

Processos judiciais recentes no Oriente Médio & e no Norte da África: Argélia, Egito, Iraque, Israel, Jordânia, Kuwait, Marrocos, Omã, Catar, Arábia Saudita, Tunísia, Turquia, Emirados Árabes Unidos

TRADUZIDO POR IA DO ÁRABE, TURCO, FRANCÊS E HEBRAICO PARA O INGLÊS

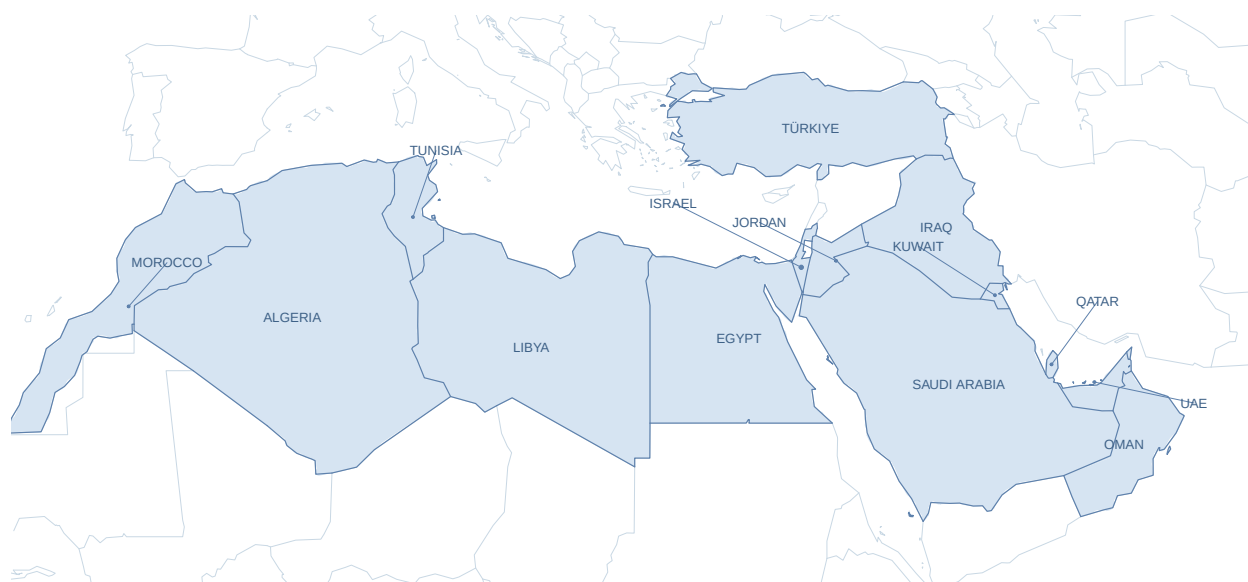
Cada item traduzido é identificado e vinculado à sua fonte no idioma original no ponto de uso.

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/jphmet43

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



As jurisdições pesquisadas nesta edição estão delineadas e sombreadas.

Escopo e fontes

Esta edição trata da avaliação de participações em bens imóveis no Oriente Médio e no Norte da África: a regulamentação da região quanto às práticas de avaliação, o valor do laudo do avaliador perante os tribunais, os encargos cobrados sobre a posse de terras e — ocupando a maior parte das páginas a seguir — aquisição compulsória, desapropriação, a tomada de imóveis privados pelo Estado, denominada domínio eminente (ou condenação) nos Estados Unidos, e como a indenização

por isso é determinada. A ponderação reflete o que é publicado na região, e não uma opinião sobre o que é relevante nela.

Esta é a parte *introdutória* sobre o Oriente Médio e o Norte da África, abrangendo os países árabes tanto da Ásia Ocidental quanto do Norte da África, juntamente com a Túrquia e Israel.

Israel não é um Estado árabe e não se enquadra no grupo que a frase anterior descreve. Ele é analisado aqui porque a alternativa — não incluí-lo em nenhuma categoria ou colocá-lo em uma categoria europeia com base em sua origem jurídica — seria pior, e porque suas decisões de 2025–26 sobre qual patrimônio está sendo avaliado abordam diretamente os problemas de desapropriação que dominam as seções desta região. O Iraque, um Estado árabe, também é analisado e não necessita de tal explicação.

Uma observação sobre os limites da região, já que o departamento prefere declarar sua escolha a deixar que o leitor a deduza. O Egito é transcontinental e Marrocos fica inteiramente na África; nenhum dos dois se enquadra no “Oriente Médio” em uma interpretação estritamente geográfica, e Marrocos raramente é incluído nessa região em qualquer interpretação. Marrocos é abordado porque o princípio organizador desta parte não é a fronteira continental, mas sim a fronteira jurídica e linguística: sua legislação é redigida em árabe, e seus problemas de indenização por desapropriação — que dominam esta parte — são reconhecidamente os problemas que a região apresenta. O material sobre o Egito foi identificado no decorrer de uma pesquisa em língua árabe realizada para outras jurisdições e foi mantido deliberadamente; a nota na seção sobre o Egito esclarece essa posição. Agrupar essas jurisdições com o Golfo e o Levante permite comparações que uma divisão continental impediria. Entre os Estados árabes analisados, os códigos civis compartilham uma origem comum; o código civil da Türkiye, de origem suíça, destaca-se. A África Subsaariana é abordada em uma parte dedicada a ela nesta edição. Esta parte trata de desenvolvimentos de importância prática contínua até o terceiro trimestre de 2026; as partes subsequentes serão atualizações trimestrais.

Israel. Israel é analisado a seguir sob os aspectos de desapropriação e tributação. Duas outras decisões israelenses fornecidas pelo editor — um cancelamento de projeto nos termos da TAMA 38 (*Tochnit Mit’ar Artzit*, Plano Diretor Nacional 38) envolvendo garantias nos termos da Lei e uma ordem de adequação da Herzliya faç— foram anuladas enquanto o escopo desta edição ainda se limitava aos Estados árabes e à Türkiye. Elas não foram verificadas e são transferidas para a próxima edição, sem comentários.

A região apresenta um problema de fontes que as outras pesquisas não apresentam. Várias das jurisdições em questão não publicam sentenças de forma sistemática, e, quando há publicação, ela costuma ser seletiva, não indexada ou disponível apenas em árabe, sem uma série de citação oficial. Consequentemente, esta edição dá mais peso do que as outras aos desenvolvimentos *regulatórios*, que são publicados, e ao direito supranacional do Tribunal Europeu dos Direitos Humanos, que vincula a Türkiye e é integralmente relatado.

As fontes primárias são o banco de dados HUDOC do Tribunal (hudoc.echr.coe.int) e o Departamento de Execução de Sentenças do Conselho da Europa para Türkiye; as normas e padrões publicados pela Autoridade Saudita para Avaliadores Credenciados (Taqeem, taqeem.gov.sa); o Departamento de Terras de Dubai e a Agência Reguladora do Mercado Imobiliário (RERA) dos Emirados Árabes Emirados Árabes; e os diários oficiais dos estados em questão — sendo o diário o jornal oficial do estado que promulga leis e decretos, de modo que uma referência a ele constitui uma referência ao texto autêntico. Quando um assunto for descrito apenas com base em fontes secundárias, isso será indicado.

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

Não há texto concorrente no idioma original. É preciso deixar clara uma consequência da prática acima, pois ela determina como as edições traduzidas desta edição devem ser produzidas.

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

A razão dessa insistência é um risco específico. Duas das edições desta Revista são publicadas em idiomas nos quais as jurisdições aqui analisadas proferem sentenças: árabe e turco. Se uma edição em um desses idiomas fosse produzida por meio da tradução deste texto em inglês de volta para esse idioma, o resultado seria um segundo corpo de texto, no idioma da sentença original, descrevendo essa sentença com palavras que não são do tribunal. Um leitor não saberia dizer qual texto teria validade jurídica, e a Revista teria criado essa confusão.

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

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

Desapropriação

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

O Oriente Médio e o Norte da África apresentam um problema específico no que diz respeito à divulgação de informações: em vários desses países, as sentenças não são publicadas de forma alguma; portanto, o que pode ser verificado é a lei em vigor e, nos casos em que a fundamentação de um tribunal é relatada por terceiros, a própria fundamentação, e não o número. Os estudos por país são mantidos na íntegra nesta seção, e a ausência de jurisprudência é relatada como tal, em vez de ser ignorada.

Türquia — desapropriação e a Convenção

O problema estrutural da desapropriação “ *de facto* ”. O Tribunal Europeu dos Direitos Humanos decidiu que a prática em Tü rkiye de tomar terras sem um processo formal de desapropriação — uma desapropriação *de facto* , o que a prática norte-americana denomina “inverse condemnation” (uma tomada regulatória ou construtiva) — constitui um problema estrutural incompatível com o Artigo 1 do Protocolo N.º 1 , a disposição da Convenção que protege os imóveis. No caso “ *Sarıca and Dilaver v Turkey* ” (n.º 11765/05, 27 de maio de 2010), o Tribunal invocou o Artigo 46 da Convenção para indicar que a Turquiaü deveria adotar medidas gerais para tornar a desapropriação menos imprevisível e arbitrária e garantir a indenização. O Departamento de Execução de Sentenças supervisiona essa obrigação; a execução continuava pendente sob supervisão padrão em 1º de setembro de 2026, conforme os registros do Comitê de Ministros (HUDOC-EXEC).

Implicações para os avaliadores. Duas características dos processos de desapropriação Türkiye são relevantes para a prática de avaliação em geral. Em primeiro lugar, quando a desapropriação é informal, a data da desapropriação é contestada, e a data de avaliação (a data a que se refere o laudo de avaliação) depende da decisão sobre essa data. Em segundo lugar, as indenizações concedidas pelo Tribunal tratam a desvalorização da moeda e o atraso entre a desapropriação e o pagamento como uma rubrica indenizatória distinta, o que serve como lembrete de que, em um ambiente de alta inflação, um valor de mercado nominal em uma data histórica não é uma medida da perda efetivamente sofrida.

Reclassificação que não constitui desapropriação. No caso *Foundation of the Sulumanastir Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye* (dec.), n.º 13768/18, um Comitê da Segunda Seção (um painel de três juizes do Tribunal Europeu dos Direitos Humanos, que se reúne em instância inferior à Câmara e à Grande Câmara) declarou o pedido inadmissível; a decisão foi adotada em 16 de dezembro de 2025 e notificada em 22 de janeiro de 2026. O pedido dizia respeito à reclassificação do terreno da fundação como área verde . A proposição de que as autoridades tinham o direito de desapropriar no prazo máximo de cinco anos, mediante indenização, figura na decisão como um considerando (§14) do Tribunal Constitucional turco, e não como a própria ratio do Tribunal de Estrasburgo — a parte de um julgamento que decide e vincula, em contraste com uma observação *obitere* feita de passagem. A base interna é o Ek Madde 1 (Artigo Adicional 1) da Lei de Desapropriação nº 2942, acrescentado pela Lei nº 6745 de 2016 (não verificado no site mevzuat.gov.tr).

Implicações para os avaliadores. A reclassificação urbanística que reduz o valor sem transferir a propriedade é o problema clássico de distinguir a desapropriação passível de indenização da regulamentação não passível de indenização. A contribuição do avaliador consiste em quantificar o efeito sobre o valor da reclassificação separadamente do efeito sobre o valor da desapropriação prevista — trata-se de grandezas diferentes com datas diferentes, e misturá-las exagera o valor da indenização.

Fonte do — *Sarıca and Dilaver v Turkey*, n.º 11765/05, 27 de maio de 2010, HUDOC (oficial, ler em inglês): <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-98943>.

Türkiye — os tribunais nacionais

Os dois casos de Estrasburgo acima descrevem a Türkiye de uma perspectiva externa. O Tribunal de Cassação (*Yargıtay*) — nos sistemas de direito civil do modelo francês, o tribunal supremo, que analisa apenas erros jurídicos, e não os fatos; o título é utilizado no mesmo sentido nas seções dos Emirados Árabes Emirados Árabes, Egito e Kuwait — veja as seções abaixo — fornece a resposta

nacional, e em duas questões seu Direito é mais diretamente útil aos avaliadores do que qualquer coisa na jurisprudência da Convenção.

