos declarados em vez de calculados, imóveis comparáveis escolhidos sem uma base de similaridade declarada, características de mercado mencionadas, mas não descritas. Na maior parte da Europa, um relatório como esse levaria à rejeição do caso. Na Polônia, isso custa a licença por seis meses. Nenhuma outra jurisdição nesta edição fornece um conjunto comparável de diretrizes sobre o que um laudo deve conter, e vale a pena lê-lo por esse motivo, mesmo para avaliadores que nunca trabalharão lá.

Nota de verificação. Na Alemanha, não foi encontrada nenhuma decisão relativa à responsabilidade do avaliador referente ao período de 2025–26: as decisões relatadas nos artigos § 839a do BGB (Código Civil Alemão) desse período referem-se a outros tipos de peritos. A “*Puchuncavi*” do Chile e a “*Erosur*” do Uruguai, mencionadas na edição latino-americana, anularam uma avaliação sem qualquer conclusão contra seu autor; a posição europeia é a mesma.

Fonte — TRP, processo 13716/23.4T8PRT.P1, DGSi (versão oficial, lida em português): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41b1fd1e8c17172780258c4a0041268b?OpenDocument>; Cass. 3º civ., 30 de abril de 2025, nº 23-18.729, ECLI:FR:CCASS:2025:C300220, Légifrance (oficial, em francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051554098>; Cass. 1º civ., 19 de março de 2025, nº 23-17.696, ECLI:FR:CCASS:2025:C100176 (em francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367882>; Decreto-ade 28 de agosto de 2025 sobre a responsabilidade profissional dos avaliadores,

Dz.U. 2025 poz. 1198 (Diário Oficial, polonês): <https://www.dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/1198>; WSA Varsóvia VI SA/Wa 3134/24, CBOSA (oficial, polonês): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/EFE9CCD0C6>; WSA Varsóvia VI SA/Wa 3684/24: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2A806A039D>; NSA II GSK 349/25: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2416165104>; WSA Varsóvia VI SA/Wa 117/25: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/904E68F936>; NSA II GSK 1811/22: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/54E29EEF4B>; NSA II GSK 715/23: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/CF637373A6>; Tribunal de Arnhem-Leeuwarden, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, texto oficial (em holandês): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:1789>; Tribunal de Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805 (holandês): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBZWB:2025:5805>; Decisões disciplinares da NRV T N25016, N25005, N25004, N26007, 25118 e 26014, Stichting Tuchtrechtspraak NRV T (índice oficial, holandês): <https://www.nrvt.nl/voor-opdrachtgevers/stichting-tuchtrechtspraak-nrvt/uitspraken-tuchtcollege>; Cass. Sez. III, ord. n. 22597/2026, comentário (italiano): <https://www.studiocervellino.it/2026/07/03/ese-cuzioni-immobiliari-la-perizia-errata-e-perdita-di-chance-ordinanza-della-corte-di-cassazione-terza-sezione-civile-n-22597-2026-del-01-07-2026/>.

Ucrânia — o relatório é de responsabilidade do avaliador, e não do executor: KCS VS 148/2868/25. 14 de abril de 2026. Um laudo de avaliação elaborado no âmbito de execução é o produto profissional do avaliador e não um ato do executor; a responsabilidade por ele recai sobre o avaliador, nos termos do artigo 32 da lei de avaliação, e o devedor que o contestar arca com o ônus da prova. Leia-se em conjunto com o documento 916/302/16 acima — um laudo invalidado por falta de inspeção, identificação e dados confiáveis, deveres previstos na norma nacional — a Ucrânia possui um marco legal viável para a responsabilização do avaliador, mesmo em tempo de guerra.

Fonte — KCS VS 148/2868/25: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135733725>.

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.

Portugal — Acórdão de Uniformização 9/2025. O instrumento europeu de avaliação familiar de maior repercussão do período é uma lei vinculativa, publicada no *Diário da República* em 10 de setembro de 2025. O Supremo Tribunal de Justiça, reunido em sessão plenária, decidiu que uma residência familiar construída por dois cônjuges casados em *comunhão de adquiridos*, com recursos comuns, em terreno pertencente a um deles, é um *coisa nova* — uma novidade — e constitui imóvel próprio do cônjuge proprietário do terreno, dando origem a um crédito de compensação em favor do patrimônio comum. A sentença determina a realização de perícia “tendo em vista a avaliação o das duas componentes do imóvel”: o terreno e a construção, avaliados separadamente.

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma instrução para fazer algo que os avaliadores normalmente se recusam a fazer — dividir um único imóvel urbanizado em dois valores cuja soma deve resultar em um valor que o mercado nunca cotaria. Os valores conflitantes nos autos mostram o seguinte: um avaliador estimou o prédio em €338.915 e o terreno em €68.210; o outro, €164.072,64 e €112.500. Ambos os totais estão dentro de uma faixa plausível entre si; a alocação entre os componentes, porém, não está, e é essa alocação que decide o caso. Quando uma jurisdição indeniza uma contribuição em vez de dividir um ativo, a verdadeira tarefa dos avaliadores é a divisão, e essa divisão não tem nenhuma evidência de mercado que a sustente.

Aplicado imediatamente. Em 18 de setembro de 2025, o Supremo aplicou a decisão uniformizadora em uma medida cautelar de penhora: a casa localizada no terreno de um dos cônjuges

é um imóvel exclusivo desse cônjuge, e o outro detém apenas um crédito de compensação, de modo que não foi possível apresentar prova sumária de propriedade comum.

Alemanha — a data e o que aconteceu depois. Na compensação dos ganhos acumulados, o Oberlandesgericht Brandenburg avaliou o imóvel do réu em €123.000, valor apurado por um perito em 2019 — embora ele tenha sido vendido em dezembro de 2024 por €155.000 — porque “der Stichtagür a avaliação ... já estava em 2019”, a data de avaliação já se situava em 2019, e que o valor tenha aumentado até 2024 “liegt nicht fern”, não é improvável. O imóvel do próprio requerente, onero por um direito de residência e transferido para seu filho em 2018, foi avaliado pelo perito em €232.000 e adicionado de volta ao seu patrimônio final como uma diminuição desleal. O pagamento de equalização totalizou €94.417,22.

Implicações para os avaliadores. Uma venda posterior em condições de mercado é a melhor prova de valor que existe — exceto quando a lei estabelece uma data anterior; nesse caso, ela constitui prova de um valor diferente. O tribunal não pôs em dúvida o valor de 155.000 do “€”; recusou-se a permitir que ele substituísse o valor de 123.000 do “€”. A avaliação retrospectiva não é uma segunda melhor alternativa à transação, e um avaliador que se baseia no preço de venda está respondendo à pergunta errada.

