

Casos judiciais recentes no Sudeste Asiático: Indonésia, Malásia, Tailândia

FONTES EM IDIOMAS DIFERENTES DO INGLÊS TRADUZIDAS POR TRADUÇÃO AUTOMÁTICA; TODOS OS RESUMOS SÃO DE AUTORIA DO DEPARTAMENTO EM INGLÊS

Cada item traduzido de outro idioma é 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/xyphb27

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* para o Sudeste Asiático, abrangendo a Indonésia, a Malásia e a Tailândia. Assim como na pesquisa sobre a Oceania nesta edição, uma edição inicial abrange um período mais

extenso do que um único trimestre: ela aborda os desdobramentos 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 trata da indenização por aquisição compulsória — desapropriação, a tomada de imóveis privados pelo Estado, o que na prática norte-americana é chamado de “*eminent domain*” ou “*condemnation*” (Malásia, Tailândia) — e à posse e ao título de propriedade (principalmente na Indonésia, com itens relativos a títulos de propriedade da Malásia e da Tailândia). Seguem-se verbetes mais curtos sobre a responsabilidade dos avaliadores (Malásia, Indonésia) e sobre bens familiares e imóveis (Tailândia). Cada seção dedicada a um país começa identificando seu próprio contexto; não se deve presumir que uma afirmação feita em um contexto se aplique a outro.

As fontes, por jurisdição, são as seguintes. No caso da Indonésia, não foi consultado o texto da sentença: a análise baseia-se na imprensa em língua indonésia e em comentários de profissionais da área, juntamente com uma cópia do decreto ministerial citado. Para a Malásia, a série de reportagens em que uma reportagem estava disponível e, nos demais casos, a imprensa em língua inglesa e relatos de profissionais da área, conforme indicado no momento da consulta. Para a Tailândia, o texto da *Gazeta Real* relativos à lei de desapropriação de 2019 e à Constituição, o registro de leis do Escritório do Conselho de Estado, a imprensa tailandesa e um banco de dados não oficial de decisões da Suprema Corte (*deka.in.th*). Nos casos em que uma decisão foi consultada apenas em fontes secundárias, isso é indicado.

A pesquisa foi realizada em indonésio e tailandês, além de inglês. É importante observar uma convenção de datação: a Tailândia data suas leis na Era Budista (B.E., *Pho.So.*), da qual se subtrai 543 para obter o ano do calendário gregoriano; assim, B.E. 2568 corresponde a 2025. Os números dos processos tailandeses indicam o ano da Era Budista. As datas nesta pesquisa são, de resto, apresentadas no calendário gregoriano.

Proveniência e tradução automática. Nos casos em que uma decisão ou documento incluído neste levantamento foi lido em um idioma diferente do inglês, foi lido por meio de tradução automática, e isso é divulgado no momento da utilização 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 traduzisse nosso inglês de volta para o idioma em que o texto original foi escrito resultaria na combinação 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 tem validade jurídica.

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

Tudo o que este departamento diz sobre uma decisão redigida em outro idioma constitui seu *próprio resumo, 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 para essa insistência é um risco específico. O material não escrito em inglês nesta edição

foi lido em indonésio e em tailandês (os tribunais da Malásia proferem sentenças em malaio ou em inglês; o material da Malásia aqui apresentado foi verificado a partir de relatórios em inglês, portanto, não houve tradução envolvida). Se uma edição em indonésio ou tailandês fosse produzida traduzindo-se este texto em inglês de volta para esse idioma, o resultado seria um segundo corpo de texto, no idioma do original, descrevendo uma sentença ou lei com palavras que não são as suas próprias. Um leitor não saberia dizer qual texto teria validade, e a revista teria criado essa confusão. O mesmo risco se aplica às edições em japonês, coreano e chinês no que diz respeito à seção sobre o Leste Asiático desta edição.

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

Indonésia — direitos de construção prestes a expirar e a participação efetivamente detida

É preciso, em primeiro lugar, definir o contexto da posse da terra na Indonésia, pois um quadro geral de propriedade plena não se ajusta a ele. De acordo com a Lei Agrária Básica, a posse é um empreendimento de direitos enumerados: a *hak milik* (propriedade plena) é reservada aos cidadãos indonésios, enquanto direitos menores — entre eles *hak guna bangunan* (HGB, um direito de construir e utilizar um terreno que não se possui, concedido por prazo determinado), *hak pakai* (direito de uso) e *hak pengelolaan* (direito de administração, normalmente detido por entidades estatais) — são direitos a prazo ou derivados, de modo que o titular de um HGB detém um ativo amortizável avaliado com base em seu prazo restante, e não no próprio terreno. Ambos os itens abaixo baseiam-se nessa estrutura.

Hotel Sultan: vencimento do título de uso imobiliário (*hak guna bangunan*) por força de lei (sentença do tribunal distrital de 28 de novembro de 2025; executada em 18 de junho de 2026). Dois títulos de uso de imóvel relativos ao terreno Gelora — HGB nº 26/Gelora e HGB nº 27/Gelora, cujos termos de validade estavam previstos para 3 de março e 3 de abril de 2023 — foram considerados encerrados por força de lei. Em 28 de novembro de 2025, o Tribunal Distrital de Jakarta Central proferiu sentença em dois processos. No n.º 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST, na ação movida pela PT Indobuildco contra o Ministro da Secretaria de Estado e outros, o tribunal determinou que o terreno está sujeito ao direito de gestão (*hak pengelolaan*) do Estado, n.º 1/Gelora, detido pela Secretaria de Estado, que os títulos expiraram em 2023 e que a empresa deve desocupar todo o local; a prorrogação de 2002 prorrogação dos títulos foi considerada juridicamente viciada, pois havia sido concedida sem o consentimento do detentor do *hak pengelolaan*. No processo nº 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST, a empresa foi condenada a pagar royalties no valor de US\$ 45,356,473, incluindo juros e penalizações, pelo uso de cerca de 137,375 metros quadrados

desse terreno de 2007 a 2023. A sentença foi declarada *uitvoerbaar bij voorraad*, de modo que a execução não aguardou o recurso de apelação ou de cassação, e o despejo do Bloco 15 do complexo Gelora Bung Karno foi realizado em 18 de junho de 2026, em uma disputa que durou mais de duas décadas.

