

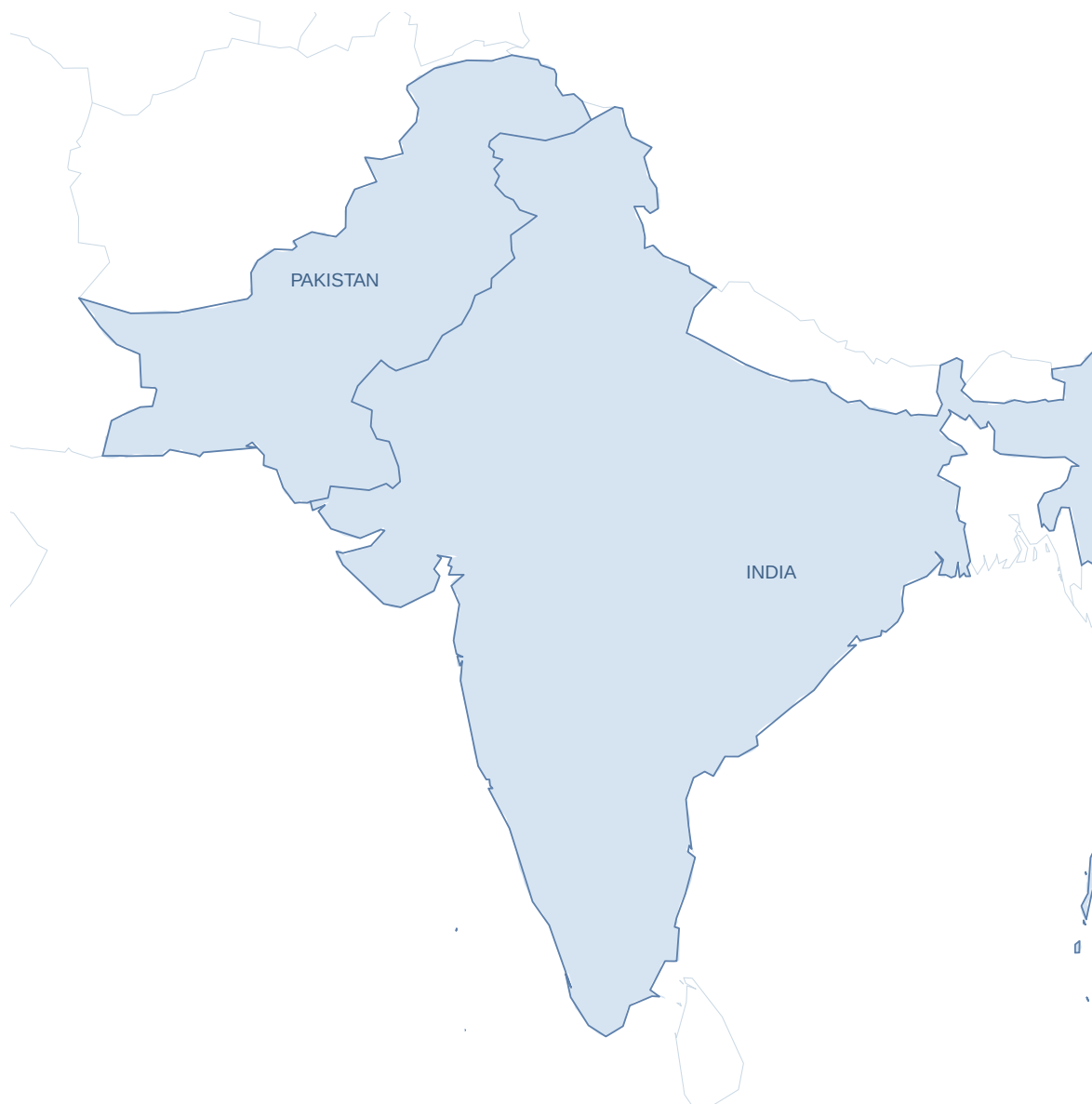
Casos judiciais recentes no Sul da Ásia: Índia, Paquistão

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/xrg09h80

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



As jurisdições pesquisadas nesta edição estão delineadas e sombreadas.

