



CONFERÊNCIA **VALUATION** 20 BRASIL 2024

South African Demarcated Indigenous Land and the Challenges in Valuing them

Dianne de Wet

Terras Indígenas Demarcadas da África do Sul e os Desafios na Avaliação delas



Demarcated Indigenous Lands

1652 Arrival of the Dutch Settlers

1910 Union of South Africa

1913 Native Land Act (27 of 1913)

1923 Native (Urban Areas) Act (21 of 1923)

1936 Natives Trust and Land Act (18 of 1936)

Terras Indígenas Demarcadas

1652 Chegada dos Colonizadores Holandeses

1910 União da África do Sul

1913 Lei da Terra Nativa (27 de 1913)

1923 Lei Nativa (Áreas Urbanas) (21 de 1923)

1936 Lei de Confiança e Terras Nativas (18 de 1936)

Bantustan Territories

Territórios Bantustans



Demarcated Indigenous Lands

Terras Indígenas Demarcadas

1950 Group Areas Act (41 of 1950)

1950 Lei das Áreas de Grupo (41 de 1950)



Demarcated Indigenous Lands

- In 1961 South Africa became a republic
- The Nationalist Party continued racially discriminatory practices with the formalisation of their policy of Apartheid
- Land Tenure in the former Bantustans (homelands) was very insecure
- Permission to occupy was at the pleasure of the local chief
- The patriarchal system discriminated against women

Terras Indígenas Demarcadas

- Em 1961, a África do Sul se tornou uma república.
- O Partido Nacional continuou as práticas discriminatórias raciais com a formalização de sua política de Apartheid.
- A posse de terras nos antigos Bantustans (pátrias) era muito insegura.
- A permissão para ocupar as terras estava à mercê do chefe local.
- O sistema patriarcal discriminava as mulheres.

Demarcated Indigenous Lands

- Garden Lots in the former Transkei were surveyed and shown on a general plan of the traditional area
- Tenure was by way of Quitrents or Permission To Occupy (PTOs)
- Quitrents over these garden lots were originally registered in the Deeds Office
- In 1991 legislation was enacted to deal with insecure land tenure rights (ULTRA)
- Deeds of Grant were upgraded to full title ownership in the Deeds Office

Terras Indígenas Demarcadas

- Os lotes de jardim no antigo Transkei foram cadastrados e mostrados em um plano geral da área tradicional.
- A posse era por meio de arrendamentos ou Permissão para Ocupação (PTOs).
- Os arrendamentos sobre esses lotes de jardim foram originalmente registrados no Cartório de Registros.
- Em 1991, foi promulgada uma legislação para lidar com os direitos de posse de terras inseguros (ULTRA).
- Os Títulos de Concessão foram atualizados para a propriedade plena no Cartório de Registros.

Correcting Past Racially Discriminatory Acts

- Democratic elections held in 1994
- Constitution of South Africa with Bill of Rights entrenched
- Negotiated by all political parties existing at the time
- Bill of Rights in relation to property – Section 25

Corrigindo Atos Discriminatórios Raciais do Passado

- Eleições democráticas realizadas em 1994
- Constituição da África do Sul com a Declaração de Direitos consagrada
- Negociada por todos os partidos políticos existentes na época
- Declaração de Direitos em relação à propriedade – Seção 25

