

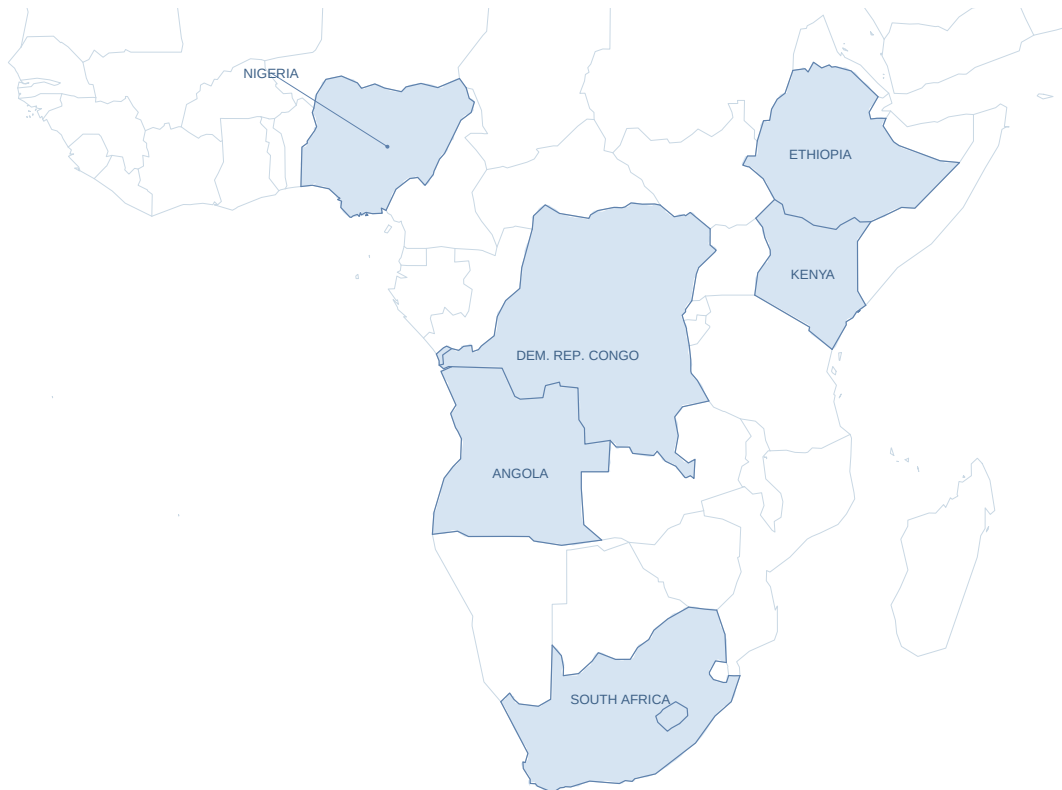
Casos judiciais recentes na África Subsaariana

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/axdv2525

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 parte trata da avaliação de participações em bens imóveis na África Subsaariana — o valor ao qual a lei chega e o método pelo qual isso ocorre. O material a seguir está voltado para a aquisição compulsória — desapropriação, a tomada de imóveis privados pelo Estado, chamada de domínio eminente (ou desapropriação) nos Estados Unidos — porque é isso que essas jurisdições publicam; os processos de transferência privada, partilha e relações entre locadores e locatários, em grande parte, não chegam a constituir um registro pesquisável. Quando isso ocorre — o Environment and

Land Court do Quênia e a Suprema Corte da Nigéria são as exceções constantes —, o material torna-se acessível, e as seções abaixo começam a se basear nele; o enfoque desta parte ainda reflete o que foi publicado, e não uma visão do que é relevante.

Esta é a *primeira* parte da série dedicada à África Subsaariana. O continente abrange um número excessivo de jurisdições para que uma pesquisa desse tipo possa abordá-las de forma abrangente, e o departamento selecionou seis: África do Sul, Nigéria, Quênia, República Democrática do Congo (RDC), Angola e Etiópia. Todas as seis são abordadas nesta parte.

A seleção é deliberada, e não representativa. A África do Sul e a Nigéria foram incluídas porque cada uma adotou um padrão de indenização que se afasta do valor de mercado, e um estudo sobre a legislação de avaliação que examinasse apenas jurisdições comprometidas com o valor de mercado estaria respondendo a uma questão mais simples do que a que o tema realmente apresenta. O Quênia e a República Democrática do Congo foram incluídos para garantir a cobertura regional e para destacar o contraste entre um sistema de common law e um de direito civil.

Angola e a Etiópia completam a seleção. Angola foi incluída porque sua legislação atualmente prevê dois regimes de avaliação simultaneamente — um padrão de valor de mercado na Lei nº 1/21 e uma fórmula de coeficiente administrativo para alienações de moradias do Estado — e a Etiópia porque o melhor registro de 2025–26 sobre o desempenho de uma fórmula de indenização prevista em lei é empírico, e não judicial.

Proveniência. O material lido em um idioma diferente do inglês é identificado no momento do uso com uma nota **de fonte** indicando a publicação no idioma original e um link para ela. Qualquer coisa que este departamento diga sobre tal decisão é um resumo próprio redigido em inglês, e não uma tradução das palavras do tribunal; e as edições desta revista publicadas em um idioma aqui abordado devem apresentar essas passagens como descrição editorial e seguir o link para o próprio idioma do tribunal, em vez de traduzir esse texto em inglês de volta para o idioma original.

A África do Sul, a Nigéria e o Quênia apresentam seus relatórios em inglês; a República Democrática do Congo, em francês; Angola, em português. O material etíope utilizado neste trabalho foi publicado em inglês.

Desapropriação

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

A literatura africana é dominada por uma questão — se o valor de mercado é a medida da indenização ou apenas um dos fatores que a compõem — e as jurisdições analisadas respondem a ela de maneiras diferentes. Os estudos por país são mantidos na íntegra sob este título.

África do Sul — o valor de mercado passará a ser um dos vários fatores

Lei de Desapropriação nº 13 de 2024. Aprovada em 20 de dezembro de 2024 e publicada em 24 de janeiro de 2025 (Diário Oficial nº 51964), tendo a assinatura sido anunciada no dia anterior; a lei ainda não entrou em vigor: sua entrada em vigor requer um decreto presidencial nos termos do artigo 31, o qual ainda não havia sido emitido até o momento da publicação desta edição, e a Lei de Desapropriação de 1975, portanto, ainda está em vigor. Uma vez colocada em vigor, a Lei de 2024 substituirá a Lei de 1975 e conferirá efeito legal ao artigo 25(3) da Constituição, que exige

que a indenização seja justa e equitativa, refletindo um equilíbrio justo entre o interesse público e os interesses dos afetados. O artigo 12, parágrafo 1, determina que o valor seja determinado levando em consideração todas as circunstâncias relevantes, incluindo a seguinte lista não exaustiva:

- o uso atual do imóvel;
- o histórico de sua aquisição e uso;
- *o valor de mercado do imóvel*;
- a extensão do investimento direto do Estado e dos subsídios em sua aquisição e em melhorias de capital benéficas; e
- a finalidade da desapropriação.

O § 3º do Art. 12 identifica ainda os casos enumerados em que a não indenização pode ser considerada justa e equitativa quando um terreno é objeto de desapropriação em interesse público. As partes afetadas podem recorrer à mediação ou à via judicial para resolver uma disputa sobre indenização.

Implicações para os avaliadores. Até que a proclamação de entrada em vigor seja emitida, o regime de remuneração da Lei de 1975 continua em vigor, e um relatório deve indicar sob qual regime foi elaborado. Assim que a Lei de 2024 entrar em vigor, o artigo 12(1) alterará o lugar do valor do mercado: ele passará a ser apenas uma das circunstâncias listadas entre todas as relevantes, e a lei não atribui peso às circunstâncias que enumera.

A consequência na prática será que uma avaliação de desapropriação na África do Sul não pode consistir apenas em uma avaliação de mercado, pois uma avaliação de mercado responde apenas a uma das questões levantadas pela lei. O valor de mercado fornecido pelos avaliadores continuará sendo necessário — várias das outras circunstâncias listadas são incompreensíveis sem ele, já que não é possível avaliar a extensão do subsídio estatal no valor de um imóvel sem conhecer esse valor —, mas não será mais suficiente, e um relatório que a apresente como a resposta terá confundido uma entrada com uma conclusão.