Escopo e fontes

Esta é a edição *inicial* dedicada ao Sul da Ásia, abrangendo a Índia e o Paquistão. Assim como no levantamento sobre a Oceania nesta edição, uma edição inicial abrange um período mais extenso do que um único trimestre: ela aborda desenvolvimentos de importância prática contínua até o terceiro trimestre de 2026. As edições subsequentes serão atualizações trimestrais.

Os contextos abordados nesta edição são mencionados logo no início. A maior parte diz respeito à indenização por aquisição compulsória — de desapropriação, a tomada de imóveis privados pelo Estado, o que na prática norte-americana é chamado de “*eminent domain*” ou “*condemnation*” — em ambos os países, juntamente com uma avaliação indiana do imposto de selo e uma decisão indiana sobre posse em caso de título contestado. Seguem-se breves seções sobre a Índia que abordam

a avaliação subjacente a um leilão de um credor, a disciplina de um avaliador registrado, bens matrimoniais e avaliação de ações em uma aquisição total e em caso de insolvência. Cada seção dedicada a um país começa identificando seu próprio contexto; uma afirmação feita em um contexto não deve ser considerada válida em outro.

As fontes são as seguintes. Para a Índia, o portal de decisões da Suprema Corte da Índia (INSC) e citações neutras, nos casos em que o texto da decisão estava disponível, o portal de decisões do Tribunal Nacional de Direito Societário e, nos demais casos, publicações jurídicas em inglês (LiveLaw e resumos profissionais), conforme indicado no momento da consulta. No caso do Paquistão, o site da Suprema Corte estava indisponível; o relato baseia-se em reportagens da imprensa e, para uma decisão, em uma cópia não oficial da sentença. Quando uma decisão foi lida apenas em descrições secundárias, isso é indicado.

Todas as fontes desta edição foram lidas em inglês, o idioma dos tribunais superiores de ambos os países; não houve tradução. Os dois parágrafos a seguir descrevem a prática do departamento em relação a materiais lidos em outro idioma. Eles se aplicam a toda a edição e são mantidos aqui para as edições traduzidas, mas nenhum item desta edição se enquadra nessas regras.

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

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

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

A razão dessa insistência é um risco específico. Se uma edição no idioma de uma sentença analisada fosse produzida traduzindo este texto em inglês de volta para esse idioma, o resultado seria um segundo corpo de texto, no idioma da sentença original, descrevendo essa sentença com palavras que não são do tribunal. Um leitor não saberia dizer qual texto teria validade, e a revista teria criado essa confusão. O risco não se apresenta nesta parcela, cujas fontes são todas em inglês; ele se aplica às parcelas desta edição que analisam sentenças proferidas em outros idiomas.

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

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

Desapropriação

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

Índia — data de avaliação, seleção de empresas comparáveis e uso efetivo

Os pontos relativos à Índia dizem respeito à indenização pela desapropriação de terras — sua data de avaliação e seus imóveis comparáveis —, juntamente com a avaliação legal para fins de imposto de selo e a situação de um possuidor sob título contestado.

Alteração da data de avaliação devido a atraso excessivo. No caso *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka* (2 de janeiro de 2025, juízes Gavai e Viswanathan), a Suprema Corte decidiu que, embora a indenização por terras expropriadas seja normalmente calculada com base no valor de mercado vigente na data da notificação preliminar (o primeiro aviso publicado pelo governo sobre a intenção de aquisição — a data de avaliação padrão na legislação indiana sobre aquisições), um tribunal pode, excepcionalmente, alterar a data de avaliação quando houver atraso excessivo na determinação ou no pagamento da indenização. No caso *Vaz*, o Tribunal alterou a data de referência — a data a que se refere o laudo de avaliação — da notificação preliminar de 2003 para a decisão de 2019, uma mudança de dezesseis anos, observando que “dinheiro é o que o dinheiro compra” e que uma indenização atrasada por duas décadas seria uma afronta à justiça. O ônus adicional foi atribuído ao Estado e ao conselho de desenvolvimento industrial, e não ao proponente do projeto.