Fonte — *Acórdão de Uniformização de Jurisprudência* n.º 9/2025, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 174, 10 de setembro de 2025 (PDF oficial, lido em português): <https://files.diariodarepublica.pt/1s/2025/09/1740/0001400032.pdf>; STJ, proc. 53/24.6T8STS-A.P1.S1, DGSi (português): <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5fb770325252d5a380258d17004c85e0?OpenDocument>; OLG Brandenburg 13 UF 34/25, texto oficial (alemão): <https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidungen/27817>.

Países Baixos — vinculados à avaliação que vocês concordaram. As partes que encomendaram conjuntamente uma avaliação “met het oog op de echtscheiding” foram consideradas vinculadas à mesma €415.000 um ano depois, sendo que o decurso do tempo não tornava irrazoável basear-se nela; e, em um caso posterior, um marido foi obrigado a respeitar a avaliação da primeira casa, com a qual havia concordado previamente, enquanto a segunda casa, alugada às mães das partes, teve de ser avaliada em condição de locação pelo seu valor real de venda, em vez de pelo método do imposto de renda. O ponto de partida, segundo a decisão anterior, é o valor na data da partilha, a menos que as partes concordem com outra data.

Implicações para os avaliadores. Uma avaliação solicitada em conjunto é mais difícil de ser contestada do que qualquer uma das partes imagina, e sua validade é maior. O avaliador solicitado a elaborá-la deve presumir que ela servirá de base para uma partilha um ano ou mais depois, e deve datá-la e incluir as devidas ressalvas de acordo com isso.

Itália — quem realiza melhorias é reembolsado, não recompensado. Na dissolução da compropriedade entre ex-cônjuges, a determinação das quotas é regida por critérios objetivos — as características estruturais e funcionais do imóvel e sua divisibilidade —, sendo que o conflito entre as partes e o uso atual influenciam apenas a atribuição de cada quota a cada um. E um coproprietário que tenha realizado benfeitorias no imóvel recupera as *despesas*, nominalmente, e não o aumento de valor por elas gerado.

Implicações para os avaliadores. A segunda regra vai contra o instinto da profissão. Um avaliador, quando questionado sobre o que uma reforma agrega, geralmente responde com o aumento de valor; neste caso, a resposta esperada é o valor gasto. Quando os dois valores divergem — e, no caso de

uma boa reforma em um mercado em alta, eles divergem bastante —, o avaliador que fornecer o valor errado terá realizado um trabalho que o tribunal não poderá utilizar.

Polônia — a hipoteca não é deduzida, a menos que seja. Quando um imóvel hipotecado é atribuído a um dos cônjuges na partilha do patrimônio conjugal, o tribunal “ustala jej wartoś z pominięciem wartoś ci obciążenia hipotecznego” — determina seu valor desconsiderando a hipoteca — a menos que razões importantes indiquem o contrário; o pagamento compensatório foi de 251.560,38 zł. Em dezembro de 2025, a Suprema Corte esclareceu a exceção: quando a relação entre o ônus e o valor afetar a comercialização, o tribunal pode deduzir a hipoteca nominal ou aplicar “inne rynkowe kryteria urealniania wartoś ci”, outros critérios de mercado para adequar o valor à realidade.

Implicações para os avaliadores. O valor padrão é aquele livre da dívida, pois a dívida é uma questão entre as partes e não uma característica do imóvel. A exceção reconhece o que todo avaliador sabe — que, a partir de um determinado índice, o ônus deixa de ser um acordo privado e passa a afetar o valor que qualquer pessoa pagaria. A Polônia não especificou onde se situa esse índice, e o avaliador solicitado a se pronunciar sobre o assunto está sendo solicitado a apresentar evidências que nenhuma venda comparável poderá fornecer.

França — *profit subsistant*, e a data em que é avaliado. Duas sentenças da Primeira Câmara Cível expõem a norma francesa com clareza incomum. Quando imóveis financiados pela comunhão são vendidos antes da liquidação, sem reinvestimento, o “*profit subsistant*” — o enriquecimento remanescente — é avaliado na data da venda, e os juros sobre o “*récompense*” resultante começam a correr a partir dessa data; a indenização foi de €81.076. E, no regime de separação de bens, o cônjuge que financia a parcela do outro em uma compra conjunta detém um direito calculado com base no *profit subsistant* e não no valor nominal adiantado, tendo o tribunal de primeira instância retido indevidamente €873.302,64; a indenização por benfeitorias é, da mesma forma, “déterminée au regard du profit subsistant, au jour du partage” em vez de pelo custo das obras, havendo, n€, 21.578,44.

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma medida de participação proporcional, e ela exige algo que uma avaliação de mercado não fornece: não quanto vale o imóvel, mas qual fração de seu valor atual a contribuição representa. O avaliador fornece dois valores em duas datas e a lei faz o cálculo — e o valor que decide o caso é aquele que o avaliador raramente é solicitado a fornecer: o valor na data da contribuição.

Espanha — duas sentenças e o que elas não são. Duas sentenças do Tribunal Supremo de 2026 circulam em materiais destinados a profissionais como referência em matéria de avaliação familiar. Após verificação, nenhuma delas o é. STS 667/2026 (Sala 1.^a, 4 de maio de 2026, rec. 2599/2024) determina que o imposto municipal sobre os imóveis e as taxas comunitárias pagas por um dos cônjuges após a dissolução são obrigações “*propter rem* es” decorrentes da propriedade, devendo ser inscritas no passivo do inventário *gananciales* como crédito a favor do cônjuge pagador, independentemente de quem tenha o usufruto — €14.912,48 concedidos, €429,25 de obras no banheiro recusado — e fixa a data de dissolução na sentença de separação, em vez da alegada separação de fato. O STS 646/2026 não é, de forma alguma, uma sentença cível de família: trata-se da Sala 3.^a, sobre imposto de renda, sustentando que o cônjuge que deixou a residência familiar por ocasião do divórcio mantém o status de “*vivienda habitual*” para a isenção de reinvestimento, nos casos em que o outro cônjuge permaneceu na residência.

Implicações para os avaliadores. Nenhuma delas define uma data de valor ou um método, e vale a pena ressaltar isso, pois uma citação que circula como referência de avaliação — mas que, na verdade, não o é — acabará sendo utilizada por alguém que não a tenha lido. O que a 667/2026 define é a composição do inventário ao qual as avaliações contribuem — o que altera a aritmética da divisão sem afetar nenhuma avaliação nele contida.

