

Casos judiciais recentes na América do Sul: Argentina, Bolívia, Brasil, Chile, Colômbia, Equador, Guiana, Paraguai, Peru, Uruguai

TRADUZIDO PARA O INGLÊS A PARTIR DO PORTUGUÊS E DO ESPANHOL PELA 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/jw6ewt36

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 ou na edição 1 estão delineadas e sombreadas.

Escopo e fontes

Primeiro, uma contextualização: o tema desta edição é como os imóveis são avaliados na América do Sul e como a lei determina esse valor. Grande parte do que se segue diz respeito à desapropriação — a desapropriação de imóveis privados pelo Estado, o que na prática norte-americana é chamado de “*eminent domain*” ou “*condemnation*” — e à indenização a ser paga por ela, sendo esse o conteúdo que essas jurisdições publicam. Isso não esgota o imóvel objeto da avaliação: a base de leilão, a base tributária de transferência, o aluguel regulado e a vida útil para depreciação são todos tratados a seguir, e itens relativos a título registrado, registros e confisco são identificados como tal no momento de sua utilização.

A Edição nº 1 analisou o Direito interamericano sobre a propriedade comunitária indígena, juntamente com material chileno e peruano sobre *tasaciones* em moeda estrangeira e desapropriação. Esta edição abrange dez jurisdições sul-americanas. Brasil e Colômbia abrem a edição, cada um abordando a relação entre uma avaliação e a indenização a ser paga. Segue-se a Argentina, com a legislação nacional e as decisões do período. Equador, Bolívia, Paraguai, Uruguai e Guiana contam

com estudos de base sobre a legislação de desapropriação — a medida, a data de avaliação, quem avalia e como o valor é contestado —, com as decisões identificadas inseridas neles. Peru e Chile retornam da edição 1, com o Chile agora abordando o aspecto metodológico. Seguem-se verbetes mais curtos sob os títulos tributação, empréstimos, responsabilidade civil, família, sucessões, sociedades e seguros, e uma nota de cobertura trata do Suriname e da Guiana Francesa. México, Guatemala, Costa Rica e Panamá são tratados nas seções sobre a América do Norte e a América Central desta seção. Itens baseados exclusivamente em reportagens da imprensa são sinalizados no momento da consulta, e uma data indicada como “relatada” é a data da reportagem, já que a data da decisão não foi estabelecida.

Proveniência. O material lido em português e espanhol é identificado no momento do uso com uma nota **de fonte** que remete ao original. Tudo o que este departamento diz sobre tal decisão é um resumo elaborado em inglês, e não uma tradução das palavras do tribunal, e as edições em espanhol e português desta revista devem apresentar essas passagens como descrição editorial e seguir o link, em vez de traduzir esse texto em inglês de volta para esses idiomas.

Desapropriação

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

O material sul-americano deste trimestre trata, em sua grande maioria, de desapropriações, e trata-se tanto de um quadro de referência quanto de decisões: várias dessas jurisdições publicam poucas sentenças que determinam o valor da indenização; portanto, o que pode ser relatado é a lei, o tribunal e a medida que cada um deles prescreve. Os estudos por país a seguir são, portanto, mantidos na íntegra, em vez de serem divididos entre os oito tópicos — um regime de indenização não é compreensível em partes —, e as decisões do trimestre são colocadas dentro do contexto ao qual cada uma pertence. O material que não se refere à desapropriação foi transferido para o tópico que o rege.

Brasil — a posse sem título constitui um direito indenizável?

O Artigo 5º, XXIV, da Constituição Federal exige, como regra geral, que a desapropriação seja realizada mediante indenização justa, prévia e em dinheiro; a própria Constituição prevê exceções para certas desapropriações no âmbito da reforma agrária e da política urbana, para as quais determina que a indenização seja paga em títulos. Uma questão atualmente em tramitação no Supremo Tribunal Federal (STF) diz respeito ao alcance dessa garantia; uma segunda, relativa aos mecanismos de pagamento, foi decidida em 2023.

Indenização por *posse sem título registrado*. O Tribunal deve decidir se, e com base em que, é devida indenização aos ocupantes de imóveis desapropriados que detêm a posse sem posse registrada — no caso em questão, famílias de baixa renda em ocupação de longa data. O tribunal de primeira instância limitou a indenização à *benfeitorias*, às benfeitorias, desconsiderando a posse em si e excluindo juros compensatórios e moratórios. Os ocupantes argumentam que a indenização deve abranger o valor econômico da posse exercida de forma pacífica e contínua. A literatura brasileira indica que o Superior Tribunal de Justiça tem reconhecido a indenização pela posse em algumas circunstâncias; nenhuma decisão foi verificada.

Implicações para os avaliadores. Trata-se da questão de qual direito está sendo avaliado. Se a posse sem título for passível de indenização, ela deve ser avaliada — e avaliá-la não é o mesmo exercício que avaliar a propriedade plena, nem o mesmo que avaliar as benfeitorias existentes no terreno. A instrução exigiria uma opinião sobre quanto o mercado pagaria por um direito de posse de duração e segurança estabelecidas, o que é uma tarefa distinta e pouco familiar .

O Brasil está questionando se a posse sem documentação tem um valor pelo qual o Estado deve indenizar, e a resposta determinará as diretrizes de avaliação para um número muito grande de imóveis brasileiros. Quanto à indenização nos casos em que o possuidor não é proprietário do solo, compare as seções sobre a Nigéria, a República Democrática e Indonésia, nas edições sobre a África Subsaariana e a Ásia deste departamento.

Pagamento da diferença pelo *precatório*. Esta questão está resolvida. No RE 922.144 (Tema 865 de repercussão geral), decidido em 2023, o Supremo Tribunal Federal decidiu que a diferença entre o depósito inicial e a avaliação judicial final é, por regra, paga por meio do regime do *precatório* — a fila de ordens de pagamento judiciais contra entidades públicas —, quando a entidade estiver em dia com esses pagamentos, e por depósito judicial direto quando não estiver.

Implicações para os avaliadores. A decisão coloca uma pressão sobre o requisito constitucional de que a indenização seja *prévia* , e essa pressão recai precisamente sobre o trabalho do avaliador. O depósito inicial baseia-se na própria avaliação da autoridade de desapropriação; a diferença entre esse valor e a determinação judicial final é o que as provas do proprietário visam estabelecer, e é essa diferença que entra na fila. A consequência prática é que, quanto mais bem-sucedida for a prova de avaliação do proprietário, maior será a parcela da indenização que será diferida.

Itaipu e os Avá -Guarani. Em março de 2025, o Supremo Tribunal Federal resolveu a longa disputa sobre as terras inundadas e desmatadas para a barragem de Itaipu: a operadora deve adquirir 3.000 hectares para o Avá -Guarani e pedir desculpas. O orçamento para os 3.000 hectares totaliza R\$ 240 milhões; até abril de 2026, pouco mais de 700 hectares haviam sido comprados, por R\$ 84,7 milhões — aproximadamente R\$ 120.000 por hectare, contra os R\$ 80.000 previstos no orçamento, o que é a comparação que um avaliador deve ter em mente quando um programa de reparação é orçado com base nos valores de mercado.

Vinte e oito decretos e uma obrigação de avaliação. Por meio de decretos assinados em 20 de novembro de 2025, o governo federal declarou vinte e oito territórios *quilombola* em quatorze estados como de interesse social, o que tem como efeito impor ao INCRA a obrigação de inspecionar e realizar a avaliação das propriedades privadas existentes nesses territórios para fins de indenização . Nada foi avaliado até o momento. O que os decretos estabelecem é um fluxo de avaliações com base em um critério — o interesse social — em vez de uma necessidade de obras públicas, e os dois critérios nem sempre resultam nos mesmos valores.

Implicações para os avaliadores. Ambas as questões são processos de regularização fundiária que geram trabalho de avaliação, e não casos de avaliação em si. O foco é o oposto do habitual: não o valor que um tribunal atribuiu a uma parcela, mas qual o parâmetro que o Executivo escolheu antes que qualquer valor fosse estabelecido. Quando a desapropriação é declarada por interesse social, os imóveis comparáveis que importam são aqueles do mercado rural na data do decreto, e o próprio projeto — o programa de titulação — é o tipo de influência que a regra de desconsideração do empreendimento (na prática dos Estados Unidos, a influência do projeto ou o escopo do projeto) existe para eliminar.

Fonte — Itaipu / Av.á- Guaraní (inglês): <https://www.theguardian.com/global-development/2026/apr/15/people-displaced-50-years-ago-ava-guarani-community-itaipu-dam-paraguay-brazil-border>; hectares adquiridos e seu custo, Agência Brasil, 17 de abril de 2026 (português): <https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2026-04/itaipu-compra-mais-uma-area-para-assentar-indigenas-no-parana>; os vinte e oito decretos, Planalto (português): <https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/noticias/2025/11/lula-assina-28-decretos-de-desapropriacao-em-prol-de-quilombolas-em-14-estados>; e (em inglês): <https://valorinternational.globo.com/politics/news/2025/11/21/government-targets-land-in-14-states-for-quilombola-titles.ghml>.

Fonte — Portuguese, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Supremo Tribunal Federal, editais publicados e jurisprudência brasileira, <https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/>

Colômbia — a avaliação é uma entrada, não a remuneração

Lei nº 388 de 1997, conforme interpretada pelo Tribunal Constitucional. De acordo com a Lei nº 388 de 1997 conforme interpretada pelo Tribunal Constitucional, a indenização que um juiz determina em caso de desapropriação abrange *danho emergente e lucro cesante* — danos indiretos e lucros cessantes. O valor do imóvel expropriado se enquadra na primeira categoria e, ao determiná-lo, o juiz leva em consideração o *avalúo comercial*, a avaliação comercial.

No processo C-1074 de 2002,, o Tribunal Constitucional declarou que a indenização por desapropriação deve reparar o dano causado ao titular do direito de domínio, *não se limitando ao pagamento do valor de avaliação comercial* do imóvel desapropriado; de acordo com o caso, ela pode ter uma função meramente compensatória, reparadora — abrangendo *danho emergente e lucro cesante* — ou restitutiva. O C-020 de 2023, sobre a desapropriação administrativa de terrenos em assentamentos informais consolidados, transformou isso em uma lista: ao avaliar a indenização, a autoridade administrativa deve levar em consideração, entre outras questões, os parâmetros estabelecidos pelo legislador, se houver; a função que a indenização deve cumprir no caso específico, seja ela compensatória, reparatória ou restitutiva; aos direitos que estão sendo expropriados; à situação em que a parte afetada se encontra; e ao contexto e à finalidade da desapropriação. A própria avaliação comercial leva em conta o regulamento de planejamento municipal ou distrital em vigor no momento da *oferta de compra* (Lei 388, Artigo 61) — é a oferta, e não a avaliação, que determina o regime de planejamento a ser avaliado.

Implicações para os avaliadores. A Colômbia afirma essa proposição expressamente: a avaliação é uma entrada que contribui para a indenização e não a própria indenização. O “*avalúo comercial*” (prejuízo por perda de uso) é considerado como prova de um componente de uma das rubricas indenizatórias. O “*Lucro cesante*” (perda de valor) é um item separado que uma avaliação de mercado não aborda de forma alguma.

Dois outros aspectos merecem atenção. A orientação de considerar a *finalidade* da indenização — seja ela compensatória, reparatória ou restitutiva — implica que um mesmo imóvel pode dar origem a diferentes indenizações, dependendo do motivo pelo qual está sendo expropriado. E a orientação de considerar a situação da parte afetada introduz uma circunstância pessoal na determinação. Nenhuma dessas questões é sobre a qual um avaliador se pronuncie. Ambas dizem respeito à forma como o valor apurado pelo avaliador é utilizado, e um laudo que não especifique o que abrange e o que não abrange abre espaço para o uso indevido do mesmo.

IDU Resolución 2226 de 2025 — os três itens, somados. A desapropriação administrativa do Instituto de Desenvolvimento Urbano de 2025 mostra a aritmética colombiana na página: um

avalúo de aproximadamente 128.263.000 COP, ao qual se somam *daño emergente* e *lucro cesante*, resultando em aproximadamente 168.523.527 COP. A avaliação está cerca de vinte e quatro por cento abaixo da indenização, e a diferença não se deve a uma discordância sobre a avaliação.

C-266 de 2025 — expropriação de emergência revogada. O Tribunal Constitucional anulou o Artigo 4 do Decreto 108 de 2025, que havia autorizado a desapropriação por ato administrativo no âmbito do estado de emergência do Catatumbo. As desapropriações já iniciadas devem ser revertidas para a modalidade de compra negociada. Para o avaliador, trata-se de uma mudança de postura processual, e não de medida: a mesma parcela, o mesmo *avalúo comercial*, mas uma oferta que agora deve ser negociada em vez de imposta — e uma negociação na qual o proprietário sabe que a administração perdeu seu atalho.

Fonte — Resolução da IDU n.º 2226 de 2025 (PDF oficial, disponível em espanhol): https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/2025/transparencia/inf-de-interes/gestion-predial/10-octubre/RT-49173/1202532600022266_RESOLUCION.pdf; C-266 de 2025, SUIN-Juriscol (espanhol): <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30055126>.

Fonte — C-020 de 2023, Corte Constitucional (versão oficial, lida em espanhol), fundamento 42: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2023/C-020-23.htm>.

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Tribunal Constitucional da Colômbia, Sentença C-1074 de 2002, <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm>

Argentina — valor objetivo, o Tribunal de Avaliações e a atualização das indenizações

A base legal: Lei 21.499, Artigo 10. A lei nacional de desapropriação de 1977 limita a indenização *indemnización* ao *valor objetivo* — o valor objetivo — do bem, juntamente com os danos que sejam consequência direta e imediata da desapropriação. Estão excluídas as circunstâncias pessoais, valores sentimentais, ganhos hipotéticos e qualquer aumento de valor conferido pela própria obra a ser executada — sendo essa última exclusão o dispositivo que este estudo denomina de empreendimento de desconsideração, o que a prática norte-americana chama de regra da influência do projeto (escopo do projeto); o artigo estabelece que “Não será pago lucro cessante” — nenhum lucro cessante é pago. O Tribunal de Tasaciones de la Nación, o tribunal nacional de avaliação, ocupa o centro do mecanismo: nos termos do Artigo 13, seus valores máximos regem a aquisição direta por acordo, com acréscimo de dez por cento automático, e, nos termos do Artigo 15, o tribunal deve solicitar seu parecer em desapropriações litigadas, a ser emitido no prazo de noventa dias. O Artigo 20 fixa o valor na data da desapropriação, com ajustes pela desvalorização da moeda sobre a diferença entre o depósito e o pagamento efetivo, e juros de 6%.

Uma observação preliminar, indicada como contexto e não verificada nesta revisão: uma vez que a Lei 23.928 (1991) a indexação de obrigações monetárias é, em geral, proibida na Argentina, de modo que a atualização das indenizações ocorre por meio de soluções jurisprudenciais, e não por meio da cláusula de desvalorização da lei interpretada literalmente.