Embora tenha sido decidido antes do período abrangido principalmente por esta seção, o caso foi incluído porque estabelece o princípio orientador e porque o departamento não encontrou uma doutrina equivalente nas demais jurisdições analisadas.

Implicações para os avaliadores. O avaliador indiano contratado para um processo de aquisição não pode considerar a data de avaliação como definitiva. Quando a posse antecede em muito a decisão judicial, a própria data é contestável, e um laudo que se limite a emitir parecer apenas com base na data da notificação pode estar respondendo à pergunta errada. O procedimento mais prudente é realizar a avaliação em ambas as datas e indicar a diferença.

***Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494 (12 de maio de 2026) — os imóveis comparáveis devem ser de um tipo de terreno semelhante.** Os juízes Sanjay Kumar e K. Vinod Chandran decidiram um recurso decorrente da aquisição, pela Autoridade Nacional de Rodovias da Índia de 1.394 metros quadrados de terreno no distrito de Nagpur para a ampliação de uma rodovia nacional. A autoridade competente classificou o terreno como agrícola e concedeu indenização a Rs 161,63 por metro quadrado. O proprietário alegou que o terreno era de uso industrial e baseou-se em uma escritura de venda de 2017 referente a um lote *residencial* de 195,09 metros quadrados na vizinha aldeia fiscal (*mouza*) de Saoner, no site Rs 3,588 por metro quadrado; citou também o Ready Reckoner — a tabela oficial de taxas de referência de Maharashtra — com valor de Rs 2,020 por metro quadrado.

O árbitro aceitou que o terreno estava em uso não agrícola e, por meio de sentença de 22 de novembro de 2021, aplicou o valor de Rs 3,588 constante da escritura de venda. O juiz distrital anulou a sentença; o restabeleceu a decisão. A Suprema Corte decidiu que o artigo 26(1)(b) da Lei do Direito à Indenização Justa e à Transparência na , Reabilitação e Reassentamento de 2013, , exige que o preço médio de venda seja calculado com base em escrituras de venda de um *tipo semelhante de terreno*, que um terreno residencial em outra vila não é de tipo semelhante a um terreno de uso industrial e que o método previsto na seção não permite basear-se em uma única escritura de venda. O árbitro havia “ignorado completamente” essas diretrizes, e a sentença foi viciada por ilegalidade flagrante. O Tribunal aplicou o artigo 26(1)(a) em vez disso e fixou a indenização no valor do Ready Reckoner de Rs 2,020 por metro quadrado, em substituição ao valor do árbitro de Rs 3,588, com os benefícios legais decorrentes.

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma norma legal sobre a seleção de imóveis comparáveis, e é excepcionalmente explícita. O que o Tribunal rejeitou não foi um imóvel comparável impreciso, mas sim um *inadmissível*: um imóvel residencial de referência não pode servir de base para determinar o valor de um terreno industrial, por mais cuidadosos que sejam os ajustes, pois a lei exige semelhança de tipo, e não ajustes defensáveis que compensem a diferença. Os leitores da seção “ *Foundations*” desta edição reconhecerão esse ponto. A entrada 010 argumenta que um conjunto de imóveis comparáveis que não apresente variação na característica relevante não pode identificar de forma alguma a contribuição dessa característica, e que a solução é alterar os dados, em vez do estimador. A Seção 26(1)(b) chega à mesma conclusão por meio da legislação: quando o único exemplar é do tipo errado, a solução não é fazer ajustes mais rigorosos, mas encontrar um exemplar melhor. Observe-se também que o Tribunal não se limitou a preferir o valor mais baixo — ele substituiu por uma base diferente e derivada de forma independente, o Ready Reckoner, o que, por si só, serve como lembrete de que rejeitar um exemplar deixa o avaliador na necessidade de uma alternativa positiva, em vez de meramente uma crítica.