Apropriação sem desapropriação: a data de avaliação e o método comparativo. *Kamu-laştırmaz el atma* — ocupação de terras privadas por um órgão público sem processo de desapropriação — é a contrapartida nacional do problema estrutural identificado em *Sarıca and Dilaver*. A Quinta Câmara Cível decidiu que, em tal ação, o imóvel deve ser avaliado na *data* em que a *ação foi ajuizada*, e não na data em que a autoridade tomou posse. Em uma decisão de 3 de fevereiro de 2021 (Yargıtay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K.; no formato turco de citação, HD significa *Hukuk Dairesi*, uma câmara civil, E. significa *esas*, o número do processo, e K. significa *karar*, o número da decisão), a Câmara decidiu que o terreno deve ser avaliado por comparação com vendas de imóveis comparáveis nos termos do artigo 11, parágrafo 1, alínea g), da Lei de Desapropriação nº 2942, na data em que a ação foi ajuizada, e que o valor determinado acumula juros legais (*faiz*) a partir da data do ajuizamento. Se a taxa máxima de juros aplicável a créditos públicos — uma taxa decorrente do último parágrafo do Artigo 46 da Constituição turca, que se aplica a indenizações por desapropriação não pagas e definitivamente julgadas — se estenda a tais indenizações ainda não está esclarecido. Separadamente, comentários relatam decisões do Tribunal Constitucional em processos individuais que tratam a aplicação inadequada ou não fundamentada da taxa objetiva de aumento de valor (*objektif değer artış oranı*) — a taxa pela qual a indenização fixada em uma data de avaliação anterior é atualizada para refletir o aumento geral do valor do imóvel durante o período decorrido — como uma violação dos direitos de propriedade e um fundamento para a anulação da decisão; essas decisões não foram verificadas neste ciclo.

Implicações para os avaliadores. A regra da data de avaliação é a solução substantiva para o problema que o Tribunal de Estrasburgo apenas pôde mencionar. Quando uma autoridade ocupa um terreno por anos sem realizar a desapropriação, avaliá-lo na data da ocupação concederia à autoridade o benefício da inflação ocorrida nesse intervalo — uma questão grave nesta moeda. A avaliação na data do ajuizamento, com juros correndo a partir dessa data, elimina esse benefício. A taxa objetiva de aumento de valor deve ser fundamentada, e não simplesmente afirmada; conforme o comentário mencionado acima, uma taxa não explicada ou inadequada é, por si só, um motivo de reclamação.

Determinação do aluguel (*kira tespiti*): identificada, mas não confirmada. Em uma ação de *kira tespiti*, o tribunal fixa o aluguel para um contrato de locação renovado com base em aluguéis comparáveis (*emsal kira*). Duas decisões atribuídas à Terceira Câmara Cível em 2026 foram identificadas a partir de relatos de profissionais do setor, mas ainda não foram confirmadas pelas decisões oficiais, e são registradas aqui expressamente como não verificadas: que, na venda do imóvel, o aluguel pago antecipadamente passa para o novo proprietário; e que um contrato de locação renovado pode ser avaliado em relação ao aluguel de mercado. Quanto ao desconto habitualmente concedido a um locatário de longa data — o *“eski kiracı”ı indirimi* —, não existe um teto fixo; ele costuma ficar na ordem de dez a vinte por cento, sendo uma questão de discricionariedade judicial, de acordo com comentários (não confirmados).

Nota de verificação. A decisão sobre “el atma” acima é baseada em um comentário de um profissional turco que reproduz o raciocínio da Câmara; no entanto, a citação deve ser verificada no relatório oficial antes de ser considerada válida. Os itens relativos ao “kira tespiti” são identificados apenas com base em relatos de profissionais e permanecem não confirmados.

Fonte — Turkish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Comentário de profis-

sionais turcos sobre kira tespiti e kamulaştırmasız Direito sobre el atma,
<https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html>

O Tribunal Constitucional sobre a garantia do valor real. Quatro decisões do Anayasa Mahkemesi nos anos de 2025-26 abordam diretamente o preço de desapropriação e, em conjunto, constituem o conjunto mais substancial de jurisprudência constitucional sobre avaliação nesta edição.

Age, rarity and artistic value may not be legislated out of the price. No caso “*Hürmet Alpay and others*” (pedido 2020/27651, Sessão Plenária, 18 de setembro de 2025, proferida em 16 de abril de 2026), o Tribunal constatou uma violação dos artigos 13, 35 e 46, nos casos em que imóveis considerados bens culturais foram desapropriados, e do artigo 15, parágrafo 1, alínea d), da Lei 2863, que impedia o avaliador de levar em consideração a idade, a raridade e o valor artístico do imóvel (*eskilik, enderlik ve sanat değeri*). Os peritos haviam proposto um aumento objetivo de 150% no valor para uso comercial e valor artístico, e os tribunais desconsideraram essa proposta. O Tribunal considerou que a proibição nega o “*gerçek karşılık*” garantido pelo Artigo 46 da Constituição. Uma lei que exclui um elemento de valor da avaliação anula a garantia do valor real, em vez de meramente regulá-la.

Registration before final payment. Por meio da decisão E.2025/190, K.2026/38 (Diário Oficial, 21 de maio de 2026, n.º 33260), o Tribunal anulou a frase “A decisão de registro é definitiva” no artigo 10§8 da Lei 2942: o registro do imóvel em nome da administração antes que o valor real tenha sido definitivamente determinado e pago em recurso viola os artigos 13, 35 e 46. A anulação entra em vigor após nove meses. O mesmo problema já havia sido constatado em um recurso individual, *Muammer Bulut* (2020/9066, Plenário, 21 de novembro de 2024, proferida em 4 de agosto de 2025), em que a indenização foi posteriormente aumentada para 526.358,40 TL depois que o Tribunal de Cassação exigiu que as estruturas localizadas na parte *remanescente não expropriada* fossem incluídas no cálculo.

Sitting on land without expropriating it. Por meio da decisão E.2024/135, de 16 de janeiro de 2025, o Tribunal anulou a sentença acrescentada ao Artigo Adicional 1§1 da Lei 2942 pela Lei 7421, que permitia que as administrações deixassem terrenos destinados a um serviço público sem serem adquiridos, enquanto o proprietário arcava com a restrição — a forma legislativa do problema de desapropriação *de fato* identificado em *Sarıca and Dilaver*. Em 8 de outubro de 2025, o Tribunal também anulou o Artigo 362§1(a) do Código de Processo Civil, na medida em que impedia recursos sobre questões de direito em processos de desapropriação e indenização.

Implicações para os avaliadores. O caso “*Hürmet Alpay*” é a decisão que deve ser aplicada para além do caso “*ürkiye*”. Quando uma lei determina que uma característica do imóvel seja desconsiderada — sua idade, sua raridade, sua qualidade artística —, o valor resultante não é uma avaliação legal do valor real, mas sim uma avaliação incompleta, e os avaliadores que atuam sob tal orientação devem indicar claramente o que foi excluído e com base em sob a instrução de quem. O princípio se aplica de forma ampla: quando um código de indenização exclui um atributo pelo qual o mercado paga — patrimônio, raridade, uma vista —, a exclusão é uma questão constitucional e não meramente uma convenção de avaliação. *Muammer Bulut* acrescenta o restante: estruturas em terrenos não desapropriados foram consideradas parte da indenização, o que é a mesma proposição *Tudor Creek*, relatada na parcela, chega ao Quênia partindo da outra direção. E os casos de registro estabelecem a sequência — valor determinado e pago primeiro, título transferido em segundo lugar —, o que é o oposto da ordem permitida pelo texto anulado.

Nota de verificação. O Artigo 20 provisório da Lei 2942, promulgado em 2026 após a anulação da Lei 221 pelo Tribunal em 2022, parece considerar que as atribuições públicas *de fato* realizadas antes de 8 de outubro de 1956 como tendo sido desapropriadas na data da atribuição, e que se aplica a processos pendentes; trata-se de uma regra de data de avaliação de certa importância e que, neste contexto, se baseia apenas em comentários. Os comunicados de imprensa do AYM constituem a parte acessível deste material: os autos numerados de primeira instância relativos à desapropriação e os textos completos do Tribunal de Cassação encontram-se no sistema UYAP e não foram consultados.

Fontes — Comunicados de imprensa do Anayasa Mahkemesi (oficiais, disponíveis em inglês e turco): *Hürmet Alpay*, <https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/kamulastirma-bedelin-tasinmazin-kulturel-varligina-iliskin-degerler-dikkate-alinmaksizin-dusuk-belirlendig-i-iddiasıyla-yapılan-basvuruya-iliskin-karar/>; *Muammer Bulut*, <https://www.anayasa.gov.tr/en/news/individual-application/press-release-concerning-the-judgment-finding-a-violation-of-the-right-to-property-due-to-the-insufficient-amount-of-expropriation-compensation/>; E.2024/135, <https://anayasa.gov.tr/en/news/constitutionality-review/press-release-concerning-the-decision-on-the-provision-governing-the-actions-for-compensation-filed-by-property-owners-for-formal-confiscation-of-their-lands/>; resumo da jurisprudência de 2025, <https://www.anayasa.gov.tr/en/case-law-summary/2025/>; E.2025/190 comentário (em inglês): <https://www.mondaq.com/turkey/constitutional-administrative-law/1790490/new-annulment-decision-by-the-constitutional-court-regarding-the-phrase-the-registration-ruling-is-final-in-article-10-of-the-expropriation-law>; comentário provisório ao Artigo 20: <https://www.mondaq.com/turkey/land-law-agriculture/1827640/a-new-legal-framework-for-or-de-facto-public-allocations-prior-to-1956-under-the-expropriation-law>.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi — os dois métodos, aplicados. As decisões da Quinta Câmara de 2025–26 demonstram que a divisão legal dos métodos está em vigor. Para terrenos agrícolas (Artigo 11, § 1, alínea f)), prevalece o método da renda: no processo E. 2025/1626, uma taxa de capitalização de 4%, aumentos do valor objetivo de 40, zero e 40% nas três parcelas, árvores às taxas estabelecidas pela diretoria distrital de agricultura e edifícios aos preços unitários oficiais deduzidos da depreciação. Para terrenos edificáveis (Artigo 11, parágrafo 1, alínea g)), prevalece o método comparativo: no processo E. 2025/17115, a câmara já havia devolvido laudos que apresentavam valores de 12.550, 11.710, 11.700 e 10.000 TL por metro quadrado *para a mesma data de avaliação*, por não serem convincentes e não serem adequados para fundamentar uma sentença — quatro valores de um único painel, em uma única data, e a variação foi o motivo da reversão.

E a taxa que consumiu a indenização: *Hasan Durmuş*. 23 de janeiro de 2025. A indenização pela terra re-registrada em nome do Tesouro como área florestal foi fixada em 38.521,12 TL — o valor na data em que a sentença de cancelamento do título se tornou definitiva, abaixo do valor inicialmente estimado pelo perito, de 120.976,52 TL — e o proprietário foi então cobrado 11.383,43 TL a título de honorários advocatícios, 29,55 por cento do valor da indenização. O Tribunal Constitucional constatou uma violação: custos que consomem quase um terço da indenização corroem o valor real do imóvel.

Fonte — *Hasan Durmuş*, comunicado de imprensa do Tribunal Constitucional (leia em turco): <https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/hazine-adina-tescil-edilen-tasinmaz-icin-hukmedilen-tazminatin-yetersiz-oldugu-iddiasıyla-yapılan-basvuruya-iliskin-karar>; Yargıtay 5.^a HD E. 2025/1626 e E. 2025/17115, textos completos em um site espelho comercial (em turco): <https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-1626-esas-2025-12197-karari-c4591ccc-7677-598c-8d6b-6538b3c767d2> e <https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-17115-esas-2026-8129-karari-bb949f27-d633-5033-8018-f1004b106437>.