Também vale a pena ser preciso sobre o que a indenização nula implicará e o que não implicará. De acordo com o § 12, n.º 3, ela é aplicável quando um terreno é desapropriado no interesse público, em casos especificamente enumerados, e não de forma geral, e o disposto no § 12, n.º 1, continua a prevalecer. Mas sua presença na lei confirma que a indenização é tratada como o resultado de um processo de ponderação, e não como uma medida, o que terá repercussão direta no papel do avaliador assim que a lei entrar em vigor.

Fonte — Biblioteca do Congresso, Global Legal Monitor e Werksmans Attorneys, sobre a Lei de Expropriação nº 13 de 2024 (resumo oficial e comentário; disponível em inglês):
<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/>.

NAD Property Income Fund v SANRAL [2026] ZASCA 42 — o valor de mercado como ponto de partida. O Supremo Tribunal de Apelação, em 1º de abril de 2026, ao decidir sobre uma desapropriação de 2016 nos termos da Lei de Desapropriação nº 63 de 1975 — e não da Lei de 2024 descrita acima, que não está em vigor —, determinou que o valor de mercado previsto no artigo 12(1) dessa Lei é o ponto de partida presuntivo, e que o artigo 25(3) da Constituição exige, então, uma avaliação objetiva do que é justo e equitativo — a abordagem em duas etapas de *Du*

Toit. O caso foi remetido. Para um avaliador, a sequência é a seguinte: o valor de mercado é determinado primeiro, como um valor numérico, e os ajustes constitucionais são aplicados a ele, não incorporados nele. *Observação*: lido a partir do resumo oficial; o texto da sentença estava inacessível a este departamento.

O Tribunal de Reivindicações Fundiárias, em resumo. No caso *Poti v Jacobs* [2025] ZALCC 52, as indenizações globais por direitos de arrendamento usurpados, baseadas em parâmetros que nada tinham a ver com os direitos — números de consultores, o valor do subsídio de moradia —, foram anuladas por serem consideradas irracionais e remetidas para que o próprio tribunal tomasse uma decisão. Em *Shah* [2025] ZALCC 57, a permissão para recorrer ficou restrita à indenização por danos morais e prejuízo financeiro; a avaliação do terreno em si foi mantida. E o litígio sobre a Lei de Desapropriação nº 13 de 2024 produziu, até o momento da publicação, apenas uma decisão interlocutória sobre intervenção ([2026] ZAWCHC 334): nenhum tribunal interpretou ainda as disposições da lei relativas à indenização.

Fonte — NAD Property: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/42/eng@2026-04-01>; Poti: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/52/eng@2025-01-21>; Shah: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/57/eng@2025-05-09>; Afriforum (decisão interlocutória): <https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawhc/2026/334/eng@2026-05-12>. Todas as notas de cabeçalho da LawLibrary; acesso às páginas das sentenças negado. As citações do Tribunal de Reivindicações Fundiárias e da Província do Cabo Ocidental seguem a numeração da LawLibrary. A SAFLII parece numerar as mesmas sentenças como [2025] ZALCC 6 (intitulada “*Poti and Others v Minister of Rural Development and Land Reform*”), [2025] ZALCC 19 e [2026] ZAWCHC 218; o SAFLII negou acesso até o momento da publicação e a discrepância não foi resolvida neste artigo. As demais citações sul-africanas nesta edição também são da LawLibrary.

Nigéria — o valor do terreno não é passível de indenização

O contexto da Nigéria é único e deve ser esclarecido antes de mais nada, pois o quadro geral de desapropriação não se ajusta a ele. De acordo com a Lei de Uso do Solo de 1978, todas as terras pertencem ao Estado; o ocupante detém um *direito de ocupação* — o regime de posse previsto na lei, seja ele estatutário ou costumário: um direito de ocupar e usar a terra, e não a propriedade da própria terra. A “indenização” em caso de revogação é, portanto, uma indenização pelas benfeitorias, e não um preço pelo terreno.

Lei de Uso do Solo de 1978, artigo 29. Quando um direito de ocupação é revogado *por motivos de utilidade pública* — a revogação por violação das condições da concessão não dá direito a indenização — o titular e o ocupante têm direito a indenização pelo valor, na data da revogação, de suas *benfeitorias não amortizadas* — os edifícios, obras e culturas cujo valor útil ainda não se esgotou, o resíduo indenizável quando o valor do terreno em si não é pago. A palavra diz tudo. Não é devida indenização pelo valor do próprio terreno, nem por perturbação (nos Estados Unidos, pagamentos de realocação). O titular de um terreno vazio recebe, no máximo, o reembolso do aluguel de um ano.

O § 29, inciso 4, estabelece então como o direito é avaliado, e a disposição merece uma leitura atenta:

- **para o terreno** — um valor igual ao aluguel, se houver, pago pelo ocupante durante o ano em que o direito de ocupação foi revogado;
- **para edifícios, instalações e benfeitorias** — o custo de reposição menos a depreciação, juntamente com juros à taxa bancária por atraso no pagamento; e

- **para as culturas no terreno** — um valor igual ao seu valor, conforme prescrito e determinado pelo funcionário competente.

Implicações para os avaliadores. Duas disposições aqui merecem atenção especial.

O componente fundiário não constitui, de forma alguma, uma avaliação. O aluguel anual pago pelo ocupante é um valor contábil extraído dos próprios acordos desse ocupante; não mantém relação determinada com o valor do terreno, e duas parcelas idênticas terão valores diferentes de acordo com o que seus ocupantes por acaso estejam pagando. Quaisquer que sejam os méritos da política — e a transferência da propriedade do terreno para o Estado, prevista na Lei, tem seu próprio sentido —, não se está solicitando a um avaliador designado nos termos do artigo 29 que emita um parecer sobre o valor da componente fundiária. Não há nada a avaliar; há apenas um valor a ser apurado.

O componente de melhorias impõe a abordagem de custo e exclui as demais. O custo de reposição depreciado é a medida utilizada, sem verificação de mercado e sem margem para que as abordagens de comparação de vendas ou de renda o corrijam. A seção “*Foundations*” desta edição trata as três abordagens como respostas metodológicas diferentes à heterogeneidade dos bens imóveis, a serem reconciliadas de acordo com a que avalia um determinado imóvel de forma mais confiável. A seção 29(4) elimina a reconciliação e seleciona uma abordagem antecipadamente, para cada imóvel. Quando o custo de reposição menos a depreciação diverge do que um imóvel contribui para o valor — o que, no caso de melhorias funcionalmente obsoletas ou especializadas, ocorre na rotina —, a lei segue o custo.

A jurisprudência nigeriana registra uma tendência no sentido do valor de mercado real, e a tensão entre o artigo 29 e a garantia constitucional da propriedade tem sido amplamente discutida nos tribunais. Este departamento não identificou nenhuma decisão que resolva essa questão, e o ponto permanece em aberto.

Fontes do — Lei de Uso do Solo de 1978, texto consolidado (oficial, ler em inglês): <https://lawsofnigeria.placng.org/print.php?sn=228>; artigo 29, conforme promulgado: <https://www.lawglobalhub.com/section-29-nigerian-land-use-act/>.

Edu v Mobil — onde deve ser ajuizada uma ação relativa a benfeitorias não amortizadas. Em 30 de janeiro de 2026, a Suprema Corte encerrou uma ação com 29 anos de duração, cujo valor, com juros, era de cerca de 1,4 bilhão de NGN, ao decidir que o Tribunal Federal de Primeira Instância não tinha jurisdição sobre o caso. Ações baseadas em desapropriação e em indenização por benfeitorias não amortizadas são de competência do Tribunal Estadual de Primeira Instância. A ação foi anulada com base nesse fundamento, sem que a indenização tenha sido avaliada.

Implicações para os avaliadores. Esta é a decisão nigeriana mais relevante desse período para qualquer profissional contratado para uma ação nos termos do artigo 29, e a lição a ser extraída é de natureza processual, e não metodológica. Uma avaliação preparada para uma ação movida no tribunal errado não é uma avaliação que será analisada, corrigida ou paga; trata-se de um trabalho que perde validade com o encerramento do processo. Vinte e nove anos desse trabalho perderam validade neste caso. A proposição correspondente foi aplicada em primeira instância no caso *WinHomes Estate v Controller of Works* (Tribunal Federal Superior, Lagos, Juiz Aluko, 21 de novembro de 2025), onde uma ação relativa a 18,838 hectares em Okun-Ajah, no traçado da Rodovia Costeira, foi indeferida com base no mesmo fundamento jurisdicional.

