

Casos judiciais russos recentes

TRADUZIDO DO RUSSO PARA O INGLÊS POR IA

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/sezt394

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.



Escopo e fontes

Esta edição aborda exclusivamente a Federação Russa. Ela apresenta três decisões sobre desapropriação, o procedimento para fixar o valor cadastral de um imóvel no valor de mercado e o litígio em torno disso, além de decisões isoladas sobre uma venda em processo de falência, a responsabilidade de um avaliador, a participação de um sócio que se retira da sociedade e um pedido de indenização de seguro.

As decisões judiciais são relatadas pela imprensa jurídica russa — *Advokatskaya Gazeta* e a agência RAPSI —, lidas por meio de tradução automática e com links no momento da consulta; os bancos de dados dos próprios tribunais recusaram o acesso e nenhum texto oficial de sentença foi consultado. O Artigo 22.1 da Lei 237-FZ foi consultado na edição de 28 de dezembro de 2025 no espelho do ConsultantPlus, e não no portal oficial de publicações.

Desapropriação

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

Rússia — o Tribunal Constitucional se pronuncia sobre a medida

Valor de mercado mais perdas, pago antes da desapropriação: KS 22-P/2026. 9 de abril de 2026. A indenização por desapropriação para fins públicos corresponde ao valor de mercado mais as perdas, incluindo lucros cessantes, e o valor apurado pelo laudo dos avaliadores deve ser fixado e pago, ou depositado junto a um cartório, antes da transferência do imóvel. A título de contextualização, e fora do período, o KS 11-P de 5 de março de 2020 havia determinado que, quando zonas de proteção do patrimônio reduzissem o valor cadastral de um lote de mais de 5,8 milhões para um rublo, o proprietário deveria ser indenizado, sem necessidade de comprovar nada além da redução no valor. E o Colégio Econômico da Suprema Corte (304-ES25-858, 23 de junho de 2025) remeteu para nova apreciação uma sentença relativa a dois imóveis não residenciais desapropriados — avaliadores municipais 3,7 milhões e 1,9 milhão, totalizando 5,6 milhões; perito judicial 13,4 milhões para ambos, mais 1,2 milhão de aluguel perdido — pois o lucro cessante não pode ser calculado com base nos aluguéis médios pedidos sem prova de que os imóveis poderiam realmente ter sido alugados. *Observação:* todas as notícias sobre a Rússia são extraídas da imprensa jurídica; o acesso aos bancos de dados dos próprios tribunais foi negado e nenhum texto oficial foi consultado.

Fonte — KS 22-P/2026: <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-opredelil-garantii-dlya-sobstvennika-pri-izyati-uchastka-dlya-gosnuzhd-do-vyplaty-polnogo-vozmeshcheniya/>; KS 11-P/2020: <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-izmenenie-rezhima-zemlepolzovaniya-ne-obyazyvaet-vladeltsa-uchastka-dokazyvat-fakt-prichineniya-emu-ubytki/>; VS 304-ES25-858: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-kompensatsii-pri-izyati-nezhilykh-pomeshcheniy-ip-v-avariynom-dome/>.

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.

Rússia — avaliação em massa contestada em grande escala

As contestações ao valor cadastral estão entre os maiores conjuntos de litígios de avaliação com os quais este departamento já se deparou. O objeto da avaliação é técnico, o volume é muito grande e as questões que ele levanta — como um valor determinado administrativamente é substituído pela comprovação do valor de mercado — são aquelas que este estudo vem acompanhando em todas as regiões.

O procedimento a partir de 1º de janeiro de 2026. Uma nova portaria para a determinação do valor cadastral com base no mercado entrou em vigor em 1º de janeiro de 2026. O pedido deve ser feito à instituição orçamentária estadual regional — a GBU (*gosudarstvennoye byudzhethnoye uchrezhdeniye*) — que realizou a avaliação cadastral. A fase pré-judicial é agora *obrigatória para todas as categorias de requerentes*: é necessário recorrer primeiro à GBU, e o tribunal só pode ser acionado após uma recusa ou após o prazo para revisão ter expirado; qualquer decisão da GBU pode ser contestada.

O requerente deve apresentar um laudo de avaliação que determine o valor de mercado . A data da avaliação é a definida pelo próprio avaliador, e não a data da avaliação cadastral: nos termos do artigo 22.1(7) da Lei 237-FZ, o pedido deve ser apresentado no prazo de seis meses a partir da data em que a avaliação de mercado foi realizada. O laudo é elaborado em formato eletrônico por um avaliador pertencente a uma organização autorreguladora — um órgão profissional cuja filiação substitui o licenciamento estatal, e não no sentido do termo utilizado no mercado de valores mobiliários dos EUA. Não há comissão: a própria GBU decide, no prazo de trinta dias, e a revisão não acarreta taxa estatal nem custas judiciais. Uma ação judicial posterior deve identificar o imóvel pelo número cadastral e endereço, indicar o valor cadastral contestado e a data em que foi fixado, indicar o valor de mercado reivindicado, apresentar o laudo de avaliação ou um parecer pericial judicial e apresentar a recusa da GBU.

Implicações para os avaliadores. A exigência relativa à data é o ponto de interesse profissional. O laudo se refere a uma data atual, de escolha dos avaliadores, e tem prazo de validade: seis meses a partir dessa data, após o qual não poderá mais servir de base para um pedido. O trabalho consiste em uma avaliação atual com um prazo de apresentação definido, e não em uma avaliação retrospectiva.

A fase pré-julgamento obrigatória também merece destaque como estrutura institucional. Ela encaminha um volume enorme de disputas técnicas ao órgão que produziu o valor, sem nenhum custo para o requerente e dentro de um prazo de trinta dias, reservando os tribunais para os casos que forem adiante. Seja qual for a opinião de cada um sobre o sistema como um todo, trata-se de uma tentativa séria de lidar com disputas em massa relativas à avaliação em grande escala.

