

# Casos judiciais recentes na América do Norte

TRADUZIDO PARA O INGLÊS POR IA A PARTIR DO FRANCÊS E DO ESPANHOL

O material de Quebec e do México está identificado e vinculado à 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/ra628555

---

**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 analisadas nesta edição estão delineadas e sombreadas.

## Escopo e fontes

Esta edição aborda os Estados Unidos, o Canadá e o México. Ela começa com três declarações de posição, apresentadas logo no início para que cada item a seguir seja lido em seu próprio contexto: o valor das provas de avaliação na desapropriação — termo americano para o exercício do domínio eminente, a tomada de imóveis privados pelo Estado, que a maioria das jurisdições analisadas nesta edição denomina desapropriação ou aquisição compulsória; os desenvolvimentos canadenses em matéria de desapropriação e no direito de propriedade; e a legislação mexicana e a jurisprudência que a rodeia. Seguem-se, então, as decisões de 2025–26 de todos os três países, agrupadas nas oito categorias. A edição nº 1 analisou quatro casos dos Estados Unidos: *Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi*, o litígio sobre a servidão de conservação de Green Rock, a aquisição do Hipódromo de Pimlico pela cidade de Baltimore e *Braxton v. Bank of America* (o nome desse caso não foi verificado novamente neste ciclo). Desses, apenas o primeiro é retomado, na seção sobre empréstimos, onde é

relatada a decisão sobre as alegações. A parte trata da posição sobre as provas de avaliação pericial em processos de desapropriação, em contraste com a qual pode-se ler o material comparativo em outras partes desta edição.

Os processos dos Estados Unidos são em inglês. O material de Quebec foi lido em francês e o de México, em espanhol, e cada um está identificado conforme o caso; os relatórios de Ontário estão em inglês.

As fontes primárias são citadas no momento em que são utilizadas. As referências a casos devem ser verificadas com base nos relatórios oficiais antes de serem consideradas confiáveis.

## Desapropriação

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

### Estados Unidos — desapropriação e valor probatório das provas de avaliação

A prática americana de desapropriação coloca os avaliadores no centro do processo, de uma forma que a maioria das jurisdições analisadas nesta edição não faz. Ambas as partes apresentam provas e depoimentos relativos à avaliação; o julgador de fatos — em muitas jurisdições, comissários ou um júri; em outras, o tribunal sem júri — concede o que determinar ser a indenização justa com base nessas provas.

Há duas características que merecem destaque para fins de comparação. O “uso mais elevado e melhor” é objeto de controvérsia como questão probatória, em vez de ser prescrito por lei: um lote residencial em um corredor rezonado para uso comercial pode ser indenizado pelo valor comercial quando o perito do proprietário comprovar o potencial comercial, e as análises concorrentes sobre o “uso mais elevado e melhor” constituem a base probatória da indenização. E, em muitas jurisdições, a revisão em segunda instância se baseia substancialmente na admissibilidade do depoimento de peritos, sendo a indenização passível de contestação por admissão ou exclusão errônea de provas de avaliação, por um veredicto não fundamentado nas provas ou por orientação incorreta sobre o padrão de indenização justa.

*Implicações para os avaliadores.* A posição americana é que a opinião do perito, se admissível, é encaminhada ao julgador, que pode adotá-la. Quando os tribunais avaliam a metodologia na fase de admissibilidade, isso confere, conseqüentemente, maior peso à admissibilidade; em muitos estados, no entanto, as objeções à metodologia dos avaliadores dizem respeito ao peso da prova, e não à sua admissão.

**Fontes** — Interagency Land Acquisition Conference, *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions* (o “Yellow Book”), publicado com o Departamento de Justiça (oficial, em inglês): <https://www.justice.gov/d9/enrd/legacy/2015/04/13/uniform-appraisal-standards.pdf>; edição atual: <https://appraisalfoundation.org/pages/yellowbook>; Departamento de Justiça, Divisão de Meio Ambiente e Recursos Naturais, Unidade de Avaliação: <https://www.justice.gov/enrd/appraisal-unit>.

### Canadá — uma federação que avança em duas direções ao mesmo tempo

A província canadense de direito civil e as províncias de direito consuetudinário do país têm, recentemente, seguido caminhos diferentes no que diz respeito à fixação do valor da indenização.

**Quebec: a abolição do valor para o proprietário.** O Projeto de Lei nº 22, a Lei de Desapropriação de 2023 (*Loi concernant l'expropriation*) , foi apresentado em 25 de maio de 2023, recebeu aprovação em 29 de novembro de 2023 e entrou em vigor em **29 de dezembro de 2023**, substituindo integralmente a Lei de Desapropriação que vigorava desde 1973.

A principal mudança está na forma de cálculo. Sob o regime anterior, a indenização baseava-se no “*valeur au propriétaire*” — o valor para o proprietário —, que compensava o valor do imóvel nas mãos do proprietário, levando em conta seu melhor e mais lucrativo uso e quaisquer vantagens especiais que ele representasse para esse proprietário. A nova lei baseia a indenização pelo direito desapropriado no *valeur marchande*, mercado, avaliado com base na realidade imediata do mercado: oferta, demanda e condições em um determinado momento, ao mesmo tempo em que prevê separadamente a indenização por danos causados diretamente pela desapropriação.

*Implicações para os avaliadores.* Quebec aboliu uma medida centrada no proprietário que vigorou por cinquenta anos e a substituiu pelo valor de mercado.

A direção da jornada é mais importante do que o destino. O valor para o proprietário e o valor do mercado não são duas estimativas de uma mesma grandeza — eles respondem a perguntas diferentes, e o primeiro é sistematicamente maior quando um imóvel vale mais nas mãos do proprietário do que no mercado. Um avaliador que atua em Quebec viu a forma como as perguntas que lhe são feitas mudarem, e os imóveis comparáveis, que eram evidências secundárias sob a antiga métrica, agora são a própria métrica.

**Fonte** — French, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Davies Ward Phillips & Vineberg e Langlois Avocats sobre o Projeto de Lei 22; Governo do Québec announcements, <https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec>

**Fonte** — Assembleia Nêacional do Québec, Projeto de Lei nº 22 (leia em francês): <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html>.

**Ontário: indenização por quatro categorias, e não apenas uma.** A Lei de Expropriação de Ontário (*Expropriations Act*) , RSO 1990, c. E.26, estabelece que a indenização se baseia em: o valor de mercado do terreno; danos atribuíveis à perturbação ; danos por prejuízo (indenização pela desvalorização do terreno que o proprietário mantém); e quaisquer dificuldades especiais na realocação. O mercado é o que um comprador disposto pagaria a um vendedor disposto em um mercado aberto no momento da desapropriação, excluindo, nos termos da seção 14(4)(b), qualquer aumento ou redução no valor atribuível ao empreendimento que exige a desapropriação — sendo o empreendimento o empreendimento público por trás da desapropriação, e sua desconsideração do que a prática norte-americana denomina regra da influência do projeto (escopo do projeto) . A indenização por prejuízo compensa a redução no valor do terreno retido quando parte dele é desapropriada e, de acordo com a linha de jurisprudência do caso “ *Antrim Truck Centre* ” , também é aplicável quando nenhum terreno é desapropriado. As disputas são decididas pelo Tribunal Fundiário de Ontário.

*Implicações para os avaliadores.* A instrução de Ontário é uma instrução sobre indenização em que a avaliação constitui o primeiro item, e não uma instrução de avaliação com itens adicionais. Um avaliador que relate o valor de mercado terá cumprido o item (a) e não terá abordado nenhum dos itens (b), (c) ou (d), e, em uma desapropriação parcial, o prejuízo causado ao restante do imóvel poderá exceder o valor da parte desapropriada.

