



INDICE

I.	Introdução.....	2
II.	Acções realizadas.....	3
III.	Historial dos registos prediais.....	3
IV.	Análise dos documentos de titularidade.....	13
V.	Confirmação de titularidade.....	16
VI.	Conclusões.....	16
VII.	Recomendações.....	17
VIII.	Anexos.....	18

I.1. Introdução

A questão da propriedade da terra é, em todo o lado, uma questão sensível e Cabo Verde, até por razões históricas, sociais e culturais, não constitui excepção. Ela está mais exacerbada no momento actual, de intensa procura de terrenos para investimentos imobiliários, designadamente no domínio do turismo, expansão urbana e exploração de inertes.

Agrava a situação o facto de, por falta de cadastro da propriedade imobiliária e de rigor nas inscrições e descrições matriciais e prediais, ser muitas vezes difícil (ou mesmo impossível) qualquer certeza absoluta quanto à localização e ou a área dos terrenos e ou quanto à natureza e titularidade de direitos reais sobre os mesmos.

Não é de estranhar, pois, a recente polémica instalada (e ainda não resolvida) entre alegados proprietários de terrenos na Boavista e o Governo a propósito da indemnização por expropriação de terrenos para implantação de infra-estruturas públicas ou constituição de ZDTIs.

Já perigosa, para a imagem e competitividade do país, é a incapacidade de ultrapassar de forma justa e objectivamente aceitável por todas as partes.

A sensibilidade do tema e os efeitos presentes e futuros perniciosos que qualquer solução mal equacionada pode causar, devem levar a reflectir sobre onde efectivamente se encontra o nó górdio impeditivo ou bloqueador de uma solução equilibrada e de bom senso, que contemple todos os interesses verdadeiramente legítimos em presença e permita separar o trigo do joio no quem é quem das pessoas envolvidas nas sucessão dos litígios a que se vem assistindo, com prejuízo para a imagem do país.

E uma reflexão objectiva sobre tal questão mostra que o problema se encontra na legislação vigente, a qual não permite, de todo, estabelecer o justo equilíbrio entre os legítimos interesses públicos e privados em presença.

No centro dessa polémica, além de outras questões de carácter mais instrumental, encontram-se, de um lado, os particulares reivindicando a propriedade dos terrenos estribados numa posse pacífica e pública prolongada geradora de usucapião e do outro os Municípios contestando esse direito, na base, essencialmente, de justificação administrativa dos terrenos vagos ou sem dono conhecido são domínio privado do Município.

É por esse motivo que os senhores **Daniel Theophiel Alfonso Grepne** e **Maire Medermott Grepne**, contactaram os senhores António Tavares e José Ruy Barbosa Araújo, Topografo e Engenheiro Agrónomo (especialista em questões fundiárias), respectivamente, para ajudarem na resolução dos problemas relacionados com os verdadeiros proprietários dos terrenos de Laranjo, Monte Vaca e Achada São Filipe.

Nesse âmbito foi criado uma comissão com os elementos supra citados.

II.2. Acções realizadas

2.1 Pesquisa

A comissão como tal iniciou os trabalhos mediante pesquisas documentais junto das instituições julgadas portadoras dos mesmos, nomeadamente,

2.1.1 Junto do Arquivo Histórico Nacional, para obtenção de:

Decreto-lei que determina que passam a constituir propriedades do Estado, determinados prédios rústicos e afins localizados na ilha de Santiago, pertencentes a absentistas e estabelece normas atinentes à sua exploração;
Decreto - Lei que fixa o perímetro urbano da cidade da Praia.

2.1.2 Junto da Conservatória dos Registos da Praia, para obtenção de registo de terrenos em nome de:

Daniel Theophiel Alfons Grepne (registo n.º 666) - Laranjo
Fazenda Nacional (registo n.º 5087) – São Jorginho (I. C. S.)
Banco de Cabo Verde (registo n.º 16174) – Laranjo (ex. João Domingos Silva)
IFH – Imobiliária Fundiária e Habitat (registo n.º 20326) - Laranjo e Monte Vaca
Filipe Santos Silva (registo n.º 771) – Benfica em São Francisco
Câmara Municipal da Praia (registo n.ºs 1204 e 18220) – São Filipe

III.3. Historial dos registos prediais

3.1. Registo Predial N.º 666

Prédio rústico : Laranjo – Concelho da Praia

A 1 de Dezembro de 1868 teve lugar a apresentação n.º 2 do diário paginas 105, de um título por virtude da qual, à vista do mesmo título e mais esclarecimentos que exigi do apresentante fiz o presente contrato de registo predial.

Compõe-se de terras de regadio e sequeiro, montados, purgueiral, e casa de habitação.

Confrontações:

Confina pelo lado de baixo com as terras de Bom - coi, pelo de cima que é **Norte e Nordeste** com as das Fontes até ir dar no Monte de Vacas e com as de Monte Tagarro a ir terminar ao dito Bom – coi e do lado do **Sueste e Nordeste** com a fazenda de São Jorge.