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: InfoLeg, Lei 21.499 (norma 37292), <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm>

Pré-requisitos do domínio público e o registro de regularização: CSJN, 31 de março de 2026. A Corte Suprema de Justiça da Nação (CSJN), no processo FSM 61145/2016/9/RH6, *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes...* — processo de despejo (*lanzamiento*) nos termos da Lei 17.091 sobre as parcelas 948, 949A e 949B em Ciudad Evita, La Matanza — assinado por Rosatti, Rosenkrantz e Lorenzetti, per curiam, deferiu o “*queja*” (a queixa direta contra a negação de recurso) da Defensora de Menores e Incapazes, a defensora pública de menores e pessoas sem capacidade. A sentença de primeira instância foi anulada por ser arbitrária com base em dois motivos: não abordou se os lotes se enquadram no regime de regularização socio-urbana da Lei 27.453 e no Registro Nacional de Bairros Populares (RENABAP, o registro nacional de assentamentos informais), e omitiu verificar se o terreno pertencia ao domínio público da União e se destinava a uso público “real e efetivo”, uma pré-condição da ação prevista na Lei 17.091 (Fallos 339:1530). O direito à moradia é abordado por meio do enquadramento dos direitos da criança previsto no “*queja*”, e não como uma decisão expressa, e deve ser interpretado dessa forma.

Implicações para os avaliadores. O fato de uma parcela de terra do Estado estar localizada dentro de um assentamento informal inventariado e se ela está de fato dedicada a um uso público real e efetivo são agora fatos preliminares para fins de litígio. Ambos são determinantes para a avaliação do direito de usufruto e da situação de ocupação antes que qualquer valor seja atribuído a qualquer um deles.

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Repositório do Ministério Público da Defesa, decisão de 31 de março de 2026, <https://repositorio.mpd.gov.ar/>

Identificado, não verificado; e uma exclusão. Dos materiais do editor, não verificado: uma decisão da Câmara Cível de Trenque Lauquen de agosto de 2026 que permite uma “*reivindicación*” — a ação de reintegração de posse — apesar das antigas restrições de cessão do Instituto de la Vivienda da província de Buenos Aires (IVBA). A decisão da Segunda Circunscrição, de março de 2026, no caso *Petersen v Argentina*, é tratada na nota de verificação abaixo: trata-se de um processo em Nova York sobre o estatuto da YPF, e não sobre o direito imobiliário argentino, e o que se extrai dela é uma proposição sobre foro, não uma figura jurídica.

O preço de desapropriação determina o que é calculado a partir dele. No processo *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiación (revocatoria)*, decidido em 27 de outubro de 2025, a Corte Suprema de Justiça de Santa Fé determinou que a base regulatória para os honorários profissionais é o preço de desapropriação fixado no próprio processo, e não a tabela interna da Caja Forense de duzentas *unidades jus* para questões rurais.

Implicações para os avaliadores. A decisão trata de honorários, mas o princípio vai além e vale a pena deixá-lo bem claro: uma vez que um preço tenha sido fixado na desapropriação, esse valor — e não uma tabela profissional, nem uma tabela administrativa — é a base a partir da qual tudo o que se segue é calculado. É o mesmo instinto que motiva a rejeição chilena das listas de preços e a rejeição peruana de um índice nominalista: o valor que prevalece é aquele efetivamente determinado com base nas provas do caso.

Desapropriação da mesma terra duas vezes. No processo I. 73.795, decidido em 1º de abril de 2025, a Suprema Corte de Buenos Aires (Suprema Corte da Província de Buenos Aires) julgou uma contestação à constitucionalidade da Lei n.º 14.714, pela qual a província realizou desapropriações em San Isidro e Beccar que a Lei n.º 11.959 já havia pretendido realizar antes de essa lei anterior

ter sido anulada. A contestação apresentou a segunda lei como uma reprodução da lei anulada e invocou *cosa juzgada*. O texto acessível da sentença termina na exposição do pedido; o resultado ainda não foi divulgado, e o caso está registrado pela questão que levanta e não por uma resposta.

Nota de verificação. A decisão da Segunda Circunscrição Judicial de 27 de março de 2026 no caso “*Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*” (N.ºs 23-7370, 23-7376) é aqui registrada com relação ao foro que identifica, e não com o objetivo de qualquer medida de indenização. Ao reverter uma sentença contratual de US\$, no valor de 16,1 bilhões, a maioria sustentou que o estatuto social da YPF não criava nenhuma obrigação bilateral entre acionistas passível de indenização e — independentemente disso — que a Lei Geral de Desapropriação da Argentina constitui um regime abrangente de direito público que canaliza as reivindicações relacionadas à desapropriação para seu próprio processo. Nenhuma avaliação sobrevive à reversão: o tribunal não fixou nem um preço de oferta nem uma data de valorização, e o valor chegado abaixo cai junto com a sentença que o determinou. O que permanece é a proposição de que a indenização devida por uma desapropriação é determinada de acordo com a própria legislação do Estado expropriante, por mais flagrante que o tribunal tenha considerado a falta de oferta de compra. Os processos de reconhecimento relativos à desapropriação da Aerolíneas / Marsans, nos quais US\$ 390.907.115, em 10 de dezembro de 2024, acrescidos de juros, foi considerada recuperável com base em um prazo de prescrição de doze anos, em vez de três anos; trata-se da execução de uma indenização fixada há muito tempo e, da mesma forma, não serve como referência para a avaliação. Os casos de Neuquén e La Plata, na seção de seguros abaixo, baseiam-se em reportagens da imprensa, e não em textos de sentenças lidos por este departamento.

Río Negro — valor da Junta, com juros a partir da desapropriação. Em *Provincia de Río Negro c/ Pesquera San Pablo Apóstol S.A.C. y F.* (Sentença nº 17, de 2 de junho de 2025), o tribunal de primeira instância contencioso-administrativo de Viedma — a Unidade Jurisdiccional Contencioso-Administrativa nº 13, e não o Tribunal Superior — rejeitou o laudo do perito judicial por apresentar falhas metodológicas e adotou o valor apurado pela Junta Provincial de Avaliações, \$406.243,50 dólares americanos. Foram aplicados juros de 8% ao ano a partir da desposse em 7 de outubro de 2021 até a data da sentença, elevando o valor do terreno para US\$525.022,60, expresso na sentença como ARS 630,0 milhões; somando ARS 8,4 milhões para a cerca, o total é de ARS 638,4 milhões. A regra dos juros é a seguinte: quando os juros começam a correr a partir da desposse, o atraso entre a tomada da posse e a sentença é de responsabilidade do proprietário, que deve pagá-los, e não a ele recair.

Webuild — a data de avaliação, considerada isoladamente. A sentença de 28 de abril de 2025 no caso *Webuild S.p.A. (formerly Salini Impregilo) v Argentine Republic* constatou uma violação do tratamento justo e equitativo, em vez de uma desapropriação, e a controvérsia que permaneceu dizia respeito quase que inteiramente à data de avaliação: 2006, quando a conduta objeto da reclamação teve início, contra 31 de agosto de 2014.

Not real property — this decision measures the value of a concession-holder’s contractual position. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

A razão para registrar isso em um compêndio de direito imobiliário é que a discussão sobre a data de avaliação foi conduzida de forma isolada, dissociada da responsabilidade, e o tribunal teve que decidir como o decorrer de oito anos afeta a mensuração do prejuízo — inflação, moeda e o mercado contrafactual, todos se movimentando simultaneamente. Um avaliador solicitado

a realizar uma avaliação retrospectiva está realizando o mesmo exercício, geralmente sem o benefício de ter recebido orientações das partes.

Fonte — Río Negro, UJCA nº 13 (Viedma), Sentença nº 17 de 2 de junho de 2025, protocolo provincial (leia em espanhol): https://fallos.jusrionegro.gov.ar/protocoloweb/protocolo/protocolo?id_protocolo=bfd60a21-5c97-4dd3-b800-5f87873ca5d5&usarSearch=1&option_text=0; *Webuild S.p.A. v Argentine Republic*, ICSID ARB/15/39, sentença de 28 de abril de 2025, Jus Mundi (espanhol): <https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/es-webuild-s-p-a-formerly-salini-impregilo-s-p-a-v-argentine-republic-laudo-monday-28th-april-2025>.

Fontes do — *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos*, SAIJ (oficial, leia em espanhol): <http://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-local-santa-fe-provincia-santa-fe-audero-hermanos-sociedad-comercial-colectiva-quien-resulte-propietario-expropiacion-revocatoria-fa25090451-2025-10-27/123456789-154-0905-2ots-eupmocsollaf>; SCBA I. 73.795 (espanhol): <https://ar.vlex.com/vid/sentencia-definitiva-suprema-corte-1078544472>; *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*, Nºs. 23-7370, 23-7376 (2ª Cir. 27 de março de 2026), parecer preliminar: <https://www.courthousenews.com/wp-content/uploads/2026/03/second-circuit-argentina-ypf-appeal-ruling.pdf>; YPF, comunicado oficial: <https://www.argentina.gob.ar/noticias/comunicado-oficial-numero-142-0>.

Equador — a avaliação cadastral, o congelamento dos anúncios e o teto de 10%

A lei. A base constitucional é o Artigo 323 da Constituição de 2008: para a execução de planos de desenvolvimento social, gestão ambiental sustentável e bem-estar coletivo, as instituições estatais, “por razões de utilidade pública ou interesse social e nacional, poderão declarar a expropriação de bens, previa justa avaliação, indenização e pagamento, em conformidade com a lei. É proibida toda forma de confisco” (por razões de utilidade pública ou interesse social e nacional, poderão declarar a desapropriação de imóveis, sujeita a avaliação justa prévia, indenização e pagamento conforme a lei; é proibida toda forma de confisco). O Artigo 321 garante a propriedade em suas formas pública, privada, comunitária, estatal, associativa, cooperativa e mista, sujeita à sua função social e ambiental.

A base legal do processo de desapropriação é — ao contrário do que foi divulgado nesta pesquisa — não o Código Orgânico Administrativo (COA, o código administrativo geral de 2017), que não contém nenhuma disposição sobre desapropriação, mas sim a Lei Orgânica do Sistema Nacional de Contratação Pública (LOSNCIP, a lei orgânica sobre o sistema nacional de contratação pública, R.O. — Registro Oficial, o diário oficial do Equador — Suplemento 395, 4 de agosto de 2008). Sua seção sobre aquisição e desapropriação foi totalmente reescrita por uma lei de reforma orgânica publicada no Registro Oficial, Quarto Suplemento 140, de 7 de outubro de 2025, e agora consta como Sección.^o IV, Artigos 61–72 (*Adquisición o expropiación de inmuebles*): Os artigos 61 a 64, tratados aqui, tratam da declaração, do preço, do trajeto contestado e da desapropriação parcial, enquanto os artigos 65 a 72 tratam de empresas afetadas, outros danos, ocupação temporária, ônus, reversão e imóveis do Estado. Para as desapropriações dos gobiernos autónomos descentralizados (GADs, os governos autónomos descentralizados), os artigos 446–447 do código territorial COOTAD (Código Orgânico de Organização Territorial, Autonomia e Descentralização) remetem “a determinação do preço justo, o procedimento e os demais aspectos” à LOSNCIP. A fase judicial segue o Código Orgânico Geral de Processos (COGEP, o Código Geral de Processos), artigos 96, 143(6), 326(4)(e) e 332(9), conforme a redação da consolidação de 4 de agosto de 2026. A desapropriação de terras rurais para fins agrários é expressamente regulada por legislação específica (artigo 61 da LOSNCIP, cláusula final).

A medida. A via de negociação está limitada pelo cadastro municipal. Nos termos do artigo 62, após a notificação da declaração de utilidade pública, as partes têm trinta dias para chegar a um acordo direto, e o preço acordado “não poderá exceder dez por cento (10%) sobre o valor da avaliação registrada no cadastro municipal e sobre o qual foi pago o imposto predial do ano anterior ao anúncio do projeto, no caso de construção de obras, ou da declaração de utilidade pública e de interesse social para outras aquisições, do qual será deduzida a mais-valia proveniente de obras públicas e de outras alheias à ação do proprietário” — não poderá exceder em mais de dez por cento a avaliação (avaliação oficial) registrada no cadastro municipal sobre a qual foi pago o imposto predial no ano anterior ao (para obras) ou antes da declaração (para outras aquisições), *deduzido* qualquer incremento de valor decorrente de obras públicas ou de outras causas não atribuíveis à própria ação do proprietário. Na falta de acordo, o órgão emite o ato de desapropriação “tomando como preço o avalúo estabelecido”, consigna cem por cento do avalúo certificado e recorre ao Tribunal Contencioso-Administrativo para ocupação imediata; o proprietário pode contestar “únicamente no que diz respeito à determinação da justa avaliação, indenização e pagamento” (Artigo 63) — apenas a justa avaliação, indenização e pagamento, no processo sumário da COGEP, Artigos 326, § 4, alínea e, e 332, § 9.

Quem avalia. A avaliação é municipal. A declaração deve ser acompanhada de “a avaliação estabelecida pelo respectivo Governo Autônomo Descentralizado Municipal ou Metropolitano ou órgão responsável pelo cadastro nacional integrado georreferenciado” (Artigo 61), e, no tribunal, a petição inicial deve anexar a certidão cadastral que indique a avaliação (Artigo 143, § 6, da COGEP). O conteúdo do valor municipal é definido pelos Artigos 494 a 496 da COOTAD: o valor do imóvel é a soma do valor do terreno, determinado “por um processo de comparação com preços unitários de venda de imóveis de condições similares ou homogêneas do mesmo setor” (comparação com preços unitários de venda de imóveis de condições semelhantes ou homogêneas no mesmo setor), e do valor dos edifícios ao custo de reposição depreciado ; os municípios estabelecem os parâmetros por meio de portaria, de acordo com a metodologia da autoridade cadastral nacional, e devem realizar reavaliações gerais de imóveis urbanos e rurais a cada dois anos (Artigo 496).

A data e o empreendimento. O Equador controla a influência do projeto sobre o valor por meio de um instrumento próprio, o “anúncio do projeto” previsto no Artigo 66 da Lei Orgânica de Ordenamento Territorial, Uso e Gestão do Solo (LOOTUGS, a lei orgânica sobre ordenamento territorial, uso e gestão do solo, R.O. Suplemento 790, 5 de julho de 2016): o anúncio “permite fixar a avaliação dos imóveis dentro da zona de influência de obras públicas, ao valor da data do anúncio público das respectivas obras, a fim de evitar o pagamento de um sobrepreço em caso de expropriações imediatas ou futuras” — fixa a avaliação de todos os imóveis dentro da zona de influência das obras no valor vigente na data do anúncio público, precisamente “para evitar o pagamento de um sobrepreço”. O anúncio é obrigatório, é notificado ao proprietário, ao órgão municipal responsável por avaliações e cadastros e ao registrador de imóveis, e caduca por força de lei se o projeto não for iniciado no prazo de três anos. O Artigo 62 da LOSNCP acrescenta a dedução, mencionada acima, da mais-valia decorrente de obras públicas; e, em caso de desapropriação parcial, a própria sentença deduz “a mais-valia que o imóvel possua” — o acréscimo que cabe ao remanescente — juntamente com os impostos municipais (Artigo 96, § 2º, da COGEP). O congelamento de valor, a dedução e a compensação — uma compensação que deduz da indenização o aumento de valor que o projeto público confere ao terreno retido pelo proprietário — são três instrumentos distintos que visam o mesmo objetivo.

Desapropriação parcial e remanescente. Se uma desapropriação parcial deixar o proprietário com menos de quinze por cento do imóvel, “por extensão ou preço” (por área ou por valor), o proprietário poderá exigir que a desapropriação abranja a totalidade; e a instituição desapropriadora é obrigada a adquirir o restante, caso este fique abaixo do lot size mínimo fixado pela GAD municipal ou metropolitana (Artigo 64 da LOSNCP; a regra dos quinze por cento é repetida no COGEP, Artigo 96, § 5).