A versão de Nova Gales do Sul da regra de desconsideração do empreendimento legal é interpretada no caso “ *Goldmate* ”, relatado na seção “Oceania” desta edição.

**Fonte**— e-Laws, *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, versão consolidada (leia em inglês): <https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26>.

**Dentro de uma mesma federação.** O Quebec agora baseia a indenização pelo direito expropriado no valor de mercado, indenizando separadamente os danos causados diretamente pela desapropriação; Ontário mantém quatro rubricas indenizatórias, sendo o valor de mercado uma delas. Os regimes de direito civil de Quebec e de direito consuetudinário de Ontário são ambos estatutários; a Constituição do Canadá não garante nenhuma indenização por desapropriação. As duas províncias agora indenizam de maneira diferente pelo mesmo ato.

### Canadá — o que é um direito de propriedade plena e se ele é válido

Duas linhas de jurisprudência canadense no período em análise remetem a uma questão anterior a qualquer uma das medidas discutidas em outras partes desta edição: se a participação que um proprietário acredita deter é, de fato, a participação que ele possui.

**Título aborígene sobre terras detidas em domínio pleno.** *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, proferida em 7 de agosto de 2025, após mais de quinhentos dias de julgamento, declarou o título aborígene sobre uma parte da área reivindicada dentro da Cidade de Richmond, que inclui terras detidas em domínio pleno por particulares. O tribunal considerou os direitos de propriedade plena do Canadá e da cidade de Richmond sobre certas terras como viciados e inválidos, mas não proferiu nenhuma decisão contra os proprietários privados, que não eram partes no processo; considerou que as disposições de indefeasibilidade da Lei de Títulos Imobiliários — sendo a indefeasibilidade o princípio do registro Torrens de que o próprio registro é conclusivo quanto à titularidade, de modo que um proprietário registrado normalmente adquire a propriedade livre de reivindicações não registradas — não protegiam os títulos em questão contra a reivindicação e suspendeu por dezoito meses sua declaração de que os títulos de propriedade plena do Canadá e de Richmond são defeituosos e inválidos. A Colúmbia Britânica, o Canadá e Richmond estão entre as partes que interpuseram recurso.

**Fonte da** — Mandell Pinder LLP, resumo do caso *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490 (comentário; leia em inglês): <https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/>.

No caso “ *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation* ”, 2025 NBCA 129, proferido em 11 de dezembro de 2025, o Tribunal de Apelação de New Brunswick confirmou a rejeição de um pedido de *declaração* de sobre terras detidas em pleno domínio pelos réus do setor industrial, argumentando que tal declaração conferiria direitos incompatíveis com a propriedade em pleno domínio. Os autores Wolastoqey ainda podem buscar um *reconhecimento* do título como base para pedidos de indenização contra a Coroa.

**Fonte:** — Tribunal de Apelação de New Brunswick, sentença de 11 de dezembro de 2025, 2025 NBCA 129 (texto oficial; não lido para esta edição — consulte a nota abaixo): <https://www.courtsnb-coursnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limited-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf>.

*Uma observação sobre o alcance da decisão de New Brunswick.* Até que ponto a decisão se estende — se ela impede, em princípio, a coexistência do título aborígene e do domínio pleno, ou apenas a

possibilidade de uma declaração neste processo — é objeto de controvérsia nos comentários. Este departamento não leu a sentença, e o resumo acima não deve ser utilizado como base para essa distinção.

*Implicações para os avaliadores.* Toda avaliação nesta edição pressupõe um direito identificado. Cowichan coloca em questão essa própria suposição para uma categoria de terras na Colúmbia Britânica: se as disposições de indefeabilidade da Lei de Títulos de Propriedade (Land Title Act) não protegem um título registrado contra uma reivindicação de título indígena, então o registro não é uma declaração completa do que é de propriedade. A decisão é de primeira instância, suas declarações estão suspensas e ela está sob recurso; ela ainda não resolve nada .

A consequência para a avaliação não é que o terreno afetado não tenha valor. É que o direito real precisa ser caracterizado antes de poder ser avaliado, e que a própria resposta do mercado — ao seguro de título, aos empréstimos, à comercialização — torna-se evidência de valor de uma forma que não ocorre no caso do domínio pleno livre de ônus. A obrigação dos avaliadores é geral: identificar primeiro o direito legal e avaliá-lo. Uma avaliação de um terreno afetado que informe o valor do domínio pleno livre de ônus sem declarar a premissa terá apresentado um valor para um direito que talvez não exista.

O caso está em fase de recurso e ainda não foi decidido. Isso, por si só, constitui o fato relevante para um avaliador, pois uma questão não resolvida sobre a natureza do título de propriedade é uma condição de comercialização, independentemente de a decisão final ser ou não desfavorável ao titular do domínio pleno.

**Posse adversa de terras públicas: *Kosicki v Toronto (City)*, 2025 SCC 28.** Por cinco votos a quatro, a Suprema Corte decidiu que a Lei de Proteção de Terras de Ontário (*Real Property Limitations Act*) não impede categoricamente a aquisição de áreas verdes municipais por usucapião. Os recorrentes haviam comprado, em 2017, um imóvel em Toronto cuja cerca de arame, instalada pelo menos desde 1971 (erguida em algum momento entre 1958 e 1971), cercava uma faixa de terreno de propriedade municipal; esse terreno havia sido desapropriado por uma autoridade de conservação em 1958 e transferido para a cidade em 1971. O juiz de primeira instância considerou que o critério tradicional para a usucapião estava preenchido, mas indeferiu o pedido com base em uma doutrina de “benefício público” desenvolvida judicialmente a partir de jurisprudência anterior do Tribunal de Apelação; o Tribunal de Apelação manteve a decisão. A Suprema Corte reverteu a decisão: a lei isenta certos terrenos públicos na seção 16 — terrenos baldios e ociosos da Coroa, faixas de domínio de estradas, vias públicas — e os parques municipais não estão entre eles. Um tribunal não pode acrescentar uma isenção que o legislador não tenha promulgado.

*Implicações para os avaliadores.* A decisão vai na direção oposta à da maior parte desta pesquisa. Em outros casos, o Estado retira algo do proprietário e a questão é quanto ele deve pagar. Aqui, o proprietário retira algo do Estado e a questão é se ele tem o direito de fazê-lo. A resposta em Ontário é que ele tem esse direito, a menos que uma lei disponha de outra forma.

Na prática, o que importa é que uma cerca de longa data constitui um fato de titularidade e não apenas um fato físico, e que a extensão de uma parcela pode diferir da extensão de sua descrição registrada em qualquer uma das direções. Os proprietários municipais agora detêm áreas verdes que são imóveis objetos da avaliação sujeitos a um prazo de prescrição , o que tem um efeito real, embora difuso, sobre o valor das propriedades públicas e sobre a diligência exigida de qualquer comprador cujos limites tenham sido estabelecidos por ocupação, e não por levantamento topográfico.

**Fonte:** — CanLII, *Kosicki v Toronto (City)*, 2025 SCC 28 (leia em inglês): <https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html>.