Onigbanko — uma aquisição anulada e uma indenização concedida. No processo nº ID/5709/2025, relatado em julho de 2026, o (Juiz Lawal) anulou uma desapropriação federal de cerca de 292 hectares na Via Expressa Lagos-Badagry e concedeu 300 milhões de nairas em indenização por invasão de propriedade, juntamente com 12 milhões de nairas em custas processuais. A sentença é uma medida por invasão de propriedade e não uma avaliação nos termos da seção 29, e não deve ser citada como tal; ela é mencionada porque se trata de um caso raro na Nigéria daquele período em que uma aquisição foi anulada e um valor foi atribuído à consequência.

Adebo — uma notificação sucinta não invalida uma revogação. No caso *Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors* (2026) 6 NWLR (Pt. 2038) 81, a Suprema Corte decidiu que a doutrina do *fortissime contra preferentes* não impede a revogação de um direito de ocupação concedido de boa-fé para fins públicos nos termos do artigo 28, meramente porque a notificação é sucinta em seus detalhes. Não foi fixado valor de indenização. O caso foi julgado porque a validade da revogação é a questão logicamente anterior à da indenização: uma vez que a revogação é válida, a medida prevista no artigo 29 — apenas melhorias — é o que o titular recebe.

Título, resumidamente. Três decisões da Suprema Corte sobre a área privada estão registradas em uma linha cada, já que cada uma delas determina qual direito um avaliador estaria avaliando. *Alawiye* (SC.733/2017, 13 de junho de 2025): quando o mesmo outorgante realiza duas concessões, a concessão anterior prevalece — *prior tempore potior jure* — e a atribuição posterior é nula, enquanto o primeiro título permanecer revogável. *Okoro v Udeh* ((2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163): nem sempre é necessária uma planta de levantamento para comprovar a titularidade, mas é exigida quando a identidade do terreno estiver em questão. *Gawa v Dandada* e *Gonimi v Aisami* (2026): a titularidade é comprovada com base na argumentação do requerente, e não nas admissões do requerido.

Fontes do — reportagem do *Edu v Mobil* (leia em inglês), *ThisDay*: <https://www.thisdaylive.com/2026/01/31/land-dispute-supreme-court-ends-29-year-battle-voids-n1-4bn-claim-against-mobil/>, e análise: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=1085c34b-0761-4d6d-a494-176eec4fa3fd>; *Onigbanko*: <https://www.thisdaylive.com/2026/07/06/court-voids-fgs-acquisition-of-292-hectares-of-ancestral-land-awards-n300m-damages/>; *Adebo*, comentário: <https://www.mondaq.com/nigeria/real-estate/1827434/revocation-of-right-of-occupancy-under-the-land-use-act-clarification-on-the-application-of-the-doctrine-of-fortissime-contra-preferentes-in-adebo-v-executive-governor-of-oyo-state-2-ors>; *WinHomes*: <https://thewest.ng/coastal-highway-court-strikes-out-suit-by-winhomes-e-state-other-against-fg/>; *Alawiye*, comentário: <https://www.thisdaylive.com/2026/01/13/order-of-priority-where-competing-interests-in-land-emanate-from-same-grantor/>; *Okoro v Udeh*, comentário: <https://www.mondaq.com/nigeria/trials-appeals-compensation/1733888/do-you-need-a-survey-plan-to-prove-land-ownership-in-court-lessons-from-the-supreme-courts-decision-in-okoro-v-u-deh-2026-1-nwlr-pt-2024-163>. Os valores estão em naira nigeriana, conforme relatado. Cada uma dessas entradas baseia-se em coletâneas de jurisprudência e reportagens jurídicas, e não no texto da sentença lido por este departamento.

Nota de verificação. Não foi possível localizar nenhuma sentença nigeriana dos anos de 2025–26 sobre indenização nos termos da Lei de Uso do Solo em nenhuma fonte acessível: a cobertura do banco de dados gratuito termina em 2018; os sites da Suprema Corte e do Tribunal de Apelação não disponibilizam o texto das sentenças, e os coletâneas jurídicas comerciais são de acesso pago. A jurisprudência nigeriana desse período é, para fins práticos, publicada apenas mediante assinatura, e a ausência aqui reflete isso.

Quênia — indenização justa com base no índice de valor da terra

Lei do Valor do Solo (Alteração) de 2019. O Quênia reformulou seu marco legal de desapropriação em 2019. Três aspectos são relevantes nesse contexto.

A indenização justa é definida como uma compensação justa avaliada e determinada por meio dos critérios estabelecidos pela Lei. *O prazo* também é definido, e de forma incomum: dentro de um prazo razoável e, em qualquer caso, *não mais do que um ano* após a Comissão tomar posse do terreno. E a avaliação de terras em regime de propriedade plena e de terras comunitárias para fins de indenização deve basear-se em um *índice de valor imobiliário*, desenvolvido pelo Secretário de Estado em consulta com os governos municipais e aprovado pela Assembleia Nacional e pelo Senado (a formulação relativa ao “desenvolvimento e consulta” está de acordo com o comentário; a redação exata da lei não foi verificada novamente).

A Comissão Nacional de Terras realiza expropriações a pedido do governo nacional ou municipal e é responsável por garantir que seja paga uma indenização justa e integral. Um Tribunal de Expropriação de Terras agora julga os recursos contra as decisões da Comissão.

Implicações para os avaliadores. O índice de valor do solo é uma medida fixada administrativamente, aprovada por ambas as câmaras do poder legislativo. A questão prática para um avaliador queniano é qual a margem que resta para as evidências de mercado nos casos em que o índice já se pronuncia, e essa é uma questão relacionada à própria construção do índice, e não a qualquer imóvel em particular.

A definição de pontualidade merece uma atenção especial. O Quênia não altera a data de avaliação e limita o atraso permitido a um ano por lei — uma estratégia que não exige nenhum trabalho de avaliação retrospectiva por parte dos avaliadores.

Por fim, no que diz respeito às terras comunitárias, a dificuldade relatada é a implementação, e não a exclusão legal: os comentários indicam que nenhum índice consolidado havia sido elaborado para as pastagens comunitárias. Isso é o que foi relatado, não verificado.

O Tribunal e o que ele realmente concede. O Tribunal de Expropriação de Terras publica seus relatórios no “Official Kenya Law Reporter”, e é o único órgão desta pesquisa cujas decisões sobre indenização podem ser lidas na íntegra sem a necessidade de assinatura. Três dos casos de 2025–26 merecem ser destacados.

Tudor Creek Ltd v National Land Commission, Recurso E063 de 2025, [2025] KELAT 182, 4 de setembro de 2025, é a decisão mais instrutiva desta edição. O Tribunal constatou uma expropriação ilegal de 0,628 hectares de frente para o mar e ordenou uma indenização de Kshs 80.751.792,50 — incluindo o adicional de 15% por perturbação — a ser pago no prazo de quarenta e cinco dias, com juros à taxa do Banco Central a partir de junho de 2012, indenização por invasão no valor de Kshs 20 milhões por ano e indenização agravada no valor de Kshs 5 milhões. O pedido do proprietário para receber o valor total, com base no argumento de que os 1,47 hectares restantes haviam se tornado economicamente inviáveis, foi indeferido: a parte restante representava cerca de setenta por cento da parcela e o proprietário “não conseguiu demonstrar como essa parte restante é economicamente inviável”. O Tribunal, então, concedeu Kshs 81.631.000 por prejuízo — a perda de 257,4 metros de frente para o mar, que foi avaliada em metade do valor do terreno restante. O Tribunal endossou “uma metodologia verificável e transparente, baseada em imóveis comparáveis ou no Índice de Valor do Terreno (quando aplicável)”. O prejuízo (nos Estados Unidos, indenização por desmembramento

ou indenização pelo restante) que excede o valor do terreno expropriado é incomum e é o valor a ser analisado.

Msangha v National Land Commission, Recurso E015 de 2025, [2026] KELAT 3, 14 de janeiro de 2026, referia-se à obra de duplicação da rodovia Nyali–Kilifi A107. A sentença de 7 de agosto de 2025 foi anulada e o valor de Kshs 4.000.000 foi substituído com base em uma avaliação revisada de 30 de outubro de 2025 — a taxa revisada pela Comissão de 1.500.000 Kshs por acre — a ser paga em trinta dias, com juros à taxa judicial.