A questão ainda não está encerrada. Em processo administrativo paralelo, o Tribunal Administrativo Estadual de Jacarta (PTUN), por meio da decisão n.º 221/G/2025/PTUN.JKT, de 3 de dezembro de 2025, anulou as notificações da Secretaria de Estado que exigiam que a empresa desocupasse o local e pagasse a conta de royalties; em 26 de fevereiro de 2026, o Tribunal Administrativo Estadual de Jacarta de Jacarta reverteu essa decisão (n.º 13/B/2026/PT.TUN.JKT), e o advogado da empresa anunciou que entraria com recurso de cassação. A sentença do tribunal distrital foi executada como sentença provisoriamente executória, e não como sentença definitiva.

Implicações para os avaliadores. Um HGB é um direito real de uso a prazo, e é assim que se configura o término do prazo: extinção por força de lei, e reversão do terreno juntamente com o que nele se encontra. A concessão de royalties não é uma taxa de prorrogação: ela valoriza cerca de dezesseis anos de ocupação sob uma prorrogação considerada inválida por falta de consentimento do detentor do direito de gestão, e mostra que a validade de uma prorrogação pode ser tão importante quanto a duração do prazo não vencido. A avaliação de um imóvel indonésio detido sob o regime HGB é, portanto, uma avaliação de ativo depreciável, e o prazo restante — juntamente com a validade de qualquer prorrogação — é um fator determinante do valor, em vez de um detalhe do título a ser apenas observado e ignorado.

Fonte — Indonesian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Hukumonline, sobre as duas sentenças de 28 de novembro de 2025 (números dos processos, valor da royalties, executoriedade provisória),
<https://www.hukumonline.com/berita/a/pt-indobuildco-diminta-membayar-as45-juta-terkait-pengelolaan-hotel-sultan-lt6929ceaedd4e2/>

Fonte — Indonesian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: CNBC Indonésia, 3 de dezembro de 2025 (datas de vencimento do HGB, a prorrogação de 2002, a área e o período da taxa de royalties),
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20251203123122-4-690661/cronologia-da-disputa-do-hotel-sultan-tribunal-ordena-desocupaãããço-total>

Fonte — Indonesian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: CNBC Indonésia, 2 de março de 2026 (as decisões administrativas de 3 de dezembro de 2025 e 26 de fevereiro de 2026) e Bisnis Indonesia, 4 de março de 2026 (o recurso de cassação anunciado),
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20260302113247-4-715308/pontjo-sutowo-perdeu-o-recurso-no-PTUN-qual-serãã-o-destino-do-hotel-sultan>

Fonte — Indonesian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: CNBC Indonésia, 18 de junho de 2026 (a execução),
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi>

Nota de verificação. Não foi lido nenhum texto da sentença; todas as afirmações acima foram extraídas das reportagens citadas, e a fundamentação sobre a prorrogação de 2002, em particular, é conhecida apenas conforme relatado.

Acordos de nomeação e a participação efetivamente detida. A legislação indonésia considerava nulo desde o início um acordo de nomeação, pelo qual um cidadão estrangeiro detém terras por meio de um titular local, nos termos dos artigos 21 e 26(2) da Lei Agrária Básica, conforme aplicada

na jurisprudência civil da Suprema Corte (por exemplo, decisão nº 3020-K/Pdt/2014) . Comentaristas relatam que não há decisão que reconheça a reivindicação de um estrangeiro à propriedade beneficiária em tal acordo. Bali foi ainda mais longe: O Regulamento Provincial 4/2026 , assinado em 24 de fevereiro de 2026, proíbe a facilitação de estruturas de nomeação; as sanções previstas pelo próprio regulamento são administrativas — advertências, fechamento de estabelecimentos, revogação de licenças, demolição e multas —, ficando a responsabilidade criminal a cargo da legislação nacional. As vias legais permanecem: *hak pakai* (direito de uso) por até oitenta anos, *hak sewa* (direito de arrendamento) e detenção nos termos do HGB por meio de uma PT PMA (*Perseeroan Terbatas Penanaman Modal Asing* , uma sociedade limitada com investimento estrangeiro).

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma questão sobre o direito que está sendo avaliado, e a resposta é incômoda. Quando um comprador estrangeiro paga um preço equivalente ao da propriedade plena por um terreno registrado em nome de um representante legal, o direito que ele detém não é aquele pelo qual pagou , e uma avaliação que relate o valor do imóvel como se fosse dele apresenta um valor que não corresponde a nada de que ele seja proprietário. A obrigação dos avaliadores é identificar primeiro o direito legal e avaliá-lo, o que, em Bali, muitas vezes significa avaliar um direito *hak pakai* ou um prazo de arrendamento, em vez de um direito de propriedade plena. Considerando o quanto o capital estrangeiro está incorporado aos preços desse mercado, a diferença entre os dois valores não é uma mera questão técnica.

Fonte — Indonesian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: DNT Lawyers, comentário sobre a proibição de nomeação de representantes e a decisão do Supremo Tribunal nº 3020 K/Pdt/2014, <https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/>

Fonte — Indonesian, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: NusaBali, sobre o Regulamento Provincial de Bali nº 4/2026, <https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-proÅñbe-candidatos-em-Bali-rei-avalua-que-estrangeiros-ainda-podem-controlar-terras-de-forma-oculta>

Malásia — uma avaliação retrospectiva de setenta anos e o marco legal

As sentenças dos tribunais superiores da Malásia são proferidas em malaio ou em inglês. Cada item desta seção foi verificado a partir de relatórios em inglês; não houve tradução. Os contextos aqui são variados e são identificados item por item: uma avaliação de indenização realizada fora do empreendimento legal de desapropriação, o próprio empreendimento, uma contestação constitucional à legislação da era da pandemia e questões de titularidade e condomínio mencionadas em uma única linha.