**Identificado, mas não verificado.** Relatórios canadenses referentes ao período também identificam: *Zardev Inc. v Dydzak*, 2026 SCC 27, sobre faixas ribeirinhas submersas como acessórios nos termos do artigo 1718 do Código Civil de Quebec (C.C.Q.); uma decisão do Tribunal de Apelação de Ontário de agosto de 2026 rejeitando uma contestação constitucional à lei de 2023 que devolvia quinze parcelas ao Greenbelt, o que, se confirmado, é o análogo norte-americano mais próximo da questão suíça *materielle Enteignung* — *materielle Enteignung* sendo uma desapropriação de fato, o que a prática norte-americana denomina “condenação inversa” (uma desapropriação regulatória ou construtiva) — relatado na seção europeia desta edição; *Rabinowitz*, 2026 ONCA 21, recusando o cumprimento específico quando não foi demonstrado que um imóvel comercial fosse único — sendo a singularidade uma questão de avaliação antes de ser uma questão de reparação; e *2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited*, 2026 ONSC 4850, sobre se uma notificação de garantia real com quarenta anos afeta a origem do título de propriedade. Uma recusa relatada de permissão para recurso em *Wolastoqey* em 28 de maio de 2026 não pôde ser confirmada e não é invocada neste caso. Nenhum desses documentos foi lido no original.

## Decisões de 2025–26 — Estados Unidos, Canadá e México

**Excedente da venda fiscal medido pelo preço de leilão:** *Pung v. Isabella County* . *Pung v. Isabella County* , 609 U.S. — (23 de junho de 2026), sustenta que a indenização justa em uma venda fiscal é o preço de leilão, e não o valor justo de mercado . O valor de referência é o que foi realizado na venda por execução hipotecária, e não o valor de mercado do imóvel.

**Fonte** — <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/609/25-95/> ; <https://www.swlaw.com/publication/supreme-court-holds-that-the-sales-price-at-a-fairly-conducted-tax-foreclosure-sale-not-fair-market-value-is-the-proper-amount-of-just-compensation/>

**Parcelas não contíguas sob um uso unificado:** *Pignetti v. PennDOT* . *Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation* (Pa. 2025) avalia em conjunto parcelas não contíguas quando estas são utilizadas para um propósito unificado — a questão da parcela maior é decidida com base no uso, e não na contiguidade física.

**Fonte** — <https://www.jdsupra.com/legalnews/pa-supreme-court-clarifies-land-8891906/> ; <https://klehr.com/publications/pennsylvania-supreme-court-clarifies-compensation-for-lost-value-as-to-noncontiguous-parcels-under-eminient-domain-code/>

**Indenização parcial avaliada com base no melhor uso possível para um edifício de média altura:** *2090396 Ontario Ltd. v. York Region* . *2090396 Ontario Ltd. v. York Region* , Tribunal Fundiário de Ontário, 17 de abril de 2025, em caso referente a uma desapropriação parcial em Vaughan. O Tribunal determinou o melhor uso possível para um edifício de média altura e concedeu uma indenização de aproximadamente \$ 2,37 milhões de dólares canadenses.

**Fonte** — <https://davieshowe.com/ontario-land-tribunal-awards-over-2-3-million-in-compensation-for-partial-expropriation-in-vaughan/>

**A primeira onda sob a nova lei de Quebec:** *Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* *Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* (QC TAQ 2026) está entre as primeiras decisões

tomadas sob a nova lei de desapropriação de Quebec e gira em torno do melhor e mais alto uso de um empreendimento.

Fonte — <https://www.dlapiper.com/insights/publications/2026/07/three-landmark-expropriation-decisions-continue-to-shape-expropriated-parties-rights-in-quebec> ; <https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1785356/expropriation-compensation-recent-case-law-under-the-act-respecting-expropriation>

**México: desapropriação por decreto, avaliada pelo INDAABIN.** Os decretos federais de desapropriação continuam a basear-se em laudos de avaliação comercial elaborados pelo INDAABIN — entre eles, os casos de Texcoco e do INSUS de 2026 e as parcelas do Tren Maya em Campeche. O registro de avaliação é de natureza administrativa, e não jurisdicional, o que constitui a diferença estrutural em relação aos processos do common law acima.

Fonte — [http://www.diariooficial.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026](http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026)

; <https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239>

**Quem paga as taxas do gasoduto: *Hoffmann* / WBI Energy.** O litígio entre a *Hoffmann* e a WBI Energy (8º Cir.; N.º 25-159, certiorari concedido em 29 de junho de 2026) diz respeito às taxas da Lei do Gás Natural e às regras estaduais de indenização que as regem: uma empresa de gasodutos tomou posse do terreno com base na Lei do Gás Natural, e os proprietários foram então obrigados a pagar \$383.000 em taxas.

Fonte — <https://reason.com/2026/07/17/a-pipeline-company-seized-their-land-and-left-them-with-a-383000-bill-what-will-the-supreme-court-say/>

. , n.º 23-1363 (Fed. Cir., 22 de dezembro de 2025), trata da avaliação de servidões de inundação e de vazão.

Fonte — <https://law.justia.com/cases/federal/appellate-courts/cafc/23-1363/23-1363-2025-12-22.html>

**Uma sentença proferida de ofício foi confirmada: *State v. Krismic Associates* . *State v. Krismic Associates, Inc.*** ( de N.J., Tribunal de Apelações , 7 de novembro de 2025) confirmou uma sentença proferida de ofício no valor de \$ 447.000 relativa a uma desapropriação parcial.

Fonte — <https://www.mrod.law/2025/11/13/affirmed-n-j-court-rejects-property-owners-request-to-overturn-bench-trial/>

**Quinze pés quadrados: *Morgan v. City of Norfolk* . *Sharon Morgan v. City of Norfolk*** (Va. Ct. App., janeiro de 2026) limitou uma desapropriação inversa temporária a quinze pés quadrados.

Fonte — <https://www.sandsanderson.com/insights/thought/court-of-appeals-affirms-norfolk-decision-in-long-standing-inverse-condemnation-case>

**De trilhos a trilhas: *Galt Automotive Warehouse v. United States* . *Galt Automotive Warehouse v. United States*** , N.º 1:24-cv-01679 (Tribunal Federal de , 28 de outubro de 2025), trata da responsabilidade civil em projetos de conversão de trilhos em trilhas no âmbito de uma notificação de uso provisório da trilha.

Fonte — <https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/federal-claims/cofce/1:2024cv01679/50845/47/>

**O empreendimento foi excluído: *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx* .** *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx* (OLT 2025) diz respeito ao centro de Toronto. O empreendimento foi excluído da avaliação e dos direitos de arrendamento relacionados considerados; o valor adjudicado foi de C\$ 87,825 milhões.

Fonte — <https://www.foglers.com/insights/1255870-ontario-limited-v-metrolinx-screening-out-the-scheme-and-considering-related-leasehold-interests-in-the-context-of-an-expropriation/>

**Números conflitantes sob uma perspectiva industrial: *S & R Sawmills* .** *S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage* , 2025 BCSC 2453, 10 de dezembro de 2025, apresentam valores de mercado conflitantes de cerca de C\$ 37,7 milhões e C\$ 40,8 milhões.

Fonte — <https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/24/2025BCSC2453.htm>

**Data de posse e custos: *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton* .** *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City)* , 2025 ABCA 120, trata da data de posse e dos custos da desapropriação.

Fonte — <https://lawlibrary.ab.ca/staycurrent/2025/04/14/selenium-creative-ltd-v-edmonton-city-2025-abca-120/>

**Título sobre terras de propriedade privada: *Cowichan Tribes* e *Wolastoqey* .** Ambas as decisões estão relatadas acima, na seção “Canadá — o que é um direito de propriedade plena (fee simple), e se ele prevalece”.

Fonte — <https://www.torys.com/our-latest-thinking/publications/2026/01/can-aboriginal-title-be-declared-in-respect-of-privately-held-lands>

**México: um decreto e o valor pago.** A desapropriação do ejido Santiago Cuautlalpan para o INSUS em Texcoco, publicada no “*Diario Oficial*” em 18 de fevereiro de 2026, prevê uma indenização do INDAABIN no valor de MXN 4.458.425,20. A desapropriação pelo Tren Maya do ejido NCPA em Escárcega, Campeche, prevê MXN 41.310.