Mulu & 55 others v National Land Commission, Recurso E038 de 2024, [2025] KELAT 202, 2 de dezembro de 2025, confirmou as expropriações de 2018–22 publicadas no Diário Oficial e indeferiu a petição sem custas, uma vez que as alegações de atraso e subavaliação não foram comprovadas.

O Environment and Land Court, instância superior. Uma decisão do Tribunal não é o fim. No caso *KeNHA v Igainya*, [2026] KEELC 2771, de 12 de maio de 2026, o Environment and Land Court de Machakos anulou uma sentença do Tribunal de 6 de junho de 2024 que havia ordenado o pagamento de Kshs 581.684.619 — noventa por cento de uma indenização de 2018 — anulou as indenizações de 2018 e 2021 e determinou uma nova investigação sobre 2,222 hectares da L.R. 7815/8, com os Kshs 64.631.624 já pagos a serem creditados contra o que quer que a nova investigação venha a determinar.

O mercado ordinário, segundo o relatório. O Environment and Land Court também relata o mercado privado, o que quase nenhuma outra jurisdição nesta pesquisa faz. Em Voi, no processo E007 de 2025 (23 de julho de 2026), um vendedor, nos termos de um contrato de 8 de abril de 1998, não havia transferido um direito de arrendamento válido; o comprador, que havia pago integralmente, foi considerado titular do direito de arrendamento de L.R. 12263/2, e um título de propriedade plena de 30 de novembro de 2001 foi cancelado por ter sido emitido por engano — a reparação incidindo sobre o próprio direito, e não sobre indenização por danos. Em *Criticos v AIC Makutano* ([2026] KEELC 3529, 11 de junho de 2026, Voi), o tribunal comparou as duas medidas corretivas em relação a cerca de 410,6 hectares: 320 milhões de xelins quenianos ou o cancelamento do título — uma equivalência clara entre um direito e um valor monetário. E no caso *Cirtex v Leparakwo* ([2026] KEELC 2859, 14 de maio de 2026), a reconstrução administrativa de um registro “perdido” foi suspensa enquanto se aguarda o julgamento: os mecanismos de registro, tratados como tal.

Implicações para os avaliadores. O caso “*Tudor Creek*” é a decisão sobre o remanescente que faltava nesta questão. O Chile avalia a faixa e deixa o remanescente sem fundamentação teórica; os casos relatados de Israel giram em torno do patrimônio, e não do resíduo; aqui, um tribunal atribuiu um valor ao próprio resíduo — não porque fosse inviável, alegação que o Tribunal rejeitou, mas porque havia perdido seu acesso à orla marítima — e fez isso por um valor ligeiramente superior à indenização pela parte expropriada. Um avaliador encarregado de uma desapropriação parcial no Quênia deve, portanto, avaliar o saldo como uma questão distinta, antes e depois, e indicar como a desapropriação o afetou: com base nisso, um resíduo que ainda possa ser utilizado pode, mesmo assim, ter perdido metade de seu valor, e essa perda é indenizável. O valor da indenização por perturbação é previsto em lei e abrangente, e deve ser apresentado como uma rubrica separada, em vez de ser incorporado ao valor do terreno. E o caso “*Mulu*” serve como lembrete de que uma reclamação por subavaliação é uma questão de prova: ela foi indeferida por falta de provas, não porque o Tribunal tenha considerado os valores corretos.

Fontes de — Boletim Oficial do Quênia (leia em inglês): *Tudor Creek*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04>; *Msangha*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14>; *Mulu*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/202/eng@2025-12-02>; Tribunal de Meio Ambiente e Terras, Machakos, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12/source.pdf>; Índice do Tribunal, <https://new.kenyalaw.org/judgments/KELAT/2025>; Transferência de propriedade em Voi, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4690/eng@2026-07-23/source.pdf>; *Criticos*, <https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/3529/eng@2026-06-11>; *Cirtex*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2859/eng@2026-05-14>. Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (comentário): <https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf>.

O ano do Tribunal de Expropriação de Terras. O Tribunal de Expropriação de Terras do Quênia publicou mais decisões de indenização no período de 2025–26 do que qualquer outro órgão africano, todas em texto oficial, e elas formam uma doutrina coerente.

A data constitui a notificação, e a valorização não é recuperada: *Kigathi v KeNHA* . [2025] KELAT 193, 29 de setembro de 2025. Uma indenização de Kshs 38.997.000 concedida em 2021 foi paga com quatro anos de atraso; o pedido de nova avaliação para refletir a valorização ocorrida nesse intervalo foi indeferido. A indenização é fixada no valor vigente na data da publicação do edital de intenção de expropriação. O atraso é indenizado, se for o caso, por juros — e o pedido de juros foi indeferido com base nos fatos.

***Mungai v NLC* aproximadamente 22 milhões de xelins quenianos — valor atual de 2025** , sem dados comparáveis e sem a dedução legal de 15% — foi rejeitada, e o valor da Comissão, baseado em dados comparáveis e ajustes, de Kshs 16.248.555, conforme publicado no Diário Oficial de 2021, foi mantido. *Pentagon Communications* [2025] KELAT 181: as avaliações privadas de Kshs 24 milhões em 2016 e de cerca de 27 milhões de xelins quenianos em 2024 não cumpriram o ônus de contestar o avaliador do governo. *Kiema* [2025] KELAT 169: um requerente que conteste o valor das benfeitorias deve detalhar e comprovar cada item. O padrão é uniforme — um mero valor concorrente não constitui prova contra o valor oficial; um erro comprovado no método oficial, sim.

Decisão sobre aquisição ilegal publicada na íntegra: *Tudor Creek v NLC* . [2025] KELAT 182, 4 de setembro de 2025, está reproduzida na íntegra acima.

Uma taxa adotada e, em seguida, aplicada na propriedade vizinha: *Msangha e Lenjo* . [2026] KELAT 3, relatado acima, adotou a taxa revisada pela Comissão de aproximadamente 1.500.000 Kshs por acre; [2026] KELAT 7, um mês depois, aplicou a mesma taxa à parcela adjacente — terreno Kshs 560.422,80, benfeitorias Kshs 7.000, 15% de perturbação, Kshs 652.536. Uma taxa unitária encontrada em uma referência que se torna a comparável para a seguinte é como um tribunal estabelece um precedente; é também como um erro se propaga, e a segunda decisão não reexamina a primeira.

Notas breves. *Carlisle Development* [2025] KELAT 75: Kshs 712.380.000 por 7,596 hectares, com juros desde a aquisição de 2014 e indenização geral de Kshs 1.000.000 por acre. *KeNHA v Igainya* [2026] KEELC 2771 está relatado acima. *Salim v NLC* [2026] KECA 749: um recurso de Kshs 29.275.130 contra uma avaliação dos proprietários de aproximadamente 62 milhões de xelins quenianos foi indeferido por uma questão de formalidade, tendo o Tribunal de Apelação se recusado a pronunciar-se sobre a adequação. Não foi encontrada nenhuma decisão dos anos 2025–26 que aplicasse o índice de valor da terra para fixar um valor; ela é citada, mas não utilizada.

Implicações para os avaliadores. O tribunal queniano conseguiu, em dois anos, o que as legislações latino-americanas e europeias descrevem, mas raramente demonstram: um conjunto prático de decisões sobre o ônus, a data e o método. Sua regra sobre avaliações privadas é a mais rigorosa nesta pesquisa — um valor sem imóveis comparáveis, sem a margem de tolerância prevista na lei e na data incorreta não é apenas desconsiderado, mas sim totalmente excluído como prova.

Fonte — Todas as informações foram lidas nos textos oficiais sobre a legislação do Quênia — Kigathi: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/193/eng@2025-09-29>; Mungai: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/188/eng@2025-10-27>; Pentagon: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/181/eng@2025-08-25>; Kiema: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/169/eng@2025-05-08>; Tudor Creek: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04>; Msangha: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14>; Lenjo: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/7/eng@2026-02-02>; Carlisle: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/75/eng@2025-02-07>; Igainya: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12>; Salim: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2026/749/eng@2026-04-10>.