Não paga foro nem tem represas algumas; - tem água em 2 nascentes que se depositam em um grande tanque, e represas na ribeira no sitio de Quebrada.

Foi dono anterior à transmissão para o actual possuidor, Francisco Cardoso de Cuelho, já falecido, no estado de casado, morador que foi neste Concelho e cidade da Praia

Desanexações:

Averbamentos:

Registo Nº 1.

Parte deste prédio (terreno de pastagem e purgueiral – que forma um triângulo irregular) foi formar o descrito sob o nº 5087. (hoje propriedade de São Jorge). Ver junto do Jorge o registo nº 5087

3.1.1. Registo Predial Nº 5087

Prédio rústico : São Jorge

Registo Nº 2.

14 de Março de 1919. A requerimento de José Maria Costa, também conhecido por José Costa, casado, proprietário, maior, morador nesta cidade. Em inscrito, fica declarado que o prédio nº 666 ao lado, a que este averbamento se refere, consta actualmente (de seguintes) digo, de um prédio rústico de pastagem com uma nascente de água, bebedouro para gado, casa de habitação e armazéns e **confronta:**

a começar no **Sul** com a ribeira de Trindade no sitio de São Pedro onde chamam Calabaceira, subindo até encontrar a ribeira denominada de Laranjo e confinando por este lado com terras de Bom – coi, continua a marcação subindo pela ribeira do Laranjo até onde chamam Quebrada ou Encontrada e marcando pela margem direita desta ribeira cujo leito da ribeira Laranjo pertence ao prédio, com terras hoje de Sérgio de Carvalho (**prédio nº 5087**) e terras de Tanquinho pertencente a Bernardino Soares Cabral de Almada, subindo desde a Encontrada pela ribeira de Veneza até marcar com terras de António Germano, nas Fontes, indo este lado (ribeira de Laranjo e de Veneza) **Oeste**; pelo **Norte** com as terras de António Germano, nas Fontes até encontrar com o fio da afinha do Monte Vacas, seguindo a marcação pela crista deste Monte até descer na vertente oposta, lado **Leste** a encontrar uma estrada publica no sitio de Covão Quente entre o quilometro 8 e 9, seguindo pela mesma estrada, que fica a **Leste** até um pouco abaixo do quilometro 4 no sitio chamado Monte Agarro, donde atravessa pelo Monte Gonçalves Afonso até dar na 1ª marcação, confina por este lado com terras de Pedregal, estrada publica e terras de São Filipe. Tem represa na ribeira no sítio de Quebrada.

Registo Nº 3.

11 de Abril de 1931. Em face dos documentos que serviram para a inscrição nº 3666 lançada a folhas 153 verso do Livro F número 4 e a requerimento de José Maria Costa, também conhecido por José Costa, em forma de declaração complementar, verifiquei e declara-se que o actual valor venal do prédio nº 666, a que este averbamento respeita, é de 70.000\$00 (setenta mil escudos).

Registo Nº 4.

12 de Dezembro de 1932. Em face do requerimento em forma de declaração complementar e documentos que serviram de base à inscrição nº 2676, do Livro C-9, verifiquei que o prédio nº 666, a que este averbamento se refere, se compõe, cerca de 800 hectares, com uma residência e várias dependências no sítio de Monte Vaca, nas cintas tanques e várias instalações no sítio de Laranjo.

Registo Nº 5.

14 de Junho de 1939. À vista do requerimento em forma de declaração complementar e documento que serviu de base à inscrição nº 2811, lançada a fls. 68 do Livro C-10, ao lado anotado, verifiquei a declaração que o prédio nº 666, a que este averbamento se refere, se compõe de terras de regadio e sequeiro, tendo actualmente o valor venal de 80.000\$00.

Registo Nº 6.

9 de Janeiro de 1959. A requerimento de Edgard Medina Gomes Barbosa, 1º Oficial dos Serviços dos Correios Telégrafos e Telefones da Província de Cabo Verde, cuja identidade e legitimidade verifiquei e reconheci, e tendo em vista os documentos que serviram de base à inscrição nº 7184, a fls. 138 vº do Livro G 2º, aqui se declara que deste prédio nº 666, foi desanexado o direito a 1/12 avos (um doze avos) que foi formar prédio distinto e independente sob o nº 16174, a folhas 176 do Livro B/58.

3.1.2. Registo Predial Nº 16174

Prédio rústico: Laranjo – Concelho da Praia

Um prédio rústico de regadio e sequeiro, denominado Laranjo, constituído por todo o regadio e o cerco conhecido por Curral de Muleco, com a área de sessenta hectares, inscrito na matriz predial respectiva sob o numero 195, com as seguintes confrontações:

Norte e Leste com quebrada que separa a propriedade da Achada e vai encontrar o muro que serve de limite e segue em direcção a entrada da propriedade pelo lado da Achada, interrompido por essa entrada e segue até formar ângulo recto com outro muro que continua a delimitar a propriedade até morrer numa quebrada que dali passa a constituir limite natural, a qual vai até o do antigo portão em cerco de alvenaria, em direcção do qual segue outro muro limite até encontrar o mesmo portão; **Sul e Oeste** a ribeira de Laranjo desde a cerca murado que começa um pouco mais abaixo do referido portão em arco de alvenaria e subindo a margem acima da ribeira vai encontrar o referido cerco de Curral de Muleco o qual subindo a encosta vai terminar na quebrada limite **Norte**.