O Enclave Duta: indenização calculada com base na data da desapropriação em 1956

A Semantan Estate (1952) Sdn. Bhd. (*Sendirian Berhad*, uma sociedade limitada) reivindica 263,272 acres (106,54 hectares) na Jalan Duta, em Kuala Lumpur — terreno que atualmente abriga prédios federais. Em 24 de junho de 2025, o Tribunal de Apelação de Putrajaya proferiu sua decisão, com fundamentação por escrito datada de 21 de julho de 2025 e publicada em [2025] 6 MLRA 189. O tribunal — presidido pelo juiz Lee Swee Seng, do Tribunal Federal (FCJ), em sessão com Azimah Omar e Wan Ahmad Farid Wan Salleh, juízes do Tribunal de Apelação — anulou por unanimidade a decisão do Tribunal Superior de Kuala Lumpur de 7 de agosto de 2024 que determinava o registro do terreno em nome de Semantan. Em seu lugar, o tribunal ordenou uma indenização, a ser avaliada pelo Tribunal Superior com a assistência de avaliadores especializados, com base no valor do mercado do terreno na época em que o governo tomou posse — 3 de dezembro de 1956 — e não com base nos valores de mercado atuais. Os fundamentos, no parágrafo [89], explicam o motivo: “Avaliar a

indenização com base na data atual seria recompensar a demora por parte da Semantan Estate, uma vez que esta só entrou com a Ação Declaratória de 2003 no Tribunal Superior em 2003 e obteve a sentença declaratória em 2009.” As partes foram instruídas a apresentar laudos de avaliação com data de 1956, e os valores que o governo pagou na época — RM1,320,500.00 em 21 de dezembro de 1956 e RM79.241.01 em 3 de fevereiro de 1959 — devem ser deduzidos da indenização avaliada (parágrafo [94]). A diferença entre 1956 e o pagamento é coberta por duas determinações. A indenização com base no valor de 1956 vence juros de 6% ao ano a partir de 3 de dezembro de 1956 até a data do pagamento; e o tribunal determinou o pagamento de lucros cessantes — indenização por ocupação indevida de terras, em termos gerais, o valor justo do aluguel durante o período de ocupação — pela ocupação ilegal, que (segundo o caso “*Free Malaysia Today*”, citando Lee Swee Seng FCJ) “deixará de ser devida” após o pagamento da indenização avaliada.

Em 13 de novembro de 2025, o Tribunal Federal — Hasnah Mohammed Hashim, juíza-presidente de Malaya, em sessão com Hanipah Farikullah (juíza federal) e Che Mohd Ruzima Ghazali, juíza do Tribunal de Apelação — negaram, por unanimidade, a permissão para interpor recurso: as vinte e seis questões propostas não atenderam ao requisito previsto nos artigos 96A e 96B da Lei dos Tribunais de Justiça (), por serem “centradas em fatos”.

A própria avaliação está em andamento no Tribunal Superior, perante o juiz Roslan Mat Nor J. Em 1º de setembro de 2026, o avaliador do governo, Tan Tat Khuan, diretor-adjunto do Departamento de Avaliação e Serviços Imobiliários (JPPH), testemunhou que o governo pagou RM1.390.602.70 em 1956, valor superior à sua própria avaliação de RM875.000 para o terreno naquela data. O avaliador de Semantan é Foo Gee Jen. Quanto aos lucros intermediários, os valores relatados são: para Semantan, entre RM5 bilhões e RM12 bilhões; para os avaliadores do governo, aproximadamente RM290 milhões (*The Edge*). O governo apresentou uma proposta de acordo em meados de agosto de 2026, enquanto a avaliação prossegue; a audiência será retomada em 16 de outubro de 2026.

Uma observação importante. Não se trata de uma aquisição nos termos da Lei de Aquisição de Terras de 1960. A decisão de 2009 determinou que a aquisição era ilegal, e a indenização está sendo avaliada em um julgamento ordinário no Tribunal Superior com base nas provas apresentadas pelos avaliadores das partes — e não em uma referência fundiária prevista em lei com avaliadores nos termos da lei descrita abaixo.

Implicações para os avaliadores. O procedimento estabelecido pelas decisões judiciais consiste em uma avaliação retrospectiva em uma data de setenta anos atrás, realizada em um processo ordinário com base em laudos periciais apresentados pelas partes. O atraso entre a instauração do processo e a sentença é atribuído por meio da escolha da data de avaliação, o que recai sobre o requerente, e é compensado pelos juros de 6% e pelos lucros cessantes, que recaem sobre o governo — os lucros cessantes cessando quando a indenização avaliada for paga. A questão apresentada aos avaliadores de ambas as partes é, portanto, o valor de mercado desse terreno em Kuala Lumpur em 3 de dezembro de 1956.

Fonte. Fundamentação por escrito, [2025] 6 MLRA 189 (inglês), https://www.elaw.my/JE/01/JE_2025_35.html; *New Straits Times*, 24 de junho de 2025 (instantâneo do Internet Archive de 1º de julho de 2025 às 03:18:25 do artigo 1235111 do site nst.com.my); *Free Malaysia Today*, 24 de junho de 2025 (instantâneo do Internet Archive 20250624103243); *Sinar Daily*, cronologia, <https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687>; *The Edge*, 13 de novembro de 2025, <https://theedgemaalaysia.com/node/779532>, e 1º de setembro de 2026, <https://theedgemaalaysia.com/node/816449>; *Malay Mail*, 14 de agosto de 2026 (a proposta de acordo).

Nota de verificação. A sequência acima foi verificada em 2 de setembro de 2026 com base nas fontes citadas; são fornecidos instantâneos de arquivo nos casos em que a página do editor foi arquivada.

A base legal: a Lei de Expropriação de Terras de 1960 (Lei nº 486). Para as expropriações realizadas nos termos da lei, o Anexo I, parágrafo 1(1), vincula a indenização ao valor do mercado. A data relevante — a data de avaliação — é a publicação na Gazeta Oficial (o jornal oficial do governo; a publicação nela confere validade legal ao instrumento) da declaração prevista na seção 8 (Formulário D) — ou, quando a aquisição decorrer de uma notificação nos termos da seção 4 e a declaração da seção 8 ocorrer no prazo de doze meses, a data da publicação da seção 4. Os parágrafos seguintes do Anexo acrescentam indenização por desmembramento (o dano ao terreno retido por ter sido separado da parte expropriada), indenização por prejuízo (indenização pela desvalorização do terreno que o proprietário mantém) e despesas razoáveis de realocação, e determinam que os aumentos de valor atribuíveis ao uso pretendido da aquisição sejam desconsiderados — o empreendimento de desconsideração do projeto, no vocabulário dos EUA conhecida como “influência do projeto” ou “regra do escopo do projeto”. Do ponto de vista processual, o Administrador Fundiário realiza uma audiência (artigo 12) e proferiu a decisão no Formulário G (artigo 14); a objeção é feita por meio do Formulário N, e o recurso ao Tribunal Superior ocorre nos termos do artigo 38. No Tribunal Superior, o juiz julga, em caso de objeções relativas à indenização, com dois assessores — um funcionário do Departamento de Avaliação e Serviços Imobiliários e um avaliador privado registrado (seção 40A(2)) — e a opinião de cada assessor deve ser apresentada por escrito e registrada (seção 40C). O elemento da seção 40D que vinculava o juiz ao parecer dos assessores foi declarado inconstitucional no caso “*Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat*” (Tribunal Federal, 2017) e, segundo comentários, a disposição permanece inalterada. Recursos relativos exclusivamente ao valor da indenização são impedidos pela cláusula restritiva da seção 49; apenas questões de direito são apreciadas.