República Democrática do Congo — a mesma premissa, a conclusão oposta

Lei 73-021, de 20 de julho de 1973, e a propriedade do solo. O regime geral dos bens, terras e imóveis, conforme alterado pela Lei 80-008, de 18 de julho de 1980, dispõe, no artigo 53, que o solo é *imóvel exclusivo, inalienável e imprescritível do Estado* — sendo “imprescritível” sinônimo de “não sujeito à prescrição”, o prazo de prescrição do Direito Civil, de modo que nenhum lapso de tempo ou posse adversa pode privar o Estado desse direito. Os particulares detêm direitos de usufruto, não de propriedade sobre os terrenos. O artigo 54 divide o patrimônio fundiário do Estado em domínio público e privado. O principal direito privado é o direito de posse natural (*concession perpétuelle*), que o Estado reconhece a uma pessoa física de nacionalidade congoleza, conferindo-lhe o gozo por tempo indeterminado da posse, desde que as condições legais sejam cumpridas. A reforma não é mais um projeto de lei: a Lei n.º 25/062 foi aprovada pela Assembleia Nacional em 14 de dezembro de 2025 e data de 30 de dezembro de 2025; portanto, o quadro legal de 1973 aqui descrito deve ser interpretado à luz dessa lei. Uma portaria ministerial de 20 de abril de 2026 (n.º 116/CAB/MIN/AFF.FONC/ONM/jna/2026) declarou, desde então, 43.159 hectares em Kia Mona / Maluku como de utilidade pública, com indenização a ser feita de acordo com o procedimento da nova lei — o primeiro teste substancial da mesma, e que ainda não produziu nenhuma avaliação publicada.

Lei 77-001, de 22 de fevereiro de 1977, sobre desapropriação por motivo de utilidade pública. A Lei de 1977 atua em conjunto com a Lei de 1973 para determinar quais direitos imobiliários podem ser desapropriados. O Artigo 18 estabelece tanto a medida quanto a data: a indenização “deve êser calculadaêcom base no valor do bem à a data da sentença que decidir sobre a régularidadeê do processoê” — o valor do imóvel na data da sentença sobre a regularidade do processo. Deve ser paga antes do registro da transferência e no prazo de quatro meses a partir da sentença que fixa as indenizações; caso contrário, o expropriado poderá ajuizar ação para anular a desapropriação. Quando as partes discordam, o expropriado é intimado a comparecer perante os tribunais, que verificam a regularidade do procedimento administrativo e fixam a indenização; o tribunal ouve as partes e, quando apropriado, os peritos, e, nos termos do artigo 17, decide sobre o valor *no prazo de um mês* a partir dessa audiência. (A fórmula “justo e prévio” pertence à Constituição, não a esta Lei, e a Lei não utiliza a expressão “valor real”.) O comentário observa que a garantia nem sempre é respeitada na prática.

Implicações para os avaliadores. A comparação com a Nigéria é o ponto central desta postagem, e ela é instrutiva justamente porque as duas jurisdições partem da mesma premissa e chegam a conclusões opostas.

Ambos atribuem a propriedade do próprio terreno ao Estado, de modo que um detentor privado tem um direito de uso, e não de propriedade, sobre o solo. A Nigéria tira disso a conclusão de que o valor do terreno não é passível de indenização alguma e limita o direito de indenização às benfeitorias não amortizadas, avaliadas pelo custo de reposição depreciado. A legislação congoleesa chega à conclusão oposta: a indenização é calculada com base no valor do imóvel, o que constitui um critério de avaliação, e não uma fórmula, e deve ser paga antes do registro da transferência. A propriedade estatal do solo, em outras palavras, não implica que o direito do titular não tenha nenhum valor — o que ela determina é que o direito a ser avaliado é a concessão, e não a propriedade plena, o que se trata de uma questão de identificar o imóvel objeto da avaliação, e não de extingui-lo.

Dois outros aspectos merecem destaque. A exigência de pagamento antes do registro, no prazo de quatro meses e sob pena de anulação, impede a prática de “receber primeiro e pagar depois”, em vez de corrigir suas consequências posteriormente. E o prazo de um mês para a decisão do tribunal é uma restrição processual que determina a rapidez da *decisão*, e não do *pagamento*, e tem uma consequência prática óbvia para o perito, cujo laudo deve estar pronto e compreensível dentro de um cronograma que não permite uma reconciliação demorada de laudos conflitantes.

Nota de verificação. Os artigos 17 e 18 da Lei de 1977 foram lidos em francês no texto citado abaixo, uma transcrição de um site de informação jurídica e não do Jornal Oficial. A reforma de 2025 é um caso à parte: a página do ministério confirma apenas que a Assembleia Nacional a aprovou em 14 de dezembro de 2025, e o número da lei, sua data de 30 de dezembro de 2025 e a portaria ministerial de 20 de abril de 2026, indicados acima, são apresentados conforme relatado, sem fonte. Nenhuma decisão de um tribunal congolês foi consultada, e o comentário de que as garantias são observadas de forma desigual na prática é relatado, mas não verificado.

Fontes do — Lei 77-001, de 22 de fev. de 1977, sobre a desapropriação por motivo de utilidade pública, texto completo (leia em francês): <https://www.leganet.cd/Legislation/Droit%20administratif/Urbanismevoiries/Div/L.77.001.22.02.1977.htm>; cópia da FAOLEX: <https://faolex.fao.org/docs/pdf/cng65882.pdf>; aprovação da lei de reforma de 2025, Ministério dos Assuntos Fundiários (leia em francês): <https://www.affairesfoncieres.gouv.cd/actualites/lassemblee-nationale-adopte-le-projet-de-loi-de-reforme-fonciere>. Nenhuma decisão congoleesa que determine indenização foi consultada. As questões fundiárias congoleesas de 2025–26 acessíveis em fontes abertas — as parcelas da sucessão Ngatshie em Kinshasa-Gombe, o edifício Lito Moboti e os sessenta e dois processos de espoliação encaminhados ao Ministério Público em agosto de 2026 — referem-se à execução de títulos e a encaminhamentos criminais, nenhum deles constituindo uma sentença fundamentada que fixe um valor.

Nota de verificação. As decisões publicadas pela Corte de Cassação do Congo de 2025–26 — sete, na coleção Juricaf — estão todas no registro criminal; o arquivo de Direito do banco de dados jurídico nacional termina em 2020. Nenhuma decisão de desapropriação desse período foi publicada.

Angola — uma fórmula legal e um padrão de mercado sem casos relatados

Lei 1/21 e o padrão de indenização. A indenização por desapropriação é regida pela Lei 1/21, de 7 de janeiro de 2021, que estabelece que o valor da indenização corresponde ao valor do mercado atual, determinado pela utilização econômica real ou normal do imóvel na data da declaração de utilidade pública. A avaliação deve levar em conta o terreno juntamente com o custo das construções nele existentes, as vendas de imóveis vizinhos, os preços de compra anteriores e as avaliações fiscais;

a tarefa é reservada aos avaliadores do registro cadastral. Os litígios são encaminhados ao *Tribunal de Comarca* ou à arbitragem.

Decreto Presidencial 147/25 — uma fórmula, não uma decisão judicial. Para a alienação de moradias do Estado apreendidas, construídas ou adquiridas por meio de 2008, o Decreto Presidencial n.º 147/25, de 30 de julho de 2025, estabelece o preço de venda de forma aritmética:

$$V_a = V_b \times A_c \times C_l \times C_a \times C_s$$

— um valor-base multiplicado pela área útil e por coeficientes relativos à localização, à idade e ao estado de conservação, além de outros fatores. Trata-se de um preço administrativo, não de uma avaliação do mercado, e é o instrumento de avaliação operacional para essas alienações.

Implicações para os avaliadores. Angola apresenta os dois regimes em paralelo, e a distinção é de natureza prática. A Lei n.º 1/21 é um padrão de valor de mercado com uma lista convencional de elementos probatórios — vendas comparáveis, preços anteriores, custo das benfeitorias. O Decreto n.º 147/25 substitui inteiramente esse julgamento por uma fórmula de coeficientes. Um avaliador solicitado a determinar “o valor” de um imóvel angolano em questão deve primeiro estabelecer em qual dos dois regimes se enquadra a transação, pois eles não produzirão o mesmo valor e apenas um deles admite, de fato, provas comparáveis.