O caso dos poderes de revisão de avaliação. Dictamen 1-26-OP/26 de 4 de junho de 2026 (juiz relator José Luis Terán Suárez; relatado pelo Tribunal em 11 de agosto de 2026) julgou a objeção presidencial de inconstitucionalidade ao projeto de reforma da LOOTUGS. O Plenário aceitou a objeção em parte, declarando-a fundamentada no que diz respeito a nove artigos do projeto de lei. Três decisões são relevantes para a prática de avaliação: a Superintendência de Ordenamento Territorial, Uso e Gestão do Solo (SOT) não pode “determinar” a identificação de vícios ocultos em instrumentos de planejamento de modo a fundamentar a responsabilidade posterior dos consultores (artigo 84.1 proposto; contrário aos artigos 213 e 226 da Constituição); ela não pode pré-qualificar a “idoneidade e competência técnica” dos consultores contratados pelas GADs (artigo proposto 96, primeira parte, numeral 15); e não pode “supervisionar de ofício atos ou valores municipais” — supervisionar de ofício atos ou valores municipais — “sem delimitação suficiente”, um poder que o Tribunal considerou incompatível com os artigos 213, 226, 238, 240, 264, numeral 5, 266 e 301 da Constituição (parágrafo 95). O Tribunal foi explícito ao afirmar que o SOT continua sendo um órgão técnico de “vigilância, auditoria, intervenção e controle” e que suas atribuições não devem substituir as competências constitucionais dos GADs — que incluem, nos termos do artigo 264, as competências de planejamento municipal e uso do solo nas quais se baseiam o cadastro municipal e a avaliação imobiliária.

O caso da limitação de propriedade. Sentença 92-22-IN/26 de 23 de julho de 2026 (juiz relator Alí Lozada Prado; oito votos, sem dissidência; divulgada em 26 de agosto de 2026) indeferiu a ação pública de inconstitucionalidade contra as portarias do cantão de Loja (Portaria 038-2021 Artigo 274; Portaria 045-2022 Artigos 1186 e 1187, posteriormente incorporadas à portaria do plano 2023–2027), que exigem a *cesión obligatoria y gratuita* de faixas ribeirinhas e de proteção hídrica ao município em processos de urbanização e loteamento e restringem a construção nessas áreas. Os recorrentes alegaram confisco contrário aos Artigos 323 e 66.26 e violação da reserva de lei (a reserva estatutária — o princípio constitucional de que certas matérias só podem ser reguladas por lei, e não por normas subordinadas). O Tribunal declarou que um município possui competência constitucional e legal para impor tais obrigações urbanísticas por meio de portaria, que os imóveis podem ser limitados em razão de sua função social e ambiental e que as cessões constituem limitações proporcionais, e não confisco; a ação foi integralmente indeferida.

O caso da servidão, em resumo. A Sentença 116-21-IN/25 de 4 de setembro de 2025 (juiz relator Alí Lozada Prado) indeferiu a ação contra o Artigo 1º do Decreto Supremo 616, de 19 de junho de 1974, que impõe uma servidão legal gratuita sobre uma faixa de quinze metros de cada lado do oleoduto Lago Agrio–Esmeraldas. A Corte sustentou que a servidão “não constitui uma forma de expropriação, nem de confisco”: os proprietários mantêm a posse e o uso dentro da faixa e, com base em uma análise de proporcionalidade, a limitação sem indenização é adequada, necessária e proporcional à operação segura do setor de hidrocarbonetos. A petição inicial havia invocado o Artigo 21 da Convenção Americana sobre Direitos Humanos, juntamente com a Constituição; a Corte decidiu o caso com base na cláusula interna de propriedade imobiliária.

Foram identificadas mais duas decisões divulgadas para esta pesquisa, mas elas estão fora do escopo: Sentença 1532-25-EP/26 (divulgada em 26 de agosto de 2026) diz respeito ao princípio non bis in idem em ações de tutela sucessivas sobre uma adjudicação de terras envolvendo a MEGADOME S.A., e não à avaliação; e a sentença da Corte Provincial de Sucumbíos no processo 21333-2025-00130 (título coletivo A'i Cofán de Sinangoe) é um reconhecimento de título indígena, anterior a qualquer questão de indenização (e consulte a nota de verificação).

O Equador não é membro da União Europeia e não está sujeito à Convenção Europeia dos Direitos Humanos. É signatário da Convenção Americana sobre Direitos Humanos, cujo artigo 21 protege os imóveis, tendo a Corte Interamericana de Direitos Humanos como tribunal regional; a medida de indenização continua sendo, como em toda esta pesquisa, uma questão de direito interno.

Implicações para os avaliadores. A instrução equatoriana é uma instrução cadastral com um teto rígido: na negociação, o preço não pode exceder o avalúo municipal do ano anterior ao anúncio em mais de dez por cento, e o incremento decorrente das obras é deduzido mesmo dentro desse teto. A data de avaliação — a data a que se refere o laudo de avaliação — é, portanto, definida por um ato administrativo — o “anuncio del proyecto” — que pode anteceder a desapropriação em até três anos, e o ciclo bienal de reavaliação municipal (Artigo 496 da COOTAD) determina o quanto a base congelada pode estar desatualizada. A contestação que o proprietário pode apresentar é limitada por lei à “justa avaliação, indenização e pagamento” perante o tribunal contencioso-administrativo; e após o Dictamen 1-26-OP/26, a revisão das avaliações municipais de alto nível permanece a cargo dos próprios mecanismos das GADs, e não da superintendência nacional.

Nota de verificação — As três decisões foram verificadas com base nas próprias publicações da Corte Constitucional: os textos completos do Dictamen 1-26-OP/26, da Sentência 92-22-IN/26 e da Sentença 116-21-IN/25 foram baixados do repositório esacc do Tribunal por meio das páginas dos processos no site corteconstitucional.gob.ec, e as datas, relatores e partes dispositivas foram extraídos desses PDFs (as datas das decisões são 4 de junho de 2026, 23 de julho de 2026 e 4 de setembro de 2025; as datas de agosto de 2026 divulgadas para as duas primeiras correspondem às datas dos comunicados de imprensa do Tribunal). Os textos legislativos foram consultados em edições consolidadas disponibilizadas em portais oficiais: a LOSNCP (consolidação de 7 de outubro de 2025) no portal de compras SERCOP; a LOOTUGS (consolidação de 30 de janeiro de 2024), COOTAD (consolidação até 21 de junho de 2024) e a Constituição no portal da Superintendência de Ordenamento Territorial e do Ministério da Defesa; COGEP na consolidação até 4 de agosto de 2026 (biblioteca da Defensoria Pública). Trata-se de consolidações da Lexis/Ediciones Legales reproduzidas em portais governamentais, e não dos originais do Diário Oficial; as citações da R.O. acima identificam os originais. A alegação de que o COA contém os artigos sobre desapropriação foi verificada com base na consolidação do COA de 13 de janeiro de 2026 e considerou-se infundada — o código não menciona desapropriação em nenhum trecho. A sentença de Sucumbíos 21333-2025-00130 não pôde ser verificada em uma fonte primária acessível (o serviço de consulta SATJE do Poder Judiciário estava indisponível no momento da publicação) e é apenas identificada. A plataforma lexis.com.ec (com acesso pago) e a pesquisa no registroficial.gob.ec não puderam ser utilizadas para a recuperação de texto.

A Quinta Ponte — a ação equivocada e a discrepância entre os números. As obras da Quinta Ponte em Guayaquil geraram, em 2026, a habitual disputa equatoriana de forma excepcionalmente visível. *Expreso* relata propostas administrativas de US\$ 15.000, US\$ 20.000 e \$ 45.000 dólares, esta última referente a um imóvel que, segundo seu proprietário, está avaliado em mais de \$ 80.000 dólares. A questão processual é a mais relevante. Das vinte e duas ações movidas pelo ministério perante o Tribunal Distrital de Contencioso Administrativo de Guayaquil, duas foram retiradas e cinco foram declaradas inadmissíveis, tendo o tribunal sustentado que o ministério havia movido uma ação de “*consignación*” (depósito da oferta), portanto, o depósito da quantia oferecida, quando se exigia um processo de desapropriação; as demais estavam pendentes. Uma oferta depositada em juízo não constitui desapropriação e não fixa o preço.

Fonte — Desapropriações do Quinto Puente, *Expreso* (leia em espanhol): <https://www.expreso.ec/guayaquil/q>

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei Orgânica do Sistema Nacional de Contratação Pública, Sección.^o IV (arts. 61–72), conforme substituída pela reforma publicada em R.O. Cuarto Suplemento 140, de 7 de outubro de 2025 (texto consolidado no portal do SERCOP); Tribunal Constitucional do Equador, Parecer 1-26-OP/26 e Sentenças 92-22-IN/26, 116-21-IN/25, <https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf>

Bolívia — um regulamento de 1879 com força de lei e valor de mercado no setor agrário

A base constitucional. O Artigo 56 da Constituição de 2009 garante a propriedade privada, individual e coletiva, “siempre que ésta cumpla uma função social” — desde que cumpra uma função social — e desde que seu uso não seja prejudicial ao interesse coletivo. O Artigo 57 estabelece a regra da desapropriação: “A desapropriação será imposta por motivo de necessidade ou utilidade pública, qualificada de acordo com a lei e mediante justa indenização prévia. A propriedade imobiliária urbana não está sujeita à reversão” — a desapropriação é imposta por motivo de necessidade ou utilidade pública, qualificada de acordo com a lei e mediante indenização justa prévia; os bens imóveis urbanos não estão sujeitos à reversão. No caso de terras rurais, a Constituição divide a questão em duas: o descumprimento da função econômico-social ou a posse latifundiária (posse como um *latifundio*, uma propriedade rural de grandes dimensões) são motivos para a *reversión* — a terra passa para o povo boliviano sem indenização — enquanto a desapropriação de terras ocorre por necessidade e utilidade públicas “e previo pagamento de uma indenização justa” (Artigo 401).

O regime geral: o regulamento de 1879, em vigor como lei desde 1884. O estatuto de desapropriação é, em termos de data de elaboração, o mais antigo instrumento deste estudo. A Lei de 30 de dezembro de 1884 consiste em um único artigo: “Rejirá como lei del Estado el decreto del poder ejecutivo de 4 de abril de 1879, sobre expropiación por causa de necesidad y utilidad pública” — o decreto executivo de 4 de abril de 1879 sobre desapropriação prevalecerá como lei do Estado, sem prejuízo do procedimento especial de mineração. As normas substantivas são, portanto, as do regulamento de 1879. O artigo 1º estabelece quatro requisitos que devem preceder qualquer cessão forçada: uma declaração solene de que a obra projetada é de utilidade pública; uma declaração de que a cessão de todo ou parte dos imóveis é indispensável; “justiprecio” — avaliação, literalmente a fixação do preço justo, o termo da legislação espanhola para o valor da indenização em desapropriação — do que deve ser cedido; e o pagamento do valor da indenização.

Quem avalia e o que é avaliado. Artigo 7º: uma vez declarada a necessidade da ocupação, “será avaliado o valor da mesma e o dos danos e prejuízos que a expropriação possa causar ao seu proprietário, por parecer de peritos nomeados, um por cada parte, ou um terceiro em caso de desacordo” — o valor do imóvel e dos danos que a desapropriação possa causar ao seu proprietário é avaliado por peritos, um nomeado por cada parte, com um terceiro em caso de desacordo, nomeado, na falta de acordo, pelo juiz de partido e que pode ser recusado duas vezes. As avaliações são realizadas por peritos aprovados em exame ou, na falta destes, por *prácticos* locais credenciados — pessoas qualificadas por experiência prática, e não por exame —, juramentados perante o município (Artigo 16); se uma das partes não indicar nenhum perito, considera-se que aceita o indicado pela administração (Artigo 17). O Artigo 19 estabelece o conteúdo de toda tasación: a classe, qualidade, localização e dimensões legais do imóvel, representadas por uma planta da parte ocupada, “e com todos esses dados será fixado o valor de aluguel e de venda do imóvel” — com todos esses dados, o valor do imóvel em aluguel e em venda é fixado — com menção a todas as circunstâncias

consideradas no avalúo. Para expropriações parciais, o mesmo artigo determina que a avaliação leve em conta “o prejuízo que possa resultar da ocupação parcial e da divisão do imóvel, na parte excluída da expropriação, a fim de compensar seu menor valor como danos e prejuízos indenizáveis” — a desvalorização da parte não expropriada, paga como danos indenizáveis — e inclui os custos da avaliação do proprietário no preço. O preço total é pago antes da desapropriação, ou depositado caso haja reivindicações de terceiros (Artigos 8 e 22); um preço recusado é depositado no Banco Nacional e a obra prossegue (Artigo 23). Para ocupação temporária, o Artigo 32 determina que os peritos indenizem o aluguel que o imóvel teria gerado, o prejuízo “calculado pela diferença entre o preço de avaliação verificada antes da ocupação do imóvel e a praticada após a ocupação” — a diferença entre uma avaliação antes e outra após a ocupação — e os danos devidamente comprovados. Recursos contra a avaliação seguem a via administrativa e, daí, para os tribunais contencioso-administrativos (Artigos 38 a 40). O regulamento não contém nenhuma disposição sobre a data de avaliação nem nenhuma orientação de que a influência da obra projetada sobre o valor seja deixada de lado; nada em seu texto constitui um empreendimento que permita desconsideração.

A vertente agrária: Lei 1.715, conforme reformulada pela Lei 3.545. A desapropriação de imóveis agrários é regulada pela Lei do Serviço Nacional de Reforma Agrária, Lei nº 1715 de 18 de outubro de 1996, conforme alterada pela Lei de Recondição Comunitária da Reforma Agrária, Lei nº 3545 de 28 de novembro de 2006. Artigo 58 (texto da Lei 3545): a desapropriação agrária ocorre por motivo de utilidade pública qualificado por lei, ou por descumprimento da função social em pequenos imóveis a pedido da comunidade, “previo pago de uma justa indenização”. As causas de utilidade pública são o reagrupamento e a redistribuição de terras, a conservação e proteção da biodiversidade e a execução de obras de interesse público (Artigo 59). A medida está prevista no Artigo 60, na redação dada pela Lei 3545, Artigo 35: “O valor da indenização por expropriação será estabelecido levando-se em conta o valor de mercado das terras, benfeitorias, investimentos produtivos ou investimentos de conservação no imóvel e outros critérios verificáveis. . . que garantam uma justa indenização” — o valor é estabelecido levando-se em conta o *valor de mercado* das terras, melhorias, investimentos produtivos e investimentos de conservação na propriedade, de acordo com critérios fixados pela superintendência agrária. Alternativamente, o proprietário pode solicitar ser indenizado, total ou parcialmente, com terras de valor de mercado equivalente, sendo contabilizado o custo do investimento em culturas perenes e semiperenes; e o proprietário não precisa entregar a terra até que o pagamento seja integralizado (Artigo 60, II-III). A resolução de desapropriação é emitida pelo diretor nacional do Instituto Nacional de Reforma Agrária e só pode ser impugnada perante o Tribunal Agrário Nacional em processo contencioso-administrativo no prazo de trinta dias (Artigo 61, V, texto da Lei 3545). A reformulação de 2006 é, por si só, um parâmetro de avaliação: o Artigo 60 original de 1996 havia fixado a indenização por desapropriações de utilidade pública na *média dos valores que o proprietário havia declarado para o imposto sobre a propriedade agrária nos dois anos anteriores à desapropriação* — uma medida de autoavaliação na qual as próprias declarações fiscais do proprietário determinavam o valor da desapropriação —, com o valor de mercado reservado para as pequenas propriedades e terras comunitárias. A Lei 3.545 substituiu essa autoavaliação fiscal pelo valor de mercado em todos os casos.

