

Mensagem dos Editores

William Bert Craytor, SRA — Editor-chefe

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026

Published October 1, 2026

Version 1.1.0

DOI: 10.67330/krpyy115

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.

This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Mensagem da Redação para o Volume 1, Edição 2: os cinco artigos, a análise das decisões judiciais recentes em oitenta e quatro jurisdições, as oito novas entradas na seção “Fundamentos” e as novas seções “Prática Comparada” e “Protocolos” — juntamente com o que esta edição não aborda e os motivos para isso.

Keywords: editorial, avaliação, levantamento comparativo, desapropriação, base de valor

Esta edição inclui cinco artigos, dá continuidade à seção “Decisões Judiciais Recentes” e à seção “Fundamentos”, além de apresentar duas novas seções: “Prática Comparada” e “Protocolos”. A seção “Decisões Judiciais Recentes”, nossa maior seção, analisa os recentes desenvolvimentos na legislação sobre avaliação de imóveis em jurisdições acessíveis, consultando as fontes primárias de cada jurisdição, quando disponíveis, e o texto original, quando necessário.

A pesquisa abrange oitenta e quatro jurisdições, contabilizadas apenas quando uma edição aborda a legislação dessa jurisdição; as jurisdições da edição dedicada ao Caribe foram contabilizadas em conjunto como uma única. Ela examina materiais jurídicos em trinta e seis idiomas de origem e utiliza tradução automática para trinta e cinco deles. A revista é publicada em doze idiomas.

O artigo intitulado “As Línguas do Direito da Avaliação” analisa como a leitura das leis em sua língua original revela a evolução dos conceitos jurídicos. O artigo “Comparação das Normas Internacionais de Avaliação” analisa os diversos sistemas normativos, destaca que, ao contrário do RICS Red Book, não há normas práticas abrangentes no caso da avaliação imobiliária nos Estados Unidos e inclui um apêndice que lista as normas relevantes para cada jurisdição. O artigo “Rumo a Protocolos de Engenharia de Avaliação” afirma que, embora as normas profissionais estabeleçam a ética, o escopo do trabalho, as abordagens reconhecidas e a elaboração de relatórios, elas oferecem apenas

orientações limitadas quanto ao desenvolvimento, teste e validação de métodos quantitativos, e sugere protocolos como forma de preencher essa lacuna. O artigo “O curioso caso dos engenheiros de avaliação brasileiros” examina por que o Brasil trata a avaliação de bens imóveis como engenharia, reservada a profissionais registrados nas áreas de engenharia, arquitetura e agronomia, e compara esse arranjo com o da Alemanha. Por fim, “O estilo arquitetônico como evidência” apresenta uma ontologia que registra o caráter arquitetônico de uma casa ao longo de quatro eixos e faz uma distinção entre associação e implicação no caso de descrições de estilo.

A seção “Fundamentos” dá continuidade à sua análise de insights baseados em dados, com quatro novas entradas sobre as estatísticas por trás dos modelos de avaliação (Esperança Condicional, Viés de Variável Omitida, Endogeneidade e Identificação de Parâmetros), além de quatro novas entradas sobre conceitos jurídicos recorrentes: o empreendimento (na prática dos Estados Unidos, o projeto) e seu efeito sobre o valor, os objetivos da avaliação, a terminologia utilizada em diferentes jurisdições e a base e a abordagem para a determinação do valor. A nova seção, “Protocolos”, inicia seus trabalhos com um rascunho de procedimento para propor, revisar e publicar os protocolos da Revista, que estão disponíveis para comentários, e os leitores são incentivados a participar desse processo. A nova seção “Prática Comparada” estreia com uma ontologia sobre quem pode assinar um laudo de avaliação em 134 jurisdições.

O estudo apresenta cautela ao apresentar suas conclusões. Ele analisa a forma como a lei estabelece o valor dos direitos sobre bens imóveis, abrangendo a desapropriação (nos Estados Unidos, conhecida como “*eminent domain*” ou “*condemnation*”), vendas privadas, leilões judiciais, determinação de aluguéis, cálculo do imposto de transferência e indenizações em caso de edifícios com defeitos.

Quanto ao foco do material: a desapropriação recebe atenção especial nas seções a seguir, uma vez que há sentenças e registros oficiais disponíveis relativos a tais casos, enquanto as informações sobre vendas normais ou partilhas são menos acessíveis. A seção “Decisões Judiciais Recentes” está ciente desse desequilíbrio e, sempre que possível, procura corrigi-lo consultando fontes como o Environment and Land Court do Quênia e a Suprema Corte da Nigéria, que fornecem relatórios sobre transações de mercado comuns.