Fonte do — a sentença, 2026 INSC 480, de 12 de maio de 2026 (leia em inglês): https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf; Relatório do LiveLaw: <https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076>.

***Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan* , Suprema Corte, 24 de agosto de 2026** — o que prevalece é o uso efetivo, e não o plano diretor. Os juízes Pardiwala e Vinod Chandran sustentaram que a avaliação para o imposto de selo nos termos da Lei de Selos do Rajastão de 1998 depende do usuário efetivo do imóvel, e não da classificação zonal atribuída à área pelo plano diretor. As instalações estavam registradas como fábrica nos termos da Lei das Fábricas de 1948 e como indústria junto ao Centro Distrital de Indústrias de Jaipur. O Tribunal Superior do Rajastão as havia reclassificado como comerciais, pois os produtos manufaturados também eram vendidos no local. O Suprema Corte anulou essa decisão, argumentando que os itens manufaturados devem ser vendidos em algum lugar e que vendê-los no local de fabricação — mesmo no varejo — não transforma um uso industrial em um uso comercial. As conclusões originais das autoridades regulatórias foram restabelecidas.

Implicações para os avaliadores. A decisão distingue dois aspectos que são facilmente confundidos: a destinação urbanística atribuída a um terreno e o uso efetivamente dado a ele. Para uma avaliação prevista em lei, o segundo aspecto prevalece. Isso tem uma aplicação óbvia no do “uso máximo e melhor”, em que a designação de planejamento é prova do que é permitido, mas não do que está ocorrendo, e as duas coisas divergem com mais frequência do que os laudos de avaliação reconhecem.

Isso também contraria um atalho comum — interpretar o zoneamento com base no plano diretor e definir o preço de acordo com ele — o que, com base nesses fatos, teria avaliado o imóvel com base em uma premissa de uso incorreta e resultado em um imposto significativamente mais alto. Uma questão relacionada à caracterização está sendo analisada pelos tribunais australianos; consulte a seção sobre a Oceania nesta edição.

Fonte do — LiveLaw (leia em inglês): <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790>.

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 2026 LiveLaw (SC) 868 (agosto de 2026). A Suprema declarou que, quando houver uma disputa de boa-fé quanto à titularidade — apoiada por posse de longa data, escrituras registradas e mutações (registros que atualizam o cadastro fiscal do governo sobre quem detém a terra) —, o Estado não pode utilizar o despejo sumário como substituto de uma ação de titularidade devidamente constituída.

Implicações para os avaliadores. A posse prolongada, aliada a um título contestado, constitui um problema de comercialização antes de ser um problema jurídico. A decisão significa que tal requerente não pode ser removido por via administrativa, o que altera substancialmente a suposição que um avaliador deve fazer sobre o direito que está efetivamente sendo avaliado e sobre o período durante o qual a disputa se estenderá.

Fonte do — LiveLaw (leia em inglês): <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765>.

O valor de referência mais alto, e não a média: *Manohar v State of Maharashtra*. 2025 INSC 900, 28 de julho de 2025. Quando existem vários valores de referência de terrenos semelhantes, o valor de referência *mais alto e genuíno* determina o valor de mercado; a média só é permitida quando os preços variam marginalmente. O Tribunal considerou um valor de referência de Rs 72.900 por acre, de março de 1990, deduziu vinte por cento pela diferença entre um pequeno lote e uma grande área e aumentou a indenização de Rs 32.000 para Rs 58.320 por acre.

Implicações para os avaliadores. Isso é o oposto do instinto que a maioria dos treinamentos em avaliação incute. Um avaliador que calcula a média de uma série de imóveis comparáveis está, segundo esse raciocínio, sistematicamente remunerando o proprietário abaixo do valor — pois a lei indaga quanto o terreno renderia, e um vendedor disposto a vender o faz ao maior licitante, não pela média do mercado.