Espanha — o uso não é monetizado. Em julho de 2025, a Suprema Corte negou indenização em um processo de liquidação *gananciales* por privação do uso da residência familiar, uma reivindicação apresentada em €no valor de 247.886,10 como equivalente a metade do aluguel de mercado desde 2007. A atribuição do uso atende à necessidade da família e não é monetizável. O contraste com o caso argentino de Neuquén relatado na edição latino-americana é exato e instrutivo: ali, a privação do uso foi avaliada como o prejuízo do proprietário; aqui, entre ex-cônjuges, ela não é avaliada de forma alguma. *Observação:* relatado a partir do comentário; o texto da sentença não foi lido.

Fonte — STS 667/2026, ECLI:ES:TS:2026:2087, registro no banco de dados (leia-se em espanhol): <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-4-5-26-1840744576>; STS 646/2026, ECLI:ES:TS:2026:2339 (espanhol): <https://vlex.es/vid/1121123408>; STS 1157/2025, comentário (espanhol): <https://codigo-civil.es/>; Cass. 1^{re} civ., 12 de junho de 2025, n.º 24-12.552, ECLI:FR:CCASS:2025:C100415, Légifrance (oficial, francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051744436>; Cass. 1^{re} civ., 14 de janeiro de 2026, n.º 24-12.796, ECLI:FR:CCASS:2026:C100029 (francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402801>; SN I CSK 1690/24 e I CSK 645/25, Sąd Najwyższy banco de dados de sentenças (oficial, polonês): <https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-o-rzeczy>; Rb. Gelderland, ECLI:NL:RBGEL:2025:977 e ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, textos oficiais (holandês): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:977>; Cass. Sez. II, ord. n. 28890/2025 e sent. n. 25244/2025, comentário (italiano): <https://www.aiaf-avvocati.it/articolo/2814/gestione-della-divisione-di-beni-in-comunione-recenti-rilievi-della-cassazione>.

Suíça — o laudo atualizado e a contribuição que participa do ganho. 5A_ 304/2024 (6 de fevereiro de 2025): uma perícia de 2010 no valor de Fr. 1.172.000, o valor de 2012 apresentado pelas próprias partes, de Fr. 1,4 milhão, e uma perícia judicial atualizada no valor de Fr. 965.000 — sendo a atualizada admissível e válida. 5A_ 680/2024 (19 de março de 2025): nos termos do artigo 206, parágrafo 1, do ZGB, um cônjuge que tenha contribuído para o patrimônio do outro sem contraprestação (*Gegenleistung*) recupera a contribuição e uma parcela proporcional de qualquer ganho, e não arca com nenhuma parcela de perda; com base nos fatos, os tribunais cantonais negaram a existência de ganho e concederam o investimento original, e o recurso foi indeferido. 5A_ 54/2024 (28 de janeiro de 2026, Genebra): uma perícia judicial avaliou a residência entre Fr. 3.343.000 e Fr. 3.630.000, com uma possível variação de mercado de mais ou menos vinte por cento; a atribuição à esposa foi recusada porque ela não havia demonstrado dispor dos recursos necessários para comprar a parte do marido, e não por causa da faixa de valor, e a ordem de leilão foi anulada e remetida.

Fonte — 5A_ 304/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-304-2024_2025-02-06.html; 5A_ 680/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-680-2024_2025-03-19.html; 5A_ 54/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-54-2024_2026-01-28.html.

Ucrânia — metade de um apartamento búlgaro em €30.550. 15 de julho de 2026. A indenização pela metade da participação foi fixada com base em um laudo de avaliação em €30.550 (1.568.146,77 UAH): o valor de mercado dos imóveis alienados é considerado no momento do julgamento, ou de imóveis semelhantes quando o próprio imóvel não puder ser avaliado, e um laudo

pericial não contestado é suficiente. A Grande Câmara acrescentou, em dezembro de 2025, que a indenização de 1.321.605 UAH por uma participação de três quintos não pode ser determinada quando os réus não puderem pagá-la sem perder sua única residência.

Fonte — KCS VS 761/9885/21: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/138399560>; Grande Câmara: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132746737>.

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.

Alemanha — avaliado em ambas as datas. Em uma ação para complementar a quota-parte, o Oberlandesgericht de MÜNCHEN decidiu — em consequência do princípio do valor mais baixo (*Niederstwertprinzip*) — que o requerente pode exigir que um imóvel doado seja avaliado em *ambas* as datas relevantes, a da conclusão da doação e a do falecimento: neste caso, 23 de abril de 2020 e 8 de outubro de 2022. O tribunal também decidiu que um usufruto reservado de noventa e cinco por cento sobre as participações societárias doadas impede que comece a correr o prazo de redução gradual de dez anos previsto no § 2325(3) do BGB.

Implicações para os avaliadores. Duas avaliações retrospectivas do mesmo bem, com dois anos e meio de intervalo, sendo que a de valor mais baixo prevalece: a instrução é incomum, mas o raciocínio por trás dela não é. Quando uma lei tem como objetivo impedir que o valor seja retirado de um patrimônio por meio do momento da avaliação, ela não pode permitir que a parte que escolheu o momento também escolha a data.

Países Baixos — a avaliação desatualizada e a média. A atribuição de um ativo com base em uma avaliação acordada como vinculativa em 2005, dezoito anos depois, foi considerada inaceitável segundo os padrões de razoabilidade e equidade: o valor na data da partilha é que prevalece. E quando uma doação foi feita por meio de uma série de transações, a data de avaliação é a da última delas — e calcular a média de quatro avaliações não é “geen deugdelijke manier”, ou seja, não é um método válido para chegar ao valor.

Implicações para os avaliadores. O segundo ponto merece ser destacado, pois o cálculo da média é o que as partes e os tribunais recorrem quando dispõem de vários laudos e não têm como escolher. O tribunal holandês afirma que a escolha deve ser feita. A média de quatro pareceres não é um quinto parecer; é uma admissão de que nenhum deles foi submetido a testes.

Itália — nenhuma atribuição sem valor. Três proposições da segunda seção. “A atribuição dos bens não pode prescindir de uma identificação prévia de seu valor de mercado” — sem uma avaliação, o pagamento compensatório não pode ser calculado de forma alguma. Sobre *collazione per imputazione*, os bens que os herdeiros não donatários retiram da massa sucessória são avaliados na abertura da sucessão, e não na partilha. E quando a quota-parte obrigatória é restituída em dinheiro, a obrigação é de natureza “*debito di valore*”: a reconstrução hipotética da herança é feita no momento do falecimento, mas o pagamento compensatório é avaliado na data da decisão.