Nota de escopo. Este departamento aborda o procedimento cadastral russo por se tratar de um processo técnico, de grande volume e de direto interesse metodológico. Não se trata de um mecanismo imparcial: o artigo 22.1(17) da Lei 237-FZ concede expressamente aos municípios o direito de contestar decisões da GBU que reduzam substancialmente o valor cadastral, com base em motivos de receita tributária, e a própria instituição de revisão é um órgão estatal regional . Os sujeitos federais do Cáucaso do Norte — Daguestão, Chechênia, Inguchêtia, Ossêtia do Norte-Alânia, Cabardino-Balcária, Karachay-Cherkessia, Adygea e Krai de Stavropol — fazem parte da Federação Russa e estão sujeitos ao regime federal aqui mencionado; eles não constituem uma jurisdição separada e não são cadastrados à parte.

Fonte — Russian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Comentário de um profissional russo sobre o procedimento de valor cadastral de 2026, <https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html>

Rússia — o valor cadastral arquivado pode ser contestado: KS 48-P/2026. 14 de julho de 2026. Um valor cadastral que não está mais atualizado, mas ainda é utilizado como base tributária, pode ser contestado e fixado no valor de mercado; o valor de mercado tem primazia como avaliação individual. Em contrapartida, o VS 304-ES25-3418 (27 de novembro de 2025) negou o reembolso de 624 milhões de rublos de aluguel referente a anos anteriores à redefinição do valor cadastral de 15,7 bilhões para o valor do mercado de 5,3 bilhões — a correção valendo apenas para o futuro. *Observação:* fonte: imprensa, conforme acima.

Fonte — KS 48-P/2026: <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-dopustil-osparivanie-arkhivnoy-kadastrov-oy-stoimosti-dlya-nalogooblozheniya/>.

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.

Rússia — 10% do valor cadastral e o prazo de prescrição. Um apartamento de um falido — valor cadastral de 3,4 milhões, avaliação do próprio administrador de 3,2 milhões — foi vendido em 19 de março de 2019 por 333.700 rublos, cerca de dez por cento, tendo o preço de venda caído gradualmente de 2,9 milhões. Os tribunais de primeira instância anularam a venda, contando o prazo de prescrição de um ano a partir do dia, em 2021, em que o proprietário tomou conhecimento do registro. A Suprema Corte (19 de maio de 2026) anulou a anulação e remeteu o caso: o prazo está vinculado ao leilão, e os tribunais devem determinar quando o proprietário deveria ter tomado conhecimento da violação. No processo 307-ES25-13338, um apartamento vendido por alguém que posteriormente entrou com pedido de falência por 5 milhões — acima de seu valor cadastral de 4,8 milhões, abaixo de uma faixa estimada por peritos a partir de 6,3 milhões — foi considerado não passível de impugnação apenas com base na diferença de preço; a Suprema Corte anulou três decisões de instâncias inferiores e confirmou a titularidade do comprador. Ambos os casos foram divulgados pela imprensa; a data da segunda decisão não foi estabelecida.

Fonte — VS 78-KG26-8-K3: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-osparivaniya-tor-gov-po-prodazhe-zhilya-grazhdanina-bankrota-i-techeniya-sroka-iskovoy-davnosti/>; VS 307-ES25-13338: https://rapsinews.ru/judicial_analyst/20260423/311793565.html.

Responsabilidade profissional do avaliador e do engenheiro de avaliações

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

Rússia — o relatório é considerado confiável: VS 305-ES26-4150. Um laudo de avaliação no valor de 30,8 milhões de rublos, em contraposição ao laudo de um perito judicial de 24,3 milhões (21,4 milhões líquidos de benfeitorias), é considerado confiável nos termos do artigo 12 da lei de avaliação; a discordância quanto ao preço não constitui fundamento para indenização, a menos que o laudo tenha violado a lei de avaliação. Fonte: imprensa.

Fonte — VS 305-ES26-4150: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-zashchitil-publichnogo-sobstvennik-a-ot-vzyskaniya-arendatorom-ubytkov-pri-raznoglasiyakh-po-tsene/>.

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.

No decisions in this category this quarter.

Espólio, trust e inventário

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

No decisions in this category this quarter.

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.

Rússia — os trinta rublos do especialista. 25 de abril de 2025. Uma participação de trinta por cento avaliada por um perito em trinta rublos, contra um patrimônio líquido no balanço de 74,5 milhões e uma dívida de afiliadas suspeita de 305 milhões: o tribunal não pode basear-se apenas no perito sem verificar dados objetivos sobre os ativos. Alterações à lei das sociedades limitadas, em vigor a partir de janeiro de 2026, agora permitem que o patrimônio líquido seja fixado pelo valor de mercado por avaliadores — uma disposição legal, não uma sentença. Fonte: imprensa.

Fonte — VS 305-ES24-23344: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-doli-uchastnika-vyshedshego-iz-ooo/>.

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.

Rússia — bombardeios não são “ação militar”: VS 305-ES24-1910. 3 de fevereiro de 2025. Uma seguradora não pôde recusar a cobertura por danos causados por bombardeios na região de Belgorod com base na exclusão de ação militar; o avaliador estimou 104 milhões de rublos, enquanto o valor do sinistro foi de 13,5 milhões. Fonte: imprensa.

Fonte — VS 305-ES24-1910: <https://www.advgazeta.ru/novosti/strakhovshchik-ne-mozhet-otkazat-v-vyp-latakh-za-povrezhdenie-imushchestva-v-belgorodskoy-oblasti-iz-za-obstrelov/>.