Este prédio é formado de um doze avos (1/12 avos) do já descrito nesta Conservatória sob o numero 666 a páginas 412 do Livro B/7º do qual fica desanexada, formando prédio distinto e independente.
Índice real nº 7 fls. 71 vº. Valor venal 9.000\$00.

Registo Nº 7.

15 de Outubro de 2002. Do prédio descrito sob o número 666, foi desanexado o ora descrito sob o número 20326, a fls. 88, do Livro B/78.

Nº 14604. Fica inscrito a favor de IFH – Imobiliária Fundiária e Habitat, SA, com sede nesta Cidade, a transmissão do prédio ora descrito nesta Conservatória sob o número 20326, a fls. 88 do Livro B/78, por o haver comprado pela quantia de 18.581.125\$00 (dezoito milhões, quinhentos oitenta e um mil, cento vinte cinco escudos) a Daniel Theophiel Alfonso Grepne e Maire Medermott Grepne, conforme se vê da certidão de Escritura pública lavrada em 23 de Setembro do corrente ano, a fls. 6 vº/8, do Livro de Notas para Escrituras diversas número 116/A, a cargo do Notário do Notariado do Cartório Notarial desta Região da Praia Dr Jorge Pedro Barbosa Rodrigues Pires missão do prédio ora descrito nesta Conservatória sob o número 20326 a fls 88

3.1.3. Registo Predial Nº 20326

Prédio rústico : Laranjo e Monte Vaca

Um tracto de terreno com a área de 65 há (sessenta e cinco hectares), situado em Laranjo e Monte Vaca, confrontando, a **Norte** com terras de Ribeirão Chiqueiro e Pedregal, **Sul** com terras de São Pedro pela ribeira, **Leste** com terras de São Filipe e Pedregal e **Oeste** com terras de São Jorge Tanquinho, Veneza e Gaudêncio dos Reis Borges, que faz parte do prédio inscrito anteriormente na matriz predial da freguesia de Nossa Senhora da Graça, sob o número 69 e actualmente sob o número 196. Este terreno foi desanexado do já descrito nesta Conservatória sob o número 666, a fls. 482, do Livro B/7º.

Registo Nº 8.

5 de Fevereiro de 2003. Do prédio descrito sob o número 666, foi desanexado o ora descrito sob o número 20409, a fls. 188 vº, do Livro B/78.

3.2. Registo Predial Nº 771

Prédio rústico: Benfica – Ribeira de São Francisco

Aos 26 de Abril de 1869 teve lugar a apresentação nº 3 do diário paginas 122, de um título por virtude da qual à vista do mesmo título e mais esclarecimentos que exigiu do apresentante fiz o presente contrato de registo predial.

Compõe-se de terras de sequeiro e regadio com 2 casas de habitações.

Confrontações:

Norte – com caminho publico (azinhaga);

Sul – com terras de Covão de Tarrafe;

Este – com a vertente da ribeira;

Oeste – com a Achada do Portete.

Desanexações:

Registo Nº 1.

3.2.1. Registo Predial Nº 898

14 de Novembro de 1906. Fica inscrito a favor de José Inocêncio Coelho, casado, proprietário, morador em Ribeirão de Cal freguesia de São Nicolau Tolentino deste Concelho a transmissão do direito a 1/2 do prédio nº 771, metade do prédio digo 771 descrito a fls. 534 do Livro B/8 e do direito a 1/2 de cada um dos prédios nºs 7123, 7124 e 7125 descritos respectivamente a fls.136, 136 vº e 137 do Livro B/41, por lhes haverem cabido em partilhas, no valor total de 1.695.000 reis, no inventario orfanológico a que se procedeu neste Juízo de Direito e Cartório do 3º officio por óbito de José António Coelho morador que foi na freguesia de Nossa Senhora da Graça desta ilha.

Carta de sentença de formal de partilhas extraída do referido inventario e passado em 9 de Agosto de 1906. Requerimento e pública forma de uma procuração documento que arquivo.

Registo Nº 2.

3.2.2. Registo Predial Nº 1.297

4 de Novembro de 1909. Fica inscrito a favor de Domingos Seruya, solteiro, proprietário, empregado público residente nesta cidade a transmissão de 1/8 parte prédio nº 771, descrito a fls. 534 do Livro B/8 por haver comprado pela quantia de 70.000 reis a Francisco de Anunciação Évora e mulher Violante da Silva Coelho Évora, proprietários e residentes em São Francisco.

Escritura de 30 de Março de 1903 exarada a fls. 42 do livro nº 89 das notas do tabelião desta Comarca José Joaquim Vaz. Fica arquivado o requerimento com uma certidão extraída a 2 do corrente do inventário orfanológico a que neste Juízo se procedeu por óbito de José António Coelho, morador que foi em São Francisco desta freguesia de Nossa Senhora da Graça.