A data é a da notificação: *Sumitraben Gamit e S.V. Global Mill*. A cláusula restritiva do artigo 26(1) da Lei de 2013 fixa a data de referência na notificação preliminar prevista no artigo 11, e a data de 1º de janeiro de 2014 se aplica apenas aos casos transferidos da Lei de 1894; uma decisão do Tribunal Superior que utilizava a data posterior foi anulada (21 de abril de 2025). *S.V. Global Mill* (2026 INSC 138, 9 de fevereiro de 2026) confirma isso para sentenças proferidas após 1º de janeiro de 2014.

Notas breves. No caso do anel viário de Hyderabad, o Tribunal rejeitou um leilão pós-notificação por considerá-lo não confiável e baseou-se em seis escrituras pré-notificação, elevando a maior delas em vinte por cento composto. *Observação:* duas fontes secundárias apresentam conflito quanto à taxa resultante — uma relata Rs 44,64 lakh por acre, substituindo os Rs 1,35 crore do Tribunal Superior; a outra, que o valor de Rs 1,35 crore representava uma dedução de setenta por cento sobre

um preço mínimo; o texto oficial não pôde ser recuperado e a questão permanece em aberto. No caso *Tarsem Singh* (2026 INSC 291, 25 de março de 2026; Surya Kant — Presidente da Suprema Corte e Ujjal Bhuyan — Juiz), em relação ao pedido de revisão da Autoridade, o Tribunal confirmou que as desapropriações para rodovias nacionais entre 1997 e 2015 implicam o pagamento de indenização moral e juros, não obstante a estimativa da Autoridade de um ônus de cerca de Rs 29.000 crore, e, em seguida, estabeleceu os limites. Somente os proprietários de terras cujos pedidos de indenização estivessem em andamento — pendentes perante um dos fóruns previstos — em ou após 28 de março de 2008 podem solicitar indenização por danos morais, juros e juros sobre a indenização por danos morais; um proprietário de terra que tenha apresentado esses pedidos tardiamente receberá juros apenas a partir da data em que os reivindicou; e os pedidos concluídos antes de 28 de março de 2008 não podem ser reabertos. Os valores já pagos não são recuperáveis.

Fonte — *Manohar*, PDF oficial da Suprema Corte: https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=269002023&type=j&order_date=2025-07-28&from=latest_judgements_order; *S.V. Global Mill*, PDF oficial: https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=366642022&type=j&order_date=2026-02-09&from=latest_judgements_order; *Sumitraben Gamit*, registro no banco de dados: <https://lawtext.in/judgement.php?bid=2103&ref=8484713600>; *Tarsem Singh*, sentença (cópia do Supreme Court Observer): https://www.scobserver.in/wp-content/uploads/2026/03/SC0.LR.Judgement_0ANational-Highways-Authority-of-India-v-Tarsem-Singh-.pdf.

Paquistão — uma medida generosa e uma porta estreita

O contexto desta seção é a indenização pela expropriação de terras. Duas decisões de 2026 apontam em direções opostas e, quando lidas em conjunto, descrevem a posição paquistanesa com mais precisão do que qualquer uma delas isoladamente. Os processos nos tribunais superiores do Paquistão são conduzidos em inglês; não houve tradução nesta seção.

***District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Suprema Corte, 6 de julho de 2026 — “ouro por ouro, não cobre”:** o que a indenização deve refletir. Recursos Cíveis 203-P a 206-P de 2023 e os recursos conexos de 2024 e 2025 foram julgados em 24 de fevereiro de 2026 pelos juízes Muhammad Ali Mazhar e Musarrat Hilali; a sentença, de cerca de vinte páginas e redigida pelo juiz Mazhar, foi proferida em 6 de julho de 2026. A Suprema Corte indeferiu todos os recursos do governo de Khyber Pakhtunkhwa e manteve o aumento da indenização, determinado pelo Tribunal Arbitral e confirmado pelo Tribunal Superior de Peshawar, referente às terras no distrito de Swabi desapropriadas para a Extensão do Canal de Alto Nível de Pehure. O Tribunal Arbitral havia nomeado uma comissão para uma inspeção in loco a fim de determinar o valor de mercado; o governo alegou que as terras agrícolas haviam sido indenizadas como se fossem residenciais; e a decisão do Tribunal Superior incluiu 20% a título de indenização por deslocamento. O Tribunal sustentou que o poder do Estado de expropriar imóveis privados compulsoriamente para fins públicos não é absoluto, e que os tribunais têm o dever constitucional de garantir que o proprietário receba uma indenização que reflita o verdadeiro valor do imóvel, em vez de uma avaliação arbitrária ou desatualizada — o proprietário, nas palavras que a imprensa atribui ao julgamento, deve receber “ouro por ouro, não cobre”. Seguem-se três proposições, cada uma delas uma orientação para a avaliação:

- a indenização deve refletir o verdadeiro valor do mercado, e não apenas a taxa oficial do Vice-Comissário;
- a autoridade deve levar em consideração o potencial de desenvolvimento futuro do terreno e seu uso provável; e

- quando o processo de aquisição tiver sido adiado, o aumento nos preços dos terrenos e o efeito da inflação durante o período de atraso devem ser refletidos na indenização.

Implicações para os avaliadores. A primeira proposição distingue uma taxa administrativa do valor do mercado: a taxa do Vice-Comissário é um valor oficial conveniente, mas considera-se que não é exatamente o que a lei exige. A segunda incorpora o potencial de desenvolvimento futuro do terreno e seu uso provável na avaliação, juntamente com seu uso atual. A terceira exige que, nos casos em que a aquisição tenha sido adiada, o aumento dos preços dos terrenos ocorrido nesse intervalo e o efeito da inflação sejam refletidos na indenização, em vez de recair sobre o proprietário desapropriado. Uma tabela de taxas oficial é uma evidência do que o Estado está disposto a conceder, não do valor real do terreno. A formulação paquistanesa é a mais direta nesta pesquisa e se alinha à recusa do tribunal queniano em permitir que uma avaliação privada substitua o avaliador do governo sem que haja um erro comprovado: as duas jurisdições controlam a mesma lacuna a partir de direções opostas.

Fonte e nota de referência. O título do processo, os números dos recursos, a composição do tribunal e a data da audiência foram extraídos de uma cópia não oficial da sentença (o portal da Suprema Corte negou o acesso): <https://www.scribd.com/document/1058716242/Supreme-Court-Decision>. As conclusões, a data do pronunciamento e a expressão “ouro por ouro” foram extraídas de reportagens da imprensa de 6 e 7 de julho de 2026 (lidas em inglês): *The Nation*, <https://www.nation.com.pk/06-Jul-2026/sc-orders-fair-market-compensation-acquired-land> e <https://www.nation.com.pk/07-Jul-2026/state-must-pay-full-fair-real-compensation-acquired-land-rules-sc>; *The Express Tribune*, <https://tribune.com.pk/story/2616728/sc-upholds-fair-land-compensation>; Dunya News. Ainda não foi atribuído nenhum número de referência; a decisão deve ser confirmada com base nos próprios relatórios do Tribunal, <https://www.supremecourt.gov.pk/>, antes de ser invocada.

Tribunal Constitucional Federal, agosto de 2026 — quem quiser saber. No Tribunal Constitucional Federal — instituído pela 27ª Emenda Constitucional em novembro de 2025 — um colégio de três juízes presidido por Amin-ud-Din Khan CJ, em sessão com Ali Baqar Najafi e Syed Arshad Hussain Shah JJ, anulou as sentenças dos Tribunais Superiores de Peshawar e Lahore que haviam concedido indenização majorada aos proprietários de terras que haviam aceitado a decisão do Coletor (a decisão administrativa de indenização proferida em primeira instância pelo Coletor de Expropriação de Terras) sem protestar. Um proprietário que aceitou a indenização e não solicitou uma referência (o procedimento legal pelo qual um proprietário insatisfeito pode solicitar que a indenização administrativa seja encaminhada a um tribunal para nova decisão) nos termos da seção 18 da Lei de Expropriação de Terras de 1894 dentro do prazo prescrito não tem direito à indenização majorada. A competência conferida pelo Artigo 187 da Constituição para fazer “justiça completa” é, nas palavras relatadas pelo tribunal, “complementar e processual” e não autoriza o tribunal a criar direitos substantivos ou a desconsiderar disposições legais imperativas. Tampouco podem os proprietários de terras que não tomaram nenhuma medida por conta própria se valer das indenizações obtidas por terceiros. Uma nota de Shah J registra que os valores já desembolsados nos termos das sentenças de anulação não serão recuperados dos beneficiários.