Implicações para os avaliadores. Duas datas e dois objetivos no mesmo documento. O patrimônio é composto em uma data e o pagamento quantificado em outra; e um avaliador encarregado de

avaliar “os imóveis do patrimônio” sem que lhe seja informado qual das duas opções é a pretendida recebeu instruções incompletas. Pergunte.

Polônia — a destinação na doação, o preço na venda. Duas sentenças de março de 2025 estabelecem o critério polonês para a quota obrigatória. Uma parcela agrícola doada é avaliada de acordo com sua *destinação urbanística* na data da doação, não sendo o uso agrícola efetivo determinante para o método “jeżeli... założenia planistyczne pozwalały na jej inne wykorzystanie” — caso a destinação urbanística permitisse outro uso; a situação é considerada no momento da doação e os preços no momento da sentença, sendo que alterações posteriores no plano ou uma desapropriação posterior são irrelevantes. Mas quando o herdeiro já tiver vendido o imóvel, ou este tiver sido objeto de desapropriação, o valor a ser considerado é o preço ou a indenização efetivamente obtida, e não uma nova avaliação na data da sentença, não cabendo a nenhuma das partes o risco de variações entre os dois valores.

Implicações para os avaliadores. A dupla distingue duas coisas que são facilmente confundidas: o *estado* do imóvel, congelado no momento da transação, e o *nível de preços*, considerado no momento da avaliação. E quando existe uma transação real, ela substitui a avaliação por completo — uma regra que exclui o avaliador do caso e que vale a pena conhecer antes de aceitar o trabalho.

França — a data de *jouissance* divide . No caso de uma partilha, “les biens sont estimés à leur valeur à la date de la jouissance divisée”, o mais próximo possível da própria partilha. Uma avaliação de 2009 no valor de €382.000 não poderia ser utilizada treze anos depois. E quando o imóvel foi degradado pelo coproprietário que o ocupa, a solução é uma ação nos termos do artigo 815-13, segundo parágrafo — e não a retroatividade da avaliação para um momento anterior ao dano. Essa distinção é exatamente a que os avaliadores precisam: a deterioração é real, está presente no imóvel na data da avaliação e é indenizada em outro lugar.

França — uma doação é uma alienação. Nos termos do artigo 860, “une donation est une aliénation au sens de ce texte”: caso o donatário tenha repassado o imóvel em 2004, o valor a ser reintegrado ao patrimônio é o valor do imóvel naquele momento da alienação, e não no momento da partilha. O tribunal de primeira instância havia fixado o valor em €266.463,42; segundo os cálculos do recorrente, o valor na doação de 2004 era €91.500 e o valor na partilha €201.200. A sentença foi anulada nesse ponto e o caso remetido a Orléans; o Tribunal não fixou nenhum valor por conta própria. Três valores, e a lei escolhe o valor na alienação — neste caso, o menor deles.

Portugal — quando uma avaliação pode ser reaberta e quando não pode. Três decisões do Tribunal de Relação definem a posição portuguesa sobre a reabertura de uma avaliação patrimonial. Os valores fiscais indicados para os imóveis — €20.746,00 e €27.181,70 no caso de Lisboa — podem ser alterados no *conferência de interessados*, e uma avaliação pode ser solicitada até o início da licitação, não constituindo impedimento uma avaliação anterior não paga. Mas o artigo 1114.^o não confere o direito de repetir um laudo pericial não contestado; uma avaliação só é admissível quando o valor se tornou desatualizado entre a data do laudo e a audiência, estando o imóvel avaliado em €830.590,86. E uma *segunda perícia* é admissível em processos de inventário de acordo com as regras gerais de perícia, tendo sido remetido um caso em que um imóvel avaliado em €90.000 foi considerado como valendo três vezes esse valor.

Portugal — a metade é parte do todo. O Relação de Évora corrigiu uma tabela de partilha: o cônjuge sobrevivente, em *comunhão geral*, recebe metade do valor total da herança, e não metade

de cada bem. Quanto aos bens imóveis de €232.000 e €247.000, num total de €479.450, o *meação* é de €239.725 e cada herdeiro recebe €79.908,33. Para um avaliador, a consequência é que todos os ativos devem ser avaliados segundo o mesmo padrão e com referência à mesma data, uma vez que são somados antes de qualquer divisão — um conjunto de avaliações internamente inconsistente distorce a participação, mesmo quando cada uma delas é defensável isoladamente.

Fonte — OLG München 33 U 1573/24 e, Bayern.Recht (oficial, alemão): <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-32343?hl=true>; TRL, proc. 480/22.3T8RGR-B.L1-2, DGSi (português): <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/e3e81af7c413e13280258c2f0038f1ca?OpenDocument>; TRL, processo 2428/21.3T8VFX-A.L1-2, registro no banco de dados (português): <https://jurisprudencia.pt/acordao/231801/>; TRG, processo 2781/22.1T8VCT.G1 (português): <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/0878f7016d30f38180258c4d00351f59?OpenDocument>; TRE, processo 4114/21.5T8STB.E1, registro no banco de dados (português): <https://www.jurisprudencia.pt/acordao/243136/imprimir/>; Cass. 1^{re} civ., 1^o de outubro de 2025, n^o 23-16.501, ECLI:FR:CCASS:2025:C100621, Légifrance (oficial, francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052383991>; Cass. 1^{re} civ., 14 de janeiro de 2026, n^o 23-22.130, ECLI:FR:CCASS:2026:C100024 (francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402796>; SN II CSKP 2054/22 e II CSKP 2142/22, Sąd Najwyższy banco (oficial, polonês): <https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen>; Tribunal de 's-Hertogenbosch, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, texto oficial (holandês): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:1481>; Tribunal de Arnhem-Leeuwarden, ECLI:NL:GHARL:2026:5491 (holandês): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:5491>; Tribunal de Cassação Seção II, despacho n.º 10757/2025, comentário (italiano): <https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/divisione-ereditaria-stima-dei-beni-e-conguaglio/>; Cass. Sez. II, sent. n. 12258/2025 (italiano): <https://www.ecnews.it/legale/diritto-di-famiglia-e-successioni/diritto-successorio-e-donazioni/lattuazione-della-collazione-imputazione/>; Cass. Sez. II, ord. n. 32056/2025 (italiano): <https://dirittoimmobiliare.legal/2026/07/01/successione-ereditaria/>.