Emirados Árabes Unidos — o dever do tribunal de avaliar as provas periciais

Tribunal de Cassação de Dubai, maio de 2026 — apartamento de hotel ou unidade residencial. Uma unidade do Dubailand foi vendida por uma incorporadora de Dubai em outubro de 2013 em condições que a descreviam como um apartamento de hotel, pelo preço de 3,13 milhões de AED (AED, o dirham dos Emirados Árabes Unidos); com as taxas de serviço e manutenção, o comprador pagou 4,69 milhões de AED no total. Na entrega, a unidade foi classificada como residencial. O comprador entrou com uma ação para recuperar 1,55 milhão de AED — o valor é do próprio Gulf News — e perdeu na apelação. Conforme noticiado, o Tribunal de Cassação anulou essa sentença e remeteu o caso, sustentando que, embora um tribunal tenha o direito de basear-se no laudo de um perito, ele deve abordar objeções sérias a esse laudo quando as objeções possam afetar o resultado; o tribunal de apelação não havia examinado a argumentação do comprador sobre as inconsistências entre as conclusões originais do perito e um laudo complementar. A incorporadora foi condenada a arcar com as custas do processo, além de 2,000 AED. Nenhum número de processo foi divulgado na reportagem.

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma decisão sobre a validade do próprio produto do avaliador. Dois pontos se seguem. O primeiro é que um laudo pericial não é auto-provante: um tribunal que o adote sem analisar uma contestação fundamentada comete um erro que será corrigido em recurso; portanto, o laudo deve ser capaz de resistir à contestação em sua redação. O segundo diz respeito a laudos complementares. Quando um perito emite um novo laudo, qualquer divergência em relação ao primeiro torna-se uma questão em debate no processo, e um perito que revisa um valor sem explicar a revisão fornece à parte contrária seu melhor argumento. Conciliar os dois faz parte do trabalho, não é uma consideração posterior.

A controvérsia subjacente também serve como lembrete de que a classificação de uma unidade — hotel, com serviços, residencial — é, antes de mais nada, uma questão de avaliação e só depois uma questão jurídica, uma vez que a classificação determina o uso permitido, a estrutura operacional e o público-alvo de compradores e, portanto, o valor.

Fonte do — *Gulf News*, 25 de maio de 2026, “Comprador de Dubai consegue nova audiência em disputa sobre apartamento de hotel no valor de Dh4,6 milhões” (Dh, dirham, conforme o jornal denomina a moeda); leia em inglês: <https://gulfnews.com> (URL do artigo não capturado no momento da publicação).

Omã — uma nova lei de desapropriação

Decreto Real nº 71/2023, Lei de Desapropriação por Utilidade Pública. Omã substituiu seu marco legal de desapropriação por meio de um Decreto Real em 2023. Os princípios orientadores são que nenhum imóvel pode ser objeto de desapropriação, nem apreendido temporariamente, exceto por motivo de utilidade pública e mediante *indenização justa* determinada nos termos da Lei; e que, quando o Ministro ordenar uma apreensão temporária em caso de urgência, o Ministério deve indenizar os interessados pelo período durante o qual foram privados do uso do imóvel.

Implicações para os avaliadores. A rubrica indenizatória separada referente ao período de privação é a provisão de juros. Ela requer um valor correspondente ao valor de *uso* durante um período definido — um valor de aluguel ou de ocupação — distinto do valor de capital dos juros cobrados, e as duas são instruções diferentes que geram valores diferentes. Um avaliador encarregado de um caso de apreensão temporária em Omã deve determinar qual deles está sendo solicitado antes de iniciar o trabalho.

Esta entrada foi incluída, em parte, para corrigir uma suposição. A opinião preliminar do depar-

tamento, baseada em fontes em inglês, era de que Omã não possuía material que valesse a pena ser pesquisado. A lei acima foi localizada em uma única consulta em árabe. A lacuna estava na pesquisa, não na jurisdição.

Fonte — Arabic, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Qanoon.om, Decreto Real 71/2023 (o qanoon.om afirma que não é uma fonte oficial e encaminha os leitores ao Diário Oficial), <https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/>

Jordânia — contestação da avaliação e os peritos

A contestação do proprietário é encaminhada ao tribunal, com a participação de peritos. Conforme relatado em agosto de 2026, em relação a desapropriações para uma empresa de potássio e uma ferrovia, um proprietário insatisfeito com a avaliação da indenização pode apresentar objeção perante o Tribunal de Primeira Instância, que pode nomear peritos imobiliários para avaliar o terreno juntamente com as culturas, edifícios e instalações fixas nele existentes. A mesma reportagem afirma que a indenização deve seguir o valor real do terreno e não um preço administrativo, que o “quarto legal” (*al-rub‘ al-qānūnī*) não é deduzido e que a troca por terreno agrícola comparável na mesma região é oferecida como alternativa. A proposição de que o parecer de um perito nomeado pelo tribunal não vincula o tribunal, e a fórmula de que o juiz de primeira instância é “o perito dos peritos” (*qādī al-mawḍū‘ huwa khabīr al-khubarā’*), são frequentemente citadas como parte da prática da região, mas não constam na fonte e não têm referência bibliográfica aqui.

Implicações para os avaliadores. O perito nomeado em caso de contestação avalia quatro elementos — terreno, safras, edifícios e instalações fixas — e o laudo deve diferenciá-los, uma vez que cada um está sujeito a contestação separadamente. Um laudo que apresente um valor sem expor o raciocínio que o originou não oferece ao tribunal nada que possa ser adotado.

Nota de verificação. Esta entrada baseia-se em uma única reportagem. A Lei de Bens Imóveis nº 13 de 2019 não foi consultada, portanto, nenhum artigo da mesma foi citado, e nenhuma decisão jordaniana de 2025–26 foi verificada.

Fonte — Arabic, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Reportagem jordaniana sobre indenização por terras desapropriadas, <https://nesan.net/?id=356650>

Egito — a data da avaliação e o custo do atraso

Tribunal de Cassação: três rubricas indenizatórias de uma desapropriação. A decisão relatada a seguir mostra o Tribunal de Cassação trabalhando com três rubricas distintas, cada uma com sua própria data. A indenização deve corresponder ao valor real do imóvel *na data em que foi desapropriado*. A indenização por perda de uso é uma indenização distinta: no caso relatado, ela se estendeu desde a data da desapropriação, 29 de maio de 2009, até a data em que o perito do tribunal apresentou seu laudo. Os juros legais, de quatro por cento, incidem a partir da sentença final até o pagamento integral.

Remessa de 2 de abril de 2026, decidida em junho de 2026: o pedido não prescreve. Em sessão realizada em 2 de abril de 2026, o Tribunal de Cassação remeteu à sua Assembleia Geral para Assuntos Cíveis, Comerciais e Assuntos de Estado Pessoal um conflito entre duas linhas de jurisprudência sobre a qualificação de um pedido de indenização por desapropriação sem o devido processo legal. Uma linha sustentava que o pedido se prescrevia — ou seja, que se tornava prescrito nos termos do prazo de prescrição do Direito Civil; “prescrever” aqui significa estar prescrito, não

ser exigido — em quinze anos nos termos do artigo 374 do Código Civil, podendo o Estado adquirir o imóvel por prescrição (prescrição aquisitiva, a equivalente no direito civil à usucapião); a outra caracterizou-a como uma reivindicação de direito (*da`wā istiḥqāq*, romanizado: da'wa istiḥqaq) decorrente do direito de propriedade e, portanto, não extinta pela prescrição, independentemente da duração do prazo. A opinião do Ministério Público favoreceu a segunda linha. Por meio de decisão divulgada em 17 de junho 2026, a Assembleia Geral decidiu o conflito, no recurso nº 32277 do ano judicial 95, a favor da segunda linha: um pedido de indenização por desapropriação sem o devido processo legal é uma ação de direito fundamentada na propriedade e não prescreve. O caso em questão teve origem no Decreto nº 2048 de 2004 e no projeto da rodovia Mansoura–Gamasa; a indenização foi de EGP 814,500 (libras egípcias) pelo imóvel, EGP 45,438,54 pela perda de uso de 29 de maio de 2009 até a apresentação do laudo pericial, além de juros legais à taxa de 4 por cento, contados a partir da sentença final até o pagamento.

Implicações para os avaliadores. A instrução é dupla. Solicita-se ao avaliador que determine o valor de capital na data da desapropriação — neste caso, dezessete anos antes da sentença — e, separadamente, o valor do uso do qual o proprietário foi privado durante o período fixado pelo tribunal. Trata-se de dois exercícios distintos: uma avaliação retrospectiva do valor de capital e uma avaliação contínua do valor de uso ou de aluguel; e um laudo que responda apenas ao primeiro terá respondido apenas à metade da questão. O atraso após a sentença é compensado por juros, não por reavaliação.

Com a questão resolvida conforme solicitado pela acusação, a consequência prática para a prática de avaliação é considerável, pois uma ação que nunca prescreve é uma ação que pode ser ajuizada com base em uma desapropriação ocorrida no passado distante. A avaliação retrospectiva sobre períodos muito longos, com as dificuldades probatórias que isso acarreta, passa a ser uma rotina, em vez de uma instrução excepcional.

Nota. O Egito não estava incluído no escopo originalmente definido para esta edição. O material referente a esse país foi identificado no decorrer de uma pesquisa em língua árabe realizada para outras jurisdições, e o departamento decidiu mantê-lo deliberadamente, considerando mais útil divulgá-lo do que omiti-lo com base em um detalhe técnico de definição de escopo. Não há outra tentativa de abordar o Egito.

Fonte — Arabic, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Relatórios jurídicos egípcios sobre os princípios de desapropriação do Tribunal de Cassação, <https://www.parlmany.com/News/2/608258/x>

Nunca prescreve e é paga antecipadamente. A Assembleia Geral do Tribunal de Cassação decidiu, na decisão resumida acima (recurso 32277 do ano judicial de 95, publicado em 17 e 18 de junho de 2026), que um pedido de indenização por desapropriação é um direito de propriedade e nunca se extingue por prescrição, que a indenização deve ser igual ao valor real do imóvel na data da desapropriação e que deve ser paga antecipadamente. O recurso 35856 do ano de 93, decidido em 27 de janeiro de 2026, estabelece a regra da mesma data — preços vigentes na data do decreto de desapropriação — e o recurso 1226 do ano 91, decidido em 18 de setembro de 2025, é indexado pelo próprio Tribunal sob o título “indenização por desapropriação: avaliação da indenização: critérios de avaliação”, com outros títulos sobre erro de direito e sobre a data a partir da qual os juros começam a correr. *Observação:* os textos completos do Tribunal de Cassação estão disponíveis mediante assinatura; para o recurso 1226, apenas os títulos do índice do Tribunal puderam ser consultados em seu próprio site, e não o mérito da decisão, e as duas decisões de 2026 são extraídas de publicações jurídicas árabes.

Fonte — Recurso 1226/91, registro no Tribunal de Cassação (leia em árabe): <https://www.cc.gov.eg/principle/5291094811/>; recurso 32277/95, imprensa árabe: <https://nabd.com/s/174099499-318d65/>; recurso 35856/93: https://www.alhshan.com/2026/06/blog-post_215.html.

Kuwait — a medida legislativa

Decreto-Lei nº 33, de 1964, sobre desapropriação e apreensão temporária para o bem público. O Decreto-Lei nº 33 de 1964, conforme alterado (inclusive pela Lei nº 2 de 2006), rege a desapropriação e a apreensão temporária para o bem público. De acordo com o comentário — a medida específica e o número do artigo não foram verificados em relação ao texto oficial — a indenização deve ser justa e equitativa, avaliada com base no valor de mercado real do imóvel no momento da desapropriação, levando em consideração a localização do imóvel, sua natureza e o uso ou investimento feito nele. Comentários de especialistas observam que os pedidos de indenização por desapropriação estão entre os mais complexos no contencioso administrativo do Kuwait, combinando questões de direito administrativo com a avaliação do prejuízo, e que o tribunal normalmente exigirá laudos de peritos técnicos.