Implicações para os avaliadores. Numa referência legal, a data de avaliação é fixada pela publicação no Diário Oficial, e não pela posse; os fundamentos da reivindicação são enumerados; o aumento de valor atribuível ao empreendimento é excluído; e o avaliador privado registrado atua dentro do tribunal como assessor, e não fora dele como perito de uma das partes. A avaliação do Duta Enclave acima não segue nenhuma dessas regras, pois não se trata de uma aquisição nos termos da Lei.

Fonte (comentário). Guias práticos elaborados pela MahWengKwai & Associates e pela HHQ (<https://hhq.com.my>); as afirmações sobre o empreendimento acima se baseiam nesse comentário, e não em uma leitura do texto publicado no Diário Oficial, e devem ser verificadas em relação à Lei nº 486 antes de serem utilizadas como referência.

***Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor*, Tribunal Federal, [2024] MLJU 416; [2024] CLJU 330 — os pareceres dos avaliadores devem ser comunicados às partes.** Em uma aquisição para a Via Expressa SUKE (Recurso Cível nº 01(f)-46-11/2022(B)), o Tribunal Federal decidiu que os pareceres escritos dos avaliadores previstos no artigo 40C devem ser disponibilizados às partes, interpretando a exigência em conjunto com o Artigo 13, parágrafo 2, da Constituição Federal; o descumprimento foi grave, e o caso foi remetido para nova apreciação.

Implicações para os avaliadores. Um avaliador que atua como perito nos termos do artigo 40A redige um parecer ao qual as partes têm direito a receber. O parecer é um documento a ser redigido para divulgação, e não uma nota interna destinada ao juiz.

Fonte (comentário). Alerta ao cliente da HHQ, 16 de abril de 2024, <https://hhq.com.my>.

Os pareceres dos avaliadores que as partes nunca viram: *Loyal Synergy* . *Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut Pulau Pinang* , Tribunal de Apelação, [2026] 4 MLRA 74, aplica a regra de “ *Tegas Sejati* ” a uma referência fundiária. O Administrador Fundiário concedeu RM1,000,000 (RM2,212,39 por metro quadrado), o Tribunal de Primeira Instância RM1,200,400 (RM2,450 por metro quadrado), e o proprietário reivindicou RM4,377,62 por metro quadrado — e o Tribunal Superior não havia divulgado aos litigantes os pareceres por escrito de seus avaliadores antes de proferir sua decisão final. O Tribunal de Apelação, por unanimidade, anulou a decisão e remeteu o caso para nova apreciação completa, com a orientação de que qualquer laudo dos avaliadores fosse fornecido a todas as partes dentro de um prazo razoável antes da apresentação das alegações finais.

Implicações para os avaliadores. Na Malásia, um avaliador senta-se ao lado do juiz na qualidade de assessor, e essa decisão estabelece que o que o avaliador apresenta ao tribunal constitui prova à qual as partes podem se pronunciar, e não um parecer que o juiz possa levar em consideração. Qualquer jurisdição que utilize avaliadores especializados — e os Tribunais Fundiários da Inglaterra, Escócia e Irlanda do Norte o fazem — enfrenta a mesma questão.

Fonte (comentário). Comentário de um profissional, <https://law-partnership.com/non-disclosure-of-valuers-report-in-land-reference-proceedings-a-fundamental-error-or-a-curable-mistake/>.

Nota de verificação. O relatório em si não foi lido; a citação, os números e as determinações foram extraídos do comentário citado. Os materiais do editor datam a decisão de 25 de fevereiro de 2026; o comentário não indica data e essa data não está confirmada.

Tribunal de Apelação, 15 de maio de 2026 — a prorrogação, em razão da pandemia, do prazo para entrega do imóvel desocupado não constitui expropriação. Onze recursos, julgados em conjunto, movidos por compradores de imóveis contra a Sime Darby Brunsfield Resort Sdn Bhd e outros contestaram a terceira prorrogação, devido à pandemia, do prazo para entrega da posse livre (entrega do imóvel sem ocupantes) pelo ministro, nos termos da seção 38C da Lei de Medidas Temporárias para Reduzir o Impacto da Doença do Coronavírus 2019 (COVID-19) de 2020 — disposição inserida pela Lei de Alteração A1641, em vigor desde 14 de janeiro de 2022 e abrangendo o ano de 2021. O Tribunal de Apelação — presidido por Ravinthran Paramaguru, em sessão com Azizul Azmi Adnan e Ahmad Fairuz Zainol Abidin, juízes do Tribunal de Apelação — manteve a prorrogação. A indenização por danos liquidados e determinados (LAD) é a medida contratual para atraso na entrega nos termos do contrato legal de compra e venda, e a decisão merece ser citada: “O Artigo 38C não transfere qualquer imóvel. . . A incorporadora não adquire os direitos de LAD dos recorrentes. Esses direitos não se extinguem definitivamente, mas ficam suspensos por um período determinado. . . uma modificação legislativa geral dos direitos contratuais previstos na lei em resposta a um evento de força maior, e não uma expropriação de imóveis.” Portanto, não houve violação do Artigo 13(2). A alegação rejeitada — de que a legislação havia resultado em uma expropriação sem indenização — é do tipo que a prática norte-americana denomina “expropriação inversa”.

Implicações para os avaliadores. A caracterização do tribunal — suspensão dos direitos decorrentes da LAD por um período definido, e não extinção ou transferência — constitui a base para qualquer análise que trate os direitos acumulados decorrentes da LAD como um crédito do comprador ou um

passivo do incorporador durante o período abrangido pelas prorrogações.

Fonte: *The Edge*, 20 de maio de 2026, <https://theedgemalaysia.com/node/804284>.

Mencionado em uma linha. Verificou-se a existência dos seguintes itens da Malásia; nenhum deles é abordado mais detalhadamente nesta edição.