Fonte — [http://www.diariooficial.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026](http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026)

; <https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239>

**México: um local de desabamento destinado à construção de moradias.** Em 25 de março de 2026, o local situado na Mérida 60, Roma Norte, foi destinado à construção de moradias sociais com base em uma avaliação da Secretaria de Administração e Finanças.

Fonte — <https://www.jornada.com.mx/2026/03/25/capital/032n1cap>

**México: a determinação da indenização na arbitragem de tratados.** Três sentenças estabeleceram a determinação da indenização fora dos tribunais nacionais. *Vulcan Materials* (ICSID, 28 de julho de 2026) concedeu cerca de US\$ 15 milhões contra uma reivindicação de US\$ 1,5 bilhão. *Access Business Group v. Mexico* (ICSID, 21 de novembro de 2025) foi indeferida por falta de jurisdição sobre as terras de Jalisco e a entrega dos ejidos. *ES Holdings and L1bre v. Mexico* foi concedida em 26 de março de 2026.

Fonte — <https://elpais.com/mexico/2026-07-28/mexico-gana-una-batalla-a-vulcan-indemnizar-a-la-minera-con-unos-15-millones-de-dolares-menos-del-1-de-la-reclamacion.html> ; <https://>

[//www.capitalmexico.com.mx/economia/tribunal-desestima-demanda-contramexico-por-presunta-expropiacion-de-terrenos-en-jalisco/](http://www.capitalmexico.com.mx/economia/tribunal-desestima-demanda-contramexico-por-presunta-expropiacion-de-terrenos-en-jalisco/) ; <https://www.italaw.com/sites/default/files/case-documents/italaw180922%20-%20ES%20Holdings%20and%20Libre%20v.%20Mexico%20%28I%29%2C%20Award%20of%20the%20Tribunal%2C%20March%2026%2C%202026%20%28Spanish%29.pdf>

## México — a lei permanece inalterada; a jurisprudência evolui

**Base legal: Lei de Expropriação, artigo 10.** A Lei Federal de Desapropriação fixa o “*indemnización*” — a indenização a ser paga — no “*valor comercial*”, o valor comercial do bem desapropriado, que não pode ser inferior ao “*valor fiscal*”, o valor fiscal registrado nos cartórios cadastrais — um valor cadastral, fixado administrativamente no, cujo equivalente mais próximo nos EUA é o “*assessed value*”. O valor fiscal é um limite mínimo, não a medida. A avaliação é realizada pelo Instituto de Administração e Avaliações de Bens Nacionais (INDAABIN, o instituto federal para a administração e avaliação de bens nacionais) ou — nos termos do segundo parágrafo do artigo 10, acrescentado pela reforma publicada no Diário Oficial da Federação (DOF, o Diário Oficial da Federação) em 16 de janeiro de 2012 — por instituições de crédito, corretores públicos ou profissionais com qualificação de pós-graduação em avaliação. Caso o valor seja contestado, os artigos 11 e 12 encaminham a diferença por meio de um “*consignación*” — depósito do valor determinado pela autoridade junto a um juiz — seguido de decisão judicial com peritos nomeados pelas partes. A ocupação temporária é indenizada com base no “*valor de mercado*” (valor de mercado), nos termos do artigo 2 Bis.

A última reforma da lei foi publicada no DOF em 27 de janeiro de 2012, e não sofreu alterações desde então. Vale a pena deixar isso bem claro, pois isso elimina um equívoco comum: não existe nenhuma reforma da Lei de Expropriação para o período de 2023 a 2025, nem qualquer anulação da mesma pela Suprema Corte.

**Fonte** — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Câmara dos Deputados, texto consolidado e registro de reformas da Lei de Expropriação, <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm>

**Terras de ejido e uma cadeia de titularidade do século XIX: Amparo em Revisão 5934/2025.** Primeiro, uma nota sobre a composição. Após a , a Suprema Corte de Justiça da Nação, composta por nove membros eleitos, está em funcionamento desde setembro de 2025, e suas duas Salas (câmaras) não existem mais; as decisões a partir dessa data são decisões do Pleno, o quórum completo, e nunca devem ser atribuídas a uma Sala.

O Pleno decidiu sobre o Amparo en Revisión 5934/2025 — um *amparo*, ou seja, o recurso de amparo constitucional mexicano, aqui em segunda instância — no final de maio de 2026, por sete votos a dois, com base na ponência (minuta de sentença) de Hugo Aguilar Ortiz; Yasmín Esquivel e Loretta Ortiz manifestaram dissidência, alertando para a *inseguridad jurídica*, a incerteza jurídica. O ejido (uma comunidade agrária que detém terras sob o regime de propriedade social do México) San Vicente de los Planes, em La Paz, Baja California Sur, disputa 584 hectares com a incorporadora Boca de la Salina; o projeto “Península de los Sueños” está localizado nas terras disputadas. O Tribunal revogou a decisão do tribunal colegiado e determinou que o Tribunal Superior Agrário a decidir novamente sobre a questão, aplicando o artigo 27 da Constituição — as frações que anulam concessões e vendas de terras de ejido pelas autoridades federais de 1º de dezembro de 1876 até a Constituição de 1917 (alínea VIII) e que permite a revisão de contratos de acúmulo de terras (alínea XVIII). O Tribunal não anulou por si só o título de 1893; ele exigiu que fosse realizada a análise de nulidade constitucional.

*Aviso.* Esta informação provém da imprensa — um conjunto de reportagens da UnoTV, Milenio e Almomento no final de maio de 2026 — e a sentença ainda não foi publicada. Deve ser verificada novamente com base na sentença publicada antes de ser considerada confiável. As reportagens divergem em dois pontos específicos, e o departamento ainda não os esclareceu: o caso é mencionado tanto como um “*amparo en revisión*” quanto como um “*amparo directo en revisión*”, e a área do terreno é indicada como 584 e como 548 hectares.

*Implicações para os avaliadores.* Uma cadeia de titularidade com antecedentes agrários do século XIX pode ser submetida a uma análise de nulidade constitucional. Para terrenos destinados ao desenvolvimento com um ejido em seu histórico, a situação do litígio agrário constitui um fato de titularidade antes de qualquer outra coisa, e uma avaliação que presuma a titularidade negociável sobre tal terreno deve declarar essa suposição.

**Fonte** — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Reportagens da imprensa sobre a decisão do Pleno (UnoTV; Milenio; Almomento), final de maio de 2026; sentença ainda não publicada,  
<https://www.milenio.com/>

**Proteção do registro qualificada na raiz: Jurisprudência 1a./J. 177/2025 (11a.).** Uma *jurisprudência* vinculativa — uma tese vinculativa para os tribunais inferiores — com registro digital 2031077, foi aprovada em 13 de agosto de 2025 pela Primeira Sala, dias antes de essa câmara deixar de existir em virtude da reforma judicial. O precedente é o Amparo directo en revisión 2060/2021, decidido em 23 de outubro de 2024 por quatro votos a um, com relatório de Ríos Farjat. O rubro (resumo oficial) diz: “DIREITOS À PROPRIEDADE PRIVADA E À SEGURANÇA JURÍDICA DOS PROPRIETÁRIOS ORIGINAIS. DEVEM PREVALECER FRENTE À PROTEÇÃO REGISTRAL DOS TERCEIROS ADQUIRENTES QUANDO O ATO DE TRANSFERÊNCIA DECORRER DA VIOLAÇÃO DE NORMAS DE INTERESSE PÚBLICO.” Quando a cadeia de titularidade tem origem em uma violação de normas de ordem pública — uma transferência sem o consentimento do verdadeiro proprietário ou com base em documentos falsificados —, os adquirentes posteriores de boa-fé não mantêm a proteção do registro público. A própria tese apresenta a ressalva: a proteção registral subsiste quando o proprietário original nunca registrou sua própria titularidade.