Implicações para os avaliadores. Conforme relatado, a medida adotada pelo Kuwait é a convencional — o valor do mercado na data da expropriação. Um avaliador não pode simplesmente transferir uma suposição sobre a data de avaliação de uma jurisdição para outra, e a escolha da data costuma ter mais peso do que todas as outras questões relacionadas à avaliação, somadas.

Nota de verificação. Nenhuma decisão específica do Tribunal de Cassação do Kuwait foi verificada para esta edição. A declaração acima constitui um comentário de profissionais da área; a medida legal em si não foi verificada em relação ao texto oficial.

Fonte — Prefeitura do Kuwait, Desapropriação para o Bem-Estar Público, nota histórica sobre a Lei nº 33 de 1964 e sua alteração pela Lei nº 2 de 2006 (oficial, lida em inglês): <https://www.exd.gov.kw/en/Overview/Historical-evolution>. O artigo que estabelece a medida ainda não foi verificado em relação ao texto oficial em árabe.

Taxa sobre terrenos ociosos. Em novembro de 2025, o Tribunal Constitucional indeferiu as impugnações à Lei nº 126 de 2023, mantendo em vigor uma taxa anual crescente sobre lotes residenciais privados não urbanizados com mais de 1.500 metros quadrados, com vigência a partir de 2026. Em junho de 2025, o mesmo tribunal manteve a Lei nº 25 de 2023 sobre contratos de corretagem imobiliária, segundo a qual uma corretagem irrevogável utilizada para evitar o registro pode ser tratada como uma venda definitiva se não for realizada a regularização dentro do prazo legal de um ano.

Implicações para os avaliadores. Nenhuma das decisões fixa a remuneração, mas a taxa sobre terrenos baldios incide diretamente sobre o custo de manutenção de terrenos não urbanizados e, portanto, sobre o que um avaliador kuwaitiano pode considerar como o período razoável de manutenção em uma avaliação de resíduo ou de desenvolvimento. Uma taxa que aumenta anualmente é um argumento contra a suposição de que um terreno possa ser mantido indefinidamente sem custo algum, enquanto se aguarda seu melhor uso.

A escritura e quem pode formalizá-la. O que os tribunais do Kuwait decidiram em 2025–26, em resumo, diz respeito aos aspectos técnicos do título de propriedade, e quatro decisões são registradas brevemente, pois cada uma delas define o interesse que um avaliador estaria avaliando. Tribunal de Apelação, maio de 2026: uma co-beneficiária de um lote da Autoridade Pública para o Bem-Estar Habitacional pode receber a escritura e concluir o registro sem a assinatura do marido

após a recusa deste. Tribunal de Apelação, agosto de 2026: uma escritura de imóvel emitida em partes iguais (50/50) durante o casamento permanece válida após o divórcio posterior e a retirada da nacionalidade da ex-esposa — a escritura não é reescrita pela mudança de status. Tribunal de Primeira Instância, abril de 2026: uma venda não registrada de apartamento por costume (*urfi*) obriga o vendedor a registrar a transação. E, em março de 2026, o mesmo tribunal anulou uma venda preliminar em que a empresa nunca transferiu a titularidade, ordenando o reembolso do valor de KD 75.000 (KD, o dinar kuwaitiano) , além de KD 2.000 a título de indenização por danos morais.

Nota de verificação. O Kuwait não publica um banco de dados de sentenças acessível ao público comparável aos relatórios jurídicos nigerianos, e os textos completos do Tribunal de Cassação estão disponíveis apenas por meio de serviços por assinatura; as quatro decisões acima baseiam-se em reportagens da imprensa, e não em textos de sentenças. Não foi encontrado em fontes abertas nenhum valor de indenização por desapropriação no Kuwait para o período em questão; portanto, a medida legal mencionada acima não é acompanhada por nenhum valor definido. Os processos criminais relativos à venda fraudulenta de chalés estão fora do imóvel objeto da avaliação deste departamento e não foram incluídos.

Fontes do — Lei nº 126 de 2023, recurso de inconstitucionalidade indeferido (leia em árabe): <https://www.hotline.news.net/details.asp?id=33369>; Lei nº 25 de 2023 mantida (leia em inglês), *Times Kuwait*: <https://timeskuwait.com/constitutional-court-upholds-real-estate-agency-law-rejects-appeal/>; escritura de co-titularidade: <https://www.arabtimesonline.com/news/woman-wins-legal-battle-over-residential-plot-title-deed-in-kuwait/>; escritura mantida após o divórcio: <https://nabdapp.com/t/177334830-bbbf8f>; *urfi* a venda vincula o vendedor: <https://www.arabtimesonline.com/news/buyer-wins-case-sales-deal-val-id-says-court/>; reembolso com indenização por danos morais: <https://www.arabtimesonline.com/news/kuwaiti-wins-refund-in-land-dispute-with-real-estate-firm/>.

Marrocos — as conclusões do especialista e a proposta da comissão

Nesta decisão, o tribunal abordou a forma como a indenização por desapropriação é fixada e qual o peso atribuído ao perito nomeado pelo tribunal. A perícia judicial é fundamental: o tribunal pode adotar as conclusões do perito quando estiver convencido da solidez dos fundamentos sobre os quais se baseia a indenização proposta. Ele não é obrigado a fazê-lo e mantém seu poder discricionário. De consequência mais prática, as avaliações produzidas pela comissão administrativa de desapropriação são *meras propostas* (*mujarrad iqtirahat*) que não vinculam o tribunal, a menos que a parte desapropriada as tenha expressamente aceitado.

Com base nos fatos, a estimativa da administração foi de 4,431 dirhams. O tribunal confirmou a adoção do valor apurado pelo perito, de 94,950 dirhams — 150 dirhams por metro quadrado, referente a uma parcela de 633 metros quadrados — tendo-se convencido de que o perito havia levado em conta adequadamente as características do terreno, solo rochoso utilizado para agricultura e pastagem, e o havia avaliado na data em que a ação foi ajuizada, 10 de outubro de 2005.

Implicações para os avaliadores. Dois pontos: um local e outro comparável. Localmente, o fato de a avaliação da comissão ser considerada uma proposta, e não uma determinação, significa que a própria perícia do proprietário desapropriado não está contestando um valor estabelecido, mas sim competindo com um valor não adotado, o que representa uma posição substancialmente mais forte do que parece à primeira vista. Comparativamente, vale a pena prestar atenção ao raciocínio pelo qual o tribunal aceitou o valor apresentado pelo perito: ele o aceitou porque pôde ver e aprovar as *bases* nas quais se fundamentava — as características do terreno e a data de avaliação. Um valor apresentado sem que essas bases fossem expostas não teria dado ao tribunal nenhum motivo para

se considerar satisfeito.

Fonte — Arabic, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Banco de decisões judiciais marroquinas (cnej.ma), decisão 118, <https://www.cnej.ma/decision/118/fiche>

Venda sucessiva, não global: Recursos comerciais de Casablanca. A sentença nº 6.760, de 23 de dezembro de 2025, determinou, nos termos do artigo 217 do Código de Direitos Reais, que, quando vários imóveis estiverem hipotecados por uma única dívida — neste caso, MAD 27.463.889,48 (MAD, o dirham marroquino) —, elas devem ser vendidas *sucessivamente*, uma após a outra, apenas na medida do necessário para quitá-la. A venda global de todos os imóveis de uma só vez é ilegal. Trata-se da mesma proteção que as regras de leilão do Panamá e do Chile, relatadas nas edições sobre a América Central e a América do Sul, buscam oferecer ao estabelecer um valor mínimo, alcançado, no entanto, por meio do controle da quantidade vendida.

O perito não está vinculado ao parecer do perito que o precedeu. Sentença 6421, de 9 de dezembro de 2025: a missão de um perito nomeado pelo tribunal é definida exclusivamente pela decisão que o nomeia, e ele não está vinculado às conclusões de um laudo pericial anterior. Uma indenização provisória por despejo no valor de MAD 481.185,73 foi confirmada como objetivamente discriminada e devidamente contraditória.

Nota de verificação. Não foi encontrada nenhuma decisão marroquina de 2025–26 sobre indenização por desapropriação: a pesquisa por tema no banco de dados de Direito nacional não apresenta resultados após 2024. O material acima refere-se a processos de despejo e execução em tribunais comerciais, e a linha de indenização por despejo do tribunal de Casablanca é relatada na seção *Seguros, Sinistros, Deterioração Ambiental e Danos em Contratos Privados*, abaixo.

Fonte — Arr.ét 6760/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/saisie-immobiliere-la-vente-de-plusieurs-immeubles-hypotheques-pour-une-meme-dette-doit-etre-successive-et-non-globale-ca-com-casablanca-2025/>; arr.ét 6421/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-lexpert-judiciaire-charge-de-levaluation-nest-pas-lie-par-les-conclusions-dune-expertise-anterieure-ca-com-casablanca-2025/>. Ambas marcadas como “fonte não publié” pelo banco.

Catar — a lei de 2022

Lei nº 8 de 2022 sobre a desapropriação de bens imóveis e sua apreensão temporária para o bem público. O Catar reformulou seu marco legal de desapropriação por meio da Lei nº 8 de 2022, em vigor desde 1º de dezembro de 2022 e que revoga a Lei nº 13 de 1988; o texto publicado está disponível no portal jurídico Al Meezan do Estado. O Artigo 2 exige uma indenização justa (*ta’wid ’adil*) paga em uma única parcela (*duf’a wahida*). De acordo com o primeiro parágrafo do Artigo 27, a indenização por bens imóveis localizados no centro de uma cidade ou vila é paga na íntegra, sem dedução de porcentagem, independentemente da área ocupada. De acordo com o segundo parágrafo do mesmo artigo, os imóveis fora do centro, mas dentro dos limites da cidade ou vila, considerados como uma única transação, estão sujeitos a uma dedução por faixas de área: nada na primeira 3.000 metros quadrados; em seguida, dez, vinte, trinta e quarenta por cento nas faixas que terminam em 20.000, 200.000 e 1.000.000 de metros quadrados e acima. O Artigo 28 constitui a exceção para Doha: indenização integral entre o centro da cidade e o Quarto Anel Viário, e a mesma escala de deduções entre o Quarto Anel Viário e o limite mapeado da cidade. O Artigo 29 estabelece que, independentemente da dedução aplicável, o proprietário é indenizado integralmente pelos edifícios, estruturas e plantios existentes no imóvel na data em que a decisão do Ministro sobre

o interesse público for publicada no Diário Oficial. A avaliação é realizada por duas comissões de avaliação estatutárias (*lajnata al-tathmin*, Artigo 5) utilizando listas oficiais de preços periódicas, e o valor é fixado na data da decisão de desapropriação (Artigo 11). Controvérsias sobre o valor são encaminhadas a uma Comissão de Reclamações (*lajnat al-tazallumat*, Artigos 15 a 17) presidida por juízes do Tribunal de Apelação. A palavra “perito” (*khabir*) não consta da lei.

Implicações para os avaliadores. As leis do Catar e de Omã são praticamente contemporâneas — de 2022 e 2023, respectivamente — e ambas substituíram estruturas legislativas mais antigas. Um avaliador que trabalhe no Golfo não deve presumir que as práticas estabelecidas sob uma lei revogada permaneçam válidas após a reformulação, e deve consultar a legislação atual, em vez de se basear em suas lembranças da legislação anterior. De acordo com a lei do Catar, o fato de um lote estar localizado dentro ou fora do centro de uma cidade ou vila determina se sua indenização sofre uma dedução; portanto, a localização desse limite é, por si só, um fato que o laudo do avaliador deve indicar.

Nota de verificação. Nenhuma decisão judicial do Catar foi verificada para esta edição. O Conselho Superior da Magistratura publica uma enciclopédia de sentenças e princípios jurídicos do Catar, que este departamento identificou, mas ainda não consultou; esse é o caminho óbvio para a próxima edição.