A linha municipal. Lei nº 482 de 9 de janeiro de 2014 (Lei dos Governos Autônomos Municipais), Artigo 16, exige que uma lei municipal, aprovada por dois terços do Concejo Municipal para autorizar a desapropriação de imóveis privados, “considerando a declaração prévia de utilidade pública, o pagamento prévio de indenização justa, avaliação ou justiprecio de acordo com laudo pericial ou acordo entre as partes” — declaração prévia de utilidade pública, o pagamento prévio

de indenização justa e um avalúo ou justiprecio de acordo com um laudo pericial ou acordo entre as partes — sem compensação em espécie por meio de outro bem público.

Exclusões. Três decisões do Tribunal Constitucional Plurinacional foram divulgadas para esta pesquisa — SCP 1096/2025-S3, SCP 1307/2025-S2 e SCP 0228/2026-S3 — tratam-se de usucapión (prescrição aquisitiva, o equivalente no direito civil à posse adversa) e questões de tutela constitucional relativas à posse, e não à avaliação, e são apenas identificadas. Nenhuma decisão de 2024–2026 sobre as disposições de indenização do regime de 1879/1884 ou dos artigos 58 a 61 da Lei 1715 foi localizada nesta revisão.

A Bolívia não é membro da União Europeia. Aderiu à Convenção Americana sobre Direitos Humanos em 19 de julho de 1979 e aceitou a jurisdição contenciosa da Corte Interamericana de Direitos ; o artigo 21 da Convenção é a garantia regional que fundamenta os artigos 56 e 57. A forma de indenização continua sendo uma questão de direito interno.

Implicações para os avaliadores. A orientação boliviana depende, em primeiro lugar, da modalidade. Na modalidade geral, o texto vigente é um regulamento do século XIX: a medida é o valor do imóvel em aluguel e na venda, acrescido de danos consequenciais, fixado por peritos nomeados pelas partes, com um terceiro em caso de desacordo, sem data de avaliação prevista em lei e sem desconsideração de empreendimentos — a data e o tratamento da influência de projetos ficam a cargo dos peritos e dos tribunais de contencioso. Na via agrária, a medida é o valor do mercado da terra, acrescido de benfeitorias e investimentos, avaliado administrativamente, e o abandono, em 2006, da medida de autoliquidação tributária significa que as declarações fiscais históricas não são mais o preço da desapropriação — embora continuem sendo provas que a parte contrária possa utilizar. No caso de terras rurais, a questão fundamental não é o valor em si, mas a categoria: a reversão por descumprimento da função econômico-social não acarreta indenização; portanto, o fato de a propriedade cumprir essa função determina se há algo a ser avaliado.

Nota de verificação — A Lei n.º 3545 foi lida na íntegra no portal oficial da Gaceta Oficial (gacetaoficialdebolivia.gob.bo, visualização da norma 4015). A Constituição (artigos 56, 57 e 401), a Lei de 30 de dezembro de 1884, o regulamento de 4 de abril de 1879, a Lei 1715 e a Lei 482 foram consultados na consolidação (lexivox.org), que, para o regulamento de 1879, registra a própria entrada normativa da Gaceta como fonte; a visualização gratuita do portal da Gaceta apresentou apenas os cabeçalhos desses instrumentos mais antigos, portanto, eles são apresentados como espelho, e não como fonte primária. As citações de 1879 preservam a ortografia do século XIX da fonte (“lei”, “rejrira”).

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Gaceta Oficial do Estado Plurinacional da Bolívia (Lei 3545); LexiVox (CPE; Lei de 30-12-1884; DS 4-4-1879; Lei 1715; Lei 482), http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015

Paraguai — desapropriação por lei específica, valor de mercado no corredor rodoviário, valor fiscal para o latifúndio

O marco constitucional. O Artigo 109 da Constituição de 1992 (*De la propiedad privada*) garante a propriedade privada, cujo conteúdo e limites são fixados por lei “atendendo à sua função econômica e social, a fim de torná-la acessível a todos”. Sua cláusula de desapropriação diz: “Ninguém pode ser privado de sua propriedade, a não ser em virtude de sentença judicial, mas admite-se a desapropriação por motivo de utilidade pública ou de interesse social, que será determinada em cada caso por lei. Esta garantirá o pagamento prévio de uma justa indenização, estabelecida convencionalmente ou por sentença judicial, salvo os latifúndios improdutivos destinados à reforma agrária, de acordo com o procedimento para as expropriações a ser estabelecido por

lei” — ninguém pode ser privado de imóveis, a não ser por sentença judicial, mas a desapropriação é admitida por utilidade pública ou interesse social, *determinados em cada caso pela lei*; a lei garante o pagamento prévio de uma indenização justa, fixada por acordo ou por sentença judicial, salvo no caso de latifúndios improdutivos destinados à reforma agrária. O Artigo 116 acrescenta que a desapropriação de latifúndios improdutivos para a reforma agrária “será estabelecida em cada caso pela lei, e será paga na forma e no prazo que a mesma determinar”. O Código Civil (Lei 1183/85) ecoa a garantia do Artigo 1964 — nenhuma privação do domínio, exceto por utilidade pública ou interesse social “definido pela lei”, nem desposse “sem justa indenização” — e confere ao antigo proprietário o direito de reintegração de posse caso o bem desapropriado não seja utilizado para seu fim dentro de um prazo razoável (artigo 1965).

O mecanismo. O Paraguai não possui um código geral de desapropriação. A frase constitucional “determinada em cada caso por lei” é aplicada literalmente: cada desapropriação é efetivada por uma lei específica do Congresso — a coleção oficial está repleta de leis que “declaram de utilidade pública [ou de interesse social] e desapropriam” uma parcela específica em favor de uma entidade específica. Dois marcos setoriais fornecem o mecanismo de avaliação. Para corredores rodoviários e de infraestrutura, existe a Lei 5389, de 8 de janeiro de 2015 (publicada em 13 de janeiro de 2015), “que estabelece o procedimento para a desapropriação e indenização de imóveis compreendidos nas áreas destinadas à faixa de domínio público de obras de infraestrutura sob responsabilidade do Ministério das Obras Públicas e Comunicações (MOPC)” — o procedimento para desapropriação da faixa de domínio público das obras de infraestrutura do MOPC. Para a reforma agrária, há o Estatuto Para a reforma agrária, há o Estatuto Agrário, Lei nº 1.863, de 30 de janeiro de 2002, Título sobre desapropriação (artigos 94 e seguintes).

A medida no corredor. A Lei 5389/15 define o justiprecio (preço justo) institucionalmente — “Preço resultante da avaliação oficial realizada pelo Departamento de Avaliação do Ministério de Obras Públicas e Comunicações” (Artigo 2, alínea e)) — e substancialmente pelo valor de mercado: “Tomar-se-á como base para a determinação do justiprecio o valor de mercado do imóvel, acrescentando as benfeitorias nele introduzidas” (Artigo 10) — o valor de mercado do imóvel, somando-se as benfeitorias introduzidas no mesmo; os custos de transferência são divididos igualmente entre o proprietário e o ministério. Quando uma empresa ou indústria legalmente estabelecida não puder continuar operando, o proprietário poderá incluir essa perda em sua reclamação, acompanhada de provas documentadas (Artigo 8); para culturas industriais, a indenização deve cobrir “el daño emergente y el lucro cesante” — a perda sofrida e o lucro cessante (Artigo 9).

Quem realiza a avaliação e o processo. A avaliação é primeiro administrativa e, em segundo lugar, judicial. O Departamento de Avaliação do MOPC realiza o justiprecio de terrenos e benfeitorias “dando intervenção ao(s) proprietário(s) afetado(s)”; o proprietário tem cinco dias úteis para manifestar conformidade ou discordância e pode solicitar reconsideração ministerial (Artigo 17). A determinação é emitida por meio de Resolução Ministerial com base em um processo de avaliação cujo conteúdo mínimo é prescrito (Artigo 15); o ministério pode contratar consultores privados de avaliação, que são civil e criminalmente responsáveis por seu trabalho. Na fase judicial, o proprietário pode contestar ou apresentar reconvenção “por fixação de preço ou avaliação de bens não incluídos na avaliação administrativa” (Artigo 30), e o julgamento passa a incidir apenas sobre a parte contestada. As reivindicações prescrevem — no sentido civil da palavra — em dez anos a partir da notificação da afetação (Artigo 14).

A disposição. O Artigo 31 é um empreendimento de desconsideração nos seguintes termos: “O valor dos bens deve ser estimado sem levar em consideração a mais-valia (vantagens ou ganhos hipotéticos) decorrentes das obras rodoviárias a serem executadas” — o valor dos imóveis deve ser estimado sem levar em consideração o aumento de valor (vantagens ou ganhos hipotéticos) decorrentes das obras rodoviárias a serem executadas. O mesmo artigo estabelece que a estimativa do ministério constitui um teto, a menos que seja contestada: “A indenização não excederá o valor praticado e estimado pelo [MOPC], salvo contestação, caso em que será estimada judicialmente.” Uma exclusão complementar se opõe à avaliação com base no valor de fabricação: melhorias introduzidas após a acta de levantamento de mejoras (o inventário assinado das melhorias) não são indenizáveis (Artigo 12). A lei não contém nenhuma disposição sobre a data de avaliação além dessas referências; nenhum artigo fixa o valor de mercado à data de uma decisão, transferência ou sentença.

Expropriação parcial e remanescente. A pedido do proprietário, o conjunto deve ser adquirido e indenizado quando, em zona urbana, mais de cinquenta por cento do lote básico da moradia (UBH, 360 m²) ou mais de trinta por cento da habitação básica (VBH, 90 m²) for afetada; e, em zona rural, quando o restante da propriedade ficaria abaixo da Unidade Básica de Economia Familiar do Estatuto Agrário, ou trinta por cento ou mais da habitação for afetada (Artigo 6). O remanescente assim adquirido poderá posteriormente ser transferido pelo ministério, a título gratuito para entidades públicas ou a título oneroso para particulares, após reavaliação oficial (Artigo 7).

A via agrária. De acordo com o Estatuto Agrário, a medida se baseia na exceção constitucional. Para terras declaradas como latifúndio improdutivo, a indenização “será fixada com base no valor fiscal do imóvel” — o valor fiscal (cadastral) — com as benfeitorias pagas “a valores reais” com base em taxação prévia, juntamente com a primeira parcela (Artigo 102, alínea a)); o pagamento pode ser parcelado em até dez parcelas orçamentárias anuais (Artigo 103). Para terras rurais desapropriadas que *não* sejam um latifúndio improdutivo, o valor é fixado por acordo em um processo sumário perante a autoridade agrária; caso contrário, qualquer das partes poderá exigir a fixação judicial do preço perante o juiz cível da circunscrição do imóvel (Artigo 102, alínea b)), e a autoridade não poderá autorizar a ocupação até que a justa indenização prevista na Constituição tenha sido paga (Artigo 101). Se uma desapropriação agrária parcial deixar um remanescente que tenha “consideravelmente” perdido seu valor de uso produtivo, o proprietário poderá exigir sua compra ou troca (Artigo 99).

Duas questões são identificadas, mas não tratadas como legislação de avaliação. A Lei 7424 de 9 de janeiro de 2025 (publicada em 14 de janeiro de 2025) cria o Sistema Nacional Unificado Registral e Cadastral e o Registro Unificado Nacional (RUN) sob a Corte Suprema de Justiça, unificando o cadastro e os registros públicos; por meio de seu Artigo 187, entrou em vigor um ano após a publicação, em 14 de janeiro de 2026 — uma reforma da infraestrutura de registros e cadastro, não uma norma de avaliação. E a supervisão de longa data pela Corte Interamericana de Direitos Humanos das sentenças nos casos *Yakye Axa* e *Xákmok Kásek* — restituição de terras ancestrais indígenas contra o Paraguai — é uma questão da Convenção Americana e da Corte Interamericana, fora do âmbito das leis de avaliação nacionais analisadas aqui, e é apenas mencionada.

O Paraguai não é membro da União Europeia e não está sujeito à Convenção Europeia dos Direitos Humanos. É signatário da Convenção Americana sobre Direitos Humanos, cujo Artigo 21 protege os imóveis e exige “o pagamento de indenização justa” em caso de privação, tendo a Corte Interamericana de Direitos Humanos como tribunal regional; o valor da indenização continua sendo uma questão de legislação nacional.

Implicações para os avaliadores. No corredor do MOPC, a orientação é o valor de mercado mais as benfeitorias, livre da influência própria do empreendimento rodoviário, conforme o Artigo 31 — mas a própria avaliação do ministério é o teto máximo, a menos que o proprietário conteste; assim, a disputa de avaliação, se houver, é travada na fixação judicial e apenas sobre o complemento reivindicado. A data de inventário da acta de levantamento, e não qualquer data de avaliação, é o prazo legal que os avaliadores devem respeitar para as benfeitorias. Fora do corredor e da via agrária, cada lei de desapropriação é um instrumento próprio: os avaliadores devem consultar a lei específica, tendo como pressuposto constitucional que determina que a indenização seja fixada por acordo ou por sentença judicial — sendo o latifúndio, avaliado pelo valor fiscal e pago em parcelas, a única exceção constitucional ao pagamento antecipado.

Nota de verificação — Todos os textos legislativos foram consultados no portal oficial da Biblioteca e Arquivo Central do Congresso Nacional (bacn.gov.py): Lei 5389/15 (promulgada em 8/01/2015, publicada em 13/01/2015), Estatuto Agrário Lei 1863/02, Código Civil Lei 1183/85 (Livro Quarto) e Lei 7424/2025, cada um na edição com texto completo da biblioteca. Os artigos 109 e 116 foram verificados em relação ao original digitalizado e assinado da publicada pela mesma biblioteca (CONSTITUCION _ ORIGINAL _ FIRMADA.pdf, pp. 30 e 32–33 da digitalização); a paráfrase frequentemente citada “definida por lei, e previa justa indenização” resume o texto real citado acima. O mecanismo de desapropriação por meio de lei específica é evidenciado pelo próprio acervo da biblioteca (por exemplo, Lei 2730/05, desapropriando 52.694 hectares “de acordo com o estabelecido nos artigos 109 e 116 da Constituição Nacional” e no Estatuto Agrário). O site da Gaceta Oficial não foi necessário e não foi consultado para a recuperação do texto. Nenhuma decisão de um tribunal paraguaio de 2024–2026 sobre as disposições de avaliação da Lei 5389/15 ou do Estatuto Agrário foi localizada nas fontes acessíveis até o momento; nenhuma foi relatada.

Supervisão e um cadastro unificado. As ordens de supervisão da Corte Interamericana de 2025 nos casos *Xákmok Kásek* e *Yakye Axa* continuam em vigor; apenas a primeira foi lida. No caso *Xákmok Kásek*, a restituição foi parcialmente executada: a ordem de 28 de agosto de 2025 registra 7.701 dos 10.700 hectares reivindicados como pertencentes à comunidade, cujo levantamento judicial está incompleto, e 2.999 hectares ainda a serem titulados e entregues, quinze anos após a sentença. Separadamente, a Lei nº 7.424/2025 unificou o cadastramento e o registro. Os dois juntos descrevem a situação paraguaia com exatidão: a medida da compensação não é a dificuldade — e sim o registro do que é de propriedade e de quem.

Fonte — *Xákmok Kásek*, ordem de supervisão de 28 de agosto de 2025 (PDF oficial, para leitura em espanhol): https://corteidh.or.cr/docs/supervisiones/xakmok_kasek_28_08_25.pdf.