Registo Nº 3.

3.2.3. Registo Predial Nº 1.299

Fica inscrito (provisoriamente por duvida) a favor de Domingos Seruya, solteiro, proprietário, empregado público residente nesta cidade a transmissão de 1/8 parte prédio nº 771, descrito a fls. 534 do Livro B/8 de ¼ parte do prédio nº 1.545 – descrito a pag. 312 do Livro B/16 e de 1/8 parte de cada um dos prédios nºs 7123, 7124 e 7125 descritos respectivamente a fls.136, 136 vº e 137 do Livro B/41, por os haver comprado pela quantia de 250.000 reis a Francisco de António Coelho, solteiro, proprietário residentes nesta cidade. Escritura de 3 de Junho de 1896 exarada nas notas do tabelião desta Comarca Augusto César de Freitas e em cujo traslado se acha transcrito numa certidão extraída do referido maço do inventário orfanológico a que neste Juízo e pelo Cartório do 2º ofício se procedeu por óbito de José António Coelho.

Averbamento Nº 1.

A requerimento de Domingos Seruya, solteiro, maior, proprietário, residente nesta cidade foi convertida em definitivo a inscrição nº 1.299 averbamento se refere na parte relativo aos prédios nºs 771, 1545, 7123,7124 e 7125 (ilegíveis)

Registo Nº 4.

3.2.4. Registo de Hipoteca Nº 1.670

14 de Junho de 1913. Fica inscrito a favor da Fazenda Nacional a penhora sobre o direito da metade dos prédios nºs 771, 7123, 7124 e 7125, descritos a fls. 534 do Livro B/8 e a fls. 136 a 137 do Livro B/41 para pagamento da quantia de 70\$385, ou sejam 70 escudos 38 avos e meio, que de custas e selos, deve Guilhermina de Carvalho Coelho, viúva, proprietária, moradora no sítio de Ribeirão de Cal da freguesia de São Nicolau Tolentino, no inventário de menores, a que se procedeu neste Juízo por óbito de José Inocência Coelho, marido da devedora.

Certidão dos autos de penhora, passada em 2 de Janeiro de 1913, pelo Escrivão do 2º Ofício Peta de Vasconcelos, e requerimento, que vai ser arquivado no maço deste ano.

Registo Nº 5.

3.2.5. Registo Predial Nº 2.474

26 de Maio de 1926. Fica inscrito a favor de Filipe dos Santos Silva, casado, maior, proprietário e comerciante, morador na ilha do Fogo a transmissão do prédio nº 3543, descrito a fls. 522 do Livro B nº 30, do prédio 4.167 descrito a fls. 480 do Livro B nº 33, do prédio nº 6.036, descrito a fls. 189 vº do Livro B nº 38, do prédio nº 5.208 descrito a fls. 343 do Livro B nº 36 do direito a 2/8 parte prédio nº 771, descrito a fls. 534 do Livro B/8, dos prédios nºs 8792, 8793 e 8794 por esta ocasião descritos respectivamente a fls. 177, 177 vº 178 do Livro B nº 45, por os haver comprado pela quantia de 30.000\$00 a Mário Torres e

esposa Dona Aliança Seruya Torres, maiores, casados, proprietários moradores nesta cidade.

Escritura de 29 de Janeiro e 19 do corrente ano, lavrado a fls. 18 vº a 22 vº do Livro nº 133 do notário desta comarca António Augusto Correia Osório, da rectificação da mesma lavrado a 8 vº do livro de notas nº 134 do mesmo notário António Augusto Correia Osório.

Carta de sentença civil passada a 29 de Novembro de 1918 extraídos dos autos de justificação avulsa em que é justificando Domingos Seruya e justificantes Aliança Seruya Torres e arguido, os vendedores para em julgado únicas e universais herdeiros de seu pai e sogro o dito Domingos Seruya, que correu seus tramites no Juízo de Direito desta Comarca e cartório do 2º ofício.

Esta assinado e rubricado pelo respectivo Juiz de Direito Doutor Cândido da Costa Madeira e subscrito e também rubricado pelo Escrivão do 2º ofício António Augusto Correia Osório

Um requerimento que arquivo no maço corrente.

3.3. Registo Predial Nº 1204

Prédio rústico: São Filipe

Aos 3 de Abril de 1871 teve lugar a apresentação nº 1 do diário paginas 199, de um titulo por virtude da qual à vista do mesmo titulo e mais esclarecimentos que exige do apresentante fiz o presente contrato de registo predial.

Compõe-se de terras de sequeiro com mato de purgueirais, achada com pastagens, coqueiros, casas e nascentes de água.

Confrontações:

Norte – com herdeiros de Nicolau dos Reis Borges;

Sul – com terras de João Evangelista Pereira de Carvalho;

Este – com as de Manuel Tavares Homem e terras de Pedregal;

Oeste – com as de São Pedro e de Manoel dos Reis Borges.

Desanexações:

Registo Nº 1.