*Implicações para os avaliadores.* A confiança no registro no México é, por natureza, limitada, e isso é um fato relacionado à comercialização. A suposição habitual dos avaliadores de que o título é válido e comercializável é, no caso de um imóvel cuja cadeia de titularidade seja questionada com base nesses fundamentos, uma suposição extraordinária e deve ser declarada como tal.

**Fonte** — Spanish, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Semanario Judicial de la Federación, registro digital 2031077,  
<https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077>

**Nota breve.** No final de agosto de 2026, a Suprema Corte indeferiu o recurso final de Emilio Lozoya contra a “*extinción de dominio*” — confisco civil de bens — da residência em Lomas de Bezares, avaliada em mais de 51 milhões de pesos mexicanos; um tribunal colegiado havia confirmado a confiscação em maio de 2026. A questão está relacionada à avaliação com base no valor registrado do bem confiscado.

O recurso de revisão 520/2025, interposto por e julgado em 10 de junho de 2026 pelo Plenário, por unanimidade, com base na ponência de Loretta Ortiz, sustenta que um adolescente tem legitimidade

para impugnar uma decisão judicial que autoriza a venda da residência familiar em um processo de partilha de bens de divórcio, quando a residência servia como componente habitacional de uma pensão alimentação prevista na lei *alimentos*. Isso é registrado aqui no contexto da atribuição de propriedade.

Uma linha por item. Matamoros, Segundo Tribunal Civil, processo 157/2026 (26 de agosto de 2026): um *información testimonial* — depoimento de testemunha obtido em jurisdição voluntária — reconhecendo mais de duzentos anos de posse municipal da Praça Miguel Hidalgo (7,196 m<sup>2</sup>); expressamente, uma medida de jurisdição voluntária rumo à titulação, não uma sentença contestada. El Dorado (Lago Chapala): identificado, não verificado — o litígio subjacente é real (um recurso de amparo colegiado de 2017 anulou as assembleias de 2011), mas a decisão relatada de agosto de 2026 não pôde ser confirmada e não é considerada neste contexto.

**Regulamentação de aluguéis mantida e suas implicações para a abordagem baseada na renda.** No processo de Amparo en Revisión 546/2025, julgado pelo Plenário em 18 de fevereiro de 2026, uma empresa de locação imobiliária contestou os artigos 2448-D¶2 e 2448-F¶¶3-4 do Código Civil da Cidade do México, conforme publicado em 28 de agosto de 2024. O Tribunal não concedeu o *amparo*: as disposições permanecem em vigor.

*Implicações para os avaliadores.* Um teto regulamentado para o aluguel e para seu reajuste não é um dado de mercado, mas um limite legal sobre ele, e restringe a abordagem de renda no ponto em que essa abordagem é mais sensível — a premissa de crescimento. Uma avaliação na Cidade do México que capitalize aluguéis contratuais ou de mercado sem indicar como as disposições de regulação afetam sua trajetória futura está ignorando uma restrição que a Suprema Corte se recusou a alterar.

**Os limites de uso dentro de uma área protegida não extinguem a posse.** Em duas decisões do *amparos* divulgadas em 3 de setembro de 2026 relativas a Yum Balam, em Quintana Roo, o Tribunal manteve tanto o decreto da área protegida quanto seu *Programa de Manejo*, sustentando que as restrições ao uso das parcelas dentro da área não extinguem *propiedad ejidal*. O imóvel permanece apesar da restrição; o que muda é o que pode ser feito legalmente nele — o que é problema dos avaliadores, e não do advogado especializado em títulos de propriedade, e corresponde à questão do zoneamento chileno (ó, na seção sobre a América do Sul desta edição) em uma versão mexicana.

**Copropriedade, em resumo.** Dois títulos de propriedade estão registrados em uma linha cada. De acordo com a tese 2031362 (ADR 187/2025, 5 de junho de 2025), um coproprietário pode intentar uma ação de usucapção (*reivindicatoria*) contra um terceiro usurpador sem primeiro dissolver a copropriedade. E o Poder Judiciário da Cidade do México reafirmou em 9 de abril de 2026 que a prescrição positiva exige a posse *como proprietário*: um locatário ou comodatário não pode adquirir a propriedade por usucapião, por mais anos que se passem.

*Nota de verificação.* No processo acima referido como 5934/2025 (juntamente com o processo 805/2026), decidido em 26 de maio de 2026, o Plenário revogou uma decisão colegiada que havia omitido a análise, nos termos do artigo 27, de títulos e concessões supostamente irregulares nas terras disputadas do ejido San Vicente de los Planes, na Baixa Califórnia do Sul, e ordenou uma revisão agrária completa. Nenhum valor foi determinado e nenhum é indicado aqui.

**Fontes do** — Suprema Corte de Justiça da Nação, assinada em *engroses* (PDFs oficiais, em espanhol): Amparo em Revisión 546/2025, <https://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2>

026/02/AR546\_2025.pdf ; texto do projeto relacionado, [http://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/05/AR9\\_2026.pdf](http://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/05/AR9_2026.pdf) . Yum Balam e a revisão do ejido foram extraídos de reportagens em espanhol: <https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/fallo-historico-de-la-suprema-corte-le-pone-limites-a-tierras-ejidales-para-proteger-el-yum-balam/> e <https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/adios-a-las-apropiaciones-ilegales-fallo-historico-de-la-suprema-corte-cambia-para-siempre-la-propiedad-de-tierras-ejidales/> ; tese 2031362: <https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031362> ; usucapion reafirmada: [https://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/wp-content/uploads/COMUNICADO\\_30\\_2026.pdf](https://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/wp-content/uploads/COMUNICADO_30_2026.pdf) .

## 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.*

**Um prêmio de peering incluído no preço de compra: Tribunal de Apelação da Califórnia.** Decisão do Tribunal de Apelação da Califórnia de 1º de setembro de 2026 refere-se a um edifício de telecomunicações e data center em Los Angeles e questiona se o preço de compra de 438 milhões de \$ incluía um prêmio de peering não tributável — um ativo intangível incorporado ao preço, mas fora da base tributável.

Fonte — <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/california-court-of-appeal-reverses-telecom-building-property-tax-valuation-ruling>

**Três questões, não apenas uma: Tribunal Fiscal de Minnesota.** Três decisões de 2025 do Tribunal Fiscal de Minnesota giram em torno de diferentes questões. O caso Diamond Lake Road Industrial (22 de abril de 2025) girou em torno do peso de uma venda recente do próprio imóvel; o caso Macy's (10 de julho de 2025) girou em torno do uso mais elevado e melhor e da abordagem de custo, com vitória do condado; e apenas o caso Walmart # 1864 (20 de outubro de 2025) girou em torno de um relatório de revisão do condado comparado à avaliação do contribuinte. Relatado a partir de uma retrospectiva anual de um profissional do setor, e não a partir das decisões.

Fonte — <https://www.fredlaw.com/lets-talk-about-tax/minnesota-tax-court-valuation-decisions-year-in-review>

**México: tarifa predial considerada desproporcional.** *SCJN* 2a./J. 15/2025 (11a.) sustenta que a tarifa da Cidade do México *predial* viola o princípio da proporcionalidade.

