

*Hélio Sanches*

Advogado

I- SITUAÇÃO DO PRÉDIO 666

1. O prédio 666 encontra-se devidamente registado na Conservatória dos Registos prediais da Praia em nome de DANIEL THEOPHIEL ALFONS GREPNE, casado, natural de Inglaterra (Doc 1).
  2. Esse prédio encontra-se inscrito na matriz predial da Praia da Freguesia de Nossa Senhora da Graça sob o nº 196 (Doc 2).
  3. A forma de aquisição (contrato de compra e venda celebrado em 1966) encontra-se devidamente averbada na Certidão de Registo Predial referida no ponto nº 1 supra.
  4. As confrontações desse prédio encontram-se devidamente definidas.
- II. **O PRÉDIO PROPRIEDADE DOS GREPNES, REGISTADO SOB O Nº 666 NÃO SE CONFUNDE COM O PRÉDIO DO MUNICÍPIO DA PRAIA, REGISTADO SOB O Nº 18.220, SITUADO EM S. FELIPE: SÃO DOIS PRÉDIOS TOTALMENTE DISTINTOS**

O prédio registado sob o nº 666, propriedade dos Grepnes não se confunde com o prédio do Município da Praia, registado sob o número 18.220, situado, S. Felipe, adquirido por esse município, em 1983 através de uma justificação administrativa, pelas razões seguintes:

- a) São dois prédio distintos. Aliás, têm registos prediais distintos, inscrições distintos, áreas distintas e confrontações distintas. Senão vejamos:
- b) O prédio de Daniel Grepne tem o nº de registo predial 666. O do Município tem o número 18.220;
- c) O prédio de Daniel Grepne tem a inscrição matricial nº 196. O do Município tem o número ???
- d) A área do prédio de Daniel Grepne é de 595, 37 hectares, correspondente a cinco milhões, novecentos e cinquenta mil e trinta e sete metros quadrados. A área do Município é de 649 hectares, correspondente a seis milhões quatrocentos e noventa e oito mil oitocentos e vinte e três metros quadrados, do prédio anteriormente inscrito sob o número 771 (Doc 3). Finalmente,
- e) Os dois prédios não se confundem nas confrontações, como facilmente se pode observar da simples leitura das suas confrontações. E relativamente às confrontações há que realçar o seguinte:
- f) É a própria certidão do prédio do Município (18.220- vide Doc 3) que nos esclarece que esse prédio confronta com o de Daniel Grepne (666-Doc 1) pelo lado «Oeste com terras de Laranjo, pertencente a José Maria da Costa». Ora,

- g) A terra de Laranjo pertence a Daniel Grepne e, antes, era propriedade de José Maria da Costa. Aliás, só para exemplificar, o prédio situado em Laranjo, hoje propriedade do BCA, foi desanexando do prédio 666 (1/12 avos) que foi formar um prédio distinto e independente sob o número 16.174, a fls 176 do Livro B/58 (vide ~~desanexação~~, fls 1 do Doc 1).
- h) Se o prédio do Município confronta, ~~repara-se~~, confronta, com terras de Laranjo e terras de Laranjo pertence a Daniel Drepne nunca pode haver confusão entre o prédio do Município situado em S. Felipe e o de Daniel Grepne.

**III. A situação da distinção e autonomia entre os dois prédios, tal como supra analisado e provado, sempre foi do conhecimento das autoridades municipais da Praia. Senão vejamos:**

- 1. Em Fevereiro de 2001, o próprio Gabinete de Planeamento Estratégico da Câmara Municipal da Praia, no âmbito do PDU apresentado por Daniel Grepne, procedeu a delimitação dos dois prédios (Doc 4). Repare-se que o prédio da CMP fica situado do lado direito da estrada praia S- Domingos, como reconhece a própria CMP no levantamento publicado no B.O. I Série de 18 de Setembro de 2001 (Doc 4.1).
- 2. Em 2002, a Câmara Municipal da Praia, CMP, comunicou ao proprietário (Daniel Grepne) que, «por deliberação emanada na última sessão da Câmara Municipal da praia datada de 17 (dezasete) do mês de Julho do corrente ano, foi aprovada com base no Parecer Técnico do Gabinete de Estudo e Planeamento Estratégico, a fase de anteprojecto da urbanização» de Achada Laranjo, que o proprietário (promotor) apresentara (Doc 5);
- 3. Foi assinado entre a CMP e o proprietário um Memorandum sobre o Plano Urbanístico do promotor no qual a CMP «deu luz verde aos promotores e deseja estabelecer um acordo com eles para dar continuidade ao projecto (Doc 6);