3.3.1. Registo Predial Nº 1218

20 de Junho de 1871. Teve lugar a apresentação numero 1 do diário, paginas 206, de um título por virtude da qual à vista do mesmo titulo e mais esclarecimentos que exige do apresentante fiz o presente contrato de registo predial. Foram donos anteriores à transmissão para o actual Lum Varela Martins e outros.

Prédio rústico: Safende em São Filipe

Compõe-se de terras, digo de montados para pastagens e purgueirais.

Confrontações:

Confronta por todos os lados com a propriedade n.º 1204

Registo N.º 1.

20 de Março de 1874. Verifiquei em vista da declaração apresentada sob o n.º 1 do diário paginas 308, por Seraphim Salomão Henriques Dupret, a qual fica arquivada no maço n.º 1 desta Conservatória sob o n.º 519, com as seguintes confrontações: pelo **Leste** com o caminho público e pelos outros lados com os possuidores das Terras de São Filipe.

Registo N.º 2.

3.3.1.1. Registo Predial N.º 2012

Foram mais tirados desta propriedade os terrenos que ficaram a formar o prédio n.º 2012:

Prédio rústico : Achada Limpo, Ribeira de São Filipe e Água Funda

Compõe-se de montados com pastagens, purgueirais e uma fonte de água no sitio denominado Água Funda no covão marcando com Manuel Tavares Homem.

23 de Outubro de 1876. Teve lugar a apresentação n.º 1 título, por virtude da qual à vista do mesmo título e mais esclarecimentos que exigi do apresentante fiz o presente contrato de registo predial.

Confronta,

ao **Norte** em um espinheiro branco cortado - o primeiro no fim da ribeira de Agostinho Alves - no princípio da subida vindo da Achada Limpo - ou no fim da descida vindo do alto do estreito, correndo dali atravessando ao poente em linha recta marcando com terras de Ilhéu até à ribeira de São Filipe seguindo para baixo; - ao **Sul** no fim da ribeira de Água Funda marcando ali com os montados de Achada Grande e São Tomé, correndo dali em linha recta atravessando ao poente (Oeste) em direcção à parede divisória da fazenda pertencente aos Bento Rodrigues Fernandes; - ao **Leste** pela ribeira de Água Funda, desde o espinheiro branco cortado e mencionado na demarcação Norte correndo dali para baixo e pela mesma ribeira marcando com os montados de Água Funda, São Tomé e Achada Grande, até encontrar o principio da segunda demarcação Sul; - ao **Oeste** pela vertente da ribeira de São Filipe aonde finda a primeira demarcação Norte correndo dali para baixo e pela vertente da ribeira marcando ao poente (Oeste) com Achada de São Filipe e

Monteagarro, seguindo pela mesma ribeira até encontrar o caminho e seguindo por ele e ir encontrar a mesma parede divisória e mencionada na segunda demarcação Sul;

Registo Nº 1

3.1.1.2. Registo Predial Nº 2012

23 de Outubro de 1876. Teve lugar a apresentação 1 verso 1 no diário - livro A 2º , paginas 19, sendo apresentante João José Coelho de Mendonça, solteiro, residente em Lém Pereira freguesia de São Nicolau Tolentino desta ilha, cuja identidade e legitimidade verifiquei e reconheci, e por virtude do título objecto da dita apresentação especificado na descrição nº 2012, do qual título verifiquei sua autenticidade e legalidade; inscrevo a favor do apresentante o domínio do prédio descrito sob o dito nº 2012, que adquiriu por compra feita aos respectivos donos declarados na citada declaração, pela quantia de 120.000 reis de que pagou contribuição de registo;

Registo Nº 2

3.1.1.3. Registo Predial Nº 2012

Certifico que em 12 de Janeiro de 1873, tem lugar a apresentação nº 1 , no diário a paginas 287, sendo apresentante Pedro Lopes da Costa, viúvo, proprietário, residente na freguesia de São Nicolau Tolentino, desta ilha, por liquido 6.000 reis.

Foram donos anteriores ao actual Remigio Fernandes, casado, Ricardo Lopes Afonso também casado, e Francisco de Barros, solteiro, todos proprietários, moradores os dois primeiros na freguesia de São Nicolau Tolentino e o último na de Nossa Senhora da Graça, sitio de São Filipe.

A declaração do apresentante fica arquivado nesta Conservatória no maço nº 2 digo nº 1 sob o nº à margem iniciado e o titulo apresentado lhe é entregue sem ficar duplicado dele por ser extraído de arquivos públicos, sendo uma escritura feita em data de ontem a folhas 169 do livro de custas nº 41 do tabelião do primeiro officio deste julgado.

Esta descrição fica anotado no índice real nº 4 Concelho da Praia paginas 148.

3.1.1.4. Registo Predial Nº 18.224

Desanexações:

Averbamentos Nº 4. 11 de Outubro de 1983. Do prédio supra nº 2012, foi desanexado o ora descrito sob o nº 18.224 a fls. 76 do Livro B/64.