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Lei nº 5389/2015 e Constituição Nacional da República do Paraguai (1992), textos completos, Biblioteca e Arquivo Central do Congresso Nacional, <https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles>

Uruguai — o valor imediatamente anterior à desapropriação, e a dupla de abertura de rua *tasación*

A base constitucional. O artigo 32 da Constituição estabelece a garantia e acrescenta uma regra encontrada em poucas constituições: “A propriedade é um direito inviolável, mas sujeito ao disposto nas leis que forem estabelecidas por razões de interesse geral. Ninguém poderá ser privado de seu direito de propriedade, a não ser nos casos de necessidade ou utilidade públicas estabelecidos por lei e recebendo sempre do Tesouro Nacional uma compensação justa e prévia” — os imóveis são invioláveis; ninguém poderá ser privado deles, exceto em casos de necessidade ou utilidade públicas estabelecidos por lei, e sempre recebendo do Tesouro Nacional uma compensação justa e prévia. O artigo determina, em seguida, que, quando for declarada a desapropriação, os proprietários

serão indenizados pelos danos que sofrerem em razão da *duração* do processo de desapropriação, independentemente de a desapropriação ser consumada ou não, “inclusive aqueles decorrentes das variações no valor da moeda” — incluindo danos decorrentes de variações no valor da moeda.

A lei e sua situação atual. A lei vigente continua sendo a Lei de Expropriações, Lei nº 3.958 de 28 de março de 1912, publicada no Diário Oficial (o diário oficial) de 3 de abril de 1912 (em uma edição que o próprio diário oficial indica como “reimpresa para salvar erros de copia” — reimpressa para corrigir erros de cópia). Não há consolidação oficial: a base de informações jurídicas do IMPO apresenta a lei de 1912 apenas como um registro de anotações, e a redação atual dos artigos alterados deve ser compilada a partir das próprias leis de alteração — principalmente o Decreto-Lei N.º 10.247 de 15 de outubro de 1942 (artigos 15, 16 e 42), Lei N.º 9.722 de 18 de novembro de 1937, Lei N.º 19.355 de 19 de dezembro de 2015 (artigos 15, 18, 19, 25 e 40), Lei N.º 19.924 de 18 de dezembro de 2020, Lei N.º 19.996 de 3 de novembro de 2021 (artigo 42) e, mais recentemente, Lei N.º 20.446 de 16 de dezembro de 2025 (Artigo 15, alínea G). As disposições citadas a seguir foram extraídas da versão digitalizada do Diário Oficial de 1912 e dos textos das leis de alteração no portal do IMPO .

A avaliação administrativa vem em primeiro lugar. De acordo com o Artigo 18 (texto atual: Lei 19.355, Artigo 355), uma vez que o traçado definitivo da obra seja definido, a Administração “avaliará, de acordo com a presente lei e por meio de seu pessoal técnico, os bens sujeitos a expropriação” — avalia o próprio imóvel, por meio de seu próprio pessoal técnico. A avaliação é notificada ao proprietário, que dispõe de quinze dias para aceitá-la ou contestá-la, especificando o valor reivindicado a título de indenização, “que inclua o valor do imóvel e os danos e prejuízos” — que inclua o valor do imóvel e os danos consequenciais — com justificativa. Contra-avaliações que se afastem da lei ou que não sejam assinadas por graduados de instituições de ensino superior ou técnico com formação em avaliação não são admitidas no processo administrativo. O silêncio equivale a aceitação; a aceitação leva diretamente à transferência de propriedade e ao pagamento simultâneo; a oposição encaminha o processo ao tribunal.

A fase judicial e quem determina o valor. O Artigo 26 limita o processo de desapropriação judicial “exclusivamente” à determinação do valor das indenizações e à tomada de posse; a qualificação de utilidade pública estabelecida pela lei não pode ser contestada (Artigo 16). Na audiência de conciliação, cada parte indica um perito (Artigo 23); ao proprietário inadimplente ou ausente é indicado um perito (Artigo 24). O Artigo 25 (texto atual: Lei 19.355, Artigo 357) desqualifica funcionários públicos e qualquer pessoa com interesse a favor do proprietário, e exige que os peritos nomeados pelo tribunal “deberão ser graduados de instituições de ensino superior ou técnico com formação na área de avaliação”, devendo seu parecer ser devidamente fundamentado. O Artigo 28, por sua vez, determina que os juízes, avaliadores e peritos fixem os valores “de acordo com os fatos e em conformidade com as regras gerais de procedimento e apreciação que esta lei estabelece”, e define o intervalo processual: a indenização não poderá, em hipótese alguma, ser inferior à oferta da Administração nem superior à reivindicação da parte interessada. Dois outros parágrafos do Artigo 28, que estabeleciam um teto e um piso para a indenização com base no valor cadastral mais porcentagens determinadas, foram revogados pela Lei n.º 7.012 de 27 de outubro de 1919; a referência cadastral foi suprimida. Os honorários dos peritos são fixados em 1% da indenização judicial, entre 40 e 400 unidades reajustáveis — unidades de conta ajustadas pelo índice — (Artigo 40, texto atual: Lei 19.355, Artigo 356).

A medida e a data. O Artigo 29 estabelece ambos em uma única frase: “A indenização deverá ser calculada levando-se em conta o valor do imóvel cuja ocupação é exigida, no período imediatamente anterior à desapropriação, bem como os danos e prejuízos que o proprietário venha a sofrer e que sejam uma consequência inevitável da desapropriação” — a indenização é regulada pelo valor do imóvel no período imediatamente anterior à desapropriação, juntamente com os danos e prejuízos que o proprietário venha a sofrer como consequência inevitável da mesma. Ficam de fora “las ventajas o ganancias hipotecarias o futuras” — conforme consta no Diário Oficial; o sentido, ao lado de “futuras”, é de ganhos hipotéticos ou futuros — e contratos não registrados legalmente, em ambos os casos pelo menos seis meses antes da abertura do processo administrativo no qual se baseia a desapropriação (ou antes de a lei especial de desapropriação ter sido solicitada ao legislativo). Os danos decorrentes da rescisão ou anulação de contratos não podem ser calculados por um período superior a um ano (Artigo 29, segundo parágrafo). O Artigo 31 acrescenta a conhecida contrapartida em detrimento do proprietário: construções, plantações e benfeitorias que, por sua data de realização ou outras circunstâncias de avaliação, sejam consideradas como tendo sido feitas “com o objetivo de obter uma indenização mais elevada” — para obter uma indenização mais elevada — não são contabilizadas, embora o proprietário possa remover materiais e melhorias, quando separáveis, sem prejuízo; nem a Administração ou os tribunais são obrigados a considerar como antecedente decisivo os preços resultantes de transferências de propriedade ocorridas nos seis meses anteriores ao decreto ou projeto de lei de desapropriação. No que diz respeito às instalações, a autoridade de desapropriação indeniza ou arca com os custos de desmontagem e transporte das instalações e máquinas encontradas no terreno desapropriado (Artigo 31). Observação sobre a data: Lei n.º 9.722 de 18 de novembro de 1937, Artigo 10, fixou 1º de março de 1937 como a data de vigência para os fins dos Artigos 29 e 31 (parte final) para as desapropriações previstas nessa lei — um dos primeiros exemplos legais de fixação da data de avaliação em relação aos efeitos do anúncio.

Melhoria sobre o restante e o procedimento de abertura de rua. O terceiro parágrafo do Artigo 29 é uma cláusula de compensação: se as obras a serem executadas no que for expropriado, ou a finalidade a que for destinado, produzirem “um aumento de valor imediato e especial” — um aumento imediato e especial de valor — ao restante do imóvel, esse aumento compensatório de valor é levado em consideração pelos avaliadores, peritos e pelo tribunal na determinação da indenização. Para desapropriações destinadas a novas ruas, avenidas, praças e vias públicas, o Artigo 32 substitui o cálculo ordinário por uma dupla avaliação “antes e depois” e estabelece o empreendimento de desconsideração, nos termos: “Todo o terreno será avaliado como se não houvesse obra pública projetada” — todo o terreno é avaliado inicialmente *como se nenhuma obra pública estivesse projetada*, incluindo o que está construído, cercado e plantado; em seguida, após o traçado e a desapropriação das novas ruas, a fração ou frações remanescentes são avaliadas independentemente, excluindo a área destinada ao uso público; “A diferença que resultar em favor do proprietário entre o valor justo da primeira e da segunda avaliação, será considerada como o valor da indenização” — a diferença em favor do proprietário entre os dois valores justos constitui a indenização. Nem esse procedimento nem a dedução de *mayor valor* se aplicam quando as faixas adjacentes contempladas pelo Artigo 4 forem desapropriadas do mesmo proprietário ao mesmo tempo. Os Artigos 10 a 14 estão fora do âmbito da indenização pela desapropriação em si, mas completam o quadro: os proprietários de imóveis que se encontram de frente para as novas obras e que *não* foram desapropriados pagam ao Estado ou ao município metade do “*mayor valor*” — o aumento de valor — que a obra lhes confere, avaliado por taxações que, para esse fim, remontam à época do início da obra (Artigo 14).

Tomada urgente de posse. O Artigo 42, reformulado pela Lei N° 19.996 de 3 de novembro de 2021 (Artigo 189), regulamenta a tomada urgente de posse: o próprio órgão de desapropriação declara a urgência; a indenização provisória corresponde à avaliação do imóvel e de suas benfeitorias, por meio de parecer fundamentado de técnicos públicos do governo executivo ou departamental, depositada no Banco da República em unidades indexadas — unidades indexadas à inflação — antes da posse; como servidões de utilidade pública previstas em lei não acarretam indenização; após a tomada de posse efetiva, a Administração tem trinta dias para apresentar a ação de desapropriação, na qual o valor definitivo é objeto de litígio.

Contexto e exclusões. Uma linha de avaliação tributária para contexto: Decreto N.º 334/025 (novembro de 2025) atualizou a “*valor real*” dos imóveis do país para 2025 pelo coeficiente 1,0425 para os impostos sobre patrimônio, transferência de propriedade e educação básica — avaliação cadastral-fiscal, não indenização por desapropriação. E uma linha identificada: a sentença 1.598/2025 da Suprema Corte de Justiça (*Ambrosi c/ Cedrés*) diz respeito aos efeitos sucessórios de uma cessão de direitos hereditários, não à avaliação, e não é tratada. A única decisão da Suprema Corte de Justiça de 2024–2026 sobre as disposições de indenização da Lei 3.958 que foi localizada é a Sentença n° 183 de 2026, abaixo.

O Uruguai não é membro da União Europeia. Ratificou a Convenção Americana sobre Direitos Humanos em 19 de abril de 1985 e aceitou a jurisdição contenciosa da Corte Interamericana de Direitos ; o artigo 21 da Convenção (direito à propriedade, “indenização justa”) serve de base para o artigo 32, da mesma forma que o artigo 1 do Protocolo n° 1 serve de base para os instrumentos europeus analisados nesta edição. O valor da indenização continua sendo uma questão de direito nacional.

Implicações para os avaliadores. Três aspectos orientam a instrução. A data — “a época imediatamente anterior à expropriação” — e as regras de registro e comprovação de venda no prazo de seis meses filtram o processo contra evidências de transações forjadas à sombra da desapropriação, e os avaliadores devem datar cada imóvel comparável com base na data de abertura do processo de desapropriação. O parêntese do Artigo 28 torna os próprios valores apresentados pelas partes limites jurisdicionais: a reivindicação do proprietário é um teto, de modo que uma reivindicação inferior à alegada não pode ser resgatada por provas posteriores. E, em um caso de abertura de rua, a avaliação não é uma única, mas duas — o *todo como se nenhuma obra fosse projetada* e, em seguida, o restante tal como se encontra — com a compensação prevista em lei de qualquer aumento imediato e especial ao restante.

Nota de verificação — A Constituição (Artigo 32) e os textos das leis que a alteram (Lei 19.355, Artigos 354–357, 365 e 368; Decreto-Lei 10.247, Artigo 2; Lei 9.722, Artigo 10; Lei 19.996, Artigo 189; Decreto 334/025) foram consultados no portal da IMPO (impo.com.uy). Os 1.912 artigos citados (artigos 26 a 32) foram consultados na digitalização feita pelo IMPO do Diário Oficial de 3 de abril de 1912, páginas 23 a 26; o texto impresso nesse documento diz “*ganancias hipotecarias*”, conforme mencionado acima. A base de dados gratuita do IMPO não disponibiliza um texto consolidado da Lei 3.958, e o serviço de textos parlamentares (parlamento.gub.uy) recusou o acesso; portanto, a cadeia de emendas acima baseia-se no registro de anotações do IMPO referente à lei.

Los Eucaliptus — o próprio perito do tribunal foi substituído, e não houve cálculo da média. Pela Sentença n.º 183, de 18 de março de 2026, a Suprema Corte de Justiça decidiu pela desapropriação do terreno *da Erosuróem Los Eucaliptus*, Maldonado. O tribunal de primeira instância havia fixado o valor em US\$524.500; o Tribunal de Apelações Cíveis da 4^ª Turma aumentou esse valor para US\$1.395.100, adotando um valor intermediário entre a avaliação da Intendência *tasación* e o laudo do perito nomeado pelo tribunal, um leiloeiro. A Corte anulou a

média. O perito havia indicado o método de comparação direta de mercado e não o aplicou — nenhum lote semelhante ou adjacente foi considerado — e seus laudos eram tão sucintos e tão desconexos do lote em questão que nem as partes nem o tribunal puderam avaliá-los; um laudo nessas condições deve ser anulado, e não calculado com base na média de outro. A Corte, então, fixou US\$603.100 com base no laudo do engenheiro da Intendência, que se fundamentava em vendas de parcelas adjacentes e levava em conta um assentamento irregular no terreno. O próprio recurso de cassação do proprietário foi declarado inadmissível. A imprensa regional estima a reivindicação do proprietário em \$11,8 milhões de dólares; esse valor é da imprensa e não consta da sentença.

A costa de Colônia — 150 metros, e o que é necessário para adquiri-los. Em dezembro de 2025, os tribunais determinaram que a faixa costeira de 150 metros não passa a ser de domínio público apenas por força da lei: isso requer desapropriação e indenização justa prévia. Uma linha traçada em um mapa não transfere a titularidade, e o avaliador que perguntou quanto vale um “padrô n” litorâneo não deve presumir que a faixa já tenha sido perdida.

Fonte — *Los Eucaliptus* / Erosur, Sentença 183, Poder Judiciário (PDF oficial, em espanhol): <https://www.poderjudicial.gub.uy/sites/default/files/2026-05/SENTENCIA%20183%20EN%20PDF.pdf>; reportagem regional (em espanhol): <https://correopuntadeleste.com/justicia-fallo-a-favor-de-la-idm-en-juicio-de-expropiacion-de-un-padron-en-los-eucaliptus/>; faixa costeira de Colonia (em espanhol): <https://ladiaria.com.uy/colonia/articulo/2025/12/justicia-ordena-desalojo-de-comunidad-de-pescadores-asentada-en-costa-de-colonia/>.