Fonte — Arabic, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Al Meezan, Portal Jurídico do Catar — Lei nº 8 de 2022, <https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar>

Decisão do Gabinete nº 28 de 2025 — a Comissão de Reclamações e um teto de 15%. Emitida em 20 de agosto de 2025, constituindo a comissão composta por cinco membros — dois juízes do Tribunal de Apelação e representantes do ministério — com competência “em particular para decidir sobre reclamações relacionadas ao valor da indenização”. O processo apresentado deve conter as decisões das comissões de avaliação, as listas de inventário e os mapas de avaliação; a taxa é de 100 riyals; a decisão é definitiva. O Artigo 18 da Lei de 2022 estabelece o limite dentro do qual ela atua: a comissão pode aumentar uma indenização contestada em *no máximo quinze por cento*, a menos que considere que a indenização está abaixo do valor exigido pela lei, caso em que concede o valor total.

Implicações para os avaliadores. Um limite legal para a correção disponível em recurso é um instrumento incomum e de grande impacto. Quando o teto é vinculativo, o trabalho do avaliador na fase da comissão é efetivamente definitivo, pois nenhum tribunal posterior pode alterar o valor em mais de um sétimo. A saída — uma decisão abaixo do valor exigido por lei — é o argumento a ser construído, e trata-se de um argumento jurídico, não de uma questão de avaliação.

Nota de verificação. As sentenças publicadas pelo Tribunal de Cassação do Catar terminam em 2016; não há nenhuma decisão de 2025–26 que aplique a Lei de 2022 disponível. As Decisões do Gabinete 32 e 36 de 2025 e a Decisão do Ministro da Municipalidade 110 de 2025 determinam expropriações “de acordo com a Lei n.º 8 de 2022” e não acrescentam nenhuma regra de avaliação.

Fonte — Decisão do Gabinete 28/2025 e Lei 8/2022, Al Meezan portal jurídico oficial (leia em árabe): <https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=10137&language=ar> e <https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=8969&language=ar>.

Tunísia e Argélia — indenização prévia e indenização em espécie

Nenhuma das duas jurisdições apresentou uma decisão confirmada dentro do período da pesquisa. Ambas foram incluídas porque suas legislações contêm, cada uma, uma disposição que contraria a tendência observada no restante desta parte, e uma pesquisa que relatasse apenas as jurisdições com jurisprudência deixaria esse contraste invisível.

Tunísia: Lei nº 2016-53 e indenização em espécie. A desapropriação por utilidade pública é regulamentada pela Lei nº 2016-53, de 11 de julho de 2016, cujos regulamentos de execução foram publicados no *Journal Officiel* (Diário Oficial) em 28 de fevereiro de 2017. O artigo 2º estabelece que a desapropriação é decretada a título excepcional, mediante indenização equitativa e com as garantias previstas em lei. A indenização é fixada de forma amigável ou judicial, e a posse do imóvel pode ser tomada assim que a indenização provisória for depositada ou paga. O Decreto-Lei nº 2022-65, de 19 de outubro de 2022, alterou a Lei de 2016, entre outras coisas, prevendo a indenização *em espécie* em circunstâncias definidas, e comissões de reconhecimento e conciliação foram criadas nesse âmbito.

Implicações para os avaliadores. A remuneração em espécie altera totalmente a instrução. Quando o ativo de remuneração é outro imóvel, em vez de uma quantia em dinheiro, solicita-se ao avaliador uma equivalência entre dois conjuntos heterogêneos, em vez de um único valor, e o exercício passa a ser de avaliação relativa, em vez de absoluta. Os leitores do artigo “*Foundations*” desta edição reconhecerão a dificuldade: dois imóveis que diferem em várias características não podem ser equiparados sem um preço implícito para cada característica, e a defensabilidade da troca repousa em preços que uma avaliação em dinheiro nunca teria precisado indicar.

Argélia: Lei nº 91-11 e a exigência de indenização prévia. A desapropriação é regulamentada pela Lei nº 91-11, de 27 de abril de 1991, publicada no “*Journal Officiel*”, nº 21, de 8 de maio 1991, com o Decreto Executivo nº 93-186, de 27 de julho de 1993, que estabelece as modalidades de aplicação. O princípio fundamental da lei (Artigo 1º) é a indenização que seja “*préalable, juste et équitable*” — prévia, justa e equitativa. O decreto de transferibilidade (*acte administratif de cessibilité*, Artigo 23) é elaborado com base em um laudo de indenização preparado pelos serviços do domínio público, e qualquer parte interessada pode impugnar a declaração de utilidade pública perante o tribunal competente. Três outras disposições, verificadas em relação à “*Journal Officiel*”: o Artigo 10 limita a vigência da declaração de utilidade pública a quatro anos, renovável uma vez; o Artigo 21 exige que a indenização cubra todo o prejuízo sofrido; e o Artigo 25 permite a indenização em espécie.

Implicações para os avaliadores. Quando a indenização é efetivamente prioritária, a data da avaliação e a data da desapropriação coincidem, e a doutrina relativa à inflação durante um período de atraso não tem fundamento. Se essa exigência é cumprida na prática é uma questão diferente, que não pode ser respondida nesta edição.

Líbia. Um recurso administrativo sobre desapropriação para o bem público, com o número 55 do ano judicial 44, foi identificado nas decisões publicadas pela Ordem dos Advogados da Líbia. O site recusou o acesso automatizado e a decisão não foi lida. A Líbia não foi analisada em outros aspectos.

Nota de verificação. As seções sobre a Tunísia e a Argélia acima apresentam os marcos legais extraídos de fontes oficiais e quase oficiais. Nenhuma decisão do Tribunal Administrativo da Tunísia

ou da Suprema Corte da Argélia foi consultada, e nada do exposto acima deve ser interpretado como uma declaração sobre como essas disposições são aplicadas.

Fonte — French, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Jornal Oficial da República tunisiana e FAOLEX (Lei 2016-53); Diário Oficial da Rée Pública da Argéliaériana n.º 21, de 8 de maio de 1991, joradp.dz (Lei 91-11), <https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf>

Israel — o patrimônio avaliado é aquele efetivamente detido

A medida legal. Artigo 12 da Lei Fundiária fixa a indenização no valor do mercado na data da desapropriação — o que um comprador disposto pagaria a um vendedor disposto —, desconsiderando tanto qualquer valor especial que o terreno tenha para um comprador específico quanto a finalidade do próprio projeto público. Duas decisões do início de 2026 mostram o quanto isso não depende dessa medida, mas da questão prévia que ela pressupõe: qual imóvel está sendo avaliado.

Gedera — o contrato de arrendamento, não o plano posterior. O Estado retomou 35 dunams. A Autoridade de Terras de Israel ofereceu 1,6 milhão de NIS, avaliando o terreno com base na destinação agrícola prevista no contrato de arrendamento de 1986. Os proprietários reivindicaram NIS 24,5 milhões, avaliando-a com base na destinação para indústria e comércio conferida por um plano posterior. Conforme noticiado em fevereiro de 2026, o Tribunal Distrital Central deu razão ao valor apresentado pelo Estado: a propriedade em questão deve ser avaliada conforme o contrato de arrendamento em vigor, e a cláusula 15 desse contrato fixava a indenização com base no uso agrícola na data da devolução. Pagar com base na destinação posterior transferiria para o arrendatário um ganho de valor imobiliário que o contrato de arrendamento nunca concedeu. Os proprietários também foram condenados a pagar NIS 39.000 a título de custas.

Tel Aviv — uma moradia avaliada pelo valor de reposição. Em um segundo caso relatado em fevereiro de 2026, a casa de um casal de idosos foi tomada sem pagamento. O Tribunal Distrital de Tel Aviv (juiz Gilad Hass) concedeu aproximadamente NIS 6 milhões, compostos por uma avaliação da moradia de reposição no valor de NIS 5,1 milhões, honorários de 18 por cento (cerca de NIS 930.000), NIS 30.000 de honorários dos avaliadores e NIS 282.000 de custas, com indexação e juros. Os critérios aplicados foram que os requerentes realmente residiam no local e detinham o direito de fazê-lo.

O prêmio de reclassificação urbanística não está incluído no contrato de arrendamento. Em um caso de dezembro de 2025, os compradores de lotes agrícolas não foram informados de que, em caso de reclassificação, o terreno reverte ao Estado com indenização apenas pelo uso agrícola. O tribunal considerou a omissão dessa cláusula como uma violação da boa-fé: o prêmio gerado pelo plano posterior nunca havia pertencido aos compradores, para começar.

A avaliação é um processo separado que envolve duas avaliações. O imposto sobre o aumento de valor gerado pelo plano (*hetel hashbacha*) é de 50% da diferença entre o valor antes e o valor após a implementação do plano, determinada por avaliações antes e depois realizadas para a comissão de planejamento local. Ela não é incluída na indenização por desapropriação, e confundir as duas é um erro recorrente.

Implicações para os avaliadores. A primeira frase de um relatório israelense deve indicar o tipo de propriedade — propriedade plena, arrendamento agrícola, arrendamento protegido —, pois a data

e o uso permitido decorrem disso e não da parcela. Quatro datas estão em jogo e não se reduzem a uma única: a data de desapropriação nos termos da Portaria; a data de devolução em caso de reversão do arrendamento; antes e depois do plano de melhoria; e, na via de reabilitação, um piso pré-dano. Quando o imóvel objeto da avaliação é uma residência expropriada intacta, a decisão de Tel Aviv mostra que a medida que o tribunal de fato adotou foi uma moradia substituta, e não um resíduo fundiário.

Nota de verificação. A decisão da Suprema Corte de 20 de maio de 2026 sobre a desapropriação limitada de 288 metros quadrados de espaço aéreo na Caverna dos Patriarcas baseou-se na necessidade pública e no escopo da desapropriação, e não no valor, e é registrada aqui apenas para fins de distinção. A orientação do Avaliador-Chefe do Governo sobre uma moradia de referência prescrita nos termos da seção 33 da via de reabilitação é relatada com data de 1 a 2 de setembro de 2026 e é apresentada conforme relatada, e não como prática estabelecida. A questão do despejo em Silwan diz respeito à titularidade, não à avaliação, e foi excluída.

Fontes do — *Globes* (leia em hebraico): Gadera, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001534527>; Moradia em Tel Aviv, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001533978>; parcelas agrícolas e cláusula 15, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001528095>; moradia de referência da seção 33, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001553379>. Caverna dos Patriarcas: <https://www.israelnationalnews.com/news/427358>. Comentário sobre a seção 12 (hebraico): <https://www.ozar-law.co.il/loadedFiles/tototvpegv2025toto.pdf>. Diretrizes de avaliação de terras públicas da Autoridade de Terras de Israel (hebraico): <https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/prkfiles2/he/2%20guidelines%20public%20land.pdf>.

A estrutura unificada da Suprema Corte para o aluguel perdido. Duas sentenças do final de 2025, *CA 3554/21* (10 de novembro de 2025) e *CA 4288/20* (11 de dezembro de 2025), aplicam as regras de um processo consolidado estabelecido para “taxas de arrendamento perdidas” (*dmei chakhira avudim*) — a indenização pelos anos entre a posse e o pagamento. A taxa de retorno é **de 5% sobre terrenos classificados como residenciais de acordo com o plano da época do Mandato e de 3,25% sobre terrenos agrícolas**. No processo *CA 3554/21*, o Tribunal relembrou sua própria observação anterior no mesmo litígio de que “não há santidade em 5% nem em 6%” (*ein kdusha*), e o cálculo corrigido pelo Estado deixou os proprietários devendo NIS 60.242 ao Estado. No processo *CA 4288/20*, em que a defesa do Estado se baseou na demora, o cálculo corrigido resultou em um valor de NIS 14.095.552 a ser pago pelo Estado.

O potencial deve ser certo ou, pelo menos, esperado: *CA 935/24*. 14 de julho de 2025. O valor previsto na seção 12(b) da Portaria de 1943 é o preço em uma transação hipotética de livre vontade na data de determinação — neste caso, 11 de abril de 1952 — com base no zoneamento então em vigor, que era agrícola. O potencial de planejamento futuro só é considerado na avaliação se for certo ou, pelo menos, se for de se esperar que se concretize em um futuro previsível (*vada'i, o she-nitan le-fachot litzpot le-mimusho*). Por maioria, o Tribunal decidiu que a própria construção posterior, pelo Estado, de moradias populares no terreno não conferia a um comprador hipotético em 1952 tal expectativa.