Fonte — <https://sdv.com.mx/compendio/scjn-jurisprudencias-fiscales/ius-2030354/>

**Áreas úmidas sob servidão de conservação: Dakota do Sul.** No caso *Pallansch v. Roberts County*, 2025 S.D. 52 (18 de setembro de 2025), a Suprema Corte da Dakota do Sul restabeleceu uma contestação à avaliação de terras sujeitas a servidões federais de áreas úmidas. O Tribunal de Circuito havia exigido que os proprietários apresentassem um laudo de um avaliador certificado. A Suprema Corte decidiu que nem a Constituição estadual nem as regras de prova exigem que se refute a presunção de que a avaliação está correta: “É suficiente um depoimento credível de qualquer testemunha qualificada”. A decisão foi revertida e o caso foi remetido para nova apreciação.

Fonte — Parecer (oficial, lido em inglês): <https://ujs.sd.gov/media/5nudqj4c/31020.pdf>; reportagem: <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report/conservation-easement-wetlands-property-tax-challenge-revived>

**A abordagem de renda foi a preferida: *Loch View LLC v. Town of Windham*.** *Loch View LLC v. Town of Windham* (Tribunal Superior de , Connecticut Ct., 20 de março de 2026) preferiu a abordagem de renda em relação a uma antiga fábrica.

Fonte — <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/connecticut-superior-court-rules-in-favor-of-taxpayer-in-windham-property-valuation-appeal>

**Não se trata de um único ativo de finalidade específica: Tribunal Fiscal do Oregon.** O Tribunal Fiscal do Oregon, Divisão de Magistrados , em 13 de novembro de 2025, decidiu que os edifícios de um campus corporativo não constituem um único ativo de finalidade específica.

Fonte — <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/oregon-tax-court-partially-grants-taxpayers-appeal-on-property-tax-assessments>

**Dados comparáveis fora do período previsto em lei: Montana.** Uma ação coletiva contra o Departamento da Receita de Montana , ajuizada em 2 de fevereiro de 2026, alega o uso de dados comparáveis extraídos fora do período previsto em lei para vendas.

Fonte — <https://flatheadbeacon.com/2026/02/05/lawsuit-accuses-department-of-revenue-of-conducting-unlawful-property-assessments/>

**Canadá: nada nesse nível.** Nenhum parecer canadense sobre recurso de avaliação do período 2025–26 se equipara ao ano do Tribunal Fiscal dos Estados Unidos em análise. As disputas municipais sobre avaliação continuam; nenhuma delas se destacou como um marco nacional em matéria de avaliação nesta análise.

**México: uma tarifa escolar e uma base de condomínio.** Tese 2031687 de 23 de janeiro de 2026 trata da tarifa especial de Nuevo Leó para imóveis escolares. O *reasunción* 7/2025 trata da Cidade do México *valor catastral integral* para condomínios nos termos do artigo 127, e ADR 5829/2025 o ISSSTE *predial* na Cidade do México.

Fonte — <https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031687> ; [https://www2.scjn.gob.mx/juridica/engroses/2/2025/42/3\\_345565\\_7247\\_firmado.pdf](https://www2.scjn.gob.mx/juridica/engroses/2/2025/42/3_345565_7247_firmado.pdf) ; <https://x.com/LeniaBatres/status/2047561677302792352>

**México: valores unitários e o perito indicado pelo proprietário.** Sentença 0439-2025 do Tribunal de Justiça Administrativa de Jalisco trata de *catastro* valores unitários e do procedimento pelo qual um proprietário pode apresentar um *perito* próprio.

Fonte — [https://tjjal.gob.mx/expedientes/sentencias/20251209030632\\_I\\_sentencia0439-2025.pdf](https://tjjal.gob.mx/expedientes/sentencias/20251209030632_I_sentencia0439-2025.pdf)

## 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.*

**A execução hipotecária como medida de indenização: *Pung* novamente.** *Pung v. Isabella County* aparece aqui e também na seção sobre desapropriação: a execução hipotecária por falta de pagamento de impostos é, em si mesma, a medida de indenização, o que a torna tanto um caso de concessão de crédito quanto de desapropriação.

. (D. Colo.) resistiu a uma moção de indeferimento em setembro de 2025. A alegação diz respeito a uma avaliação para refinanciamento com preconceito racial e à resposta da instituição financeira a tal alegação.

Fonte — <https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/>

**O ônus recaí sobre o usuário pretendido: *First National Financial Corp. v. Letterio*.** *First National Financial Corp. v. Letterio* (Alta. KB, 10 de dezembro de 2025) sustenta que um credor que não fosse o usuário pretendido não pode processar o avaliador com base em um laudo que contenha uma isenção de responsabilidade clara.

Fonte — <https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care>

**Não há obrigação de apresentar ao mutuário a avaliação do banco: *Bank of Montreal v. Jain*.** *Bank of Montreal v. Jain* (ONSC, 12 de março de 2026) sustenta que, em uma venda por execução hipotecária, não há obrigação de divulgar a avaliação do banco ao mutuário.

Fonte — <https://ontariorealestatesource.com/mortgagee-sale-no-duty-to-disclose-the-appraisal/>

**Originação versus realização: *Instafund*.** No caso “*Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd.*” (2025 BCSC 1680, 19 de junho de 2025), o tribunal comparou as avaliações de originação baseadas no potencial de desenvolvimento (cerca de C\$ 3,9 milhões) com as avaliações de realização (cerca de C\$ 2,6 a C\$ 2,88 milhões). A diferença é a premissa, não a aritmética.

Fonte — <https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/16/2025BCSC1680.htm>

**México: não há registro de sentença judicial envolvendo credores contra avaliadores.** Não foi encontrado nenhum caso para 2025–26. O que existe é de natureza regulatória e codificada: O Infonavit exige, a partir de 2026, um *avalúo* eletrônico com no máximo seis meses de data e com qualidade técnica *dictamen*;

Fonte — <https://www.proceso.com.mx/nacional/2026/8/26/credito-infonavit-2026-cambia-requisitos-estos-documentos-seran-validos-desde-agosto-378738.html>; [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Bolet\\_n\\_de\\_prensa\\_indice\\_SHF\\_2025\\_T4.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Bolet_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf); <https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/>

## 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.*

**Confiança previsível por parte de um comprador: *Aquidneck Trucking*.** *Aquidneck Trucking v. Lightspeed Trucking* (D. Mass., 31 de julho de 2025) permite que as ações por negligência movidas por compradores contra avaliadores da empresa sejam parcialmente mantidas, com base na confiança previsível.

Fonte — <https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/>

**O parêntese não é o critério: *Bratt v Jones* e *Letterio*.** *Letterio* (acima) limita a aplicação de acordo com o usuário pretendido. Sobre a própria norma nenhuma decisão norte-americana da época reafirma o teste; a decisão inglesa, *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 — um valor fora do intervalo não é suficiente sem uma falha no *Bolam* — está relatada no anexo de referência desta edição.

Fonte — *Letterio* : <https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care>

**México: não há jurisprudência publicada sobre o tema.** Não há jurisprudência publicada sobre a linha de negligência no direito consuetudinário de 2025–26 no México. As questões relativas ao dever de cuidado são, em vez disso, tratadas em INDAABIN e no registro da *perito*, bem como no direito contratual.

Fonte — <https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/>

**Canadá: o caso de direitos aduaneiros do período.** *Letterio* Acima está a decisão sobre direitos aduaneiros de 2025, que aplica *Kokanee Mortgage*, *Capital Direct* e *Nussbaum v. Hall*.

## 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.*

**A avaliação posterior foi considerada preferível: *In re Marriage of Fiechtner*.** *In re Marriage of Fiechtner*, Wash. Ct. App. Div. III, 31 de março de 2026, prefere uma avaliação posterior \$ 340.000 em detrimento de uma anterior \$ 410.000, com base na análise de evidência substancial.