- **EkoCheras** (Tribunal de Apelação, relatado em ou por volta de 15 de julho de 2026): compradores que assinaram acordos de liquidação LAD não podem reivindicar indenização adicional por atraso na entrega (conforme as manchetes de *Free Malaysia Today* e *EdgeProp*).
- **Lakefront Villa @ Cyberjaya** (Tribunal de Apelação, 10 de abril de 2026): liminar contra a conversão para uso comercial confirmada.
- **First Residence, Kepong** (Tribunal Superior, juiz Anand Ponnudurai, noticiado em 27 de julho de 2026): uma dispensa e 115 vagas de estacionamento acessórias indicadas nas plantas certificadas do condomínio não constituem imóveis comuns; não foi estabelecido nenhum fundamento nos termos do artigo 340(2) do Código Nacional de Terras contra o título registrado.
- **Monteno Sovo Suites** (Tribunal Superior, sentença de 24 de abril de 2026): a DBKL — Prefeitura de Kuala Lumpur — e a incorporadora liquidada foram consideradas solidariamente responsáveis por mais de RM1,3 milhão por danos estruturais a uma casa vizinha.
- **Tribunal Superior de Seremban, 24 de agosto de 2026** : o governo estadual não tinha legitimidade para solicitar a posse sumária das residências dos Undangs; o artigo 16 do Código Nacional de Terras exige a intervenção do Diretor Estadual de Terras e Minas.
- **Tribunal Federal, 16 de junho de 2026** : sete aldeões Orang Asli de Pekan, Pahang, contra a Agrobrest (M) Sdn Bhd — legitimidade para processar por profanação de túmulos ancestrais; a indenização de RM140,000 foi restabelecida; os direitos consuetudinários não foram extintos pela emissão do título de propriedade. Os materiais do editor rotularam isso como “Pos Simpor”; Pos Simpor é uma disputa diferente, ainda em andamento, em Kelantan.
- **Rawang** (Tribunal de Apelação, 18 de agosto de 2026): ausência de direitos sobre uma casa centenária localizada em terreno sob concessão de mineração.
- **Sabah** : a Lei de Terras (Título Subsidiário) de 2026 , aprovada em 30 de abril de 2026, substitui a lei de 1972, juntamente com a Lei de Gestão Predial de 2026.

Tailândia — o preço de mercado na data do decreto, com uma compensação limitada a metade

O contexto principal desta seção é a desapropriação nos termos da lei tailandesa de 2019 — a medida, a data e a compensação contra a indenização por valorização (o aumento, causado pelo projeto, no valor do terreno retido pelo proprietário). Seguem-se dois itens relativos à titularidade: sobre terrenos dedicados à finalidade para a qual foram expropriados e sobre terrenos comuns do condomínio que não podem ser alienados.

Não há instância supranacional. A Tailândia não é membro da União Europeia, e nenhum tribunal regional de direitos humanos com caráter vinculativo tem jurisdição sobre ela: a ASEAN mantém uma declaração e uma comissão intergovernamental, não um tribunal, e a Tailândia não aceitou nenhum tribunal regional ao qual um proprietário desapropriado pudesse recorrer com uma reclamação de indenização. Ao contrário das seções sobre a Europa e a América Latina nesta edição, não há, portanto, nenhum instrumento supranacional de propriedade a ser destacado; a garantia constitucional e a lei são a totalidade da legislação.

A lei. A lei aplicável é a *Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562* — Lei sobre Desapropriação e Aquisição de Bens Imóveis, B.E. 2562 (2019; B.E., *Pho.So.*, é a Era Budista — subtraia 543 para obter o ano gregoriano) — publicada no Diário Oficial Real (*Ratchakitchanubeksa*, o diário oficial no qual a legislação tailandesa é promulgada), vol. 136, parte 71 Kor, p. 1, de 29 de maio de 2019 (B.E. 2562), e em vigor a partir do dia seguinte (artigo 2). Nenhuma tradução oficial para o inglês foi encontrada no registro de traduções do Gabinete do Conselho de Estado, e as traduções em inglês utilizadas pelos profissionais variam (“Lei de Desapropriação e Aquisição de Bens Imóveis” é comum); o título tailandês é a fonte de referência para a tradução aqui utilizada. O artigo 3 revoga a Lei de Desapropriação de Bens Imóveis B.E. 2530 (1987) e o Anúncio nº 44 do Conselho Nacional de Manutenção da Paz, de 28 de fevereiro de B.E. 2534 (1991), que a havia alterado. A seção 7 estabelece os objetivos — serviços públicos, defesa nacional, obtenção de recursos naturais ou outro interesse público, incluindo expressamente o planejamento urbano, a proteção ambiental, o desenvolvimento agrícola, a reforma agrária, o emparcelamento, a conservação de monumentos antigos e locais históricos, a indústria e as zonas econômicas especiais. O procedimento ocorre em etapas: um decreto real (*phra ratchakritsadika*) nos termos da seção 8 delimita a área a ser desapropriada e pode ter validade de, no máximo, cinco anos (seção 9); em seguida, uma comissão fixa um preço preliminar e as autoridades tentam uma compra por meio de negociação a esse preço (artigos 19 a 25); os proprietários que não concordarem são abrangidos por uma Lei de Desapropriação específica (*phra ratchabanyat wenkhuen asangharimmasap*), nos termos dos artigos 28 a 30, e a propriedade passa a pertencer à autoridade adquirente (nos Estados Unidos, o desapropriante) na data em que a lei entrar em vigor, embora a posse só poderá ser assumida após o pagamento ou depósito da indenização (artigo 31).

A garantia constitucional. Artigo 37 da Constituição de B.E. 2560 (2017) (Diário Oficial, Vol. 134, Parte 40 Kor, 6 de abril de 2017) garante os direitos de propriedade e herança, permite a desapropriação somente nos termos de uma lei promulgada para os fins previstos no artigo 7 e exige que “*kha thotthaen thi pen tham phai nai wela an khuan*” — indenização justa dentro de prazo razoável — seja paga ao proprietário e a todos os titulares de direitos que sofram prejuízo com a desapropriação, “levando em consideração o interesse público, o efeito sobre a pessoa cuja propriedade é desapropriada, incluindo qualquer benefício que essa pessoa possa receber com a desapropriação” (“*ruam thang prayot thi phu thuk wenkhuen at dai rap chak kan wenkhuen nan*”). Essa cláusula final constitui a garantia constitucional para a compensação por valorização prevista na lei, descrita a seguir. A mesma seção exige que toda lei de desapropriação declare sua finalidade e o prazo para a utilização do terreno, e determina que os terrenos que não forem utilizados dessa forma sejam devolvidos ao antigo proprietário ou aos seus herdeiros.