Suíça — a imobiliária foi avaliada com base em seu imóvel: 9C_ 554/2024. 14 de maio de 2025, Genebra. Para o inventário sucessório, uma imobiliária foi avaliada com base no valor de mercado de seu imóvel — Fr. 7.180.000, como custo de reposição de Fr. 2.924.700 mais o terreno de Fr. 4.256.665 — menos a hipoteca de Fr. 3.094.000, cerca de Fr. 4.086.000 contra Fr. 4.260.000 retidos; não é arbitrário. 5A_ 523/2024 (17 de setembro de 2025) reafirmou que o valor de atribuição em uma partilha é fixado, na ausência de acordo, por peritos oficiais, sendo o método previsto na lei federal e o valor um fato — e que uma reivindicação do valor de renda dupla previsto na legislação agrícola deve ser apresentada em tempo hábil.

Fonte — 9C_554/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-554-2024_2025-05-14.html; 5A_523/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-523-2024_2025-09-17.html.

Ucrânia — partilha com base em avaliações periciais. 22 de janeiro de 2026: partilha de bens com base em avaliações periciais — uma casa avaliada em 1.032.645 UAH, uma segunda em 998.809, um terreno em 50.540 — com a recusa de uma nova perícia mantida.

Fonte — KCS VS 351/1781/20: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/134040943>.

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.

BayObLG 101 W 116/24 — o prédio comercial objeto da aquisição compulsória. Em um processo de avaliação após uma aquisição compulsória, o Bayerisches Oberstes Landesgericht aprovou o tratamento de uma participação de um terço quota de copropriedade em um edifício comercial e de escritórios em Munique, mantida como imóvel não operacional, com um valor separado de €24,767 milhões. A quota havia sido avaliada por um perito certificado publicamente, nomeado pelas partes, com base na abordagem de renda nos termos do ImmoWertV de 2010: valor do terreno na data de referência, aluguéis contratuais comparados ao mercado do primeiro trimestre de 2021, espaço vago na faixa superior da faixa de variação e nenhuma dedução por incerteza relacionada à pandemia, com base no fato de que ela ocorreu após a data da avaliação. O tribunal não solicitou nenhum perito próprio e *não concedeu nenhum desconto de minoria* para a ação fracionária.

Implicações para os avaliadores. Duas dessas conclusões vão contra a corrente da prática comum. Um laudo encomendado por uma das partes foi aceito sem nomeação judicial, com base na certificação pública do perito e na transparência do método — o que constitui uma declaração sobre o que confere credibilidade a um laudo. E a recusa de um desconto por participação fracionária, expressamente em benefício da minoria, contrasta com a prática padrão nos Estados Unidos em casos de sucessões e sociedades, onde a falta de controle e a falta de comercialização são geralmente consideradas como aplicáveis a uma participação indivisível por padrão. Nenhuma das posições é obviamente correta; o que é instrutivo é que um tribunal determinou que o desconto não é automático.

Itália — continuidade das atividades ou liquidação. Quando o direito de liquidação de um sócio, nos termos do artigo 2289, não tiver sido liquidado antes da dissolução da própria sociedade, ele se incorpora à liquidação da empresa — e, com a mudança de procedimento, ocorre uma mudança de premissa, passando-se da avaliação em atividade para as estimativas conservadoras adequadas a um estado de liquidação. Sobre a saída de um sócio de uma S.r.l. — uma sociedade anônima, não uma sociedade em nome coletivo —, o Tribunal de Milão (30 de outubro de 2025) é citado, na nota editorial, como tendo decidido que, quando o valor de liquidação é contestado, o tribunal nomeia um perito, cuja decisão só pode ser impugnada por ser manifestamente injusta ou errônea; a sentença em si não foi lida.

Implicações para os avaliadores. A premissa do valor não é um detalhe da instrução; ela é definida pela situação jurídica, e essa situação pode mudar enquanto o processo estiver em andamento. Um imóvel mantido como ativo operacional tem um valor para uma empresa em atividade e outro para um liquidatário, e essa diferença não é um desconto que o avaliador aplica a seu critério.

Com., 7 de maio de 2025 — o perito pode dar mais de uma resposta. Sobre a exclusão de um acionista, a Câmara Comercial sustentou que o perito nomeado nos termos do artigo 1843-4 do Código Civil determina o valor “à ’exclusion du juge”, deve aplicar as regras de avaliação legais ou contratuais e — o ponto marcante — *pode apresentar várias avaliações*, cada uma correspondendo a uma das interpretações conflitantes dessas regras pelas partes. O juiz, então, determina qual foi a intenção real das partes e aplica o valor correspondente. O tribunal de primeira instância havia excedido seus poderes ao suspender o perito e fixar antecipadamente os períodos contábeis.

Implicações para os avaliadores. Um perito encarregado de realizar uma avaliação com base em pressupostos contestados geralmente se vê dividido entre tentar adivinhar qual pressuposto prevalece e recusar o trabalho. A França ofereceu uma terceira opção: avaliar com base em cada uma delas e deixar que o tribunal escolha. É uma solução melhor do que qualquer uma das duas alternativas, e está disponível sempre que a discordância se referir à premissa, e não ao mercado.

Nota de verificação. Não foi encontrada nenhuma decisão alemã dos anos de 2025–26 sobre a avaliação de aquisição de uma empresa cujos imóveis constituem seu ativo operacional, nem foi encontrada nenhuma decisão em Portugal sobre o valor de uma *quota* ou de imóveis de uma empresa.

Fonte — BayObLG 101 W 116/24, Bayern.Recht (PDF oficial, disponível em alemão): <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-20079?all=False>; Com., 7 de maio de 2025, n.º 23-24.041, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00250, Légifrance (oficial, em francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051582119>; Cass. Sez. I, ord. n. 20552/2026, comentário (italiano): <https://www.dirittobancario.it/art/liquidazione-del-socio-receduto-e-scioglimento-societa-di-persone/>; Tribunal de Milão, 30 de outubro de 2025, RVG 7033/2025, nota editorial (italiano): <https://giurisprudenzadelleimprese.it/sentenza/recesso-del-socio-di-s-r-l-e-liquidazione-della-quota/>.

Suíça — o valor indicado na circular prevalece, a menos que o contribuinte comprove o contrário. A Câmara Administrativa de Genebra (ATA/233/2026, 3 de março de 2026) indeferiu o recurso de um acionista que havia comprado a outra metade de uma empresa de construção — cinquenta de suas cem ações — pelo valor nominal de Fr. 50.000. A autoridade tributária tratou a venda como uma doação mista e, inicialmente, avaliou a doação em Fr. 552.630; o contribuinte argumentou que o valor da empresa era de Fr. 397.410 antes de uma dedução de 30% por participação minoritária e, portanto, que a doação era de Fr. 78.594. O tribunal de primeira instância havia fixado a doação em Fr. 349.315: um valor líquido de Fr. 7.986,30 por ação com base apenas no valor patrimonial da empresa, após a dedução fixa de trinta por cento que a circular federal permite para participações de cinquenta por cento ou menos, multiplicado por cinquenta ações, menos o preço pago. A Câmara manteve esse valor. Um dividendo que a empresa havia recebido de uma subsidiária que vendeu um imóvel não pôde ser descartado como extraordinário, já que a venda de imóveis é a atividade comercial dessa subsidiária; e presume-se que uma avaliação feita de acordo com a circular (Circular nº 28) presume-se que chegue ao mercado, de modo que um contribuinte que discorde deve apresentar suas próprias provas.

