



Associação dos Advogados de Macau

澳門律師公會

DEONTOLOGIA PROFISSIONAL

PROVA ESCRITA

25 de Janeiro de 2006

Pretendendo aproveitar as boas condições de desenvolvimento do mercado imobiliário de Macau, e conhecendo a vontade, por parte de alguns cidadãos do Continente, de obterem autorização de residência na RAEM por via da aquisição de imóveis em Macau, os Srs. Ao e Chan, advogados que integram o escritório de advogados "Shining Law" de Cantão, resolveram montar um esquema de colaboração com a Companhia de Construção e Desenvolvimento Imobiliário Bela Vista, Lda. — uma sociedade que se dedica à comercialização de materiais de construção e venda de imóveis, com sede em Macau, actual proprietária de 60 (sessenta) unidades autónomas num prédio com um total de 100 (cem) unidades designado "Edifício Vista Magnífica". Os advogados de Cantão preparariam os contratos-promessa para serem assinados na China pelos potenciais interessados, sendo posteriormente remetidos para Macau, a fim de serem assinados pelo sócio-gerente da C.ª de Construção e Desenvolvimento Imobiliário Bela Vista, Lda. — o Sr. Tang, amigo de longa data daqueles advogados de Cantão — e carimbados por um advogado local.

Para tratar dos trâmites relativos às previstas transacções (nomeadamente compras e vendas, hipotecas) e das formalidades de obtenção das autorizações de residência, os advogados Ao e Chan, e o Sr. Tang, combinaram com o Dr. Ma Kin Cheong, advogado em Macau, inscrito na Associação dos Advogados de Macau, uma forma de cooperação que se afigurou vantajosa para todos:

- O Dr. Ma K. C. instalou o seu escritório na sede da Companhia de Construção e Desenvolvimento Imobiliário Bela Vista Lda., em

gabinete privativo, junto ao gabinete da administração, e separado dos expositores dos materiais de construção por separadores de vidro fosco, que asseguram total privacidade;

- O Dr. Ma K. C. não precisa de pagar renda nem outros encargos do escritório, mas em contrapartida da utilização gratuita das instalações e do serviço que lhe é também assegurado pelos empregados administrativos da C.^a de Construção e Desenvolvimento Imobiliário Bela Vista, Lda., o Dr. Ma entrega ao Sr. Tang 30% (trinta por cento) dos honorários que cobra por testemunhar a assinatura de contratos-promessa de compra e venda de quaisquer clientes da C.^a Bela Vista;
- Relativamente a clientes apresentados e recomendados pelos advogados do escritório "Shining Law", o Dr. Ma K. C. paga-lhes uma comissão de 20% (vinte por cento) dos honorários cobrados; além disso, em caso de aqueles advogados entenderem ser necessário recorrer a juízo, em Macau, os advogados preparam as peças processuais (em língua chinesa) necessárias e enviam-nas ao Dr. Ma, a fim de este as subscrever e apresentar nos Tribunais de Macau, acompanhando os ulteriores trâmites. Por esta colaboração, o escritório "Shining Law" paga ao Dr. Ma K. C. MOP3.000 (três mil patacas) por cada assinatura até à fase de julgamento, e mais outro tanto por cada audiência em que o Dr. Ma intervenha;
- Quanto a honorários cobrados a clientes que não forem recomendados pela C.^a Bela Vista nem pela "Shining Law", o Dr. Ma K. C. entrega à C.^a Bela Vista 10% (dez por cento) do total recebido;
- Aos empregados da C.^a Bela Vista que também dão apoio ao escritório do Dr. Ma K. C. prometeu comissões de 2,5% (dois e meio por cento) do valor dos negócios, tendo-os incumbido de, sem referirem o seu nome, contactarem empregados de alguns bancos locais, no sentido de os induzirem a encaminhar para o escritório do Dr. Ma K. C. operações de financiamentos hipotecários — caso em

que o Dr. Ma pagará mais MOP2.500 (duas mil e quinhentas patacas) por cada hipoteca, quantia esta que os empregados podem partilhar com os bancários.