Fonte — [https://www.courts.wa.gov/opinions/pdf/406695\\_unp.pdf](https://www.courts.wa.gov/opinions/pdf/406695_unp.pdf)

**Não são necessárias conclusões especiais: *Allen v. Allen*.** *Allen v. Allen*, 2026 WY 28, permite basear-se em uma avaliação imobiliária posterior e de valor mais alto, realizada em 2025 (\$ 1,541 milhão), sem as conclusões especiais exigidas pela Regra 52.

Fonte — <https://www.casemine.com/commentary/us/no-rule-52-request,-no-required-valuation-findings:-presumed-fact-findings-sustain-wyoming-property-divisions-and-equalization-payments/view>

**Avaliação e, em seguida, venda orientada: *F.H. v. J.H.*** *F.H. v. J.H.*, 2026 N.Y. Slip Op. 50935(U), avaliou uma casa em Staten Island em \$ 1,4 milhão e orientou uma venda posterior em \$ 1,5 milhão.

Fonte — <https://law.justia.com/cases/new-york/other-courts/2026/2026-ny-slip-op-50935-u.html>

**A data de avaliação determina:** *Ledingham* . *Ledingham v. Ledingham* , 2026 SKCA 4, contém a data de avaliação que determina: estruturas adicionadas após a data de aplicação são excluídas, e um pedido de venda foi anulado em favor dos valores avaliados.

Fonte — <https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/family/saskatchewan-court-of-appeal-set-s-aside-sale-order-in-family-property-division-case/393571>

**Avaliação tardia recusada:** *Iredale v. Dougall* . *Iredale v. Dougall* , 2025 ONCA 266, recusou-se a admitir uma avaliação tardia da propriedade rural após o julgamento, mantendo a equalização em vigor.

Fonte — <https://canlii.org/en/on/onca/doc/2025/2025onca266/2025onca266.html>

**Um valor da Zillow substituído pelo valor estipulado:** *Handschu v. Handschu*. No caso *Handschu v. Handschu*, nº 25A-DN-1949 (Tribunal de , Indiana App., 6 de março de 2026; decisão por memorando, sem valor de precedente), o tribunal de primeira instância havia avaliado a residência conjugal em \$215.000, valor apresentado ao marido no contra-interrogatório como proveniente do Zillow. O Tribunal de Apelações reverteu a decisão e remeteu o caso para que fosse determinado um valor de \$200.000, o valor constante da carta do corretor que ambos os cônjuges haviam utilizado.

Fonte — <https://cases.justia.com/indiana/court-of-appeals/2026-25a-dn-01949.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.*

**A liquidação de uma reivindicação de renda não reduz o valor:** *Estate of Kalikow v. Commissioner* . *Estate of Kalikow v. Commissioner* , 2ª Cir., 4 de março de 2025, inclui uma participação em sociedade QTIP pelo valor estipulado; a liquidação de uma reivindicação de renda não reduziu o valor de mercado.

Fonte — <https://www.jdsupra.com/legalnews/qtip-trust-liabilities-and-estate-tax-1597895/>

**Repartição após uma venda por comissário:** *Robinson* . *Robinson* (Mass. Land Ct. 2026) trata de um terreno herdado na posse de onze irmãos. O comissário realizou a venda; a controvérsia diz respeito à repartição de \$ 853.911 em receitas.

Fonte — <https://masslawyersweekly.com/files/2026/08/14-036-26.pdf>

**México: valor na página *extinción de dominio*.** O site *extinción de dominio* sobre a residência da família Lozoya em Lomas de Bezares é mencionado acima no contexto da desapropriação. Trata-se do caso de maior destaque relativo ao valor de um bem imobiliário, embora não seja um caso de imposto sobre herança no sentido dos Estados Unidos.

Fonte — <https://www.infobae.com/mexico/2026/08/29/scjn-desecha-recurso-de-emilio-lozoya-y-deja-firme-extincion-de-dominio-de-residencia-en-lomas-de-bezares/>

**Canadá: não há parecer comparável.** Nenhum parecer canadense sobre imposto sucessório ou avaliação imobiliária na data do falecimento referente ao período de 2025–26 atingiu o perfil de *Kalikow*. Os casos de família e de desapropriação acima são os casos mais próximos de disputas de avaliação publicados.

## 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.

**Preço da transação superior ao valor estimado pelos especialistas: *ES NPA Holding LLC v. Commissioner*.** *ES NPA Holding LLC v. Commissioner* continua sendo a referência para a prática em 2025–26: uma transação em condições de mercado \$ no valor de 30 milhões superou o valor estimado pelos especialistas do Serviço \$ de 52,5 milhões na questão da relação lucros/capital investido.

Fonte — <https://www.bdo.com/insights/tax/can-partners-arm-s-length-agreements-on-valuation-survive-irs-scrutiny>

**Os proprietários de pessoas jurídicas não são pessoas físicas: *Flouret v. Sagland, LLC*.** *Flouret v. Sagland, LLC* (Nova York Tribunal de Apelações Divisão 2º Departamento, 19 de agosto de 2026) sustenta que os proprietários de trusts e LLCs não são “pessoas físicas”, portanto, a Lei Uniforme de Partilha de Bens Hereditários não se aplica.

Fonte — <https://www.nycourts.gov/courts/ad2/Handdowns/2026/Decisions/D81349.pdf>

**Canadá: nenhum caso marcante sobre valor justo neste período.** Nenhuma decisão canadense sobre valor justo ou opressão no setor imobiliário referente ao período de 2025–26 surgiu nesta análise. As avaliações de alto valor relacionadas a interesses específicos são os casos de infraestrutura e desapropriação — *Metrolinx* acima e *Remington* abaixo.

**México: não há jurisprudência comparável.** Nenhuma decisão mexicana publicada sobre valor justo de ativos corporativos ou aquisição de imóveis de 2025–26 é comparável à prática relativa à seção 238 das Ilhas Cayman ou ao caso “*ES NPA*” no Tribunal Fiscal dos Estados Unidos.

## 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.*

**Canadá — quando a indenização por danos não é suficiente: a via da execução específica**

**Três** decisões de apelação em quatorze meses giraram em torno da questão de se o dinheiro poderia substituir o terreno, e essa questão — a adequação da indenização — é a substituíbilidade revestida de uma roupagem de reparação. No caso *Culos Development v Baytalan* (2025 BCCA 265), o Tribunal de Apelação da Colúmbia Britânica determinou o cumprimento específico de uma opção sobre

um terreno para empreendimento em Kelowna, identificando sua singularidade no planejamento específico do local e na posição de rezonamento, e não em qualquer qualidade sentimental de terreno residencial. No caso *Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc.* (2026 ONCA 21), o Tribunal de Apelação de Ontário recusou o cumprimento específico de 45,7 acres de terreno baldio em Caledon — que não era único — e declarou que um pedido de indenização omitido no julgamento não poderia ser acrescentado posteriormente; a taxa de hipoteca escalonada a ser paga na data de vencimento do saldo foi analisada nos termos da seção 8 da Lei dos Juros. E no caso *RStyle Enterprises v 1308879 B.C. Ltd.* (2026 BCCA 168), um \$depósito de 1,1 milhão em uma compra fracassada \$de 11 milhões por dez lotes (valor em moeda conforme relatado) foi considerado suficiente para fundamentar o direito de retenção do comprador, capaz de servir de base para um certificado de litígio pendente. *1785192 Ontario v Ontario H LP* (2024 ONCA 775, ainda a autoridade vigente) estabelece o limite: um locatário que exerça uma opção de compra e retenha parte do preço perde a opção.