Benguela — um direito de superfície que sobreviveu à falta de uso e uma indenização negada por falta de provas. Em uma *acórdão* de 27 de novembro de 2025, o Tribunal da Relação de Benguela (Processo n.º 21/2025) decidiu que um direito de superfície sobre uma de 13,95 hectares, concedido em 2017 e registrado em 2018, *não* havia sido extinto pelo fato de o titular não ter dado uso efetivo ao terreno. A caducidade por falta de uso não é automática: deve ser declarada pela autoridade concedente nos termos do artigo 190 do Regulamento da Lei Fundiária, e nenhuma declaração desse tipo havia sido feita; portanto, o direito “manteve-se na esfera juri” do titular. Ambos os recursos foram negados e a sentença de primeira instância foi mantida — a operadora de telecomunicações cuja antena estava instalada no terreno desde 2007 deve devolvê-la. O pedido do titular de indenização no valor de Kz 10 milhões pelos anos de privação foi indeferido por outro motivo: o dano e seu nexo de causalidade nunca foram especificados nem comprovados (Código Civil, art. 563).

Implicações para os avaliadores. Este é o resultado específico para Angola que, de outra forma, faltaria nesta seção, e ele determina duas coisas. Um direito decorrente de concessão subsiste mesmo em caso de não uso até que a administração o declare formalmente caducado; portanto, permanece um interesse indenizável a ser avaliado; uma avaliação angolana deve ainda ter como ponto de partida a condição do direito — concedido, registrado, utilizado e se alguma caducidade foi declarada — antes de se basear no terreno. E uma ação por privação de uso não prospera sem prova da perda: o período de privação não significa nada, a menos que alguém tenha avaliado o que foi perdido nesse período.

Nota de verificação. Não foi localizado nenhum parecer angolano de 2025–26 que estabelecesse um *ç justiciário* sobre uma desapropriação; a decisão de Benguela recusa a indenização, em vez de fixá-la. O Acórdão 963/2025 do Tribunal Constitucional, de 12 de fevereiro de 2025, sustenta, na mesma linha, que a construção de uma casa em terreno pertencente ao domínio privado do Estado não cria, por si só, um direito de propriedade privada protegido constitucionalmente — uma proposição com consequências óbvias para qualquer reivindicação fundamentada em benfeitorias não amortizadas, embora, mais uma vez, nenhum valor tenha sido determinado. Duas outras decisões do Tribunal

Constitucional definem interesses em vez de valores e são mencionadas em uma linha: Acórdão 999/2025 (4 de junho de 2025) trata a casa na ruptura de uma união de fato como coposse e copropriedade, rejeitando uma reivindicação de título exclusivo, e Acórdão 1081/2026 restabelece a varanda e o corredor de um edifício em regime de propriedade horizontal aos seus proprietários registrados (<https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-999-2025>; <https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-1081-2026/>). A ação pendente no ICSID *Machado v Angola*, na qual o perito do requerente estimou o valor de mercado de quatro turbinas em US\$128,4 milhões nas supostas datas de desapropriação contra US\$157,7 milhões em 31 de julho de 2025, trata-se de uma avaliação de equipamentos em uma ação de investimento, não de terrenos, e é registrada apenas para ilustrar esse contraste.

Fontes do — Lei n.º 1/21 (leida em português): <https://lex.ao/docs/assembleia-nacional/2021/lei-n-o-1-21-de-07-de-janeiro/>; Decreto Presidencial n.º 147/25 (português): <https://lex.ao/docs/presidente-da-republica/2025/decreto-presidencial-n-o-147-25-de-30-de-julho/>; *Machado v Angola*, petição inicial (inglês): <https://jsumundi.com/en/document/pdf/other/en-ricardo-filomeno-duarte-v-entura-leitao-machado-v-republic-of-angola-statement-of-claim-thursday-11th-september-2025>; Tribunal de Relação de Benguela, *acórdão* de 27 de novembro de 2025, PDF oficial (leia em português): <https://tribunaldarelacaodebenguela.ao/storage/uploads/acordaos/01KJ7HRGBVP4NNHFFH3S26EWNTK.pdf>; Tribunal Constitucional, Acórdão 963/2025 (português): <https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-963-2025/>.

Nota de verificação. Todas as 177 decisões do Tribunal Constitucional de 2025–26 foram digitalizadas. Quatro dizem respeito a imóveis —órdãos 973/2025, 1017/2025, 1107/2026 e 1116/2026, sobre registro de confisco, uma ação em Huambo para recuperação de imóveis (*reivindicação*) com indenização de \$27.500 dólares americanos, bens imóveis de emigrantes e um suposto ato de desapropriação inexistente — e nenhum deles determina valor ou método. O Tribunal Supremo não registra nenhuma decisão civil do período sobre desapropriação, e o Diário Oficial estava inacessível.

Etiópia — a fórmula, o parâmetro de referência do arrendamento e o que uma proibição vale

Regulamento 472/2020 e as fórmulas de indenização. Os avaliadores etíopes responsáveis pela avaliação das indenizações por propriedades desapropriadas trabalham com base nas fórmulas estabelecidas pelo Regulamento 472/2020. O registro publicado de 2025–26 não constitui uma fundamentação de recurso sobre essas fórmulas, mas uma evidência empírica sobre seus resultados.

Hawassa — o déficit constatado. Um estudo publicado na revista *Survey Review* em 2026, com trabalho de campo realizado até janeiro de 2026, registra que 85,5% das famílias desapropriadas na cidade de Hawassa relataram que a indenização não correspondia ao valor de suas perdas, sendo que a adequação da indenização se correlacionava com a distância até os serviços, atrasos no pagamento, educação e interrupção das atividades comerciais. Trata-se de uma pesquisa, não de um julgamento, e é apresentada como tal.

Adis Abeba — um parâmetro aplicado retroativamente. Entre janeiro e março de 2026, a cidade exigiu novas condições de locação de cerca de ETB 4.541 por metro quadrado em contratos já em vigor, sob ameaça de leilão ou apreensão. A objeção levantada pelos profissionais é que as revisões do valor de referência nos termos da Proclamação n.º 721/2011 regem novas concessões e não se aplicam retroativamente a um contrato de locação de 2010. Trata-se de uma controvérsia sobre a data em que um valor é fixado e sobre a não retroatividade, e, até o momento, a questão permanecia

em aberto: a reportagem registra as objeções dos especialistas e um apelo por esclarecimento federal, e não por litígio.

Akgün — uma proibição considerada como custo irrecuperável. Em uma sentença divulgada em março de 2026, um tribunal de Haia não constatou a desapropriação de terrenos na zona industrial, aceitando a justificativa de proteção do reservatório para a restrição, mas constatou uma violação do tratamento justo e equitativo. Concedeu cerca de US\$ 14 milhões — custos irrecuperáveis com juros de 6% a partir de 2015, mais custas — contra um pedido de indenização de cerca de US\$ 500 milhões.

Implicações para os avaliadores. A medida do caso Akgün é o ponto que vale a pena destacar. Nos casos em que uma proibição de uso do solo não foi tratada como uma expropriação, o tribunal não avaliou o terreno de forma residual, como se o uso proibido estivesse disponível; ele avaliou o que realmente havia sido gasto. A diferença entre os US\$14 milhões concedidos e os US\$500 milhões reivindicados é quase inteiramente a diferença entre uma avaliação com base nos custos irrecuperáveis e uma avaliação com base no valor residual do mesmo terreno restrito.

Nota de verificação. Quase nenhum parecer de avaliação de segunda instância etíope do período de 2025–26 foi publicado em inglês. Esta entrada baseia-se em um regulamento, uma pesquisa revisada por pares, reportagens da época sobre um conflito administrativo e uma sentença arbitral. Não é indicado nenhum valor decidido no âmbito nacional.

Fontes do — Estudo de indenização de Hawassa, *Survey Review* (em inglês): <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00396265.2026.2622114>; reajuste de aluguel em Adis Abeba, *Capital Ethiopia* (em inglês): <https://capitalethiopia.com/2026/03/15/real-estate-lease-price-hikes-erode-investor-confidence-in-ethiopia/>; *Akgün v Ethiopia*, decisão final (em inglês): <https://jusmundi.com/en/document/decision/en-akgun-insaat-makina-sanayii-ve-dis-ticaret-ltd-sti-v-federal-democratic-republic-of-ethiopia-final-award-save-as-to-costs-friday-29th-august-2025>; reportagem, *Addis Fortune*: <https://addisfortune.news/ethiopia-wins-in-the-hague-but-not-without-a-bill>.