Fonte — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: IMPO — Constituição, art. 32; Lei n.º 3.958 (Diário Oficial de 3 de abril de 1912, imagem) e leis modificativas, <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912>

Guiana — valor de mercado na data da publicação no Diário Oficial da declaração de obra pública

A Guiana é a jurisdição de common law de língua inglesa da América do Sul, e sua lei de desapropriação tem a seguinte redação: a Lei de Aquisição de Terras para Fins Públicos, Cap. 62:05 das Leis da Guiana, é a Lei n.º 31 de 1914, alterada pelas Leis n.º 4 de 1972, n.º 35 de 1975, 23 de 1990 e 10 de 2001, aqui reproduzida no texto autorizado (L.R.O. 1/2012) publicado pelo Ministério dos Assuntos Jurídicos e, posteriormente, alterada pela Lei de Aquisição de Terras para Fins Públicos (Alteração) de 2024, Lei n.º 19 de 2024 (Diário Oficial, Suplemento Jurídico A, 27 de dezembro de 2024), que ainda não consta do texto autorizado.

A base constitucional. Artigo 142(1) da Constituição (Cap. 1:01, texto autorizado L.R.O. 1/2022): “Nenhum imóvel de qualquer natureza poderá ser objeto de desapropriação, e nenhum direito ou interesse sobre imóvel de qualquer natureza poderá ser adquirido compulsoriamente, exceto por meio de ou sob a autoridade de uma lei escrita e desde que haja disposição aplicável a tal tomada de posse ou aquisição prevista em lei escrita que exija o pagamento imediato de indenização adequada.” O Artigo 142(2) enumera, em seguida, as exceções, que são amplas: incluem a aquisição em cumprimento de impostos, como consequência de arrendamento ou hipoteca, em execução de sentenças judiciais, de imóveis em estado de perigo — e, notavelmente para os avaliadores, de terrenos “que não estejam ocupados de forma benéfica ou que, se estiverem ocupados de forma benéfica, não o estejam pelo titular do direito sobre o terreno ou por qualquer membro de sua família” (Artigo 142, parágrafo 2, alínea a, inciso viii)).

A legislação. O Ministro pode, por meio de portaria, declarar qualquer ferrovia, rodovia, canal, doca, polder, barragem ou “qualquer obra, medida ou empreendimento de qualquer natureza” como obra pública (artigo 3); após levantamento e relatório, ele pode, por portaria, declarar os terrenos necessários para a obra pública (artigo 6); e, ao término de um mês a partir dessa portaria, os terrenos passam a pertencer ao Estado, sujeitos ao pagamento do valor de compra ou de qualquer indenização (artigo 7). A Lei n.º 19 de 2024 alterou o artigo 7(1) ao inserir “imediato” antes de “pagamento” e “adequada” antes de “indenização” — termos do Artigo 142 — e acrescentando que isso ocorre “sem prejuízo do direito do Estado à posse livre do terreno”. Desde a emenda de 2001, o terreno pode ser adquirido independentemente de haver ou não algum edifício ou construção nele (artigo 6A). A indenização não é negociada bilateralmente, como é óbvio: mediante requerimento ex parte do Procurador-Geral, o Supremo Tribunal “deverá determinar o valor do terreno descrito na ordem e o montante da indenização que deve ser pago às diversas pessoas interessadas no mesmo” (seção 13), publica edital, ouve as provas de todas as pessoas interessadas (seções 14 e 16) e ela própria avalia o valor a ser pago ao proprietário e a todos os demais que tenham qualquer direito, título ou interesse legítimo, incluindo “uma indenização adequada por perturbação a um arrendatário” (seção 15). As partes podem, em vez disso, submeter a controvérsia à arbitragem por acordo mútuo (seção 12, que, desde a Lei de 2024, remete à Lei de Arbitragem de 2024). O valor apurado é publicado no Diário Oficial (o jornal oficial do Estado), depositado no cartório do Tribunal e distribuído pelo Tribunal (seções 23 e 24); pequenas causas podem ser julgadas pelo magistrado distrital (seções 26 e 27).

Os itens, a data e as deduções. A Seção 18 (conforme alterada em 1975 e 1990) é a disposição relativa à avaliação. Ao determinar as indenizações, o Tribunal poderá levar em consideração: (a) “o valor de mercado do terreno na data da publicação no Diário Oficial da portaria prevista na seção 3 que declara a obra no terreno como obra pública”; (b) prejuízo decorrente da separação (o prejuízo causado ao terreno retido por ter sido isolado da parte expropriada); (c) danos decorrentes da aquisição que afetem prejudicialmente outros imóveis do requerente ou seus rendimentos — afetação prejudicial (nos Estados Unidos, indenização por desmembramento ou indenização pela parte remanescente), a desvalorização do que o proprietário mantém; e (d) despesas razoáveis decorrentes de uma mudança forçada de residência ou local de negócios. A regra da data está prevista no item (a): o valor de mercado não é considerado na data da ordem de aquisição, da consolidação do direito ou da adjudicação, mas na data da publicação no Diário Oficial da declaração anterior de que a obra é uma obra pública — o momento em que o projeto se torna público. A seção, então, determina o que o Tribunal “não deve levar em consideração”: o grau de urgência ou necessidade por trás da aquisição; qualquer *pretium dilectionis* (valor de afeição especial — o apego pessoal ou sentimental do proprietário ao imóvel) ou a relutância do proprietário em se desfazer do terreno; danos que não seriam passíveis de ação judicial se causados por uma pessoa física; danos potenciais decorrentes do uso futuro do terreno que não constituam interferência em uma servidão, servidão de uso ou direito legal; “(v) qualquer aumento no valor do terreno adquirido que provavelmente decorra do uso a que o terreno adquirido será destinado”; e “(vi) qualquer despesa ou melhoria no terreno que pareça ter sido feita, iniciada ou realizada com a intenção de aumentar a indenização”. O item (v) é o empreendimento; o item (vi) é a exclusão por valor agregado, ambos no formato clássico forma da Commonwealth. A Seção 19 acrescenta um reajuste discricionário: o Tribunal pode conceder, “no que diz respeito à indenização por desapropriação, além dos itens aqui especificados, qualquer valor que não exceda a percentagem do valor de mercado do terreno na data da concessão da indenização que o Tribunal julgar adequada” — uma indenização percentual adicional, calculada com base no valor de mercado na data da sentença e deixada, conforme o texto autorizado, a critério do Tribunal,

sem um limite máximo definido.

Proprietários adjacentes, obras de desmembramento e pagamento antecipado. Um proprietário cujo terreno não tenha sido expropriado, mas que tenha sofrido danos em seu terreno devido à construção de uma obra pública em terreno adquirido, tem direito a indenização por qualquer servidão, direito de passagem ou direito acessório destruído ou prejudicado (artigo 11). Quanto à separação, o Tribunal pode fixar a indenização com base no pressuposto de que obras, passagens ou acessos específicos, acordados em nome do Ministro, serão providenciados, sendo o acordo reduzido a escrito e vinculativo (artigo 21). Não há indenização para terrenos retomados sob uma reserva em uma concessão estatal ou nos termos da Lei de Retoma de Terras do Estado (artigo 20). O artigo 24A, conforme inserido em 1975, permitia que o Ministro pagasse a indenização total ou parcialmente em títulos fundiários; A Lei nº 19 de 2024 a substituiu. A nova seção 24A, intitulada “Pagamento antecipado”, exige que o Ministro, quando qualquer terreno for adquirido nos termos da Lei, “apresente imediatamente ao Registrador, por meio de requerimento *ex parte* ao Tribunal, um adiantamento de oitenta por cento de um valor igual ao preço de compra ou à indenização adequada, conforme estimado pelo Ministro como devida nos termos desta Lei”, cujo pagamento qualquer pessoa legalmente habilitada e devidamente autorizada poderá solicitar ao Tribunal. Se o adiantamento exceder o valor finalmente acordado ou determinado, “o excedente deverá ser reembolsado” (parágrafo 2); quando o terreno estiver hipotecado, o Ministro pagará o adiantamento necessário para garantir a liberação do direito do credor hipotecário (parágrafo 3); e um adiantamento sobre terras colonizadas ou em fideicomisso é mantido como capital (parágrafo 4).

Exclusões. O processo entre a Guiana e a Venezuela perante a Corte Internacional de Justiça, relativo à sentença arbitral de 1899 e à região de Essequibo, constitui uma disputa territorial entre Estados, não uma avaliação de imóveis, e é mencionado apenas a título de referência. Um processo de posse do Tribunal Superior de 2023, divulgado para esta pesquisa (2023-HC-DEM-CIV-SOC-331, referente à Parcela 739) é um mandado ordinário de execução de posse e, da mesma forma, é apenas identificada. Nenhuma decisão guianesa de 2024–2026 sobre as disposições de indenização do Cap. 62:05 foi localizada nesta pesquisa.

A Guiana não é membro da União Europeia. Ao contrário do Uruguai, da Bolívia e do Suriname, ela não é signatária da Convenção Americana sobre Direitos Humanos — a tabela de assinaturas da OEA não registra nem assinatura nem ratificação — portanto, a jurisdição contenciosa da Corte Interamericana não se estende a ela, e o Artigo 142 da Constituição é a garantia de propriedade em vigor.

Implicações para os avaliadores. A norma da Guiana é um código de indenização da Comunidade Britânica com uma data que vale a pena destacar: o valor do mercado é fixado na data da publicação no Diário Oficial da *declaração de obra pública* nos termos da seção 3, o que pode ocorrer muito antes da ordem de aquisição prevista na seção 6, da transferência de propriedade prevista na seção 7 e da adjudicação. Entre a declaração e a indenização, o proprietário arca com as variações de mercado — a sobre o valor *na adjudicação* é o único contrapeso previsto no texto — portanto, os avaliadores devem estabelecer a data de publicação no Diário Oficial nos termos da seção 3 desde o início e avaliar com base nela, indicando separadamente o que ocorreu no mercado desde então. As exclusões previstas na seção 18(v) e (vi) exigem a conhecida interpretação do valor sem aplicação de fórmulas e uma proteção contra melhorias posteriores. Desde a Lei nº 19 de 2024, há um segundo valor em cada processo: a estimativa do Ministro, oitenta por cento da qual é depositada imediatamente no

tribunal nos termos da seção 24A. Essa estimativa é uma avaliação feita antes de o Tribunal ter ouvido qualquer parte; ela define o que o proprietário recebe enquanto o pedido estiver pendente, e qualquer excedente em relação à indenização final é reembolsável — portanto, deve-se perguntar ao avaliador do proprietário o mais cedo possível em que se baseia a estimativa do Ministro.

Nota de verificação — A lei foi consultada no texto autorizado do capítulo (L.R.O. 1/2012) e na Constituição no texto autorizado do Cap. 1:01 (L.R.O. 1/2022), ambos baixados da coleção “Leis da Guiana” no portal do Ministério dos (mola.gov.gy); as citações das seções acima são textuais desses textos, incluindo a redação da seção 19 tal como está impressa. A Lei nº 19 de 2024 foi consultada no texto publicado no Diário Oficial pelo Parlamento da Guiana (https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf); ela altera apenas os artigos 7(1), 12(1) e 24A, e suas citações acima são textuais. Não foi encontrado nenhum texto consolidado do artigo 7(1) conforme alterado, portanto, a subseção alterada é descrita e não citada na íntegra. A situação da Guiana no âmbito da Convenção Americana foi verificada com base na tabela de assinaturas de tratados da OEA para a Convenção (B-32).

Peru — a indexação que anula o valor é confiscatória

Processo 01350-2024-AA — atualização dos títulos agrários. O Tribunal Constitucional decidiu, em 2026, que o Anexo 1 do DS 242-2017-EF produz um resultado confiscatório ao atualizar os antigos títulos de desapropriação da reforma agrária com base no valor nominal, devendo ser deixado de ser aplicado. A decisão trata diretamente da metodologia de indexação : uma atualização que extingue o valor real da indenização não isenta da obrigação de pagá-la.

Processo 00004-2025-PI/TC — desapropriação autorizada por decreto de emergência, mantida. Por sentença de 1º de dezembro de 2025 (Plenário, Sentença 20/2026, publicada em janeiro de 2026), o Tribunal declarou infundada a contestação do Defensorí a del Pueblo contra os parágrafos 1, 2 e 4 do artigo 11 do Decreto de Urgência 018-2019, pelo qual o Executivo, legislando enquanto o Congresso estava dissolvido, autorizou desapropriações para os projetos do plano nacional de infraestrutura. As autorizações permanecem válidas. A sentença cita a definição do artigo 4.4 do D.Leg. 1192 — uma transferência forçada autorizada apenas por lei expressa do Congresso, mediante pagamento prévio em dinheiro de uma “*indemnización justipreciada*” que inclua indenização por perdas consequenciais , nos termos do artigo 70 da Constituição — mas essa é a lei citada, não a decisão; e observa-se que projetos cuja autorização tenha caducado sem que tenha ocorrido qualquer aquisição só podem ser objeto de desapropriação por meio de uma nova lei, desta vez do Congresso. Nenhuma parcela foi avaliada. Os números do Executivo registrados na sentença indicam que, de 1.232 aquisições, 1.172 (95%) foram compras negociadas e 60 (5%) passaram por processos de desapropriação, utilizados quando a negociação fracassou.

Implicações para os avaliadores. A decisão relativa aos títulos é aquela que deve ser incluída no relatório. Quando a indenização é diferida e, posteriormente, reajustada por um índice oficial, a escolha do índice não é uma mera questão administrativa — ela faz parte da determinação do valor da indenização, e um índice que apresenta um valor nominal enquanto o valor real já se foi está sujeito a contestação apenas por esse motivo. O valor de 95% traz uma segunda lição: no Peru, a avaliação que importa é geralmente aquela que sustenta uma compra negociada, caso em que nenhum tribunal a revisará.

Lupaka — prejuízo calculado quando o acesso é bloqueado. A sentença de 30 de junho de 2025 em *Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru* fixou em US\$ 40,4 milhões, com juros, o valor das consequências de um bloqueio comunitário a uma mina, sendo os atos da *comunidad camponesa* considerados imputáveis ao Estado.

Not real property — this decision measures the value of a mining enterprise and its deposit. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

O raciocínio, no entanto, aborda uma questão que surge tanto em relação a terrenos quanto a concessões: o que se perde quando o bem avaliado não pode ser acessado. Um bloqueio não danifica o bem; ele suprime o acesso do qual depende a renda do bem, e o tribunal teve de decidir se isso constitui uma expropriação de valor ou meramente uma interrupção do mesmo. Um avaliador que se depara com um lote sem acesso, uma servidão revogada ou uma via fechada por um órgão público está se fazendo a mesma pergunta em termos financeiros menores, e a resposta do tribunal — de que uma perda de acesso sofrida e não remediada é mensurada como uma perda do valor que ela representava, e não como uma redução temporária — é a conclusão a ser levada em conta. Um trabalho acadêmico de 2025 sobre a D. Leg. 1192 identifica a lacuna prática como um cadastro deficiente e a ausência de um conselho de avaliação independente do tipo que existe na Espanha.

DS 135-2026-EF — pagamento, sessenta anos depois. O decreto encerra a questão dos títulos da reforma agrária que o Tribunal Constitucional havia aberto: os titulares devem ser pagos em dinheiro, em títulos soberanos ou em novas terras do Estado, em contrapartida a um valor estimado em aproximadamente \$,1 bilhão de dólares. A terceira opção é a que diz respeito a um avaliador. Quando a indenização por terras expropriadas em 1969 for liquidada por meio de outras terras em 2026, serão necessárias duas avaliações, e nenhuma delas se refere à parcela em disputa — e a equivalência entre elas é o cerne de toda a questão da indenização.

Fonte — DS 135-2026-EF, publicado em *Infobae* (leia em espanhol): <https://www.infobae.com/peru/2026/07/14/la-reforma-agraria-llega-a-su-fin-60-anos-despues-los-expropiados-por-velasco-recibiran-nuevas-tierras-del-estado/>.