De acordo com instruções recebidas do Sr. Tang (sócio-gerente da C.^a Bela Vista), o Dr. Ma elaborou os estatutos e promoveu a constituição de uma "Associação de Condóminos do Edifício Vista Magnífica", com sede no seu domicílio profissional, tendo os documentos de constituição da Associação sido assinados pelo Sr. Tang (que se reservara a propriedade de algumas fracções do edifício Vista Magnífica) e alguns familiares e amigos dele (também proprietários de unidades autónomas do mesmo edifício).

Nessa Associação, o Dr. Ma K. C. foi designado Presidente da Assembleia Geral, figurando o Sr. Tang e outros gerentes da C.^a Bela Vista como membros da Direcção).

Ainda por instruções do Sr. Tang, o Dr. Ma elaborou um contrato pelo qual a Associação de Condóminos do Edifício Vista Magnífica encarregou a C.^a Bela Vista de administrar o edifício por um período de 5 (cinco) anos, renovável automaticamente por iguais períodos, enquanto não for denunciado por uma maioria de 90% (noventa por cento) dos condóminos do Edifício Vista Magnífica.

À medida que se processavam as vendas das unidades pertencentes à C.^a Bela Vista, de acordo com as instruções recebidas da sociedade vendedora, os contratos preparados pelo Dr. Ma K. C. incluíam uma cláusula na qual se estipulava que o adquirente de cada unidade se obrigava a fazer parte da Associação de Condóminos do Edifício Vista Magnífica por um período mínimo de cinco anos e, em caso de pretender abandonar a Associação, pagaria a esta o décuplo do montante anual cobrado pela mesma Associação a título de despesas da administração do condomínio.

Em Novembro de 2002, o escritório "Shining Law" ajustou, em Cantão, a venda da fracção "A5" com um promitente-comprador, Sr. Yip, de quem recebeu a totalidade do preço, desconhecendo que a C.^a Construção Bela Vista prometera, em Macau, na véspera, vender essa mesma fracção ao Sr.

Lei — de quem recebera 50% (cinquenta por cento) do preço, a título de sinal, no montante de MOP 3 (três) milhões.

Ao receber em Macau o contrato preparado em Cantão e remetido ao Dr. Ma K. C. para carimbar, este apercebeu-se do lapso e alertou o Sr. Tang, sugerindo que se desfizesse uma das transacções, devolvendo o sinal ou o preço recebidos; o Sr. Tang disse-lhe que mais tarde haveria de resolver o assunto.

Entretanto, devido a investimentos mal sucedidos, a C.^a Bela Vista começou a ter dificuldades de tesouraria. Vendidas ou prometidas-vender todas as fracções do Edifício Vista Magnífica, os rendimentos do Dr. Ma K. C. diminuíram drasticamente e, quando constou na praça que a C.^a Bela Vista estava em dificuldades, os promitentes-compradores apressaram-se a outorgar as escrituras de compra e venda.

O Sr. Lei, a quem tinha sido prometida a venda da fracção "A5", apercebendo-se de que a unidade em causa havia sido vendida a outrem, exigiu da C.^a Bela Vista a devolução do sinal em dobro, no montante de MOP 6 (seis) milhões de patacas.

Porque a C.^a Bela Vista não dispunha daquela importância, o Sr. Tang, após laboriosas negociações em que interveio o Dr. Ma K. C., subscreveu e entregou ao Sr. Lei uma declaração, na qual reconhecia a dívida e se comprometia, em nome da sociedade de que era sócio-gerente, a pagar ao Sr. Lei o montante de MOP 6 (seis) milhões de patacas até 30 de Junho de 2004.