Nota de verificação. Não foi possível localizar nenhuma decisão de cassação do Supremo Tribunal Federal de 2025–26 sobre indenização nos termos da Proclamação nº 1161/2019 (desapropriação de propriedades rurais para fins públicos, indenização e reassentamento): o site do tribunal fica travado, e o único site espelho contém volumes em amárico, sem data, sem nenhuma entrada verificável referente ao período.

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.

África do Sul — lista de avaliação declarada inválida: *Property Park v Lesedi*. Tribunal Superior de Gauteng, 24 de fevereiro de 2026. A lista de avaliação geral do município para o período 2024–2029 foi declarada ilegal por incumprimento substancial das disposições relativas à divulgação pública e às objeções previstas na Lei de Imposto Predial Municipal; a declaração foi suspensa por seis meses, e os impostos cobrados dos requerentes para o ano de 2024/25 foram anulados para recálculo. A única sentença sul-africana desse período que este departamento leu na íntegra, a partir de uma cópia digitalizada hospedada pelo conselho dos avaliadores imobiliários.

África do Sul — a comissão de apelação que não levou em consideração os peritos: *Liberty Group v Valuation Appeal Board* . [2025] ZAGPJHC 2023, 8 de julho de 2025. A aceitação acrítica pela Comissão do avaliador municipal, o uso de informações sobre arrendamentos não registrados e a omissão em avaliar os laudos dos peritos concorrentes tornaram sua avaliação irracional e passível de revisão. Um órgão de apelação que adota o valor de uma das partes sem explicar por que o da outra estava errado não tomou nenhuma decisão.

Quênia — Cerca de 17,4 bilhões de xelins quenianos em taxas imobiliárias, não exigíveis: *Tata Chemicals Magadi v Kajiado County*. [2025] KECA 1721, 24 de outubro de 2025. Uma cobrança de cerca de 17.448.485.646 xelins quenianos em impostos fundiários foi considerada inexecutável, pois os impostos não haviam sido determinados em conformidade com a Lei de Tributação Imobiliária e a Lei de Avaliação para Tributação Imobiliária. No processo *Kilindini Warehouse v Mombasa County* [2026] KEELC 4324, um aumento unilateral de Kshs 743.400 para Kshs 1.858.500 foi anulado com base no mesmo fundamento, e um reembolso foi determinado. Os tribunais quenianos estão fiscalizando a lista de avaliação como uma pré-condição para a cobrança do imposto, que é onde um recurso de avaliação tem maior peso e é menos frequentemente interposto.

Fonte — Property Park, PDF da sentença publicada no SACVP: <https://www.sacvp.co.za/legal/Case%20law.%20Rates.%20Gauteng%20High%20Court.%20Lesedi.%20Validity%20of%20valuation%20roll.%20non%20compliance.%202026.pdf>; Liberty (resumo): <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2023/eng@2025-07-08>; Tata Chemicals: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1721/eng@2025-10-24>; Kilindini: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4324/eng@2026-07-09>.

Crédito, execução hipotecária e regulação do crédito imobiliário

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

África do Sul — o preço mínimo, definido e redefinido. A Regra 46A exige que o tribunal considere um preço mínimo antes que um imóvel seja vendido em execução hipotecária, e as decisões de 2025–26 mostram que a regra funciona nos dois sentidos. Os preços mínimos foram reduzidos nos casos em que os atrasos no pagamento de taxas estavam consumindo o patrimônio líquido (*Standard Bank v Mabasa* [2025] ZAGPPHC 2111) ou após um leilão malsucedido (*Absa v De Heus* [2025] ZAGPPHC 2240); e, em um caso, foi anulada para permitir uma venda sem preço mínimo. Mas em *Absa v Kgwele* [2026] ZAGPPHC 504, a execução foi recusada porque o laudo de avaliação apresentava falhas nos termos da Lei da Profissão de Avaliadores Imobiliários; em *Nedbank v Pitt* [2025] ZAGPJHC 2016, treze pedidos foram indeferidos por falta de novas avaliações juramentadas, e os profissionais foram encaminhados aos seus órgãos reguladores; e *FirstRand v Mochesane* [2026] ZAFSHC 385 considerou uma avaliação juramentada desejável, mas não um requisito absoluto. Todos os casos extraídos das notas de cabeçalho.

Quênia — o valor na data da venda: *Housing Finance v Kimeriah* . [2025] KECA 1215, 4 de julho de 2025. Uma indenização de 150 milhões de xelins quenianos por uma venda indevida pelo credor hipotecário foi anulada: o prejuízo é calculado com base no valor na data da venda, e não na data do julgamento, levando-se em conta os desenvolvimentos posteriores. *Feast Foods v Kenya Development Corporation* [2026] KEHC 3774 anulou um leilão realizado com base em uma avaliação sem data (valor de mercado de 295 milhões de xelins quenianos, valor de venda forçada de 221,25 milhões de xelins quenianos) e exigiu “uma avaliação adequada que refletisse o melhor

preço razoavelmente obténível no momento da venda”; a parte que contesta uma avaliação tem o ônus de fazê-lo com base em princípios de avaliação reconhecidos.

Fonte — Resumos de casos sul-africanos na LawLibrary: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2025/2111/eng@2025-07-31>; <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2026/504/eng@2026-04-29>; <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2016/eng@2025-07-09>; <https://lawlibrary.org.za/akn/za-fs/judgment/zafshc/2026/385/eng@2026-08-20>; Kimeriah: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1215/eng@2025-07-04>; Feast Foods: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/3774/eng@2026-03-23>.

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.

Uma ação que foi indeferida: *Equity Bank v Metrocosmo* . [2025] KEHC 9183, 27 de junho de 2025. A ação por negligência movida por um banco contra um avaliador foi indeferida: não havia provas de que a avaliação estivesse abaixo dos padrões profissionais ou tivesse causado o prejuízo, os avaliadores posteriores que apresentaram opiniões contraditórias não tiveram o depoimento solicitado, e os credores são responsáveis por sua própria avaliação de crédito.

Implicações para os avaliadores. O artigo *Metrocosmo* expõe a parte defensiva da lei sobre negligência do avaliador de uma forma que um avaliador possa utilizar. O padrão é a margem profissional, e ela deve ser comprovada por meio de evidências do que outros avaliadores constataram, não apenas com base na perda do credor. E, nos casos em que o credor não realizou uma avaliação própria, o relatório do avaliador não pode ser considerado como base exclusiva para a decisão.

Nota de verificação. O conselho de avaliadores da África do Sul não publica decisões disciplinares, e não foi encontrada nenhuma sentença de 2025–26 contra um avaliador sul-africano; os casos mais próximos são pedidos de execução indiferidos devido a relatórios de avaliação com falhas, relatados na seção “*Empréstimos*” acima. O próprio Conselho de Registro de Avaliadores do Quênia esteve na Justiça (*Kihoro v VRB* [2025] KEHC 1881, uma suspensão de um cancelamento de registro). Os sites dos órgãos reguladores da Nigéria recusaram o acesso.

Fonte — Metrocosmo: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/9183/eng@2025-06-27>; Kihoro: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/1881/eng@2025-02-06>. Textos oficiais.

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.

África do Sul — a avaliação na data do divórcio e o imposto que não precisa ser deduzido: *S L M v H A C* . [2025] ZAGPJHC 1998, 19 de junho de 2025. Uma avaliação pericial na data do divórcio rege a equalização do acúmulo, e o imposto especulativo futuro sobre ativos ainda não vendidos não precisa ser deduzido dela. Apenas nota de cabeçalho. No caso “*N S v R S*” [2025] ZAKZDHC 99, a propriedade conjunta foi extinta por meio de uma venda sujeita a uma reserva de R5 milhões ou à compra da metade da participação por R3 milhões.