Fonte — ATA/233/2026 (francês): https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-3800-2024_2026-03-03.pdf.

Ucrânia — véspera da notificação: KGS VS 915/373/20. 25 de junho de 2026. A participação de um sócio que se retira corresponde ao valor de mercado de todas as ações — ativos líquidos — na véspera da notificação de saída, neste caso 18 de novembro de 2018. O tribunal de primeira instância considerou que uma avaliação dos imóveis da empresa datada de março de 2020 não constituía prova adequada para isso; o tribunal de apelação concedeu 2.039.875 UAH; o Supremo Tribunal anulou a sentença e remeteu o caso ao tribunal de apelação, que não havia examinado se um laudo daquela data poderia comprovar o valor do patrimônio líquido na data anterior. A regra da data é precisa, e a questão da prova decorre dela: uma avaliação em outra data deve ser apresentada para se referir à data prevista em lei.

Fonte — KGS VS 915/373/20: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/137850320>.

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.

Portugal — um valor real que nunca foi explicado. *Subseguro* — subseguro — ocorre quando o valor declarado é inferior ao valor real, e a regra proporcional reduz a indenização nessa proporção. O Relatário do Porto (6 de março de 2025) recusou-se a incluir o valor apresentado pela seguradora de €436.422,80 nos fatos, pois os critérios e cálculos subjacentes a ele nunca foram explicados; a sentença não faz menção ao ônus da prova, mas a seguradora, ao alegar subseguro, foi a parte que ficou sem um valor real comprovado. Diante de um valor segurado de €199.316,91 e um valor fiscal de €195.986,35, os danos causados pelo incêndio, no valor de €59.458,20, foram pagos integralmente.

Portugal — e o que acontece quando o próprio valor fornecido pela seguradora está desatualizado. O valor segurado era de €245.974, contra um valor de reconstrução de €355.289,88; a diferença decorreu do fato de que os funcionários do banco haviam aplicado um valor desatualizado de €800 por metro quadrado, em vez dos índices de construção atuais publicados. A regra proporcional, embora prevista em lei, foi excluída por violação do dever de informar, e €18.970,60 de indenização foram pagos integralmente.

Implicações para os avaliadores. Essas duas são as decisões mais diretamente úteis em matéria de seguros no contexto europeu, e apontam na mesma direção. A regra proporcional só tem força na medida do valor real que a seguradora puder comprovar; e, nos casos em que o valor segurado foi definido por alguém que aplicou uma taxa unitária desatualizada, a regra falha completamente. Um valor de custo de reconstrução não é uma formalidade na contratação da cobertura — é o que determina quanto do prejuízo será indenizado, e a responsabilidade por um erro nesse cálculo recaiu, agora por duas vezes, sobre a parte que o elaborou.

Portugal — custo do conserto, e não o preço alcançado. A venda de um imóvel danificado por um valor inferior é *dano emergente* reflexo da desvalorização, e não do lucro cessante; mas, quando a restauração em espécie for possível, a indenização corresponde ao custo do reparo, e a concessão da diferença entre o valor de mercado do imóvel não danificado e o preço obtido violaria o artigo 566.^o, n.^o 1 do Código Civil. Sobre defeitos ocultos em uma casa vendida por €240.000 — com preço pedido em €300.000, e depois €270.000, a redução foi atribuída exclusivamente a defeitos visíveis — o Relatário de Coimbra concedeu custos de reparo de €24.350 mais impostos, dentro de uma faixa de engenharia de €32.700 a €43.600.

Alemanha — oito anos sem defeitos e sem desconfiança em relação ao preço. Duas reclamações de €no valor de 39.048,03 cada, relativas a *merkantiler Minderwert* — a suspeita residual do mercado em relação a um imóvel reparado — foram indeferidas. Após a completa demolição e reconstrução de uma casa de férias com estrutura de madeira danificada pela água, oito anos sem defeitos e aluguel ininterrupto desde 2017, o tribunal não encontrou nenhuma circunstância factual circunstância factual na qual pudesse se basear a desconfiança de um comprador, conforme avaliado nos termos do artigo § 287 ZPO, e recusou-se a solicitar um laudo de avaliação.

Implicações para os avaliadores. O estigma não é uma dedução fixa que decorre de um reparo; trata-se de um fato a ser comprovado, e que se desvanece com o tempo. Um avaliador que alegue uma diminuição residual anos após um reparo adequado está alegando algo que um tribunal alemão agora determinou que requer provas além do próprio histórico — e a recusa em sequer solicitar um laudo é a parte mais contundente da decisão.

Alemanha, resumidamente. Ambos relatados a partir de comentários, já que os textos das sentenças não foram lidos. OLG Brandenburg 11 U 46/25: uma seguradora é responsável pelo próprio erro de cálculo em sua planilha de avaliação, não podendo, então, alegar subseguro, e deve o valor total de reposição, incluindo o aumento de preço causado por sua própria recusa — €23.421,44 imediatamente e €155.375,57 mais €7.795 na reconstrução dentro de dezoito meses. OLG Saarbrücken 5 U 57/24: o valor real vence imediatamente e o acréscimo “novo por velho” somente mediante comprovação da reconstrução; o benefício foi reduzido pela metade por negligência grave; o tribunal reabriu um prazo para reconstrução que a recusa categórica da seguradora havia tornado impossível cumprir.

Fonte — TRP, processo 743/22.3T8AVR.P1, DGSi (oficial, lido em português): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/811e002736fd5cde80258c5400390360> ; TRP, processo 799/24.9T8VCD.P1 (português): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a49795a144016fe680258d7d003dbbda?OpenDocument=> ; TRL, processo 6949/22.2T8SNT.L1, decisão do próprio tribunal de 2025 *sumários* (em português): <https://trl.mj.pt/wp-content/uploads/2026/01/2025-SUMARIOS-7aSECCA0.pdf> ; TRC, processo 235/22.5T8TND.C1 (em português): <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/87d171b98847b19a80258d42004b3577?OpenDocument=> ; OLG Brandenburg 10 U 86/24, texto oficial (alemão): <https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27435> ; Tribunal Regional Superior de Brandemburgo 11 U 46/25, apenas comentário (alemão): <https://www.versicherungsrecht.siegen.de/unterversicherung-bei-einem-brandschaden-volle-zahlung-trotz-rechenfehler/> ; Tribunal Regional Superior de Saarbrücken 5 U 57/24, apenas comentário (alemão): <https://www.versicherungsrecht.siegen.de/wohngebaeudeversicherung-bei-brand-in-unbewohntem-haus-50-kuerzung-neuwertfrist/> .