Registo Predial Nº 18.224

Prédio rústico de sequeiro denominado “Água Funda” , situado na freguesia de Nossa Senhora da Graça, inscrito na matriz sob o nº 79.

Confrontações:

Norte – com Álvaro Monteiro Levy;

Sul – com ribeira de Paiol;

Este – com Serras e Sousas, Limitada;

Oeste – com Várzea de Pedregal.

3.1.1.4.1. Rectificações (Registo predial nº 18.224)

Registo Nº 1

21 de Dezembro de 2004. Em face da certidão matricial nº 782/2004, passado pela Câmara Municipal da Praia em 30 de Novembro do ano 2004, fica declarado que o prédio rústico supra descrito nº 18.224, possui a área de 3.280.000 m².

O referido prédio encontra-se inscrito na matriz predial da freguesia de Nossa Senhora da Graça sob o nº 1.612;

3.1.1.4.2. (Registo predial nº 21.254)

Registo Nº 2

22 de Dezembro de 2004. Do prédio supra descrito nº 18.224 foi desanexado o ora descrito sob o nº **21.254** a pagina 49, do Livro ----- ;

3.1.1.4.3. (Registo predial nº 21.368)

Registo Nº 3

16 de Fevereiro de 2005. Do prédio descrito sob o nº 18.224 foi desanexado o ora descrito sob o nº **21.368**, a fls. 131, do Livro B/83;

3.1.1.4.4. (Registo predial nº 22.883)

Registo Nº 4

13 de Julho de 2007. Do prédio descrito sob o nº 18.224 foi desanexado o ora descrito sob o nº **22.883**, a fls. 118, do Livro B/90.

3.3.2. (Registo predial nº 1204)

Registo Nº 3. Registo Nº 3.

08 de Julho de 1895. À vista das escrituras apresentadas a registo sob o nº 1, 2 e 3 outorgadas nas notas do tabelião Barreiros, desta cidade a primeira em data de 1 a segunda de 2 e a terceira de 5 de Julho do mesmo ano, que a propriedade **São Filipe**,

Confronta,

no seu todo, pelo **Sul** em direcção ao poente pelo meio da ribeira que passa em Vila Nova e vai até S. Pedro, seguindo pela mesma, mas já na direcção do poente para o **Norte** até encontrar a que vem do Laranjo, pela qual continua até encontrar o mesmo com cerca da propriedade do Laranjo pelo lado **Sul** onde esta o portão do prédio, subindo dali ao longo daquele muro em direcção ao nascente, até dar na ponta da rocha, desviando ali em ângulo recto para **Norte**, pela orla da rocha até encontrar a parede que fecha o mesmo Laranjo pelo lado do **Norte**, descendo por esta parede até à ribeira que neste ponto já tem o nome de Encontrada, pela qual sobe até encontrar uma outra denominada Ribeira de Veneza, deixando ali a ribeira e seguindo a marcação pelo cutelo da rocha de Veneza, até dar no cume da mesma rocha indo na mesma direcção dar no sitio de Pinha Xeu e dali ao covão chamado Covão Quente, seguindo por esta até o Pico de Monte Vaca, desce depois pelo lado do **Norte** em direcção ao nascente até o Cutelo Redondo a encontrar a estrada real entre os quilómetros 8 e 9, atravessa esta e vai pelo covão em frente até entrar na ribeira, denominada Ribeirão Fundo, subindo dali em linha recta até o Pico do Ilhéu, seguindo dali sempre pelo nascente até dar no caminho que vai para Nossa Senhora da Luz, marcando deste lado com terras de João José Coelho de Mendonça, até encontrar a ribeira de São Filipe e descendo por esta até em frente do cutelo do Paiol, e dali já pelo **Sul** segue pela Ribeira de Praia Negra até encontrar o ponto de partida em Vila Nova;

3.3.3. (Registo predial nº 1204)

Registo Nº 4.

Verifiquei mais à vista dos titulares que promoveram as inscrições hipotecárias do dia 8 de Julho de 1895 – nºs **1302**, **1303** e **1304** que este prédio foi hipotecado em globo para garantia de 300.000 reis;

3.3.4. (Registo predial nº 1204) ou 18220

Registo Nº 5.

16 de Janeiro de 1970. À vista do documento que serviu de base a inscrição nº **6305** ao lado anotado, fica declarado que o prédio nº **1204** a que este averbamento se refere, tem actualmente a seguinte constituição física, confrontações número e valor matricial.

Prédio rústico de sequeiro, regadio e purgueiral, contendo 185 casas, situado em São Filipe,

Confrontações:

Norte – com terras de Pedregal, Portete e São Francisco;

Sul – com Arcádio Henrique Fernandes;

Este – com Armando de Carvalho Silves Ferreira;

Oeste – com terras do Laranjo, pertencente a José Maria Costa.