A medida e a data. A Seção 20 determina que o preço preliminar dos terrenos desapropriados seja fixado levando em consideração cinco aspectos “considerados em conjunto” (*prakop kan*):

- (1) “*rakha thi sue khai kan tam pakati nai thong talat khong thidin nai wan chai bangkhap phra*

ratchakritsadika ” — o preço pelo qual o terreno seria normalmente comprado e vendido no mercado na data em que o decreto real da seção 8 entrasse em vigor;

- (2) o preço avaliado pelo governo do terreno, fixado para a cobrança do imposto sobre terrenos e edifícios;
- (3) o valor patrimonial avaliado utilizado para a cobrança de taxas de registro de direitos e atos jurídicos nos termos do Código Fundiário ;
- (4) a condição e a localização do terreno; e
- (5) a causa e o objetivo da desapropriação.

A parte relativa ao mercado traz sua própria data: a avaliação leva em conta o mercado na data em que o decreto de delimitação entra em vigor, antes que o projeto tenha tido tempo de alterar os preços ao seu redor. Os critérios e o método são detalhados por regulamento ministerial. O artigo 21 concede à comissão 180 dias a partir da nomeação para fixar o preço preliminar (prorrogável por até 90 dias), e caso o Ministro considerar o valor tão baixo ou tão alto a ponto de ser injusto, o Governo poderá fixar um novo preço, que será então considerado como o da comissão. A Seção 38 aplica os mesmos critérios da Seção 20, *mutatis mutandis*, à indenização fixada na fase de desapropriação — mesmo que o decreto já tenha expirado nesse ínterim — acrescentando que deve-se levar em consideração a equidade e a paridade entre os proprietários que venderam ou cederam a posse antecipadamente e aqueles desapropriados nos termos da lei específica. Um proprietário que concordar em vender pelo preço preliminar recebe um bônus legal de 2% desse preço (artigo 26).

A compensação e o saldo. O artigo 22, primeiro parágrafo, estabelece a compensação: se o empreendimento para o qual é realizada a desapropriação fizer com que o preço do terreno restante na mesma parcela aumente, “ *hai ao rakha thi sung khuen nan hak ok chak ngoen kha thotthaen* ” — o aumento será deduzido da indenização — “mas, em nenhum caso, a dedução poderá exceder cinquenta por cento da indenização” (*tae mai wa karani cha pen prakan dai cha hak koen roi la ha sip khong ngoen kha thotthaen mi dai*). A compensação não se aplica quando o proprietário estiver sujeito, para o mesmo lote, ao imposto cobrado sobre o benefício derivado do desenvolvimento da infraestrutura de transporte pelo Estado, nos termos da lei sobre o assunto — a lei não considerará a valorização duas vezes. O terceiro parágrafo prevê o contrário: quando o empreendimento causar *diminuição* no valor do terreno remanescente no lote, a indenização deve ser fixada com base nessa diminuição. A compensação em si é uma norma antiga: a Lei de Desapropriação de Bens Imóveis B.E. 2497 (1954), seção 14, e a Lei de B.E. 2530 (1987), seção 21, ambas deduziam o aumento no valor da parte remanescente, limitado apenas pela regra de que a dedução não poderia exceder a indenização, de modo a evitar que o proprietário tivesse de pagar dinheiro ao Estado; o teto de cinquenta por cento é uma adição da Lei de 2019. Em desapropriações parciais, quando parte de um edifício ou estrutura se encontra no terreno desapropriado, o proprietário pode exigir que o restante da estrutura também seja adquirido (artigo 33); quando o resíduo de um lote for menor que vinte e cinco *wa* quadrados (cem metros quadrados), ou qualquer um de seus lados for menor que cinco *wa* (dez metros) e não puder ser habitado ou utilizado com segurança, o proprietário poderá, no prazo de 120 dias a partir da notificação, exigir que a autoridade compre o restante — a menos que o resíduo seja contíguo a outro terreno do mesmo proprietário com o qual forme um todo utilizável (artigo 34). A Seção 35 permite, com o consentimento do proprietário, a indenização por meio de terreno substituto, caso a desapropriação deixe o proprietário sem terreno suficiente para morar ou para ganhar a vida.

Quem define o valor e o desafio. Com a entrada em vigor do decreto, a autoridade adquirente nomeia a comissão (*khana kammakan*) prevista na seção 19: representantes da própria autoridade, do Departamento do Tesouro (*Krom Thanarak*) e do Departamento de Terras (*Krom Thidin*), o chefe distrital (*nai amphoe*) ou diretor distrital, e os administradores locais competentes; ela fixa tanto o preço preliminar quanto a indenização. A indenização é devida não apenas ao proprietário do terreno, mas também aos proprietários de edifícios e estruturas, aos proprietários de árvores perenes, aos locatários e sublocatários, às pessoas que perderem direitos legais de passagem ou de conduto nos termos dos artigos 1.349 e 1.352 do Código Civil e Comercial, bem como aos ocupantes legítimos e operadores comerciais prejudicados por terem que se retirar (artigo 40); ela compreende o valor do terreno, juntamente com os custos de demolição e remoção, o custo de construção de estruturas substitutas e outros danos decorrentes da necessidade de o proprietário desocupar o terreno (artigo 37). Um beneficiário insatisfeito com o valor pode recorrer ao Ministro no prazo de noventa dias a partir do recebimento ou depósito do dinheiro (artigo 49); o Ministro deve encaminhar o recurso a uma comissão composta por, no mínimo, cinco pessoas com formação jurídica e especialistas em avaliação de bens imóveis (*phu mi khwamru khwam chiaochan nai kan ti rakha asangharimmasap*), que deve apresentar seu parecer no prazo de 180 dias, sendo que o Ministro deve decidir no prazo de 30 dias a partir da data do parecer. Caso não fique satisfeito, o proprietário poderá entrar com uma ação judicial no prazo de um ano (artigo 50); qualquer aumento concedido pelo Ministro ou pelo tribunal vencerá juros à taxa máxima paga sobre depósitos a prazo pelo Banco de Poupança do Governo (*Thanakhan Omsin*) a partir da data do pagamento ou depósito original.

O que não pode elevar o valor. A Seção 23 é uma cláusula antimanipulação voltada para o lado do proprietário no livro contábil, e não para o do projeto: quando o preço do terreno expropriado for mais alto devido a construções erguidas ou ampliadas, plantio, melhorias ou arrendamentos firmados *antes* do decreto por meio de artimanhas fraudulentas (*ubai chochon*) com o objetivo de obter indenização, ou firmados *após* o decreto sem a autorização da autoridade competente, nenhum preço preliminar ou indenização poderá ser fixado para esse aumento. A Seção 24 acrescenta uma regra antiespeculativa: quando o proprietário adquiriu o terreno nos cinco anos anteriores ao decreto e não morava, cultivava ou utilizava o terreno de fato, a comissão poderá fixar um preço inferior ao valor previsto na Seção 20, embora não inferior ao preço do terreno no momento em que o proprietário o adquiriu.