Quênia — avaliada e, em seguida, resgatada ou vendida. O padrão queniano é consistente em cinco decisões de 2025: os imóveis conjugais são divididos igualmente, avaliados por um avaliador conjunto ou pelo governo, e um dos cônjuges resgata a parte do outro por esse valor dentro de um prazo determinado; caso contrário, os imóveis são vendidos. No caso “*Trompell v Titus*” [2025] KEELC 5831, o valor foi de Kshs 26.000.000, conforme avaliação do Avaliador Imobiliário do Governo; no caso “*Opondo v Odebero*” [2025] KEHC 4562, foi mantida uma avaliação aprovada pelo tribunal no valor de 103.500.000 Kshs; no caso *TOL v CMM* [2025] KEHC 3582, a avaliação deveria ser “no estado em que se encontra”, incluindo benfeitorias. Quando o avaliador é designado pelo governo, a disputa entre as partes sobre o valor praticamente desaparece — o que é exatamente o objetivo.

Fonte — S L M: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/1998/eng@2025-06-19> (nota introdutória); Trompell: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/5831/eng@2025-07-30>; Opondo: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/4562/eng@2025-04-08>; TOL: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/3582/eng@2025-03-17>.

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.

Quênia — a responsabilidade do administrador corresponde ao valor atual. No caso *Estate of Ann Njeri Gichuru* [2025] KEHC 15338, um administrador que vendeu bens do espólio sem autorização foi considerado pessoalmente responsável, sendo o valor de referência o valor de mercado *atual* de dois imóveis em Nairóbi, conforme determinado por um único avaliador conjunto — e não o preço obtido na venda não autorizada. No caso *Wairima v Wairima* [2025] KEHC 19720, a avaliação do Ministério das Terras (aproximadamente 1.000.000 de Kshs para o terreno e 540.000 de Kshs para as benfeitorias) foi considerada preferível à do condado (aproximadamente 1.800.000 de Kshs e 400.000 de Kshs), e Kshs 1.200.000 foram confirmados como valor a ser pago aos beneficiários. Outras duas propriedades foram sujeitas a avaliação independente registrada pelo valor de mercado. Não foi encontrada nenhuma referência na África do Sul sobre a avaliação de bens imóveis de herança.

Fonte — Gichuru: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/15338/eng@2025-10-31>; Wairima: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/19720/eng@2025-06-12>. Textos oficiais.

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.

África do Sul — valor justo sob sanções e aquisição de uma sociedade de capital fechado. No caso *Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings* [2026] ZASCA 101, o Supremo Tribunal de Apelação determinou que as ações de uma minoria em uma holding hoteleira fossem recompradas pelo valor justo, estando as ações congeladas em virtude de sanções e a recompra sujeita a autorização ministerial — valor justo, em um caso em que não poderia existir mercado. No caso *Gray v Ferrier* [2025] ZAWCHC 558, a participação de um sócio foi avaliada em R1.075.000, levando-se em consideração fatores de empoderamento e contribuição. *Van Wyk v Lategan* [2026] ZAGPJHC

783 determinou que um trust comprasse a metade da participação de um trust co-proprietário pelo valor de mercado, em vez de forçar uma venda. Todas as notas de cabeçalho.

Quênia — o coproprietário e o aluguel desde 1997. [2026] KEELC 4093, 2 de julho de 2026. Foi ordenada a compra da participação de um coproprietário com base no valor de mercado atual apurado por um único avaliador independente, levando em conta a renda auferida desde 1997. Não foi encontrada nenhuma avaliação de compra por opressão referente a esse período.

Fonte — Swanvest: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/101/eng@2026-07-21>; Gray: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawhc/2025/558/eng@2025-08-26>; Van Wyk: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2026/783/eng@2026-03-03>; Tonui: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4093/eng@2026-07-02>.

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.

Quênia — a indenização corresponde ao valor no momento do sinistro, e não no início da apólice: *APA Insurance v Britind*. [2025] KECA 1602, 3 de outubro de 2025. O Tribunal de Apelação calculou a indenização com base no valor dos itens segurados no momento do sinistro, e não na avaliação inicial realizada dois meses antes, e reduziu os danos especiais para Kshs 58.608.224 — danos ao edifício Kshs 35.130.575. No caso “*Mombasa Cement v Kenindia Assurance*” [2026] KEHC 12926, um silo de mistura que desabou estava coberto com base no custo de reposição, nos termos de uma apólice de máquinas com um valor segurado de Kshs 3 bilhões: Kshs 664.767.843 para o silo e Kshs 982.434.033 por lucros cessantes, totalizando Kshs 1.647.201.876.

Quênia — diminuição ou restabelecimento, não ambos. O Tribunal de Energia e Petróleo, no caso *Gatonye v KPLC* [2025] KEET 20 determinou que a indenização por servidão deve refletir a diminuição no valor da parcela afetada, comprovada por avaliação profissional, sendo de aproximadamente 1.500.000 Kshs por invasão contínua. No Environment and Land Court, o critério para a invasão é reafirmado como “o valor da diminuição do valor ou o custo de restauração do terreno, e não ambos” — *Njuguna v SS Mehta* [2025] KEELC 18613, tratando um pedido de restituição como duplicado dos Kshs 12.000.000 a título de danos gerais.

Nota de verificação. Não foi encontrada nenhuma decisão sul-africana de 2025–26 sobre reintegração mediante indenização, subseguro ou subsidência mineira; *Capital Propfund v UPL* [2026] ZAKZPHC 61 sustenta apenas que uma ação delitual por contaminação é admissível, na fase de alegações. Nada na Nigéria, na RDC, em Angola ou na Etiópia.

Fonte — APA: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1602/eng@2025-10-03>; Mombasa Cement: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/12926/eng@2026-08-12>; Gatonye: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keet/2025/20/eng@2025-05-15>; Njuguna: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/18613/eng@2025-12-11>. Textos oficiais.

Cobertura e status de conclusão

O que esta edição aborda, jurisdição por jurisdição, e o que será abordado nas próximas edições:

- **Nigéria — a questão constitucional.** A tensão entre o artigo 29 da Lei de Uso do Solo e a garantia constitucional da propriedade tem sido amplamente discutida nos tribunais e permanece sem solução neste caso. Quatro decisões de 2025–26 constam na seção nigeriana, mas nenhuma delas avalia a indenização: *Edu v Mobil* decide a que instância cabe tal reivindicação, *WinHomes* determina que isso ocorre em primeira instância, *Adebo* decide quando uma revogação prevalece mesmo com um aviso insuficiente, e *Onigbanko* concede uma medida de invasão após anular uma aquisição. Uma decisão nigeriana que efetivamente quantifique benfeitorias não amortizadas nos termos do artigo 29 ainda é a principal prioridade do departamento.
- **Quênia — o índice.** O Tribunal de Expropriação de Terras é analisado: cerca de dez de suas decisões de 2025–26 e uma decisão do Environment and Land Court que anula uma sentença do Tribunal estão transcritas acima, conforme publicadas no diário oficial. O que ainda não foi examinado é o próprio índice de valor fundiário — como ele é elaborado e que margem resta para evidências de mercado nos casos em que o índice prevalece. Essa é uma questão sobre o índice, e não sobre qualquer imóvel específico, e é o próximo alvo do departamento no Quênia .
- **República Democrática do Congo — a jurisprudência e a reforma de 2025.** Nenhuma decisão congoleza foi consultada, e a lei de reforma aprovada pela Assembleia Nacional em 14 de dezembro de 2025 precisa ser analisada, assim que seu texto estiver disponível, à luz da estrutura de 1973 descrito acima.
- **África do Sul — a jurisprudência.** Nenhuma decisão aplica o § 12(1) da Lei de 2024, que não está em vigor; *NAD Property*, *Poti* e *Shah* acima foram decididos com base na lei anterior e são relatados a partir dos resumos. A questão relevante é como os tribunais irão ponderar as circunstâncias enumeradas na Lei de 2024 entre si.
- **Angola — a jurisprudência *justipreço*.** O trecho acima menciona a Lei n.º 1/21 e a fórmula do Decreto n.º 147/25. Nenhuma decisão de apelação angolana que fixasse um valor de indenização foi localizada em fontes abertas, e se os tribunais tratam a fórmula do decreto como substituindo o padrão legal do valor do mercado para alienações afetadas é uma questão que fica sem resposta aqui.
- **Etiópia — os autos de apelação.** A seção acima baseia-se em um regulamento, uma pesquisa e uma sentença arbitral. As decisões de apelação etíopes que aplicam o Regulamento n.º 472/2020 não são publicadas em inglês, e a disputa sobre a reavaliação de aluguéis em Adis Abeba ainda não havia sido decidida até o momento da publicação.