Neutralização do potencial em uma ação de redução: *BRM 1790/24*. 5 de fevereiro de 2025, sobre o artigo 197 da Lei de Planejamento e Construção. Os avaliadores devem neutralizar o potencial urbanístico geral incorporado ao valor do terreno, na medida em que esse potencial ainda não tenha se manifestado, no mínimo, em um plano registrado — e isso se aplica mesmo quando a expectativa se baseia na localização do terreno. A imagem espelhada do *CA 935/24*: o potencial

não realizado é excluído do valor “anterior” em uma ação de indenização por diminuição, assim como é excluído do valor da indenização em uma desapropriação.

Prejuízo agrícola, capitalizado: *CA 3290/23* . 30 de julho de 2025. Prejuízo passado de 3.387 NIS por dunam por ano, calculado com base na média do lucro agrícola estabelecida por um contador; prejuízo futuro capitalizado ao longo de vinte anos a uma taxa de 7 por cento, totalizando 733.234 NIS; remoção de árvores NIS 343.930; danos passados NIS 861.299. Um horizonte e uma taxa definidos, ambos constando na sentença.

Fonte — *CA 935/24, 3554/21, 4288/20 e 3290/23, e BRM 1790/24*, lidas em hebraico conforme reproduzidas em <https://bagats.org.il/>, um banco de dados privado que arquiva cada decisão da Suprema Corte por número do processo, com um resumo gerado automaticamente acima do texto reproduzido. Não se trata do site do tribunal. Os números e frases acima foram encontrados no texto reproduzido da decisão, não nos resumos; as cópias oficiais em supremedecisions.court.gov.il não permitiram acesso e não foram lidas, portanto nada aqui foi verificado em relação ao próprio arquivo do tribunal.

Iraque — a avaliação oficial em comparação com os imóveis comparáveis

Anbar — um leilão foi suspenso devido à discrepância. A questão mais clara questão de avaliação iraquiana do período não é uma indenização, mas sim uma venda suspensa porque o valor oficial não se sustentava diante do mercado. Conforme noticiado em 3 de setembro de 2026, a Comissão Federal de Integridade interveio na venda de 136 dunams às margens do Eufrates em Al-Anbar. A avaliação oficial foi de 3,129 bilhões de IQD, cerca de 23 milhões de IQD por dunam; imóveis comparáveis nas proximidades foram avaliados em 300 milhões de IQD por dunam e o valor de mercado do conjunto total em IQD 37,422 bilhões. O déficit relatado foi de IQD 34,292 bilhões, estimado em cerca de US\$26 milhões. Um juiz suspendeu o leilão e determinou uma auditoria externa, juntamente com declarações da Diretoria de Propriedades do Estado e do Registro de Imóveis de Anbar.

Nota de verificação. O déficit se concilia com os próprios totais do relatório: 37,422 bilhões de IQD menos 3,129 bilhões de IQD resulta em 34,292 bilhões de IQD. O total de mercado não corresponde ao valor por dunam multiplicado — 136 dunams a 300 milhões de IQD resultariam em 40,8 bilhões de IQD — portanto, os 300 milhões de IQD são um valor arredondado para fins de comparação, não a base do total. A questão se baseia em uma única reportagem da imprensa; nenhuma ordem judicial foi lida.

Recurso de Cassação 6123 — avaliação pericial sobre a perda parcial do uso do imóvel arrendado. O Tribunal Federal de Cassação, , decidiu em 29 de dezembro de 2025 que um locador que retirou parte de uma área arrendada deve indenizar o locatário tanto pela perda sofrida quanto pelo lucro cessante. Cinco peritos nomeados pelo tribunal quantificaram a perda de uso. Um pedido de indenização pelo custo da cerca foi indeferido, uma vez que as benfeitorias reverteram para o locador nos termos do contrato.

Implicações para os avaliadores. Anbar representa o problema do cadastral versus o valor de mercado em sua forma mais crua já publicada: um valor oficial aproximadamente uma ordem de magnitude abaixo de imóveis comparáveis da mesma época, e um tribunal disposto a impedir uma transação devido à diferença, em vez de considerar o valor oficial como conclusivo. O caso de Cassação n.º 6123 representa a decisão mais comum, mas mais aplicável a outros casos — uma expropriação parcial do direito de usufruto é avaliada com base em laudos periciais sobre a perda de uso e o lucro

cessante, sendo que a reversão contratual das benfeitorias impede uma reivindicação separada pelo seu custo.

Nota sobre a cobertura. A ação administrativa movida em Paris pelos herdeiros relativa ao prédio da embaixada francesa em Bagdá diz respeito a aluguéis atrasados e danos morais sobre imóveis apreendidos, e não a uma sentença de avaliação iraquiana, e não está incluída na cobertura.

Fontes do — Shafaq News, Comissão de Integridade suspende venda de terrenos em Al-Anbar devido a discrepância na avaliação (leia em inglês): <https://shafaq.com/en/society/CoI-halts-Al-Anbar-land-sale-over-26m-valuation-gap>. Conselho Superior da Magistratura, Decisão 6123 (leia em árabe): <https://www.sjc.iq/qview.3760/>.

Nota de verificação (Iraque, Jordânia, Kuwait, Tunísia, Argélia). Nenhuma sentença de 2025–26 relativa à indenização por desapropriação pôde ser verificada em nenhum desses cinco países. O que foi consultado está registrado acima: a Decisão nº 6123 do Tribunal Federal de Cassação do Iraque, um caso de arrendamento consultado em árabe no site do Conselho Superior da Magistratura, e quatro decisões do Kuwait sobre direitos de propriedade de 2026, conhecidas por meio de reportagens da imprensa. Além delas, as decisões de cassação da Jordânia de 2025 são listadas apenas por número e seu Tribunal Constitucional não publicou nada sobre a avaliação de imóveis; os portais judiciais do Iraque recusaram a maioria dos pedidos, embora as listas sugiram que o valor dos imóveis desapropriados continue a ser definido por uma comissão nos termos do Artigo 13 da lei de desapropriação; O Kuwait não possui um banco de dados online de sentenças, e seu Ministério da Justiça publica apenas editais de leilão e estatísticas de preços do registro; as decisões de cassação da Tunísia não são publicadas sistematicamente; e o site do Supremo Tribunal da Argélia não contém nada posterior a 2023. Nessas jurisdições, a ausência de legislação sobre a avaliação imobiliária divulgada é um fato relacionado à publicação, não ao contencioso.

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.

Tü rkiye — um shopping center pode constituir sua própria zona de avaliação. Decidido em 26 de fevereiro de 2025 e publicado no Diário Oficial em 12 de junho de 2025. As comissões de avaliação podem tratar um único quarteirão, parcela, propriedade ou shopping center como uma “zona com valor diferenciado” e fixar um valor mínimo por unidade de terreno separado para ela. A avaliação em massa em Tü rkiye pode, portanto, se restringir a um único edifício — o que constitui uma concessão significativa, já que um valor para toda a zona nem sempre consegue descrever o imóvel.

Tü rkiye — e a comissão que não apresentou nenhum método. 10 de abril de 2025. Uma autuação de imposto de renda sobre a venda de imóveis foi anulada porque os valores apresentados pela comissão não indicavam nem o método nem imóveis comparáveis, e o preço declarado pelo comprador de 952.000 TL não foi comprovado por nenhum comprovante: investigação incompleta. O poder concedido na primeira decisão é restringido pela segunda.

Israel — o estado anterior inclui o que o plano já permitia. Quanto à taxa de valorização, a *BRM 1975/24* (16 de outubro de 2025) determinou que o “estado anterior” é o valor de mercado, incluindo tudo o que o TAMA 38, o plano diretor nacional já em vigor, tenha contribuído para

ele: não há margem para deduzir essa contribuição do valor de mercado, sendo a taxa metade da diferença entre o novo e o anterior estados. *O BRM 4507/24* (11 de fevereiro de 2026) dizia respeito a uma cobrança de NIS 592.500.000 que a comissão de apelação havia anulado porque a comissão local não havia anexado o parecer do perito econômico no qual seus avaliadores se basearam; o Tribunal restabeleceu o processo e o remeteu de volta, instruindo a comissão de apelação a permitir que esse parecer fosse apresentado. E no *BRM 7560/22* (12 de fevereiro de 2025), em que membros do kibutz pagaram à Autoridade de Terras de Israel taxas de arrendamento capitalizadas por quarenta e nove anos e os próprios kibutzim não obtiveram enriquecimento, o Tribunal aplicou sua fórmula anterior de que “sem enriquecimento não há tributação” (*be-ein hit’ashrut ein hetel*).

Arábia Saudita — a autoridade pode substituir esse valor pelo seu próprio. O regulamento de aplicação do imposto sobre transações imobiliárias, Artigo 6º, permite que a autoridade tributária verifique os valores e os estime nos casos em que o preço contratual “pareça estar abaixo do valor de mercado”. A base tributária é o valor de mercado, e a autoridade pode substituí-lo por sua própria estimativa; o regulamento não prescreve nem um método nem uma função para os avaliadores credenciados que o Reino levou uma década para licenciar.

Omã — e o avaliador licenciado previsto na legislação tributária. A lei do imposto de renda de pessoas físicas, promulgada pelo Decreto Real nº 56/2025 (22 de junho de 2025, com vigência a partir de 2028) determina que o ganho na alienação de imóveis seja calculado como o valor real na alienação menos o valor real na aquisição, sendo o valor real o valor sobre o qual foram pagas as taxas de registro — e, quando este não puder ser determinado, “seu valor no mercado será determinado por um laudo aprovado por um dos escritórios de avaliação imobiliária”. O laudo de um escritório de avaliação é, portanto, incorporado à legislação tributária — três meses antes de a Lei de Regulamentação Imobiliária, mencionada na seção de responsabilidade abaixo, estabelecer o regime de licenciamento para os avaliadores que o assinarão.

Fonte — Danıştay VDDK E. 2024/6, boletim oficial (ler em turco): <https://www.danistay.gov.tr/assets/pdf/yayinlar/kararlarBulteni/2025-07-18-10-53-5164809.pdf>; Danıştay 3.^a Seção E. 2023/7804: <https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-3-daire-2023-7804-esas-2025-1758-karari-216dce95-58fc-5569-8f53-bb1d1edfa626>; Decisões israelenses *BRM 1975/24*, *4507/24* e *7560/22*, lidas em hebraico conforme reproduzidas em <https://bagats.org.il/>, um banco de dados privado e não o site do tribunal (ver a nota na seção sobre Israel acima; as cópias oficiais não estavam disponíveis); Regulamento de implementação da RETT da Arábia Saudita (em árabe, PDF oficial): <https://zatca.gov.sa/ar/RulesRegulations/Taxes/Documents/RETT%20Implementing%20Regulation.pdf>; RD 56/2025 de Omã (em árabe; o site qanoon.om informa que não se trata de uma fonte oficial e encaminha os leitores ao Diário Oficial): <https://qanoon.om/p/2025/rd2025056/>.

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.

Marrocos — o credor hipotecário tem prioridade sobre o Tesouro quanto ao preço. Sentença nº 5750, de 12 de novembro de 2025: quanto à distribuição do produto da venda forçada, a preferência do credor hipotecário de primeira ordem tem prioridade sobre o privilégio do Tesouro, que, nos termos do artigo 106 do Código de Recuperação, se aplica aos rendimentos e receitas e não ao preço de venda. E a sentença 4686, de 2 de outubro de 2025, considerou que um contrato de locação anterior à penhora é oponível ao adquirente do leilão quando as condições de venda

estipulam que os contratos de locação em vigor sejam respeitados — de modo que o adquirente compra o imóvel objeto da avaliação, e o valor de reserva deveria ter refletido isso.