Nas jurisdições pesquisadas, a forma como a indenização por uma desapropriação é determinada varia de maneira mais ampla do que qualquer proposição isolada pode abranger, tanto no que diz respeito ao valor que tal desapropriação deve pagar quanto à forma como esse valor é calculado. Os sistemas jurídicos diferem com base no valor que exigem. A Lei de Desapropriação da África do Sul de 2024 (aprovada em dezembro de 2024, mas ainda não em vigor)¹ tornará o valor de mercado uma das cinco considerações

¹Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette

legais e não atribuirá peso específico a nenhuma delas. A Lei de Uso do Solo da Nigéria² limita a indenização por terrenos urbanizados às benfeitorias não amortizadas — o valor remanescente, ainda não consumido, do que o proprietário agregou ao terreno (edifícios, limpeza, culturas plantadas). Nos termos dos Estados Unidos, isso corresponde ao custo de reposição depreciado das benfeitorias; quanto ao terreno em si, a Lei permite, no máximo, o reembolso do aluguel do terreno referente ao ano. A Suécia e a Finlândia exigem, como regra geral, o valor de mercado mais um acréscimo legal de 25%.³ Os sistemas jurídicos também diferem, separadamente, quanto à abordagem que um avaliador pode utilizar para chegar a esse valor. Para edifícios e outras benfeitorias, a Nigéria determina o custo de reposição menos a depreciação e exclui as outras duas abordagens. A Polônia admite a abordagem de custo (resultando em um valor de reposição legal) somente quando imóveis do mesmo tipo, uso ou destinação não são comercializados, ou quando outra lei assim o exigir.⁴ As definições de valor também podem diferir de acordo com a finalidade. Para seu imposto imobiliário recorrente, a Alemanha utiliza um valor tributário definido por lei, o *Grundsteuerwert*, baseado na capitalização de renda para imóveis residenciais no modelo federal (Baviera, Baden-Württemberg, Hamburgo, Hesse e Baixa Saxônia utilizam modelos baseados na área ou no valor do terreno), enquanto a indenização por desapropriação é calculada com base no valor de mercado.⁵ Os sistemas

No. 51964, 24 January 2025; the Presidency announced the signing on 23 January 2025), not yet in operation (A proclamação de início, nos termos do art. 31, ainda não havia sido feita até o momento da publicação); s. 12(1) (circunstâncias não exaustivas, incluindo o valor de mercado); s. 12(3) (indenização nula nos casos listados). Official text: Expropriation Act 13 of 2024, <https://www.gov.za/documents/acts/expropriation-act-13-2024-english-sepedi-24-jan-2025> (commencement: to be proclaimed), accessed 6 October 2026. [P] Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (resumo oficial e comentário; leia em inglês): [C]† <https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/>; <https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/>

²Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (benfeitorias não amortizadas ao custo de reposição, deduzida a depreciação; um ano de aluguel do terreno; safras, conforme previsto). Read in official summaries, not in the statute’s official text. [C]†

³Sweden: *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (margem de lucro de 25%; abolição da dedução por tolerância; valor esperado incluído; ausência de definição legal do valor de mercado); verified at riksdagen.se. [P] Finland: *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (base reexpressa como *markkina-arvo*; aumento fixo de vinte e cinco por cento, novo 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

⁴*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* of 21 August 1997: art. 150(3) (quando o valor de reposição é determinado); art. 152(3) (a abordagem do custo como método). Verified at isap.sejm.gov.pl (texto consolidado em 3 de agosto de 2026). [P]

⁵*Bewertungsgesetz* (BewG), § 250 (renda capitalização, §§ 252–257, para imóveis residenciais; o método baseado no custo, §§ 258–260, para outros imóveis construídos) [P]; *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(1) (indenização calculada com base no mercado, *Verkehrswert*, definido no § 194); verified at gesetz-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

jurídicos também diferem quanto à data de avaliação. A Índia e o Paquistão sustentam que, quando o Estado demora, a data é postergada e o Estado arca com o aumento dos preços ocorrido nesse intervalo.⁶ A Turquia, em desapropriações sem um processo formal de desapropriação, fixa o valor na data em que a ação do proprietário é protocolada.⁷ O Tribunal de Cassação do Egito decidiu, em uma decisão divulgada em junho de 2026, que um pedido de indenização por desapropriação sem o devido processo legal não está sujeito a nenhum prazo de prescrição — no sentido do direito civil, nunca prescreve (nunca fica prescrito).⁸

O ponto em comum não é uma resposta compartilhada, mas sim o fato de que a reconciliação entre abordagens — anteriormente tratada em *Foundations* como um exercício de julgamento profissional — é determinada por lei em várias jurisdições. Os legisladores chegam a conclusões diferentes sobre como um avaliador deve proceder.

Há dois acontecimentos nas Américas que estão à margem dessa questão. Quebec, a partir de dezembro de 2023, substituiu seu critério de “valor para o proprietário” pelo valor de mercado.⁹ A Suécia (em 2010) e, mais tarde, a Finlândia (em 2025) foram além do valor de mercado com seus vinte e cinco por cento. Ontário oferece indenização em quatro categorias, sendo que cada *rubrica* indenizatória corresponde a um tipo específico de prejuízo pelo qual a indenização é devida, sendo uma delas o valor de mercado.¹⁰ Na Colúmbia Britânica, um tribunal decidiu que o título aborígene (os direitos

⁶Índia: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ; valuation date shifted for inordinate delay). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar and Hilali JJ; “gold for gold, not copper”). *The holdings are press-sourced* (*The Nation*; *Dunya News*, 6–7 July 2026); see the South Asian installment (C15). [C]†

⁷Expropriation Law No. 2942, provisional article 6 (*dava tarihindeki değeri*, the value at the date of the action), read on mevzuat.gov.tr [P]; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (read as reported in C13) [C]; see the Middle East and North Africa installment (C13).