Países Baixos — Groningen, e perda de valor causada por terremotos. No âmbito do empreendimento de indenização por perda de valor causada por terremotos decorrentes da extração de gás na região de Groningen, cuja data de referência fixa é 1º de janeiro de 2019, o Conselho de Estado decidiu sobre um ponto: quem tem direito ao pedido de indenização. Foi mantida uma indenização de 7.199.25 €, representando metade da diminuição do valor, contra um coproprietário, cujo acordo de divórcio lhe atribuía a casa no valor de 210.000 €, sem ter transferido validamente a metade da ex- parceira — a cláusula não era suficientemente precisa. A decisão não se pronuncia sobre o método do empreendimento nem sobre os limites da área afetada; o empreendimento calcula a perda por meio de um modelo estatístico em toda uma área — um método de avaliação em massa — e esta decisão não o examina.

Implicações para os avaliadores. Um direito de indenização por desvalorização detido por coproprietários é dividido em cotas, e a cota de um proprietário não passa para o outro em uma divisão posterior, a menos que seja cedida em termos suficientemente definidos. Um avaliador que trabalhe na divisão de um imóvel em uma área de indenização deve verificar se o pedido de indenização por desvalorização já foi resolvido.

Itália — €951.252 por ruído de rodovia. Quando o ruído da rodovia excede o limite de tolerância previsto no artigo 844 do Código Civil, a “*deprezzamento*” resultante do imóvel é indenizável sem qualquer desapropriação, e foi mantida a condenação ao pagamento de €951.252,03. Em decisão conexa, o tribunal exigiu que o juiz verificasse se as obras de correção haviam de fato sanado o incômodo e, em seguida, avaliasse o “*possibile deprezzamento dell’immobile... e e minore appetibilitààcomerciale*” remanescente.

Itália — a indenização é uma dívida de valor, e a avaliação contratual não é arbitragem. O pagamento de uma indenização de seguro é um “*debito di valore*”, reavaliado desde o momento do sinistro até a data do pagamento com juros compensatórios — de modo que o atraso por parte

da seguradora não reduz o valor em termos reais . E a Turma Unificada decidiu, em abril de 2026, que o “ *perizia contrattuale*” é um mecanismo contratual atípico e não uma arbitragem informal: as partes mantêm o acesso aos tribunais em caso de violação, e o início e o andamento do procedimento interrompem a prescrição de forma contínua.

Implicações para os avaliadores. A decisão sobre as “seções unidas” é a contraparte italiana do entendimento espanhol sobre o artigo 38 da LCS, relatado a seguir, e, juntas, as duas definem a cláusula de avaliação nos dois maiores mercados de seguros de direito civil da Europa. A Espanha a limita ao valor da indenização; a Itália nega-lhe o caráter definitivo da arbitragem. Em nenhum dos dois casos se trata do procedimento fechado que a redação da apólice sugere.

Itália — trinta e cinco por cento do preço de compra. Quanto aos defeitos e às obras de infraestrutura ausentes que levaram à revogação do certificado de habitabilidade, considerou-se que os danos previstos no artigo 1494 incluíam a depreciação do imóvel e a perda de seu uso: o perito judicial estimou a depreciação em trinta e cinco por cento do preço de compra de €184.250 — cerca de €64.500 — dentro da indenização total de mais de €86.000 concedida em primeira instância e mantida. Uma depreciação expressa como porcentagem do preço, em vez de como diferença entre dois valores, é incomum e merece destaque como uma forma aceita por um tribunal italiano.

Polônia — as zonas de ruído dos aeroportos e uma fórmula para a redução do valor. O conjunto mais abrangente de jurisprudência sobre redução de valor na Europa neste período é o polonês, e tem origem nas zonas de uso restrito (*obszar ograniczonego użytkowania*) ao redor dos aeroportos. O Supremo Tribunal define a medida como uma equação: a perda “jest różnica między wartością hipotetyczną nieruchomości w razie nieobjęcia tego terenu OOU, a rzeczywistą wartością nieruchomości położonej w strefie” — a diferença entre o valor hipotético caso o terreno não tivesse sido incluído na zona e seu valor real dentro dela. Os valores das indenizações variam de cerca de 74.000 a 156.000 zł. Dois pontos merecem destaque. A indenização é devida mesmo quando a zona não impõe nenhuma restrição específica, pois a própria designação sinaliza aos compradores que mais voos podem ocorrer legalmente; e quando os custos de isolamento acústico também são indenizados, a diminuição deve ser medida com base no prédio *já isolado* , para evitar o pagamento duplo pelo mesmo dano.

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma análise “antes e depois” em que o “antes” é inteiramente hipotético — o mesmo problema que se apresenta em todos os estudos sobre contaminação e estigma — e um tribunal não só estabeleceu a fórmula quanto identificou a dupla contabilização que a análise “antes e depois” acarreta. O ponto de isolamento é aquele que pode ser transferido: uma correção e o resíduo após a correção são dois valores diferentes, e somar um resíduo não corrigido ao custo de corrigi-la é o erro mais comum na área.

Civ. 2º, 20 de março de 2025 — valor de uso, quando nada é reconstruído. Em um pedido de indenização de seguro predial referente a duas estruturas — €359.306,65 e €202.231,50 — o tribunal de primeira instância aplicou, por iniciativa própria e sem argumentação, a cláusula da apólice que estabelece que “lorsque le bâtiment sinistré n’est ni reconstruit, ni remis en état, l’indemnité correspondra à la valeur d’usage”: custo de reposição menos depreciação, limitado ao valor econômico. O recurso de cassação se baseou na ausência de argumentação, não na cláusula. O que o termo faz é resolver uma questão que toda avaliação de perda total levanta — se a medida é o custo de reposição ou o que o proprietário perdeu —, fazendo com que isso dependa do que o proprietário efetivamente faz posteriormente.