Fontes — Tribunal Constitucional, Processo 01350-2024-AA (PDF oficial, em espanhol): <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/01350-2024-AA.pdf>; Processo 00004-2025-PI/TC (PDF oficial, em espanhol): <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/00004-2025-PI.pdf>; *Lupaka* comentário (espanhol): <https://www.iisd.org/itn/es/2026/01/19/actos-de-comunidades-campesinas-son-atribuibles-al-estado-dee-pti-panda/>.

Chile — vendas concluídas, *sana crítica*, e os limites da revisão

O marco legal. De acordo com a DL 2.186, um *Comisión de Peritos* composto por três membros fixa a indenização provisória, e qualquer uma das partes pode entrar com ação judicial para obter um valor definitivo. O artigo 38 define a indenização como o *daño patrimonial efectivamente causado* — o dano patrimonial efetivamente causado, direto e imediato. Os tribunais interpretam isso como o valor de mercado do que foi subtraído, e não como uma medida geral de responsabilidade civil. O artigo 425 do Código de Processo Civil exige que os laudos periciais sejam avaliados com base em *sana crítica*: lógica, experiência e conhecimento técnico consolidado.

Walmart — os anúncios não são imóveis comparáveis. Suprema Corte, Processo n.º 11.215-2024, 8 de setembro de 2025. Uma desapropriação parcial de 121,5 m² na Avenida San Martí n para a ampliação de uma via. A comissão e o Fisco basearam-se em vendas concretizadas; a taxa unitária mais elevada do proprietário — uma exigência de não menos de 12 UF por metro quadrado, com obras complementares — fundamentava-se, em parte, nos preços de venda solicitados. Em um “ *sentencia de reemplazo* ”, o Tribunal sustentou que os anúncios evidenciam apenas a aspiração do

vendedor e não o valor da transação, e restabeleceu o valor apurado pela comissão. Trata-se de uma decisão direta sobre a composição do CVR2.

Santiago — a unificação não é um direito adquirido. Em uma decisão proferida em 4 de setembro de 2025, o Tribunal confirmou a decisão da comissão *tasación* sobre um lote em Santiago e rejeitou dois dos argumentos do proprietário: que os imóveis comparáveis da comissão, com mais de 2.500 m², não levaram em conta um uso maior e melhor que poderia ser alcançado pela fusão com terrenos adjacentes, e que a renda perdida sob um contrato de locação existente era recuperável. A potencial junção de terrenos não é um direito adquirido, e *lucro cesante* não constitui um item separado nos termos do Artigo 38, a menos que seja, por si só, o dano patrimonial direto e imediato decorrente da desapropriação.

Puchuncaví — e o limite de Casació n. Corte Suprema, Processo n.º 29.007-2025, 30 de abril de 2026, sobre a rodovia Nogales–Puchuncaví: uma desapropriação parcial de 4.343 m². A comissão avaliou a desapropriação em cerca de CLP 28,07 milhões. O tribunal de primeira instância, considerando o relatório da comissão metodologicamente insuficiente, preferiu a taxa proposta pelo proprietário de CLP 10.000 por metro quadrado, totalizando cerca de CLP 45,44 milhões. A Suprema Corte recusou-se a alterar essa decisão: ponderar dois *peritajes* cabe aos juízes da instância, a menos que a lógica ou a técnica de avaliação estabelecida tenham sido violadas. O Chile, portanto, não é uma jurisdição na qual a comissão sempre prevalece — é uma jurisdição na qual o método deve ser explicado, após o que o preço unitário é mantido.

Copiapó — homologação e zoneamento que não podem ser ignorados. Suprema Corte, Processo n.º 15.141-2024, decisão de cassação e substituição de 29 de dezembro de 2025 (publicada em 10 de janeiro de 2026), sobre o Lote n.º 5 de um projeto rodoviário do SERVIU em El Palomar: 5.693 m² a CLP 10.800 por metro quadrado. Trata-se da declaração mais clara do método aceito para terrenos urbanos. A comissão considerou vendas e ofertas no setor e as corrigiu por meio de fatores *homologación* relativos a localização, zoneamento, uso atual, nível de urbanização, acesso, topografia e solo; seus imóveis comparáveis situavam-se, em sua maioria, nas mesmas *Plan Regulador Comunal* zonas que o imóvel objeto da avaliação e estavam todos em 5.000 m². O perito do proprietário reconheceu o zoneamento restritivo ribeirinho, afirmou sem fundamentação que o plano estava sendo atualizado e selecionou imóveis comparáveis das zonas B e C. O Tribunal considerou o zoneamento como fator determinante do valor, descartou esse laudo por falta de rigor técnico, revogou a sentença de primeira instância e rejeitou o pedido na íntegra, mantendo os valores da comissão.

Implicações para os avaliadores. O Chile agora oferece um conjunto de instruções excepcionalmente concretos. Comece com uma tabela de vendas de transações concluídas e explique em termos concretos por que qualquer imóvel listado foi descartado. Faça ajustes explícitos para zoneamento e urbanização, e trate uma zona de planejamento restritiva como parte do imóvel objeto da avaliação, em vez de como um impedimento a ser simplesmente ignorado. Detalhem as plantações e outras melhorias separadamente do terreno, como fez a comissão no processo Rol 15.141-2024 (espécies florestais no valor de CLP 1.973.855; a sentença não especifica o método), e não acrescente uma renda de arrendamento descontada, a menos que possa ser associada ao Artigo 38 como dano direto e imediato. Expropriações parciais são avaliadas com base na faixa expropriada; o restante não está suficientemente fundamentado nos pareceres publicados, de modo que os danos a ele devem ser comprovados com a mesma disciplina de comparação de vendas, em vez de serem presumidos.

Nota de verificação. A desapropriação da Colônia Dignidad / Villa Baviera de cerca de 117 hectares

baseia-se em uma avaliação pericial não publicada *tasación* estimada em aproximadamente CLP 47 bilhões, politicamente contestada e paralisada após a troca de governo em 2026. Trata-se de uma orientação política e de um valor não divulgado, não de um valor judicial definitivo, e é apresentado apenas como tal. As decisões relativas a Santiago, aos reajustes e a Catemu foram extraídas dos relatórios de *Diario Constitucional*, cujas datas são indicadas; as sentenças não foram lidas e suas respectivas datas e números de processo não foram apurados. Os valores da CLP no caso Puchuncaví são reproduzidos conforme relatados; a taxa do proprietário aplicada à área ocupada não se concilia exatamente com o total relatado.

Reajustes a partir do valor da primeira instância; juros somente a partir da sentença definitiva. Em decisão proferida em 7 de outubro de 2025, relativa a 1.979 m² adquirido em San Pedro de la Paz para a concessão do Puente Industrial, a Corte Suprema separou duas datas que haviam sido consideradas em conjunto. O “*reajuste*” — o reajuste pela inflação — começa a correr a partir da data da sentença de primeira instância que fixou o valor por metro quadrado, de modo que o valor determinado pelo tribunal de primeira instância seja preservado em termos reais a partir do momento em que foi determinado. Os juros, por outro lado, começam a correr somente quando a sentença se torna transitada em julgado. A distinção não é meramente aritmética: ela atribui o custo do recurso à parte que o interpôs.

Embalse Catemu — *ultra petita*, e a indenização por lucros cessantes foi anulada. Em decisão proferida em 29 de novembro de 2025, a Corte Suprema anulou por *ultra petita* uma sentença que havia acrescentado lucros cessantes a uma desapropriação que a autoridade expropriante havia abandonado. A indenização por *tasación* de 2016 totalizava CLP 813.636.452. Um “*desistimiento*” — a desistência da desapropriação — deixa o proprietário com o terreno e com o direito de reivindicar os custos do processo abortado, mas o tribunal não pode conceder indenização por um item de prejuízo que não tenha sido alegado, e os lucros cessantes decorrentes de uma desapropriação que nunca foi concluída não foram alegados.

Fontes do — *Walmart* / SERVIU Quilicura (leia em espanhol): <https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-rechazo-reclamacion-de-walmart-chile-por-el-monto-de-la-indemnizacion-en-expropiacion-de-terreno-en-quilicura/>; Lote em Santiago: <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/09/04/corte-suprema-ratifica-tasacion-en-expropiacion-y-rechaza-indemnizacion-por-lucro-cesante/>; í de Puchuncaví: <https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-confirma-indemnizacion-en-expropiacion-por-valoracion-de-prueba-pericial/>; ó de Copiapó, relatório de 10 de janeiro de 2026: <https://www.diarioconstitucional.cl/2026/01/10/corte-suprema-fija-exigente-estandar-de-fundamentacion-en-juicios-de-reclamacion-de-indemnizacion-por-expropiacion/>; sentença de substituição, Rol 15.141-2024 (PDF): <https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2026/01/Sentencia-de-reemplazo.pdf>; DL 2.186, Artigos 4 e 38: <https://iura.cl/dl-2186-ministerio-de-justicia/>; reajustes e juros, relatório de 7 de outubro de 2025: <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/10/07/corte-suprema-fija-desde-cuando-aplican-intereses-y-reajustes-en-indemnizacion-por-expropiacion/>; Embalse Catemu, relatório de 29 de novembro de 2025: <https://www.diarioconstitucional.cl/2025/11/29/corte-suprema-anula-fallo-por-ultra-petita-en-caso-de-expropiacion-desistida/>; Relatório sobre Villa Baviera: <https://www.dw.com/es/ex-colonia-dignidad-frenar-expropiaci%C3%B3n-es-un-grave-error/a-76626285>.

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.

A tributação é a segunda categoria mais importante na região e, ao contrário da desapropriação, é

regulada por lei e por resolução ministerial, em vez de por sentença judicial: a Guiana aboliu um imposto, o Peru reajustou seus valores unitários, e a Colômbia tem um projeto de lei em tramitação no Congresso. Não foi encontrada nenhuma decisão judicial do período relativa a um elemento de avaliação para o imposto sobre os imóveis.

Imposto sobre a propriedade foi abolido, mas a alíquota municipal permanece: Orçamento da Guiana para 2026. Budget 2026 aboliu o imposto líquido sobre a propriedade da Autoridade Fiscal da Guiana para pessoas físicas. As alíquotas municipais continuam a utilizar o valor de aluguel anual definido pelo Escritório de Avaliação.

Fonte — <https://592hub.com/guides/property-tax-guide>

Peru — os aranceis para 2026. A Resolución Ministerial 514-2025-EF/15, de 29 de outubro de 2025, estabelece os *aranceles* nacionais de terrenos utilizados para o *predial* em 2026. Trata-se de valores unitários administrados, não de avaliações de valor, e a base tributária de um proprietário peruano é calculada a partir deles. Quando a alíquota e o mercado divergem — como de fato ocorre, de forma sistemática e intencional —, a divergência constitui o fundamento do recurso disponível em um recurso de avaliação.

Colômbia — *Avalúo Justo*, e uma faixa em vez de uma figura. O projeto de lei “*Avalúo Justo*” (projetos 188 e 291 de 2025, conforme publicado na Gaceta n.º 378 de 2026) exigiria que a “*catastro*” (faixa de valor) se situasse entre 60% e 80% do valor comercial, com limites máximos para o *predial* resultante. Uma faixa legal é um instrumento incomum e merece destaque por si só: ela reconhece que o valor cadastral é uma aproximação e, então, regula a magnitude dessa aproximação, em vez de fingir abolir essa aproximação.

Colômbia — as decisões mantêm-se. Por meio da Auto 1915, de 26 de novembro de 2025, a Sala Plena rejeitou, por falta de fundamento, o recurso contra a recusa em admitir uma impugnação ao Artigo 2 (em parte) da Lei 1995 de 2019, que estabelece limites máximos para o aumento anual *dopredial*; a contestação encerra-se aí, e os limites máximos permanecem sem ter sido julgados quanto ao mérito. O SU-047 de 2026, divulgado juntamente com ele, diz respeito ao imposto sobre a indústria e o comércio (ICA) de Cali e Yopal — o Tribunal declarou que as capitais não estão vinculadas à alíquota de Bogotá — e não se trata de uma decisão sobre imposto sobre a propriedade.

Fonte — Auto 1915/25, Corte Constitucional (oficial, lido em espanhol): <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/autos/2025/a1915-25.htm>; SU-047/26: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2026/su047-26.htm>.

Chile — quem define o *avalúo*. Para contextualizar em toda a região: no Chile, o Servicio de Impuestos Internos realiza a *reavalúo* a cada quatro anos e os municípios não definem o *avalúo* de forma alguma. Quando a autoridade de avaliação é nacional e a autoridade de gastos é local, o recurso contra a avaliação é direcionado a um órgão sem interesse na receita — o que é uma negociação diferente daquela que um avaliador dos EUA conduz com um avaliador do condado.

Crédito, execução hipotecária e regulação do crédito imobiliário

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

Nenhuma decisão de 2025–26 nessas jurisdições coloca um credor em oposição a uma “*tasador*” (empresa de financiamento imobiliário) da mesma forma que o caso “*Letterio*” no Canadá. Trata-se de uma conclusão, e não de uma lacuna na pesquisa: o valor da hipoteca aparece nesta região nos autos de desapropriação — o caso chileno de Catemu gira, em parte, em torno da impossibilidade do proprietário de hipotecar o imóvel durante um processo de desapropriação pendente — e nas práticas de execução hipotecária, mas não como uma obrigação autônoma do avaliador para com o credor. O que a região apresenta, e apresenta repetidamente, é a questão de qual valor oficial estabelece o preço mínimo em uma venda forçada.

Chile — o valor fiscal como limite mínimo, não como medida. Em decisão divulgada em 29 de junho de 2026, o Tribunal Constitucional declarou inadmissível uma contestação ao uso do valor fiscal (*avalúo fiscal*) como preço de base em um leilão de execução hipotecária, tendo o devedor fixado o valor fiscal em cerca de 141 milhões de CLP, contra um valor de mercado de cerca de 500 milhões de CLP; o pedido de uma avaliação privada *tasación* havia sido apresentado fora do prazo. O valor fiscal permanece como piso para a venda executiva. Não se trata da medida aplicável em caso de desapropriação.

Argentina — a ação individual é passível de execução. Em *Pasquali c/ Scurzi* (Câmara 2ª Civil y Comercial de La Plata, Sala II, proferida em 3 de setembro de 2026), o *vivienda única* foi decidido que a proteção prevista na Lei provincial nº 14.432 não impede a execução contra uma quota-parte indivisa, uma vez que a regra provincial de inalienabilidade se submete à doutrina da Suprema Corte de Buenos Aires. Uma isenção que protege a residência não protege a fração de um coproprietário do leilão.

Implicações para os avaliadores. Ambas as decisões tratam do que se interpõe entre um devedor e uma venda forçada, e em nenhuma delas se trata de uma avaliação. No Chile, um valor oficial funciona como piso, e a relação de 141 contra 500 do devedor mostra o que esse piso vale: fixado em 28 por cento do mercado, não é uma proteção contra uma venda a preço de banana, é uma autorização para que ela ocorra. A avaliação que teria substituído esse valor estava disponível; simplesmente foi solicitada tarde demais. Um avaliador contratado pelo devedor em processo de execução deveria perguntar primeiro quando se encerra o prazo processual para uma avaliação privada *tasación*.