Nota de verificação. Não foi encontrada nenhuma decisão do período 2025–26 em nenhuma dessas treze jurisdições sobre a *avaliação* do imóvel hipotecado ou a fixação de um valor mínimo para o leilão. Existe um do 12º Colégio sobre objeção à determinação do valor (E. 2025/3846), mas seu texto está protegido por acesso pago. O Ministério da Justiça do Kuwait publica editais de leilão sem justificativas.

Fonte — Arr.ét 5750/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/distribution-du-prix-de-vente-d-un-immeuble-le-droit-de-preference-du-creancier-hypothecaire-prime-le-privilege-du-tresor-qui-ne-setend-pas-au-produit-de-la-vente-ca-com-casablanca-2025/>; arr.ét 4686/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/vente-aux-encheres-le-bail-anterieur-a-la-procedure-de-saisie-est-opposable-a-ladjudicataire-lorsque-le-cahier-des-charges-prevoit-le-respect-des-baux-en-cours-ca-com-casablanca-2025/>.

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.

Arábia Saudita — a profissão de avaliação regulamentada

Taqeem e o regime de acreditação. A Autoridade Saudita para Avaliadores Acreditados, criada em 2012 e conhecida como Taqeem, regulamenta a profissão de avaliação nos setores imobiliário, empresarial, de máquinas e equipamentos e outras classes de ativos, de acordo com a Lei dos Avaliadores Acreditados. Suas funções incluem definir padrões de avaliação, qualificar e licenciar avaliadores, além de monitorar seu desempenho. De acordo com o §7.6 do Regulamento do Banco Central da Arábia Saudita (SAMA) e da circular do SAMA nº 371000061185 de 28/05/1437H — o “H” indica o calendário lunar islâmico Hijri, cujo ano difere do gregoriano; 1437H corresponde aproximadamente a 2016 — (conforme revisado pela circular nº65768/99, de 25/10/1439H, aproximadamente 2018), os credores supervisionados pela SAMA são obrigados a obter avaliações de avaliadores qualificados e credenciados pela Taqeem; a responsabilidade recai sobre o credor, e não sobre a empresa de avaliação (rulebook.sama.gov.sa).

Implicações para os avaliadores. A Arábia Saudita mantém um regime de acreditação notavelmente formal, e esse regime — a acreditação profissional pela Taqeem, juntamente com a obrigação do credor de utilizar avaliadores credenciados pela Taqeem — é a característica estrutural que um avaliador estrangeiro ou uma empresa que pretenda atuar no país deve levar em consideração em seus planos.

Propriedade estrangeira: a lei de 2026 e suas Regulações de aplicação. A Lei sobre Propriedade Imobiliária e Investimento por não sauditas entrou em vigor em 21 de janeiro de 2026, e em 23 de junho de 2026 o Conselho de Ministros aprovou suas Regulações de Execução, juntamente com o Documento de Zonas Geográficas que designa as áreas nas quais os não sauditas podem possuir imóveis. A propriedade é permitida dentro dessas zonas, que, segundo os comentários, deverão se concentrar em Riade, Jeddah e outros locais de alto crescimento, em vez de abranger essas cidades de maneira geral; um residente estrangeiro pode, além disso, possuir um imóvel residencial

fora dessas zonas para uso pessoal. A propriedade em Meca e Medina continua restrita, principalmente a indivíduos muçulmanos e a entidades sauditas específicas, sob determinadas condições. As transações são registradas digitalmente por meio da Plataforma Imobiliária Saudita, com taxas de transferência de até 5%.

Implicações para os avaliadores. Uma zona designada é um limite além do qual o conjunto de compradores elegíveis muda de forma descontínua, e um limite desse tipo é um fator determinante de valor de primeira ordem. Dois lotes, que de outra forma seriam comparáveis, situados em lados opostos de uma linha divisória da zona, não são mais comparáveis no sentido exigido pela abordagem de comparação de vendas, pois não estão expostos ao mesmo mercado. Os avaliadores que atuam no Reino Unido devem esperar que o Documento de Zonas Geográficas se torne uma entrada na seleção de imóveis comparáveis e devem estar preparados para datar suas evidências cuidadosamente em torno de janeiro e junho de 2026, quando o conjunto de compradores elegíveis sofreu alterações.

Fontes — Banco Central da Arábia Saudita, §7.6 *Specific Requirements for Valuers*, Regulamento da SAMA (oficial, em inglês): <https://rulebook.sama.gov.sa/en/76-specific-requirements-valuers>; Autoridade Saudita para Avaliadores Credenciados, *Accredited Valuers Law*: https://taqeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false.

Omã — a avaliação imobiliária passa a ser uma profissão sujeita a licença, com penalização criminal. A Lei de Regulamentação Imobiliária, promulgada pelo Decreto Real nº 79/2025 (10 de setembro de 2025), estabelece que a avaliação imobiliária em Omã seja realizada sob regime de licença legal. Capítulo 8, Artigos 57 a 62: a avaliação só pode ser exercida mediante licença do Ministério da Habitação; os avaliadores são inscritos em um registro; é obrigatório um contrato de prestação de serviços por escrito, com honorários fixados pelo regulamento de execução; aplicam-se regras de conduta; a atividade de corretagem e a prática de avaliação não podem ser combinadas de forma alguma (Artigo 61), e o direito do avaliador de cobrar honorários está limitado a cinco anos. O Artigo 64 torna a avaliação sem licença punível com pena de prisão de dez dias a seis meses e multa de 1.000 a 10.000 riais; o Artigo 65 acrescenta o cancelamento da licença.

Dubai — o guia e o prazo de validade de um laudo. O primeiro guia de avaliação do Departamento de Terras de Dubai, publicado em dezembro de 2025, alinha o emirado às normas internacionais de 2025 e estabelece o que a maioria dos órgãos reguladores deixa a critério: os avaliadores devem possuir uma licença, divulgar conflitos de interesse e — disposição digna de nota — um laudo de avaliação é válido por *três a seis meses* a partir da emissão, a menos que o cliente concorde ou o órgão regulador determine o contrário, com a data de validade indicada na capa e no resumo executivo. A violação acarreta suspensão ou cancelamento definitivo da licença. A disposição do guia sobre modelos automatizados de avaliação está fora do escopo desta revista e não é abordada.

Implicações para os avaliadores. A indicação de uma data de validade na capa do relatório é uma exigência que nenhuma jurisdição de common law impõe, e ela responde a uma questão recorrente ao longo desta pesquisa — a cláusula polonesa de validade de doze meses, a avaliação conjunta holandesa considerada vinculativa um ano depois, ambas relatadas na seção sobre a Europa, e a recusa de , cuja execução foi recusada por causa de um laudo desatualizado, relatado na parte dedicada à África Subsaariana. Dubai simplesmente colocou a data na capa.

Nota de verificação. A autoridade de avaliação da Arábia Saudita publica decisões disciplinares, mas seu portal negou acesso durante todo o processo de verificação realizado por este departamento;

portanto, nada a respeito foi relatado. Nenhuma decisão judicial de 2025–26 sobre a responsabilidade de um avaliador foi encontrada em qualquer lugar da região.

Fonte — Decreto Real de Omã n.º 79/2025 (em árabe; o site qanoon.om informa que não se trata de uma fonte oficial e encaminha os leitores ao Diário Oficial): <https://qanoon.om/p/2025/rd2025079/>; Guia de avaliação de Dubai, primeira edição de 2025 (PDF oficial, em árabe): https://dubailand.gov.ae/media/5iek4niq/valuation-standards_ar.pdf.

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.

Tü rkiye — a data da liquidação é a data da sentença, e qual sentença. 22 de abril de 2026. Em uma ação para o recebimento da participação na dissolução do regime de bens entre cônjuges, “a data da liquidação é a data da sentença e, quando a liquidação for realizada pelo tribunal regional de apelação, a data da sentença é a data da decisão desse tribunal”. O tribunal regional havia utilizado os valores atuais em 15 de dezembro de 2023 quando proferiu sua própria sentença em 25 de março de 2025; decisão revertida.

Implicações para os avaliadores. Um tribunal de apelação que refaz a liquidação redefine a data de avaliação de acordo com seu próprio julgamento. Em uma jurisdição com alta inflação, isso não é uma mera questão técnica — os quinze meses entre essas duas datas alterariam significativamente qualquer avaliação na Turquia — e isso significa que um avaliador contratado para o recurso deve realizar uma nova avaliação, e não apenas uma atualização.

Nota de verificação. Não foi encontrado nada em Israel, Egito, Jordânia ou Iraque que se refira à avaliação do imóvel conjugal; os tribunais de família do Golfo não divulgam essas informações. Uma pesquisa realizada no Marrocos com base no Código de Família não revelou nenhuma decisão de avaliação referente a esse período.

Fonte — Yargıtay 2.º HD E. 2025/4955 (turco, espelho): <https://avarsis.com/karar/yargitay-2-hukuk-dairesi-e-2025-4955-k-2026-4585-13668508>.

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.

Türkiye — uma discrepância entre preço e valor não comprova a simulação. 26 de maio de 2025. Em uma ação por *muris muvazaası* — a transferência conivente pela qual um testador prejudica seus herdeiros — o tribunal regional teria se baseado na diferença entre o preço declarado no registro e o valor apurado na inspeção, e o Tribunal de Cassação ter revertido a decisão com base no argumento de que a diferença entre os valores, por si só, não é suficiente para provar a simulação. *Aviso:* este item não possui fonte. A decisão não foi encontrada em nenhum banco aberto e o próprio serviço de busca do Tribunal de Cassação não pôde ser acessado; não há números ou citações, e a referência deve ser verificada antes de ser considerada confiável.

Implicações para os avaliadores. A avaliação estabelece a diferença; não estabelece a intenção. Um avaliador solicitado a comprovar uma transferência fictícia pode comprovar apenas metade dela e

deve deixar isso claro no relatório, em vez de permitir que o valor sugira uma inferência que não pode sustentar.

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.

Tü rkiye — a ação foi vendida, mas o valor nunca foi pago. Sessão Plenária, 16 de dezembro de 2025, anunciada em 22 de maio de 2026. O antecessor dos requerentes, que detinha 207/4000 de um terreno de 4.000 metros quadrados em Ancara, faleceu em 1985; no processo de partilha iniciado em 1998, as notificações foram endereçadas a ele como se estivesse vivo, e o imóvel foi vendido em leilão em 19 de junho de 2000 sem que seus herdeiros fossem incluídos no processo. O Tribunal de Cassação posteriormente considerou o procedimento viciado, mas o tribunal de primeira instância decidiu então que não era necessária nenhuma decisão, pois o imóvel já havia sido vendido. Um perito havia avaliado a parte dos herdeiros em 310.500 TL. O Tribunal Constitucional constatou uma violação do direito à propriedade, aliado ao direito a um recurso efetivo, e concedeu 1.213.273 TL líquidos a título de perda de valor dessa quantia ao longo do tempo. A avaliação foi realizada; o procedimento que deveria produzir seu resultado, porém, não foi.

Notas breves. Í Tribunal Regional de İzmir, 11^a Vara Cível, 11 de julho de 2025. Em uma ação para dissolver uma empresa familiar ou, na falta disso, para remover os requerentes da mesma, o tribunal comercial ordenou sua remoção e fixou o valor real (*gerçek değer*) de cada participação de dez por cento em 3.300.317,57 TL — um décimo do patrimônio líquido real de 33.003.175,65 TL extraído do balanço patrimonial de 31 de março de 2023, com base no pressuposto de que a empresa deve ser avaliada na data mais próxima da sentença. O tribunal regional anulou essa sentença sem se pronunciar sobre a avaliação, pois a taxa judicial proporcional sobre o pagamento de saída não havia sido integralmente paga. Dois autos do 12^o Tribunal de Istambul (İ) relativos a pagamentos de rescisão não puderam ser localizados no banco de dados oficial e seus valores não constam.