3.3.4. 1. Registo Predial Nº 6305

16 de Janeiro de 1970. Fica inscrito a favor de Armando Fernandes Sanches, solteiro, proprietário, natural da freguesia de Nossa Senhora da Graça, Concelho da Praia, residente em Achada São Filipe, subúrbios desta cidade, a mera posse do prédio já descrito nesta Conservatória sob o nº 1204, a folhas 152 do Livro B/13 por força da sentença de 6 de Março de 1968 proferida nos autos de justificação de mera posse que lhe moveu o Juízo de Direito desta Comarca e que correu seus termos pelo Cartório do Primeiro Ofício a cargo do Escrivão de Direito, interino, que foi Alcides Eurico Lopes de Barros, sentença essa que transitou em julgado e que julgou justificada mera posse do ora registante, visto se provar que este estava, desde há mais de trinta e dois anos, na posse pública, pacífica e continua e de boa fé do dito prédio. – Certidão de sentença passada pelo Juízo de Direito desta Comarca e extraída dos autos de justificação referida, que restituo.

Índice pessoa da letra A, nº 102 fls. 75Vº.

3.3.4. 2. Cancelamento do Registo Predial Nº 6305

Nº 1. 7 de Fevereiro de 1976. A requerimento de Guilhermina Lopes de Carvalho, viúva, residente em São Domingos da freguesia de São Nicolau Tolentino, representada por António José da Rosa, advogado nesta cidade da Praia, conforme se vê do substabelecimento de 14 de Fevereiro corrente, que se acha transcrito na certidão de sentença, fica cancelado a transcrição ao lado **nº 6305**, por sentença proferida nos auto de Acção Ordinária, registados no livro competente sob o nº 34/1970, que a requerente moveu contra Armando Fernandes Sanches, solteiro, maior, trabalhador, residente em São Filipe – Certidão de sentença passada pelo Juízo de Direito desta Comarca e extraída dos autos atrás referidos.

IV.4. Análise dos documentos de titularidade

4.1. Dos documentos consultados e reconhecimento in loco, a comissão chegou a entendimento que o registo predial nº 771 (prédio rústico **Benfica**, localizada na Ribeira de São Francisco), que serviu de base para o registo nº 18220, não pertence à Câmara Municipal da Praia, mas sim, a César António da Silva (Nhô Pipi) e Miguel Vieira dos Santos (Matchinho) e outros.

4.2. O terreno que pertence a Câmara Municipal da Praia é o registado sob o n.º 1204 ou seja, o actual nº 18220 - CMP (em nome de **Violante Resende – herdeiros**), conforme o historial abaixo descrito:

4.2.1. *Transmissão para Armando Fernandes Sanches, feita por força da sentença de 6 de Março de 1968, proferida nos autos de justificação de mera posse que moveu no Juízo de Direito da Comarca da Praia e que, correu no Cartório do 1º Ofício a cargo do Escrivão de Direito Interino, Alcides Eurico*

Lopes de Barros, descrito na Conservatória do Registo Predial da Comarca de Sotaventosob o n.º 1204, a fls. 152, do Livro B/13, da 1 Serie.

4.2.2. *Em 1977, por sentença do Meritíssimo Juiz de Direito de 3 de Junho de 1974, que declarou nula a inscrição em nome de Armando Fernandes Sanches, conforme certidão do 1º Cartório da Região de Sotavento de 4 de Fevereiro de 1976, passou de novo para **Violante Resende – herdeiros**, um prédio rústico de sequeiro, regadio e purgueiral, situado em Achada de São Filipe, contendo 185 casas, confrontando do **Norte** com Terras de Pedregal, Portete e São Francisco, **Sul** com Arcádio Henriques Fernandes, **Leste** com Armando de Carvalho Silves Ferreira e **Oeste** com Terras de Laranjo pertencente a José Maria da Costa.*

4.2.3. *Em 1980, a inscrição em nome de **Violante Resende – herdeiros**, foi anulado e passou para o então Secretariado Administrativo da Praia, hoje Câmara Municipal da Praia.*

4.2.4. *Em 1983, o registo matricial nº 81 passou para o nº 850, em nome do então Secretariado Administrativo da Praia, hoje Câmara Municipal da Praia, com base na justificação nº 7 e 19 de 16 de Dezembro de 1982 e 16 de Junho de 1983, respectivamente. (perguntamos se o então Secretariado Administrativo da Praia, tinha competência legal para este acto?)*

4.2.5. *Em 1992, o registo matricial nº 850 passou para o nº 966, em nome do então Secretariado Administrativo da Praia, hoje Câmara Municipal da Praia.*

4.2.6. *As confrontações actuais do prédio nº 18220, são as seguintes:*

Norte com Terras de Pedregal, Portete e São Francisco, **Sul** com Arcádio Henriques Fernandes, **Leste** com Armando de Carvalho Silves Ferreira e **Oeste** com Terras de Laranjo pertencente a José Maria da Costa.