Em Setembro de 2004, o Dr. Ma K. C., conhecedor da má situação económica e financeira da C.^a Bela Vista, concluiu que o seu esquema de colaboração estava esgotado.

Porque o Sr. Tang lhe disse que já não precisava dos seus serviços, o Dr. Ma cortou relações com ele e, tendo tomado de arrendamento instalações próprias num prédio de escritórios, para lá se mudou, passando a exercer advocacia sem ligação às suas anteriores actividades.

Em Fevereiro de 2005, o Dr. Ma K. C. foi procurado no seu novo escritório pelo Sr. Lei que, desesperado, lhe contou que o Sr. Tang lhe dissera

que não tinha dinheiro e por isso não podia devolver-lhe o sinal em dobro. Mais lhe dissera que fora induzido em erro pelo Dr. Ma nas negociações que mantivera com o Sr. Lei, porquanto sabia agora que, tendo-se tratado de um lapso, não estaria obrigado a devolver o sinal em dobro, mas apenas em singelo.

O Dr. Ma, indignado com a atitude do Sr. Tang, ofereceu-se para patrocinar o adequado procedimento judicial no sentido de obrigar a C.ª Construção e Desenvolvimento Imobiliário Bela Vista, Lda a entregar os MOP 6 (seis) milhões ao Sr. Lei; O Dr. Ma garantiu ao Sr. Lei que obteria ganho de causa, e combinou com ele que:

- se não ganhasse a acção que ele iria propor, o Dr. Ma nada receberia;

- se ganhasse, o Dr. Ma cobraria MOP600.000 (seiscentas mil) patacas de honorários.

A título de provisão, pediu ao Sr. Lei que lhe entregasse 1/3 (um terço) daquela quantia, o que este fez.

O Dr. Ma tentou então uma acção de condenação, com processo ordinário, contra a C.ª Bela Vista, com base no incumprimento do contrato-promessa relativo à fracção "A5" — que juntou à petição inicial.

Citada a sociedade na pessoa do seu sócio-gerente Tang, não houve contestação, vindo a sociedade a ser condenada no pedido (6 milhões de patacas, acrescido de juros, custas e procuradoria), por sentença de 20 de Setembro de 2005.

Em 10 de Outubro seguinte, o Dr. Ma K. C. telefonou ao Sr. Lei a informá-lo de que tinha ganho a acção, conforme lhe prometera, e que, de acordo com o combinado, o Sr. Lei lhe teria de pagar o remanescente dos honorários — MOP400.000 (quatrocentas mil patacas).

O Sr. Lei ficou surpreendido com o pedido de pagamento de honorários, uma vez que ainda nada recebera da C.ª Bela Vista. Mas o Dr. Ma insiste em que o combinado era ganhar a acção, e ele tinha ganho. Quanto a receber o seu crédito, tal dependeria de uma acção de execução de sentença — que ele,

Dr. Ma, instauraria logo que pago dos seus honorários e após acordo sobre o montante que lhe seria devido pelo patrocínio do novo procedimento.

O Sr. Lei acha que a actuação do Dr. Ma Kin Cheong não foi correcta e considera exagerados os honorários por ele pedidos.

1. Que comentários lhe sugerem as diversas situações em que se envolveu o Dr. Ma Kin Cheong? Identifique quaisquer violações de deveres profissionais. (12 valores)
2. Acha que o comportamento do Dr. Ma é passível de procedimento disciplinar? Poderá o Sr. Lei queixar-se à Associação dos Advogados de Macau? Se o fizer, que acção deverá a Associação tomar? (2 valores)
3. Acha correctos os honorários pedidos pelo Dr. Ma? O que poderá o Sr. Lei fazer, se considerar os honorários exagerados? (3 valores)
4. Suponha que foi requerida a falência da C.^a Bela Vista. Poderá o Dr. Ma K. C. ser indicado, e depor, como testemunha por qualquer interessado? (3 valores)

XXX