Fonte e nota de referência. Este relato baseia-se em reportagens da Associated Press do Paquistão e do site *The Express Tribune* (20 e 29 de agosto de 2026); a referência formal ainda está pendente e deve ser obtida antes que se tome uma decisão com base nele.

Implicações para os avaliadores. As duas decisões, em conjunto, definem a estrutura da reivindicação

paquistanesa. O critério de indenização é generoso — valor do mercado, potencial de desenvolvimento, inflação ao longo do período de atraso —, mas a porta de acesso é estreita e se fecha cedo. A consequência prática é que o trabalho de avaliação deve ser realizado no momento da referência ao artigo 18, e não posteriormente, pois, mais tarde, pode não haver nenhum processo no qual ela possa ser utilizada. Um avaliador que assessorar um proprietário desapropriado no Paquistão deve considerar o período de referência como o prazo efetivo para a obtenção de provas de valor, e não deve presumir que uma decisão favorável a um vizinho se aplicará ao seu caso.

E o proprietário que aceitou sem contestar. 2025 YLR 178: os proprietários que aceitaram a indenização sem contestar e não apresentaram provas documentais de um valor superior não puderam obter um aumento, e o aumento concedido pelo Tribunal Arbitral foi anulado.

Fonte — 2025 YLR 178, cópia não oficial: <https://www.scribd.com/document/875918326/2025-Y-L-R-178>.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

Índia — um leilão confirmado ainda pode ser revisto: *Om Sakthi Sekar*. 2026 INSC 237, 13 de março de 2026. Confirmação de um leilão para recuperação de dívida — uma venda no valor de Rs 2,10 crore em 2010, certificado emitido em 2011 — não a isenta do escrutínio judicial quanto à adequação da avaliação e do preço mínimo, sendo admissível um reenvio limitado para nova avaliação quando houver dúvida credível.

Índia — e o preço mínimo abaixo da avaliação do próprio avaliador do banco. Os tribunais de apelação para recuperação de dívidas desenvolveram uma jurisprudência em torno do preço mínimo. Fixá-lo abaixo do valor apurado pelo próprio avaliador aprovado pelo banco não está em conformidade com a lei de execução (*Kalpana Agrawal*); uma venda não é inválida meramente porque o preço mínimo está abaixo do valor de liquidação forçada, desde que uma avaliação adequada tenha precedido a notificação (*Sree Lakshmi Silks*); mas uma avaliação *desatualizada* invalida a venda, independentemente da boa-fé do comprador — um relatório de setembro de 2023 não poderia servir de base para um leilão em julho de 2024, uma vez que os valores variam a cada seis meses, aproximadamente (*Prabal Roller Flour Mill*, 19 de junho de 2026).

Implicações para os avaliadores. Os tribunais indianos chegaram à regra relativa à validade que a Polônia inclui em sua legislação e que Dubai agora imprime na capa do relatório: uma avaliação tem prazo de validade, e utilizar uma avaliação vencida constitui um vício na venda, e não apenas na própria avaliação.

Fonte — *Om Sakthi Sekar*: <https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-240-om-sakthi-sekar-versus-v-sukumar-ors-526350>; *Kalpana Agrawal*: <https://ibclaw.in/authorized-officer-state>

-bank-of-india-and-anr-vs-ku-kalpana-agrawal-and-ors-drat-allahabad/; *Prabal Roller Flour Mill*: <https://www.indialaw.in/blog/debt-recovery-blog/rule-85-sarfaesi-rules-fresh-valuation/>.