Fonte — *Avalúo fiscal* como base do leilão, relatório de 29 de junho de 2026 (em espanhol): <https://www.diarioconstitucional.cl/2026/06/29/tc-declara-derechamente-inadmisibile-impugnacion-de-norma-procesal-civil-fija-el-avaluo-fiscal-para-subasta-de-inmueble/>; *Pasquali* (em espanhol): <https://www.diariojudicial.com/news-104317-vivienda-unica-pero-ejecutable>.

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.

Nenhum tribunal nessas dez jurisdições condenou um avaliador ao pagamento de indenização por danos nesse período. Vale a pena destacar essa ausência com precisão, pois duas das maiores decisões de desapropriação do trimestre chegaram perto disso, mas acabaram não indo adiante.

Rejeitado, mas sem responsabilidade. No caso chileno da *Puchuncaví*, o tribunal de primeira instância considerou o laudo da comissão de desapropriação metodologicamente fraco e deu preferência ao perito do proprietário; no caso uruguaio da *Erosur*, a Suprema Corte anulou o laudo do próprio perito do tribunal, que havia indicado um método e não o aplicou. Em ambos os casos, o laudo rejeitado foi substituído e seu autor não sofreu qualquer consequência. A escolha entre peritos não constitui constatação de negligência contra aquele que não foi escolhido, e nenhuma das decisões sugere o contrário. Um avaliador nesta região cujo laudo não possa ser comprovado perde o processo — ou, se for nomeado pelo tribunal, perde a confiança do tribunal; isto é, até o momento, a totalidade da sanção.

Brasil — Norma de 2025 do IBAPE-SP sobre desapropriação e servidão. O Instituto Sã o de São Paulo publicou em 2025 uma norma para *desapropriação e servidão* avaliações. Trata-se de uma norma profissional e não de um julgamento, e ela é mencionada aqui para ilustrar o impacto de uma norma sobre a responsabilidade: uma vez que um órgão reconhecido tenha estabelecido o método para um determinado fim, o desvio dele passa a ser algo que deve ser explicado. A norma estabelece expressamente como os imóveis urbanos e rurais devem ser avaliados para uma desapropriação e para uma servidão, e ela será invocada contra os avaliadores muito antes de ser invocada a seu favor.

Fonte — IBAPE-SP, *Norma para avaliação de imóveis urbanos e rurais para desapropriação e servidão* (2025, PDF oficial, ler em português): <https://www.ibape-sp.org.br/wp-content/uploads/2025/12/1757361705-norma-para-desapropriacao.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.

Divisão discricionária, poucos dados publicados: Guiana. A Lei de Causas Matrimoniais (Emenda) de 2024, em vigor até 2025–26, prevê uma divisão discricionária com igualdade de gênero, sem divisão automática em partes iguais. Os pareceres sobre valores publicados continuam sendo poucos.

Fonte — <https://592hub.com/guides/divorce-guide>

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.

López Sánchez — o apartamento está localizado em Buenos Aires. Em 10 de novembro de 2025, a Cá mara Nacional Civil se recusou a reconhecer uma declaração paraguaia de herança relativa a um apartamento em Buenos Aires, aplicando o princípio “*lex rei sitae*”: a sucessão de

bens imóveis é regida pela lei do local onde se situam, e a decisão de um tribunal estrangeiro sobre quem herda não é, por si só, suficiente para alterar o registro argentino .

Implicações para os avaliadores. A decisão é de natureza jurisdicional, mas esclarece qual avaliação na data do falecimento é a que prevalece. Um patrimônio transfronteiriço pode gerar duas avaliações: aquela elaborada no local onde o falecido residia e onde o patrimônio foi administrado, e aquela que a jurisdição *situs* aceitará. Quando a regra do “*situs*” se aplica, apenas a segunda avaliação cumpre a obrigação, e um executor que encomendar apenas a primeira terá adquirido uma avaliação que responde a uma pergunta que nenhum cartório fará.

Fonte — Prática argentina em matéria de execução de sentenças estrangeiras, incluindo “*López Sánchez*” (em inglês): <https://iclg.com/practice-areas/enforcement-of-foreign-judgments-laws-and-regulations/argentina/>.

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.

***Codelco v Enami EP* — um pedido de indenização de 528, uma sentença de 34 a 50.** A sentença final de 11 de julho de 2025 avaliou uma participação de 49% em uma joint venture em um projeto de mineração no Equador. Os valores apresentados pelo requerente, que chegavam a US\$ 528 milhões, foram rejeitados; o tribunal, em vez disso, baseou-se em transações comparáveis e no custo, chegando a um valor na faixa de US\$ 34 a 50 milhões.

Not real property — this decision measures a joint-venture interest in a mining project. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

A razão para abordar esse caso é a natureza da divergência, que é a mesma que um avaliador enfrenta sempre que a abordagem de renda e a abordagem de custo são colocadas em confronto e a diferença entre elas é de uma ordem de magnitude. O tribunal não dividiu a diferença nem calculou a média das abordagens. Rejeitou o valor derivado da abordagem de renda porque as suposições subjacentes a ele não estavam comprovadas e, então, considerou os dois métodos que se baseavam em fatos observáveis. Trata-se de uma disciplina de reconciliação, e isso é afirmado aqui com mais clareza do que na maioria das decisões sobre terrenos.

***Agrometal* — um acordo, reconhecido.** Em 27 de junho de 2025, o Cá mara Nacional de Contencioso Administrativo Federal concedeu *exequatur* a uma sentença panamenha relativa a um acordo de\$ 15 milhões de dólares. O interesse dessa avaliação é indireto, mas real: um valor negociado, uma vez incorporado a uma sentença estrangeira e reconhecido, torna-se executável nesse valor sem que qualquer tribunal tenha verificado como esse valor foi calculado.

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.

Esta seção reúne os casos relativos a danos patrimoniais na região e, na Argentina, é excepcionalmente esclarecedora: três decisões desse período avaliam um prejuízo a um imóvel por três vias diferentes, nenhuma delas relacionada a uma desapropriação.

Abordagem baseada nos custos na fixação de indenização: La Plata. O Cámara Segunda de Apelación em Matéria Civil e Comercial de La Plata, conforme noticiado pelo site *Infobae* em 1º de setembro de 2026, elevou a indenização por danos contra dois arquitetos e uma seguradora por defeitos estruturais em uma casa multifamiliar inacabada para aproximadamente 78 milhões de pesos — mais de 60 milhões para demolição e reconstrução e 18 milhões a título de danos morais — além de juros e custas, sendo que a indenização será atualizada pelo *índice del costo de la construcción* (ICC) do Instituto Nacional de Estadística e Censos (INDEC) — e não pelo índice da Cámara Argentina de Construcción (CAC) — aplicando a doutrina “Barrios” da Suprema Corte de Buenos Aires.

Observação. Esta informação se baseia em uma única fonte, publicada no dia em que este departamento realizou a verificação, e a data da sentença em si não está indicada no relatório. A informação é apresentada com essa ressalva.

Implicações para os avaliadores. A abordagem de custo tem dupla importância: a avaliação se referiu à demolição e reconstrução, em vez de reparos, e o valor da indenização deve ser atualizado por meio de um índice específico de custos de construção — sendo que a escolha desse índice, por si só, é uma questão contestada e relevante para o resultado.

Privação de uso, calculada com base no aluguel de mercado. Um tribunal cível de Neuquén, em decisão proferida em 4 de setembro de 2026, estabeleceu um valor mensal para a permanência indevida: um inquilino que permaneceu no imóvel após o término do contrato de locação deve uma indenização de mais de 1 milhão de pesos argentinos por mês a partir de 2 de agosto de 2024 pela *privação do uso*, calculado com base no valor de aluguel de mercado de imóveis comparáveis, ajustado pela variação do mercado imobiliário. O que o tribunal rejeitou foi o argumento de que o proprietário deve provar a perda de um aluguel específico: “O dano indenizável não reside na frustração de uma contratação específica, mas na privação da própria disponibilidade econômica do imóvel” — o dano indenizável não é a frustração de um contrato específico, mas a própria privação da disponibilidade econômica do imóvel (conforme citado na reportagem da imprensa). O aluguel de mercado é a medida; a perda de um inquilino não é condição para isso.

Um contrato de leasing denominado em dólares e liquidado em pesos: CSJN, novembro de 2025. Conforme noticiado pelo site *Ámbito* em 19 de novembro de 2025 — esta notícia é de origem jornalística e a referência ainda não foi obtida; ela é veiculada com essa indicação — a CSJN revogou a decisão do Tribunal Federal de Tucumán: um contrato de arrendamento imobiliário denominado em dólares dos Estados Unidos (um contrato de 2006 referente a um imóvel em Santiago del Estero, com uma opção de compra irrevogável) poderia ser liquidado em pesos, nos termos da cláusula de pagamento alternativo do contrato, à taxa do Banco Nación vigente no dia do pagamento; o tribunal de primeira instância desconsiderou “la literalidad de la cláusula pactada” — os termos literais da cláusula acordada.

Uruguai — Montecón : processo encerrado. A ação perante o ICSID relativa à prorrogação da concessão do porto de Montevideo foi retirada pelo acionista majoritário em 4 de setembro de 2026.

Not real property — this decision measures the value of a port concession extension. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Isso está registrado porque uma desistência é, por si só, um evento de avaliação de certa natureza:

uma ação abandonada sem uma sentença não estabelece nada sobre o valor da indenização, e um leitor que se deparar com o assunto citado em outro lugar deve saber que nenhum tribunal avaliou nada.

Referências cruzadas. Os casos *Lupaka Gold v Peru* e *Webuild v Argentina*, ambos discutidos na seção “Desapropriação” acima, também se enquadram aqui: cada um deles é, em essência, uma decisão sobre a avaliação do prejuízo com base em um padrão de tratado, e cada um foi argumentado como indenização por danos, e não como compensação.

Nota de verificação. Não foi encontrada nenhuma decisão boliviana dos anos de 2025–26 sobre o valor da desapropriação ou sobre a avaliação do seguro. O material mais antigo sobre disputas entre investidores e Estados — *Aguas del Tunari* e seus sucessores — continua sendo o citado na literatura boliviana, e não se trata de uma decisão desse período. A lacuna é relatada como tal.

Fonte — “Defeitos de construção em La Plata”, *Infobae*, 1º de setembro de 2026 (fonte única; data da sentença não informada, lido em espanhol): <https://www.infobae.com/>; Neuquén: “é” sobre ocupação ilegal (espanhol): <https://www.lmneuquen.com/neuquen/no-pago-el-alquiler-y-ocupo-un-departamento-despues-termina-do-el-contrato-debera-indemnizar-al-propietario-n1252123>; CSJN arrendamento em dólares, *Ámbito*, 19 de novembro de 2025 (notícia de imprensa; citação ainda não obtida): <https://www.ambito.com/>; *Montecon* / Neltume Portos cessação (espanhol): <https://www.prensa-latina.cu/2026/09/04/uruguay-consigue-fin-d-e-arbitraje-en-demanda-internacional/>.

Nota sobre a cobertura — Suriname e Guiana Francesa

Suriname. A conformidade constitucional é verificada; o estatuto, não. O artigo 34 da Grondwet (Constituição) da República do Suriname, conforme o texto publicado pela De Nationale Assemblée (dna.sr), garante o gozo ininterrupto dos imóveis e dispõe, em seu segundo parágrafo: “Onteigening can only be carried out in the public interest according to rules set by law and against fees indenização previamente assegurada” — a desapropriação só pode ocorrer no interesse geral, de acordo com regras a serem estabelecidas por lei, e mediante indenização previamente assegurada — com uma exceção para casos de emergência que exijam desapropriação imediata (parágrafo 3), e um direito legal à indenização quando o imóvel for destruído, tornado inutilizável ou sujeito a restrições pela autoridade competente no interesse geral (parágrafo 4). A lei de desapropriação que regulamenta esse sistema de direito civil de origem holandesa — a *Onteigeningswet*, herdada do *Gouvernementsblad* colonial — não pôde ser localizada em uma fonte primária acessível nesta pesquisa: ela não figura na coleção publicada pela Assembleia Nacional de “geldende teksten”, e o portal do governo não apresentou nenhum resultado; sua medida, data de avaliação e avaliador não são, portanto, indicados aqui, e o Direito sobre a avaliação de bens de propriedade privada no período de 2024 a 2026 é escasso. O Suriname aderiu à Convenção Americana sobre Direitos Humanos em 12 de novembro de 1987 e aceitou a jurisdição contenciosa da Corte Interamericana; não é membro da União Europeia.

Guiana Francesa (Guyane). A Guiana Francesa não é uma jurisdição separada : trata-se de uma coletividade territorial ultramarina francesa na qual o Código francês de Expropriação por Motivo de Utilidade Pública se aplica da mesma forma que na França metropolitana, e a entrada francesa na edição europeia deste departamento indica a medida, a data e o juiz de expropriação responsável por ela. Como região ultraperiférica da UE, ela está, por meio da França, dentro da União Europeia e da Convenção Europeia dos Direitos Humanos — o único território no mapa desta edição para o qual isso se aplica. Uma linha identificada no direito administrativo, o direito

francês e não um sistema separado: Tribunal des conflits, 9 de fevereiro de 2026, n.º C4366 , sobre a atribuição de jurisdição em uma disputa relativa a uma parcela em Rémire-Montjoly (Guiana), foi identificada a partir dos materiais do editor e não foi verificada em relação a uma fonte primária nesta etapa.

Cobertura e status de conclusão

- **Argentina.** Analisado acima pela primeira vez. O estatuto e as decisões da CSJN, de Santa Fé e de Río Negro foram lidos em textos oficiais; o desfecho do processo SCBA I. 73.795 não foi definido, e os itens relativos a arrendamentos de La Plata, Neuquén e CSJN baseiam-se em reportagens da imprensa e são sinalizados no momento do uso.
- **Equador, Bolívia, Paraguai, Uruguai e Guiana.** Estudos de referência sobre a lei de desapropriação, cada um com sua própria nota de verificação. Decisões nacionais sobre indenizações de 2024 a 2026 foram localizadas apenas para o Uruguai (Sentença n.º 183 de 2026) e, a partir de reportagens da imprensa, para o Equador (os processos do Quinto Puente); nenhuma foi localizada para a Bolívia, o Paraguai ou a Guiana. O estudo da Guiana abrange a Lei n.º 19 de 2024, conforme publicada no Diário Oficial.
- **Chile e Peru.** Analisados acima. O Chile apresenta o registro mais completo da região sobre a “*tasación*” de 2025–26 e é tratado no nível metodológico; três de suas decisões são datadas apenas por relatório . A entrada peruana gira em torno da indexação dos títulos agrários e da sentença que mantém as autorizações de desapropriação emitidas por decreto de emergência. Nenhuma das seções aborda o restante em uma desapropriação parcial, que é pouco teorizada nos pareceres chilenos publicados e é levada adiante.
- **Colômbia.** As sentenças e autos do Tribunal Constitucional foram lidos no site do Tribunal; o projeto de lei “*Avalúo Justo*” é relatado como projeto de lei.
- **Suriname e Guiana Francesa.** Apenas nota de cobertura; a lei de desapropriação surinamesa não foi abordada. A Venezuela não foi analisada.
- **México, Guatemala, Costa Rica e Panamá.** Não consta desta edição: consulte as edições sobre a América do Norte e a América Central desta seção.
- **As próprias decisões brasileiras.** Os assuntos acima são relatados a partir dos comunicados publicados pelo Tribunal e da jornalística jurídica brasileira. As sentenças não foram lidas, e a questão da posse estava pendente no momento da publicação.
- **Corte Interamericana de Direitos Humanos.** A edição nº 1 abordou a questão dos limites da propriedade comunitária indígena; ela não foi atualizada aqui.