⁸Court of Cassation, General Assembly for Civil, Commercial, Personal Status and Other Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decision reported 17 June 2026 (a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim, *da‘wā istiḥqāq*, and does not prescribe). Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] <https://www.parlmany.com/News/2/608258/x>

⁹*Loi concernant l’expropriation* (Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 November 2023; in force 29 December 2023), replacing the Expropriation Act of 1973; basis: *valeur marchande*. Sources — Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats on Bill 22, and Gouvernement du Québec announcements, read in machine translation (French): [C] <https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-1-expropriation-quebec>; and Assemblée nationale du Québec, Projet de loi n° 22: [P] <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html>

¹⁰Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 13(2). Verified against ontario.ca e-Laws: [P] <https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26>

fundiários de um povo indígena reconhecidos na legislação canadense) se estende a terras detidas em propriedade plena, com base no argumento de que a Lei de Títulos Fundiários não oferece proteção ao direito registrado contra tal reivindicação.¹¹ A Lei de Títulos Fundiários é uma lei de registro do tipo Torrens, cujo princípio central é a *indefeasibilidade*: a ideia de que o próprio registro é, em geral, conclusivo quanto à titularidade. A decisão, que atualmente está em fase de recurso, levanta uma questão aplicável a todas as bases de valor discutidas aqui: se o registro mostra o que é de propriedade.

As seções *Foundations* e *Recent Court Decisions* foram desenvolvidas de forma independente, mas acabaram convergindo para um enfoque semelhante. A seção *Foundations* aborda o que pode ser aprendido a partir dos dados, como, por exemplo, o que são estimativas de regressão e quando um parâmetro é identificado (ou seja, quando pode ser determinado com precisão pelos dados); a seção *Recent Court Decisions* examina o que os sistemas jurídicos consideram uma avaliação defensável. Com relação a *Parameter Identification* (F10), argumenta-se que, se, entre os bens comparáveis, uma característica relevante não variar independentemente das demais, sua contribuição não pode ser identificada. A solução está em dados diferentes ou em uma afirmação mais restrita, e não em ajustes mais complexos. A Suprema Corte da Índia chegou a um resultado semelhante com base na lei: uma escritura de venda de terreno residencial não pode ser usada como prova do valor de terreno industrial, pois a lei exige vendas de um tipo semelhante de terreno — por mais cuidadosamente que a escritura possa receber ajustes.¹²

É preciso deixar claro o que esta questão não abrange.

A pesquisa abrange apenas as jurisdições para as quais foi possível obter a lei principal, seja no texto oficial ou em uma reprodução confiável, e apresenta os instrumentos exatamente como estão redigidos; ela não se pronuncia sobre a forma como esses instrumentos são aplicados na prática. Em alguns casos, as jurisdições são representadas por lei e por prática estabelecida, em vez de por uma decisão do período abrangido pelo levantamento, e isso é devidamente indicado.

Algumas das entradas se baseiam em fontes secundárias, e não em re-

¹¹*Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; the declaration that Canada's and Richmond's fee simple titles are defective and invalid suspended for eighteen months; under appeal, British Columbia, Canada and Richmond among the appellants). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): [C] <https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/>. The British Columbia *Land Title Act* (indefeasibility provisions) is construed in *Cowichan*; the Act itself was not consulted.

¹²*Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remedies Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 12 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ; comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act). Source — the judgment (SLP (C) No. 33773 of 2025), as reproduced by LiveLaw; the Supreme Court's own copy was not found: [T] https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf

latórios oficiais, e estão claramente identificadas nesses casos. Nos casos em que o material foi lido a partir de uma tradução, incluímos uma referência e fornecemos um link para a fonte no idioma original, conforme confirmado no momento da publicação. Por favor, não baseie suas conclusões inteiramente em nossas descrições em inglês.

Várias jurisdições foram omitidas da pesquisa por motivos específicos: em alguns casos, devido a governos autoritários e à indisponibilidade de registros judiciais, como na China, em Hong Kong e na Bielorrússia; em outros casos, devido à inexistência de legislação primária acessível, como no Turcomenistão e, nesta edição, no Suriname, onde não foi possível obter a lei de desapropriação; e, em alguns casos, porque ainda não foram pesquisadas, incluindo o Vietnã, os demais países da Ásia Central e o Irã.

Todos os artigos são disponibilizados em acesso aberto sob a licença CC BY 4.0, nos formatos PDF e HTML, acompanhados de um DOI da Crossref, e também são armazenados de forma independente no Zenodo. Gostaríamos de receber artigos, contribuições para a seção *Foundations*, correspondência e comentários de avaliadores, advogados, economistas e engenheiros. Em particular, valorizamos as correções enviadas por profissionais que atuam nas jurisdições que pesquisamos remotamente.