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.

Índia — um avaliador registrado suspenso por dois anos. 1º de outubro de 2025. Um avaliador de terrenos e imóveis estimou inicialmente os ativos de uma empresa em Rs 1.090,54 crore e, em seguida, os excluiu por serem “indetermináveis”; o órgão regulador constatou fatores de desconto questionáveis e sobrepostos, além da confiança em pareceres jurídicos desatualizados, e suspendeu o registro por dois anos, nos termos do código de conduta.

Fonte — Ordem do IBBI, conforme relatado em: <https://www.taxscan.in/top-stories/lack-of-due-diligence-in-valuation-of-rs-crore-assets-ibbi-suspends-valuers-registration-for-years-1434588>.

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.

Índia — a presunção de fundos comuns: *Sangeeta Gera v Sanjeev Gera*. Tribunal Superior de Délhi, 22 de setembro de 2025. Um apartamento comprado em 2005 em nome de ambos, com o marido pagando todas as parcelas, gerou um excedente de Rs 1,09 crore na venda pelo banco. O Tribunal decidiu que os imóveis adquiridos durante o casamento são considerados provenientes de recursos comuns e que a lei sobre bens em nome de terceiros (benami) impedia a reivindicação do marido à propriedade exclusiva: a esposa ficou com a metade, 54,5 lakh de rúpias. No caso “*Mania Ghai v Nishant Chander*”, o mesmo tribunal decidiu, onze dias antes, que a residência no lar conjugal não confere propriedade sobre imóveis em nome do marido (2025:DHC:6421-DB, 11 de setembro de 2025) — uma reivindicação “deve basear-se na comprovação de contribuição significativa e substantiva”.

Fonte — *Sangeeta Gera*: <https://www.verdictum.in/court-updates/high-courts/delhi-high-court/2025-dhc-8356-db-joint-property-husband-paying-purchase-consideration-not-having-exclusive-ownership-1593267>; *Mania Ghai*, PDF da sentença (a citação é uma reprodução literal do texto): <https://www.linkinglaws.com/assets/pdf/landmarkjudgments/642-642.pdf>.

Espólio, trust e inventário

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

No decisions in this category this quarter.

Conflitos societários, entre acionistas e de apuração de haveres

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

Índia — o instrumento de partes relacionadas que não pode ser descontado. NCLT Mumbai, 8 de julho de 2025. Em uma aquisição ordenada pelo tribunal, o tribunal preferiu uma avaliação do ativo líquido que considerava as ações preferenciais de partes relacionadas pelo valor contábil (Rs 1.345,78 por ação) em vez de um laudo concorrente que as descontava em 7,31 por cento em relação ao seu valor de resgate em 2033 (Rs 804,92): fundos depositados em entidades sob o mesmo controle que a maioria não podem ser descontados em relação à aquisição da participação minoritária. Total de Rs 18,84 crore com juros de 11,5 %.

Índia — e o tribunal não reabrirá a avaliação. 14 de julho de 2026. Uma avaliação realizada por dois avaliadores registrados, aceita pelo comitê de credores, está de acordo com o bom senso comercial; nem o tribunal nem o tribunal de apelação podem ordenar uma reavaliação com base na alegação de subavaliação feita pelo promotor, e as avaliações anteriores à insolvência são irrelevantes.

Fonte — *Shroff v Atlas Equifin*, PDF oficial do NCLT: https://nclt.gov.in/gen_pdf.php?filepath=/Efile_Document/ncltdoc/casedoc/2709138000162014/04/Order-Challenge/04_order-Challenge_004_175222950719558234666870e683554e3.pdf; *Shetty*: <https://www.linkedin.com/pulse/nclat-reaffirms-challenges-valuation-commercial-wisdom-mukesh-chand-pb68f>.

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.

No decisions in this category this quarter.