**IV. As autoridades governamentais, sem pleno conhecimento do direito de propriedade de Daniel Grepne sobre o prédio 666. Senão vejamos:**

- 1. Em 15 de Outubro de 2002, o IFH, uma Instituição Autónoma do Estado de Cabo verde, adquiriu por Escritura Pública de Compra e Venda no proprietário um lote de terreno que foi desanexada do prédio 666 e registado em nome desta Instituição sob o número 20.236, fls 88, Livro B/78. E,
- 2. Em 05/02/2003, foi vendido mais um lote de terreno e desanexado do referido prédio 666 e registado em nome do adquirente sob o nº 20.409 a fls 188 vsº do Livro B/78 (vide averbamentos na certidão de registo predial (Doc 1), fls 1, in fini)

**Advogado**

3. Foi assinado em 2 de Abril de 1996 entre o proprietário e o GOVERNO de Cabo-Verde um protocolo de acordo de intenções, em que, entre outras coisas, o Senhor Daniel Grepne, proprietário do prédio 666, comprometia-se a ceder:
  - a) Os prédios rústicos de sequeiros situados em Achada São Felipe, onde se encontram implantados as infra-estruturas actualmente existentes e financiadas pela CEE, para implantação do Plano de Desenvolvimento da Cidade da Praia;
  - b) Os prédios rústicos situados em Monte Vaca, onde se encontram implantados as infra-estruturas actualmente existentes, ocupadas e utilizadas pelo Estado no âmbito de um projecto de reflorestação;
  - c) Tudo, pelo preço simbólico de 100\$00 (cem escudos) cada (Doc 7);

Estes terrenos seriam desanexados do prédio 666 do proprietário, ficando o Estado com a responsabilidade de proceder ao seu levantamento topográfico, através dos Serviços de Cartografia e Cadastro de Cabo Verde, para efeito da sua transmissão ao Estado, levantamento que, efectivamente, foi feito, no âmbito do Relatório de Cumprimento do protocolo de Acordo de Intenções celebrado elaborado a 04 de Novembro de 1998 (Docs 8, 9 e 10). E,

- a) Como contrapartida o Estado aprovaria um conjunto de projectos de desenvolvimento turístico do proprietário, renunciando este também o direito de indemnização pelos prejuízos sofridos com a ocupação pelo Estado do seu terreno, como resulta do mencionado protocolo.
4. A 8 de Junho de 2005, O Ministério das Infraestruturas e Transportes, através da Direcção geral de Infraestruturas e Saneamento Básico, «na sequência de contactos havidos» veio «solicitar a devida autorização para a travessia do terreno pertencente a Daniel Grepne, tendo em atenção que o traçado da Circular da Praia se desenvolve, parcialmente por esta propriedade (parcela 36) (Doc 11). Assim, CONCLUI-SE, dizendo que,
    - a) Os prédios do Município e de Daniel Grepne são distintos e autónomos, nos registos prediais, nas inscrições matriciais, nas áreas e nas confrontações, como acima demonstrados.
    - b) Tanto a Câmara Municipal da Praia como o Governo de Cabo-Verde têm conhecimento deste facto, como, aliás, encontram-se provados por documentos, tal como acima exposto.

*Hélio Sanches*

**Advogado**

- c) O direito de propriedade é um direito constitucional, tendo as autoridades públicas o dever de proteger os direitos dos cidadãos (nacionais e estrangeiros) e de não violar os seus direitos.
  
- d) Na reunião tida com o Director do Urbanismo no dia 29 de Janeiro de 2015 ficou claro que o levantamento cadastral apresentado pelo Município da Praia está errado, pois, abarca para além da área do prédio do Município (18.220), que é de **649 hectares, correspondente a seis milhões quatrocentos e noventa e oito mil oitocentos e vinte e três metros quadrados**, ainda a área do prédio dos Grepnes, que é de 595, 37 hectares, correspondente a cinco milhões, novecentos e cinquenta mil e trinta e sete metros quadrados, praticamente, duplicando assim a sua área adquirida por justificação administrativa em 1983 e constante do seu registo predial.
  
- e) Também ficou patente que esse levantamento cadastral errou porque não teve em conta a confrontação dos dois prédios, tal como havia sido delimitado em Fevereiro de 2001 pelo Gabinete de Planeamento Estratégico da CMP (vide Doc 4).
  
- f) OBS: Actualizou-se a certidão predial onde consta as confrontações originárias do prédio 666, os averbamentos descritivos, as desanexações e transmissões.

Esta é a posição do proprietário sobre o assunto.