Fonte — *Aynur Ceylan e outros*, processo 2020/36883, lido em turco em uma reprodução do anúncio do Tribunal publicada em um site de notícias jurídicas (o banco de decisões do próprio Tribunal não carregou): <https://www.hukukihaber.net/ortakligin-giderilmesi-davasinda-taraf-teskili-saglanmadan-tasinmazin-satilmasi>; İzmir BAM 11. HD E. 2023/1944, banco de precedentes do Ministério da Justiça (oficial, lido em turco): <https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1158523100>.

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.

Tü rkiye — um deslizamento de terra e a taxa de capitalização antes e depois. 21 de abril de 2025. A detonação de explosivos para obras rodoviárias provocou um deslizamento de terra. O perito avaliou o terreno pelo método da renda agrícola a uma taxa de capitalização de 4,2% — 419.676,47 TL, com árvores 15.456,08, totalizando 435.132,55 TL — e, em seguida, reavaliou-o após o dano a uma taxa de 6,2%, resultando em 284.280,94 TL. A diminuição foi de 135.395,53 TL. O tribunal administrativo de primeira instância concedeu o valor total de 435.132,55 TL, considerando

o terreno inutilizável; o tribunal administrativo regional reduziu a indenização para os 135.395,53 TL correspondentes à diminuição; o Conselho de Estado revogou essa decisão.

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma comparação “antes e depois” em que a totalidade da perda é expressa por meio da taxa de capitalização — a renda permanece inalterada e o risco aumentou. É uma demonstração clara de algo que os avaliadores costumam afirmar, mas raramente mostram: que os danos ao terreno podem ser medidos inteiramente por meio da taxa e que uma variação de dois pontos nessa taxa custa um terço do valor.

Tü rkiye — subseguro e avaliação do prejuízo com base na data incorreta. Tribunal Regional de Antalya, 11^a Vara Cível, 11 de dezembro de 2025. Após um incêndio no local de trabalho em 9 de fevereiro de 2017, a seguradora alegou, em recurso, que o valor segurado do imóvel na apólice era de 315.000 TL, contra um valor do imóvel de 963.700 TL, tendo sido constatado um subseguro de 59,68% — a porcentagem é a apresentada pela seguradora e não decorre desses dois valores —, uma vez que a apólice isenta de responsabilidade apenas uma diferença de dez por cento ou menos. O tribunal não se pronunciou sobre a porcentagem. Anulou a sentença porque os peritos não haviam atribuído cada item danificado à rubrica e ao limite da apólice que o cobria — máquinas seguradas em 50.000 TL haviam sido avaliadas em 876.807 TL — e porque haviam calculado o prejuízo com base na data da ação e não na data do sinistro.

Marrocos — a indenização por despejo, componente por componente. O Tribunal de Apelação Comercial de Casablanca decidiu sobre uma série de indenizações por despejo em 31 de dezembro de 2025, e essas são as avaliações de componentes mais explícitas da região. No processoê t 7139, o tribunal reavaliou o próprio lote, calculando o valor de *droit au bail* como o valor de aluguel de mercado menos o aluguel efetivamente pago, multiplicado por um coeficiente correspondente ao tempo de ocupação, somando a perda de clientela e os custos de mudança e excluindo benfeitorias já amortizadas — e aumentou a indenização em relação à sentença de primeira instância. No processoê , n.º 7145, sustentou-se que as declarações fiscais do locatário relativas aos últimos quatro anos constituem apenas um elemento do valor do negócio, a ser ponderado juntamente com a antiguidade da operação, a localização e a natureza da atividade. No acórdão ê t 7083, foi mantido o valor de sessenta meses de aluguel para o “ *droit au bail* ” (aluguel de um salão de cabrinhas) determinado pelo juiz de primeira instância, e foi negado um novo laudo pericial; no acórdãoê t 7157, os custos de mudança foram reduzidos por serem desproporcionais ao negócio de um sapateiro artesão.

Omã — e, quando dois peritos discordam, prevalece a média. O regulamento da Autoridade de Serviços Financeiros de 16 de agosto de 2026 concede licenças a peritos em sinistros e avaliadores de seguros. O Artigo 25 exige que o perito inspecione, investigue a causa, avalie a cobertura e estime a indenização devida nos termos da apólice. O Artigo 26 é a disposição a ser observada: se o segurado rejeitar a estimativa da seguradora, ele pode nomear seu próprio avaliador licenciado e, se os dois ainda divergirem, a *média das duas estimativas* será o valor final vinculativo. Sem terceiro avaliador, sem árbitro — uma média aritmética, por Regulação.

Implicações para os avaliadores. Compare isso com o procedimento espanhol previsto no Artigo 38 e com o italiano *perizia contrattuale* , relatado na edição europeia. A Espanha restringe a cláusula de avaliação ao valor; a Itália nega a ela o caráter definitivo da arbitragem; Omã dispensou completamente o terceiro avaliador e divide a diferença. A regra de Omã recompensa a parte que age primeiro e se afasta mais da verdade, e qualquer avaliador que trabalhe lá definirá o preço de

acordo com isso.

Fonte — Danıştay 4. Daire E. 2024/2649 (turco, comercial espelho; número e data da decisão confirmados no próprio serviço de busca do Conselho de Estado, [karararama.danistay.gov.tr](https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-51216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff)): <https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-51216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff>; Tribunal de Apelação de Antalya, 11^a Seção, E. 2022/1836, banco de dados de precedentes do Ministério da Justiça (oficial, lido em turco): <https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1186538800>; ê, processos 7139 e 7145, de 31 de dezembro de 2025 (em francês): <https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-la-cour-d-appel-procede-a-une-nouvelle-evaluation-des-composantes-de-lindemnite-et-laugmente-au-dela-d-u-montant-fixe-en-premiere-instance-ca-com-casablanca-2025/> e <https://www.jurisprudence.ma/decision/calcul-de-lindemnite-deviction-les-declarations-fiscales-ne-constituent-quun-element-d-appreciation-parmi-dautres-de-la-valeur-du-fonds-de-commerce-ca-com-casablanca-2025/>; Decisão Kh/12/2026 do FSA de Omã (em árabe; qanoon.om, não é uma fonte oficial, conforme sua própria declaração): <https://qanoon.om/p/2026/fsa20269906/>.

Cobertura e status de conclusão

Esta parte inicial está incompleta. Foram encontrados dados verificados para a Turquia (türkiye) por meio do Direito da Convenção, do Tribunal Constitucional e dos bancos oficiais de precedentes; para o regime regulatório da Arábia Saudita; para os Emirados Árabes Unidos e — uma vez que a pesquisa foi realizada em árabe, em vez de em inglês — para Omã, Egito, Marrocos, Catar e Iraque; as seções sobre a Jordânia e o Kuwait baseiam-se em reportagens da imprensa e comentários; as leis da Tunísia e da Argélia foram analisadas em francês; e as decisões da Suprema Corte de Israel foram lidas em hebraico em um banco de dados privado, já que o próprio site do tribunal estava inacessível.

O departamento constata que sua caracterização anterior dessa região foi excessivamente pessimista, e que a causa foi seu próprio método. A pesquisa em árabe revelou, de imediato, uma lei de desapropriação de Omã e relatórios jordanianos sobre o procedimento de objeção. Os limites dos registros públicos nos países do Golfo são reais, mas são mais restritos do que uma pesquisa realizada apenas em inglês poderia sugerir, e nenhuma pesquisa desse tipo deve ser considerada como evidência de sua extensão. A seguir, apresentam-se os resultados:

- **Türkiye — os relatórios oficiais.** Quatro decisões do Tribunal Constitucional de 2025–26 estão agora disponíveis a partir dos próprios comunicados de imprensa do Tribunal, incluindo a anulação da exclusão prevista em lei de idade, raridade e valor artístico do preço de desapropriação. O que permanece fora de alcance é a camada subjacente: os autos numerados de desapropriação em primeira instância e os textos completos do Tribunal de Cassação estão armazenados no UYAP; portanto, as taxas unitárias e o raciocínio dos avaliadores nessas questões ainda não foram analisados. Os itens de “kira tespiti” são identificados apenas a partir de relatórios de profissionais da área. As decisões do Tribunal Constitucional em ações individuais sobre a taxa objetiva de aumento de valor, relatadas nos comentários, permanecem não verificadas.
- **Türkiye — decisões adicionais.** Uma decisão da 6^a Câmara Cível de que um comprador com contrato informal anterior prevalece sobre um comprador registrado posteriormente, e um caso de retirada da lista de patrimônio histórico em Ancara; identificado a partir dos materiais do editor; transferido, não verificado.
- **Emirados Árabes Unidos — além do exposto acima.** Abu Dhabi tratamento judicial de provas de avaliação, a estrutura de avaliação da RERA e a crescente pauta de processos

imobiliários dos tribunais do Centro Financeiro Internacional de Dubai (DIFC).

- **Emirados Árabes Unidos — Ras Al Khaimah.** Uma sentença judicial proferida em um dia no valor aproximado de 900 milhões de AED; identificada a partir dos materiais do editor; transportada, não verificada.
- **Iraque.** Uma pesquisa em árabe localizou material do Tribunal Federal de Cassação sobre a correção de mapas cadastrais e a anulação e recadastramento de registros de imóveis, incluindo uma decisão do Painel Geral de 30 de dezembro de 2024. Os materiais do editor citam separadamente uma decisão do Tribunal de Cassação de 28 de dezembro de 2025, nos. 12330/12331, sobre a correção do mapa de titularidade nos termos do Artigo 32. As duas referências não foram conciliadas; ambas estão registradas como identificadas, mas não confirmadas, e a discrepância é explicitamente assinalada, em vez de resolvida. Nada de significado claro para a avaliação dentro do período de pesquisa foi verificado.
- **Líbia.** Um recurso de desapropriação foi identificado nas decisões publicadas pela Ordem dos Advogados da Líbia, mas o site recusou o acesso automatizado. Não pesquisado.
- **Tunísia e Argélia — a jurisprudência.** Apenas legislação. O Tribunal Administrativo da Tunísia e a Suprema Corte da Argélia não foram consultados, e ambos deveriam ser, uma vez que as disposições mencionadas acima apresentam real interesse comparativo.
- **Bahrein.** Pesquisado em árabe juntamente com o Catar e o Marrocos, e nada de importância na área de avaliação foi encontrado. Com base nos resultados desta etapa, é mais provável que isso reflita o alcance da pesquisa do que a ausência de material, e a conclusão deve ser tratada como provisória.
- **Catar — a enciclopédia jurídica.** A enciclopédia de sentenças e princípios jurídicos do Conselho Superior da Magistratura foi identificada, mas não consultada.
- **Catar — reembolso de imóvel na planta.** Uma decisão do Tribunal de Apelação de março de 2026 ordenando que uma incorporadora reembolse QAR 961,600 (riyals do Catar) pela não entrega de uma unidade na planta; identificada a partir dos materiais do editor; transferida, não verificada.
- **Marrocos — moeda da autoridade.** A decisão de desapropriação mencionada acima é de 2009. Não foi apurado se a situação sofreu alterações desde então.
- **Egito e Kuwait — os relatórios oficiais.** Ambas as seções acima baseiam-se em grande parte em reportagens e comentários secundários em língua árabe. Dos próprios relatórios do Tribunal de Cassação egípcio, apenas os títulos de um recurso (1226 do ano 91) foram consultados no site do tribunal; seus textos completos, bem como os relatórios do Tribunal de Cassação do Kuwait, não foram consultados.
- **Arábia Saudita, decisões disciplinares.** Se o Taqem publica decisões fundamentadas em questões disciplinares e, em caso afirmativo, onde, é uma questão em aberto que incide diretamente sobre se essa região pode ser analisada da mesma forma que as outras.
- **Arábia Saudita — instituições.** Um novo centro de arbitragem imobiliária e uma nova Lei de Execução de abril de 2026; identificados a partir dos materiais do editor; transferidos, não verificados.

- **Kuwait — outras decisões.** Um caso de despejo de imóvel no Tribunal Administrativo (Taima Oriental); identificado a partir dos materiais do editor; transferido, não verificado.

A opinião do departamento é que um levantamento dessa região deve ser explícito quanto aos limites dos registros públicos, em vez de apresentar uma cobertura parcial como se fosse abrangente.