Section 25 of the Constitution of South Africa

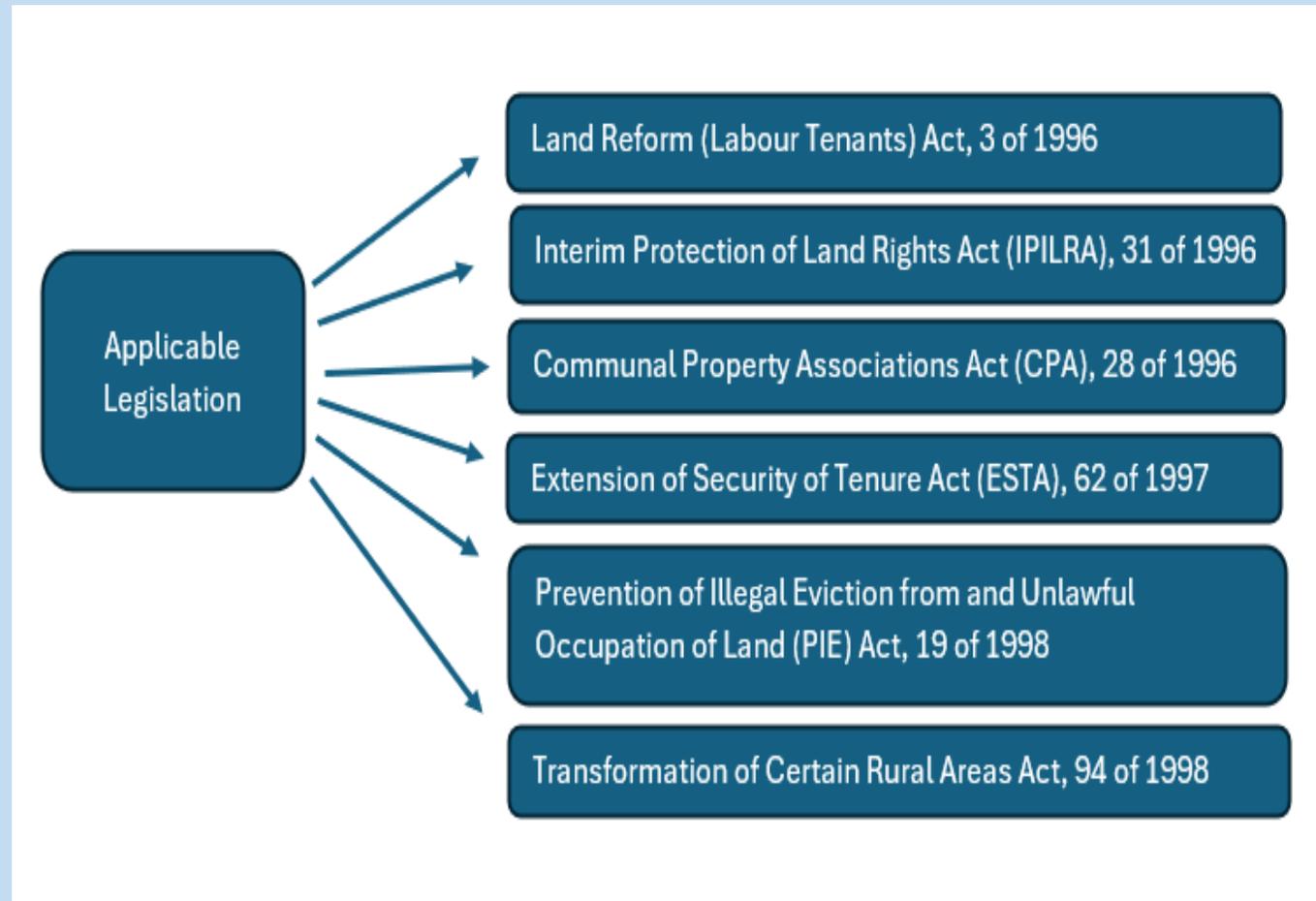
- S25(5) To enable citizens to gain access to land
- S25(6) Government required to enact legislation to correct past discriminatory acts
- S25(7) To provide restitution to anyone dispossessed of property after 19 June 2013
- S25(9) Parliament was instructed to enact the necessary legislation

Seção 25 da Constituição da África do Sul

- S25(5) Para permitir que os cidadãos tenham acesso à terra
- S25(6) O governo é obrigado a promulgar legislação para corrigir atos discriminatórios do passado
- S25(7) Para fornecer restituição a qualquer pessoa desapossada de propriedade após 19 de junho de 2013
- S25(9) O Parlamento foi instruído a promulgar a legislação necessária

Legislation flowing from Section 25

Legislação decorrente da Seção 25



Tenure Rights in South Africa (Valuer-General)

- Formal – surveyed and registered
- Less Formal – locally recognised but not upgraded
- Informal – customary rights

Direitos de Posse na África do Sul (Valorador-Geral)

- Formal – cadastrada e registrada
- Menos Formal – reconhecida localmente, mas não atualizada
- Informal – direitos consuetudinários

Tenure Rights in South Africa (Valuer-General)

- Formal – surveyed and registered



Direitos de Posse na África do Sul (Valorador-Geral)

- Formal – cadastrada e registrada

Tenure Rights in South Africa (Valuer-General)

- Less Formal – locally recognised but not upgraded

Direitos de Posse na África do Sul (Valorador-Geral)

- Menos Formal – reconhecida localmente, mas não atualizada



Tenure Rights in South Africa (Valuer-General)

- Informal – customary rights



Direitos de Posse na África do Sul (Valorador-Geral)

- Informal – direitos consuetudinários



Valuing Less Fromal Rights

- International Valuation Standard
- Highest and Best Use
- Comparable Substitution
- Serviced and Zoned land
- Developer's Residual
- Land with Potential

Avaliação de Direitos Menos Formais

- Norma Internacional de Avaliação
- Maior e Melhor Uso
- Substituição Comparável
- Terreno Servido e Zoneado
- Residual do Desenvolvedor
- Terreno com Potencial

Unlocking Potential

- Valuer General tasked with developing a framework
- Tenure will be Leasehold
- Registerable in Deeds Office
- Economic benefits
- Commercial and Residential development



Desbloqueando Potencial

- Avaliador-Geral encarregado de desenvolver um framework
- A posse será por meio de arrendamento
- Registrável no Cartório de Registros
- Benefícios econômicos
- Desenvolvimento Comercial e Residencial





THANK YOU!
OBRIGADA!

Dianne Beatrice de Wet