A destinação do terreno desapropriado. A Lei de 2019 vincula o terreno à finalidade para a qual foi desapropriado. O órgão de desapropriação deve começar a cumprir a finalidade da desapropriação no próprio prazo de cinco anos (artigo 51); as terras não utilizadas para esse fim, ou as que sobraem, devem, mediante solicitação, ser devolvidas ao antigo proprietário ou aos herdeiros, desde que o pedido seja feito no prazo de três anos e que a indenização seja reembolsada com juros de sete e meio por cento, limitados ao preço de mercado da terra na data do pedido (artigos 53 e 54). O artigo 37 da Constituição impõe a mesma disciplina em nível superior. O terreno expropriado é, em resumo, destinado a um fim específico: não é um bem livre à disposição da autoridade adquirente para ser remanejado.

O caso Ashton Asoke. Esse princípio de dedicação resultou na decisão mais notável da época. O Supremo Tribunal Administrativo (*San Pokkhrong Sungsut*), por meio de sentença proferida em 27 de julho do ano 2566 do calendário budista (2023), confirmou a revogação da notificação de licença de construção para o condomínio Ashton Asoke, uma torre de cerca de cinquenta andares erguida

acima da estação de metrô Sukhumvit em Bangcoc, com mais de quinhentas unidades vendidas. O único acesso rodoviário válido do projeto passava por um terreno que a Autoridade de Transporte Rápido de Massa da Tailândia (MRTA) havia feito de propriedade da incorporadora; a incorporadora possuía a permissão da MRTA para passar por esse terreno. Os tribunais determinaram que o terreno desapropriado para a obra ferroviária não poderia servir como frente legal do projeto privado: a faixa de acesso era destinada ao fim público para o qual havia sido tomada e não poderia servir de apoio a uma via pública via de largura prescrita — relatada como doze metros, nos termos do regulamento ministerial emitido com base na Lei de Controle de Construções B.E. 2522 (1979), que rege grandes edifícios e é o contexto aqui em vez da lei de desapropriação — de que o condomínio necessitava. O tribunal revogou o documento de licença sem ordenar a demolição, deixando a incorporadora responsável por sanar a irregularidade de acesso; as tentativas de correção (compra de terrenos adjacentes, alteração legislativa, renovação da licença) e as consequências para o crédito da incorporadora ainda estavam sendo resolvidas ao longo de 2024, e o assunto está relatado como ainda em andamento na fase de execução até 2025–2026, embora o departamento não tenha verificado de forma independente as etapas posteriores. Para a disciplina de avaliação, o ponto relevante é o da lei de desapropriação: terrenos tomados por meio de poderes compulsórios estão vinculados à sua finalidade, e os direitos sobre eles — incluindo autorizações que a própria autoridade de desapropriação concede — não podem ser considerados para satisfazer os requisitos regulatórios de outra parcela. Uma avaliação que capitalize tal acesso em valor é construída sobre areia.

O caso Prime Nature Villa. Uma decisão da Suprema Corte (*San Dika*) divulgada em agosto de 2026 — que o departamento não conseguiu verificar em nenhuma fonte primária ou espelho acessível, e que é registrada aqui com base apenas na reportagem — afirma ter determinado que os terrenos comuns e de utilidade pública do conjunto habitacional Prime Nature Villa, em Bang Phli, Samut Prakan, não poderiam ser transferidos para fora da pessoa jurídica da vila (*nitibukkhon muban chatsan*): a venda a um comprador externo foi considerada nula, os terrenos foram re-registrados em nome da pessoa jurídica e as estruturas que o comprador havia erguido foram removidas, mesmo que se tratasse de um comprador de boa-fé que havia pago pelo imóvel. O marco legal, ao contrário da decisão, está comprovado. De acordo com a Lei de Alocação de Terras B.E. 2543 (2000), artigo 43, os serviços públicos fornecidos por um distribuidor — estradas, jardins, parques infantis — estão sujeitos a uma servidão (*phara chamyom*) em benefício do terreno alocado e devem ser mantidos; e, uma vez concedida a licença de alocação, o artigo 33 proíbe atos jurídicos que criem ônus sobre terrenos que constituam serviços públicos ou terrenos utilizados para serviços públicos. Uma transferência de propriedade cujo objeto seja expressamente proibido por lei é nula nos termos da seção 150 do Código Civil e (“um ato é nulo se seu objeto for expressamente proibido por lei, impossível ou contrário à ordem pública ou aos bons costumes”), e um ato nulo não transmite nada — a boa-fé e o pagamento não o sanam. A questão é semelhante aos itens sobre titularidade em outras partes desta edição: o registro não é a palavra final quando a transferência subjacente era nula, e uma avaliação de terras comuns de um patrimônio alocado como estoque passível de desenvolvimento valoriza algo que o vendedor não pode transferir.

Identificados, mas fora do escopo. Quatro questões desse período foram identificadas para fins de exaustividade, mas não foram abordadas; as duas primeiras foram verificadas apenas conforme relatado: decisão da Suprema Corte 4655/B.E. 2566 (2023), relatada como anulando renovações de contrato de locação pré-acordadas no formato “30+30+30” em desacordo com o limite máximo de trinta anos previsto no artigo 540 do Código Civil e Comercial (duração, não avaliação); decisão do Supremo Tribunal 1781/B.E. 2567 (2024), um caso sobre imóveis matrimoniais e indenização

por danos; o litígio sobre a altura do edifício Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee e sua execução de demolição (fiscalização de edifícios, não desapropriação); e a circular do Departamento de Terras Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722, de 15 de maio B.E. 2569 (2026), com a execução associada em Koh Pha-ngan — controle administrativo da posse de terras em nome de terceiros, fora do escopo da avaliação, assim como as outras notas sobre posse em nome de terceiros nesta edição.