4.2.7. *A começar no **Sul** com a ribeira de Trindade no sitio de São Pedro onde chamam Calabaceira, subindo até encontrar a ribeira denominada de Laranjo e confinando por este lado com terras de Bom – coi, continua a marcação subindo pela ribeira do Laranjo até onde chamam Quebrada ou Encontrada e marcando pela margem direita desta ribeira cujo leito da ribeira Laranjo pertence ao prédio, com terras hoje de Sérgio de Carvalho (**prédio nº 5087**) e terras de Tanquinho pertencente a Bernardino Soares Cabral de Almada, subindo desde a Encontrada pela ribeira de Veneza até marcar com terras de António Germano, nas Fontes, indo este lado (ribeira de Laranjo e de Veneza) **Oeste**; pelo **Norte** com as terras de António Germano, nas Fontes até encontrar com o fio da afinha do Monte Vacas, seguindo a marcação pela crista deste Monte até descer na vertente oposta, lado **Leste** a encontrar uma estrada publica no sitio de Covão Quente entre o quilometro 8 e 9, seguindo pela mesma estrada, que fica a **Leste** até um pouco abaixo do quilometro 4 no sitio chamado Monte Agarro, donde atravessa pelo Monte Gonçalves Afonso até dar na 1ª marcação, confina por este lado com terras de Pedregal, estrada publica e terras de São Filipe.*

4.2.8. Daqui se depreende que o prédio nº 18220, confronta a **Oeste** com Terras de Laranjo de José Maria Costa na Estrada Publica que é a confrontação **Leste** a encontrar uma estrada publica no sitio de Covão Quente entre o quilometro 8 e 9, seguindo pela mesma estrada, que fica a **Leste** até um pouco abaixo do quilometro 4 no sitio chamado Monte Agarro, donde atravessa pelo Monte Gonçalves Afonso até dar na 1ª marcação, confina por este lado com terras de Pedregal, estrada pública e terras de São Filipe, conforme o descrito no ponto 4.2.7 do presente documento.

V.5. Confirmação de titularidade

5.1 Houve vários encontros de trabalho entre a Comissão e o representante dos senhores Daniel Theophiel Alfons Grepne e esposa. Desses encontros, recomendou-se a realização de visitas aos terrenos com o fito de ser produzido um documento de suporte.

5.2 Visita dos dois técnicos ao terreno, com vista ao reconhecimento in loco dos terrenos circundados pelos marcos de betão JMC; reconhecimento da verdadeira localização física dos terrenos, nos termos das descrições constantes das certidões prediais adquiridas junto da Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel.

5.3 Levantamento topográfico das extremas da propriedade de denominada Laranjo e dos terrenos situados nos arredores da mesma, de acordo com os marcos existentes, cuja sigla é JMC – José Maria da Costa.

5.4 A comissão, no âmbito da confirmação da titularidade e limite físico da propriedade supostamente pertencente à Câmara Municipal da Praia (trabalhos de reconhecimento, levantamento e demarcação dos terrenos abrangidos pelas propriedades Laranjo, Pedregal e São Filipe), constata que as parcelas reclamadas pela Câmara não lhes pertence, tendo em conta a referência que é feita a alguns dos pontos naturais existentes, as denominações toponímicas referidas nas confrontações, bem assim os marcos de betão simples existentes localmente, devidamente identificadas ainda com siglas das letras dos anteriores proprietários (JMC) e de alguns proprietários que os confinam. No entanto, afirmamos alto e em bom som, que durante o nosso trabalho de campo, não encontramos nenhum marco com as siglas apostas a JMC da CMP ou SAP.

5.5. No âmbito da confirmação da titularidade e limite físico da propriedade supostamente pertencente à Câmara Municipal da Praia, trabalhos de delimitação dos terrenos na carta 1:25.000, a comissão chegou à seguinte conclusão,

VI. 6. Conclusões

6.1. Que o prédio Laranjo, descrito na Conservatória dos Registos Predial e Automóvel sob o nº 666, não sobrepõe o prédio São Filipe sob o nº 18220 em momento algum. São dois prédios distintos, tanto nas confrontações, como nas suas localizações, conforme se pode ver da carta delimitada em anexo.

VII.7. Recomendações

7.1. Recomendamos o mais urgente possível a colocação dos marcos nas extremas dessas propriedades, com a finalidade de ficar bem claro e à vista de todos as confrontações.

VIII.8. Anexos

8.1. Fotocópias de registo predial:

- Daniel Theophiel Alfons Grepne (registo n.º 666) – Laranjo;
- Fazenda Nacional (registo nº 5087) – São Jorginho (I. C. S.);
- Banco de Cabo Verde (registo nº 16174) – Laranjo (ex. João Domingos Silva);
- IFH – Imobiliária Fundiária e Habitat (registo n.º 20326) - Laranjo e Monte Vaca;
- Filipe Santos Silva (registo nº 771) – Benfica em São Francisco;
- Câmara Municipal da Praia (registo nºs 1204 e 18220) – São Filipe

8.2. Carta com delimitações dos prédios rústicos:

- Carta Geral com delimitações de todos os prédios
- Daniel Theophiel Alfons Grepne (registo n.º 666) – Laranjo;
- Banco de Cabo Verde (registo nº 16174) – Laranjo (ex. João Domingos Silva);
- Filipe Santos Silva (registo nº 771) – Benfica em São Francisco;
- Câmara Municipal da Praia (registo nºs 1204 e 18220) – São Filipe