Civ. 3^o, 27 de março de 2025 e 8 de janeiro de 2026 — por quais danos pode ser paga uma indenização. Perda de vista e luz — uma empena que reduz a distância de 7,58 para 4 metros — resultou em indenizações por depreciação no valor de €16.100, €17.270, €19.480 e €17.710, sujeitas à verificação do tribunal se o ambiente urbano densamente povoado torna a interferência comum. Mas, em janeiro de 2026, uma indenização de €100.000 pela “perte de chance d’une plus-value à la revente” foi anulada: “seule constitue une perte de chance réparable la disparition actuelle et certaine d’une éventualité favorable”.

Implicações para os avaliadores. A dupla traça o limite de que um avaliador, quando solicitado a quantificar um prejuízo em um bairro, mais precisa. Uma diminuição atual no valor é indenizável e mensurável. Uma oportunidade perdida de vender em um mercado mais favorável no futuro não é nenhuma das duas coisas, a menos que a oportunidade fosse, de fato, real e tenha realmente se perdido. É nesse segundo caso que as reivindicações por diminuição de valor costumam ser exageradas, e um tribunal francês acaba de afirmar isso, apresentando um valor concreto.

Civ. 3^o, 26 de junho de 2025 — dois laudos, sem hierarquia. Quando uma avaliação contraditória promovida pela seguradora entra em conflito com uma perícia ordenada pelo tribunal, os juízes de fato escolhem entre elas “soverainement”, com base nos fatos que corroboram uma ou outra. Não há regra de precedência. O perito nomeado pelo tribunal não vence por força da nomeação, e a avaliação da seguradora não perde por ser de autoria própria — o que vale a pena comparar com as decisões portuguesas e francesas sobre *Responsabilidade Civil* acima mencionadas, nas quais o laudo de uma das partes não podia, por si só, determinar o resultado.

Em 30 de janeiro de 2025 (Sala 1.^a, rec. 646/2020), o Tribunal Supremo considerou o procedimento obrigatório e vinculativo *apenas* quando a seguradora tiver aceitado o sinistro e a única controvérsia for o valor do dano coberto. Ele não resolve questões de existência, cobertura ou causalidade. Uma seguradora que negou cobertura por danos causados por tempestade no telhado de um armazém não estava, portanto, vinculada à sua falha em nomear avaliadores — e o valor apresentado pelo perito do requerente, de 14.000 €, deu lugar a uma indenização de 2.800 €.

Implicações para os avaliadores. Esta é a conclusão mais diretamente transferível da documentação europeia sobre seguros, pois a mesma questão surge em todas as cláusulas de avaliação: o que acontece quando a seguradora afirma que o dano não está coberto, em vez de alegar que seu valor é menor. A resposta espanhola é que a cláusula é um mecanismo de quantificação e nada mais, e um avaliador nomeado com base nela que se pronuncie sobre a causalidade está extrapolando os limites de sua nomeação.

Espanha, resumidamente. O acórdão STS 493/2025 determinou que a repartição proporcional prevista no artigo 32 da LCS não se aplica entre seguradoras quando os segurados e os interesses segurados são diferentes. Em um incêndio em um armazém que causou €804.331,73 de prejuízo, a seguradora do proprietário era responsável pelo prejuízo total dentro de seu limite — mais €315.359,62 com juros legais —, não obstante a apólice separada do locatário.

Fonte — STS 161/2025, ECLI:ES:TS:2025:442, CENDOJ (texto oficial, disponível em espanhol): <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b5e72644c197cbfca0a8778d75e36f0d/20250213>; e registro no banco: <https://vlex.es/vid/1070024103>; STS 493/2025, ECLI:ES:TS:2025:1227, registro no banco (espanhol): <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-25-3-25-48659828>; Cass. 2^o civ., 20 de março de 2025, n^o 21-23.812, ECLI:FR:CCASS:2025:C200415, Légifrance (oficial, francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051399775>; Cass. 3^o civ., 27 de março de 2025, n^o 23-21.076 (francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051464642>; Cass. 3^o civ., 8 de

janeiro de 2026, nº 23-23.861 (francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053384200>; Cass. 3^o civ., 26 de junho de 2025, nº 23-20.274 (francês): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051823941>; a linha OOU polonesa — SN II CSKP 373/23, 268/23, 1055/24, 2410/22, 767/24, 120/24 e 194/25 — Sąd Najwyższy (oficial, polonês): <https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen>; ABRvS, ECLI:NL:RVS:2025:516, texto oficial (em holandês): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2025:516>; Cass. Sez. III, ord. n. 631/2025, texto completo reproduzido (em italiano): <https://www.misterlex.it/cassazione-civile/2025/631/>; Cass. SS.UU., sent. n. 11959/2026, oficial (em italiano): https://www.cortedicassazione.it/it/civile_dettaglio.page?contentId=SZC50152; Cass. Sez. II, ord. n. 12966/2026, comentário (em italiano): <https://spazio-patrimoni.it/cass-civ-sez-ii-6-mag-gio-2026-n-12966-il-risarcimento-del-danno-da-vizi-immobiliari-puo-comprendere-anche-il-deprezzamento-del-bene-e-il-mancato-utilizzo-dellimmobile/>.

Suíça — *moins-value mercantile*, revisado. Valais C1 24 21 (18 de novembro de 2025): incêndio criminoso em uma igreja; custos de reparo reembolsáveis até o valor anterior ao sinistro, a doutrina da depreciação comercial reafirmada, concedida a quantia de Fr. 139.140. C1 15 61 (9 de março de 2026) reafirmou a distinção entre valor real e valor novo, bem como a perda total econômica quando o custo do reparo mais o estigma residual excede o valor real. Para a única decisão do período que efetivamente *avaliou* o estigma em imóveis, consulte a seção sobre a Swissgrid *no item Desapropriação* acima.

Fonte — C1 24 21: https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-24-21_2025-11-18.pdf;
C1 15 61: https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-15-61_2026-03-09.pdf.

Cobertura e status de conclusão

- **Agrupamento.** Esta edição reúne os Estados-membros da União Europeia analisados nesta edição, anteriormente distribuídos entre duas edições definidas geograficamente. A cobertura de cada Estado permanece inalterada; apenas o agrupamento foi alterado.
- **Irlanda e Moldávia.** A Irlanda (um Estado-membro) é tratada nesta edição, e não junto com o Reino Unido; a Moldávia (que não é um Estado-membro) é abordada junto com a Romênia. A Noruega (Espaço Econômico Europeu, não é membro) é tratada aqui no contexto da comparação nórdica. Suíça e Ucrânia (nenhuma delas membro) também são abordadas aqui.
- **A dimensão da União.** As implicações da adesão à UE para a desapropriação e a avaliação — e sua relação com a Convenção Europeia dos Direitos Humanos — são abordadas na síntese inicial .