Implicações para os avaliadores. A norma tailandesa é um cálculo composto, administrado por comitê, com uma âncora de mercado: o preço pelo qual o terreno normalmente seria negociado no mercado, com data referente ao dia em que o decreto de delimitação entrar em vigor, ocupa o primeiro lugar entre cinco fatores que também incluem dois valores oficiais de avaliação, a condição e localização do terreno, e a finalidade da desapropriação. A disciplina relativa à data é importante — o componente de mercado é congelado antes que o projeto possa alterar os preços — e o fator finalidade confere à comissão autorização expressa para ponderar para que serve a desapropriação. Em uma desapropriação parcial, o avaliador deve avaliar o restante duas vezes: qualquer aumento no valor do restante causado pelo projeto é deduzido da indenização, mas nunca mais do que metade dela, e nunca quando o proprietário já paga o imposto de melhoria do transporte; qualquer queda causada pelo projeto é, por si só, indenizável, e um resíduo abaixo dos limites legais de tamanho e forma se converte no direito de obrigar a autoridade a comprar o restante. A avaliação de qualquer terreno adjacente a um terreno desapropriado deve tratar esse terreno como dedicado à sua finalidade pública: o caso Ashton Asoke mostra a consequência de capitalizar o acesso por ele no valor de um projeto privado.

Nota de verificação — A Lei de B.E. 2562 (2019) foi lida na íntegra no texto oficial da (Vol. 136, Parte 71 Kor, 29 de maio de 2019, vinte e seis páginas), obtida como cópia arquivada do PDF oficial [ratchakitcha.soc.go.th](https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF); as seções 2, 3, 7–9, 19–26, 28–31, 33–35, 37–40, 49–51 e 53–54, conforme indicado acima, foram extraídas desse texto, e todas as frases transliteradas são citações textuais do mesmo. A seção 37 da Constituição foi interpretada da mesma forma (Vol. 134, Parte 40 Kor, 6 de abril de 2017). A linhagem de compensação (Lei de 1954, seção 14; Lei de 1987, seção 21) e as seções 33 e 43 da Lei de Distribuição de Terras B.E. 2543 (2000), seções 33 e 43, foram verificadas no registro de textos completos de leis do Conselho de Estado ([ocs.go.th](https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF)), que também lista a Lei de 1987 como revogada e não apresenta nenhuma lei que altere a lei de 2019; o site em tempo real do Diário Oficial Real e o portal Krisdika estavam inacessíveis (bloqueados pelo WAF) no momento da redação deste artigo, e nenhuma tradução oficial em inglês da Lei de 2019 foi localizada; portanto, o título em inglês acima é a própria tradução do departamento. O artigo 150 do Código Civil e Comercial foi verificado apenas com base em uma tradução paralela. A data da sentença no caso Ashton Asoke (27 de julho de 2023, Tribunal Supremo Administrativo) e o fundamento para acesso à MRTA são confirmados por reportagens da imprensa tailandesa da época (The Standard, 3 de agosto de 2023, dois artigos); o texto da sentença em si não estava disponível. A decisão sobre o caso Prime Nature Villa não pôde ser verificada de forma alguma e está marcada como tal; os quatro itens fora do escopo foram identificados a partir do resumo do departamento e, salvo indicação em contrário, não foram verificados de forma independente.

Fonte — Thai, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562, Ratchakitchanubeksa Vol. 136 Pt. 71 Kor, 29 de maio de 2019 (PDF oficial arquivado PDF), https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF

Fonte — Thai, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: Constituição do Reino da Tailândia B.E. 2560, Ratchakitchanubeksa Vol. 134 Pt. 40 Kor, 6 de abril de 2017 (arquivado PDF oficial PDF), <https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF>

Fonte — Thai, lido em tradução automática; original mantido para as edições traduzidas: The Standard, noticiando a decisão do Supremo Tribunal Administrativo de 27 de julho de 2023 (Ashton Asoke), <https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/>

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

Malásia — RM1,3 milhão contra os avaliadores do painel: *RHB Bank v Azmi & Co* . Tribunal Superior de Kuala Lumpur, 7 de fevereiro de 2025. Os avaliadores do painel avaliaram uma garantia em RM2,2 milhões para um empréstimo de RM1,87 milhão; seu valor real era de cerca de RM900.000. Eles não aplicaram imóveis comparáveis nem vendas anteriores, conforme exigem as Normas de Avaliação da Malásia. Considerados negligentes; indenização de RM 1,3 milhão — o déficit, não o valor do empréstimo.

Indonésia — licença revogada por assinatura durante o período de suspensão. A decisão ministerial nº 48/KM.1/2025, de 29 de janeiro de 2025, revogou a licença de um avaliador público por ter assinado relatórios de avaliação enquanto se encontrava suspenso.

Implicações para os avaliadores. Duas jurisdições, dois instrumentos diferentes — uma sentença por negligência e uma revogação de licença — e o mesmo conteúdo que na Polônia e na Holanda, relatado na seção europeia desta edição: a sanção refere-se ao método e à conduta, e não ao fato de estar errado quanto ao valor.

Fonte — *RHB Bank v Azmi & Co*, nota para profissionais: <https://lh-ag.com/dispute-resolution-valuers-duty-of-care-to-banks/>; Decisão indonésia 48/KM.1/2025, cópia do decreto: <https://id.scribd.com/document/829234889/>.

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.

Tailândia — o acordo de divórcio prevalece, e o termo “venda” inclui o leilão. Uma casa comprada durante o casamento por 3.150.000 THB; o acordo de divórcio estipulava que, na venda, 2.800.000 THB fossem reembolsados primeiro ao marido e o saldo à esposa. O leilão de execução rendeu aproximadamente 2.590.000 THB, e a esposa não recebeu nada — o acordo registrado é um contrato de partilha vinculativo, e o termo “venda” inclui um leilão judicial.

Fonte — Tailândia 1319/2568: <https://deka.in.th/deka/2568-1319>.

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.

Tailândia — o administrador que vendeu abaixo do valor mínimo estabelecido pelos herdeiros. Os herdeiros decidiram colocar à venda os terrenos da herança por um valor não inferior a THB 3.200.000, com prazo de seis meses e reavaliação do preço a partir de então, e consultar por telefone as ofertas recebidas. O administrador vendeu por THB 2.200.000 após obter o consentimento por telefone da maioria dos herdeiros. Decisão: não houve negligência, não houve prejuízo para o espólio, e a venda com divisão do produto é um modo válido de partilha. Em contraposição à decisão queniana relatada na edição africana — na qual um administrador que vendeu sem autorização foi responsabilizado pelo valor *atual* do imóvel —, os dois casos marcam os limites extremos da responsabilidade de um administrador.

Fonte — Tailândia 9091/2568: <https://deka.in.th/deka/2568-9091>.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.