*Implicações para os avaliadores.* A questão da exclusividade é uma questão de avaliação decidida pelos juízes: se existe um imóvel comparável pelo valor da indenização. O caso “*Culos*” reconhece a exclusividade exatamente no que uma avaliação de empreendimento imobiliário avaliaria — direitos de construção — e o caso “*Rabinowitz*” nega essa exclusividade à área bruta precisamente porque o mercado oferece imóveis comparáveis. A análise de substituição de um avaliador, elaborada com base no valor, é a mesma análise que um tribunal de reparação realiza para conceder reparação.

**Fontes** — Comentário de *Culos* (leia em inglês): <https://www.blg.com/en/insights/2026/01/beyond-damages-w-hen-specific-performance-prevails-in-british-columbia-real-estate-litigation>; *Rabinowitz*: <https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1819566/stepped-mortgage-rates-specific-performance-and-the-risks-of-litigation-strategy-three-lessons-from-rabinowitz>; *RStyle*: <https://www.canadianlawyer.org/practice-areas/real-estate/bc-court-of-appeal-grants-appeal-of-claimant-of-interest-in-1-and-based-on-purchasers-lien/394043>; *1785192 Ontario*: <https://wildlaw.ca/wp-content/themes/wildlaw/transaction-pdfs/court-of-appeal-rules-that-purchase-option-mechanics-must-be-followed.pdf>. Essas entradas baseiam-se nas reportagens e comentários identificados, e não em textos de sentenças lidos por este departamento.

**Decisão de avaliação confirmada:** *Koffler v. Cincinnati Ins. Co.* *Koffler v. Cincinnati Insurance Co.* , 239 A.D.3d 840 (2º Departamento, 18 de junho de 2025), confirmou uma decisão de avaliação de sinistro por incêndio: sem fraude, parcialidade ou má-fé.

**Fonte** — [https://nycourts.gov/reporter/3dseries/2025/2025\\_03711.htm](https://nycourts.gov/reporter/3dseries/2025/2025_03711.htm)

**Danos ocultos não constituem erro manifesto:** *One Church v. Brotherhood Mutual.* *One Church v. Brotherhood Mutual* , 2026-Ohio-2764, anula uma avaliação de seguro vinculativa apenas em caso de fraude ou erro manifesto; danos constatados posteriormente não são suficientes.

**Fonte** — <https://www.mondaq.com/unitedstates/insurance-laws-and-products/1830424/ohio-supreme-court-reinforces-finality-of-binding-insurance-appraisals>

**O árbitro decide o que constitui o imóvel:** *Cantina Enterprises II* . *Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance* (Mich. Ct. App. 2026) deixa a cargo do árbitro e da avaliação decidir o que se considera imóvel comercial, uma vez que a cobertura do incêndio seja reconhecida.

**Fonte** — <https://milawyersweekly.com/news/2026/03/05/insurance-fire-appraisal-2/>

**Indenização de 187 milhões de dólares \$ anulada: *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA* .** *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA* (N.D. Fla., 22 de setembro de 2025) anulou uma indenização de 187 milhões de dólares \$ referente ao furacão Sally e determinou a formação de um novo painel.

Fonte — <https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/florida/flndce/3:2023cv00453/454006/3>  
67

**Cinzas e detritos não constituem perda física direta: *Gharibian v. Wawanesa* .** *Gharibian v. Wawanesa* , 108 Cal. App. 5th 730 (2025), sustenta que a remoção de cinzas e detritos decorrentes de um incêndio florestal nas proximidades não constitui “perda física direta”. A discussão paralela sobre a avaliação do programa de indenização está nos modelos de redução de valor do Incêndio de Eaton (RAND, 2025).

Fonte — <https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/insurance-reinsurance-2026/usa-california/trends-and-developments> ; [https://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/research\\_reports/RR4300/RR4357-1/RAND\\_RRA4357-1.pdf](https://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/research_reports/RR4300/RR4357-1/RAND_RRA4357-1.pdf)

**Atraso no desenvolvimento devido a linhas de transmissão: *Remington Development v. ENMAX* .** *Remington Development v. ENMAX* (Alta. KB, 15 de setembro de 2025) concedeu à C\$ 11,08 milhões por atraso no desenvolvimento causado por linhas de transmissão.

Fonte — <https://www.canadianlawyermag.com/cl-plus/cases/11999>

**Onde se encontram os materiais mexicanos.** O México apresenta grande volume nas duas primeiras categorias — decretos de desapropriação e Direito do *predial* — e poucos casos nas seis restantes, conforme os pareceres de avaliação de apelação publicados . Essas disputas costumam ocorrer em *amparo* , em *extinción de dominio* , ou em sentenças do ICSID (Vulcan; Access Business Group) mais do que em processos de juízo de família ou de avaliação de seguros.

**A avaliação não é obrigatória enquanto a cobertura estiver em disputa: *FutureCare Health v. Affiliated FM* .** *FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co.* , 2026 WL 1947844 (D. Md. 2026), recusou-se a determinar a avaliação enquanto a cobertura permanecesse em disputa — a ordem das operações, não o número.

Fonte — <https://www.jdsupra.com/legalnews/court-declines-to-compel-appraisal-1414698/>

**Canadá: avaliação de uma casa que já não existe.** Uma síntese da prática de 2025 aborda indenizações com base no custo de reposição para residências destruídas — o que é recuperável quando o imóvel não pode ser reparado.

Fonte — <https://www.mondaq.com/canada/professional-negligence/1683826/beyond-repair-valuing-residential-property-loss-in-litigation>

**México: a medida está contemplada nas sentenças arbitrais de contratos de seguro.** Não foi encontrada nenhuma decisão mexicana publicada relativa à cláusula de avaliação de incêndio ou furacão referente ao período de 2025-26. As decisões com valores elevados relativos à medida de perdas são as sentenças arbitrais de contratos de seguro registradas sob a rubrica de desapropriação — *Vulcan* e *L1bre*.

## Cobertura e status de conclusão

Esta edição relata o que foi constatado, e não tudo o que foi decidido. Ainda pendente:

- **Estados Unidos.** As decisões relatadas foram obtidas por meio dos próprios sites dos tribunais e de publicações jurídicas, e cada nota de fonte indica de qual se trata. Não foi realizada nenhuma pesquisa sistemática nas publicações sobre desapropriação ou sobre o imposto sobre a propriedade, de modo que os recursos contra avaliações estaduais — o maior conjunto de litígios de avaliação nos Estados Unidos em termos de volume — estão representados por apenas alguns itens. Um caso de compra de participação em partilha identificado para esta edição (Tribunal Superior de Los Angeles, 2026) foi retirado porque a fonte registrada se referia a um caso diferente.
- **Canadá.** Quebec e Ontário são citados com base em suas leis; uma decisão sob a lei de 2023 de Quebec e uma do Tribunal Fundiário de Ontário são relatadas, com decisões da Colúmbia Britânica, Alberta e Saskatchewan em outras categorias. A sentença do Tribunal de Apelação de New Brunswick sobre o título aborígene não foi consultada, e vários itens canadenses são apresentados conforme identificados, mas não verificados, quando o texto assim o indica. O *Expropriation Act*, de âmbito federal, não foi pesquisado.
- **México.** A lei é citada a partir de seu texto. Os sites da Suprema Corte recusaram acesso automatizado em toda a extensão, de modo que as decisões mexicanas baseiam-se na publicação semanal do tribunal, conforme reproduzida em outros lugares, e em reportagens da imprensa; além disso, o recurso de amparo do ejido de maio de 2026 é de origem jornalística e não foi publicado.