

Associação dos Advogados de Macau
澳門律師公會

ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DE MACAU

PROVA

DE

AVALIAÇÃO FINAL DO ESTÁGIO

(Parte I)

31 de Março de 2007

(A) – 8 valores

- O António casou com a Maria em Macau, a 19 de Setembro de 1978, sem que tivessem celebrado nenhuma convenção antenupcial.
- A Autora é uma sociedade que se dedica à actividade de fomento predial.
- No exercício da sua actividade, a Autora, em 31 de Dezembro de 1997, celebrou com a “Companhia de Construção e Fomento Predial AA, Limitada” três contratos-promessa.
- Nos termos dos quais, aquela prometeu comprar e esta prometeu vender as fracções autónomas “xx” “yy” e “zz”, todas do rés-do-chão para comércio, do prédio sito nos Novos Aterros do Porto Exterior, lote BB, Edifício CC, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º DD a fls. EE do livro FF, com o valor matricial de MOP\$1.000.000,00, MOP1.500.000,00 e MOP\$500.000,00, respectivamente,.
- Celebrado os contratos-promessa de compra e venda, a Autora passou a usufruir as três fracções como se fosse sua proprietária.
- Por contrato escrito, celebrado em 28 de Agosto de 1998, a Autora deu de arrendamento ao António, que aceitou, as aludidas fracções autónomas “xx” e “yy”.
- Mais tarde, por contrato escrito assinado em 14 de Setembro de 1998, a Autora deu de arrendamento ao António, que aceitou a mencionada fracção autónoma “zz”.
- Conforme resulta da epígrafe e do clausulado de ambos os contratos, as partes acordaram que o arrendamento teria um prazo de duração de dois anos, com início em 15 de Setembro de 1998 e termo a 14 de Setembro de 2000.
- Findo o qual qualquer uma das partes tinha a faculdade de os denunciar, pela forma e com a antecedência previstas na lei.
- As partes acordaram também que os imóveis locados se destinavam ao comércio do António, mais precisamente à exploração de actividades de comes e bebes.
- Foi ainda convencionada a renda mensal de HK\$40,400.00, pelo arrendamento das fracções “xx” e “yy”, e de HK\$10,200.00 pelo arrendamento da fracção “zz”.
- Valores que não sofreram qualquer actualização durante o decurso do prazo dos contratos e da sua renovação.
- Nem a Autora, nem o António procederam à denúncia dos referidos contratos para o respectivo termo (14 de Setembro de 2000).
- Tendo a Autora deixado de estar interessada na manutenção dos contratos de arrendamento celebrados com o António, decidiu denunciá-los para o termo da respectiva renovação.

- Por carta registada de 16 de Maio de 2001, a Autora comunicou ao outro contraente, o ora António, a denúncia dos contratos, para o termo do respectivo prazo (da renovação), isto é, 14 de Setembro de 2001.
- Solicitando-lhe a desocupação e a restituição dos imóveis com a entrega das respectivas chaves.
- Contudo, na sequência da denúncia comunicada pela Autora, o António, em finais de Agosto de 2001, informou-a, através do seu mandatário, que não desocuparia nem destituiria as fracções em casua, recusando-se a proceder ao respectivo despejo, mesmo depois de terminados os contratos de arrendamento.
- A Autora, através da sua mandatária, numa posterior tentativa de reaver os imóveis, nos primeiros dias de Setembro, ainda informou o mandatário do António de que, em breve, iria intentar a competente acção.
- A verdade é que o António, conforme havia anunciado, não desocupou nem restituiu à Autora as fracções em causa no termo do prazo da renovação dos contratos.
- Continuando a ocupar os imóveis, onde mantém em funcionamento e com as portas abertas ao público o Estabelecimento de Bebidas GG através do qual exerce essa actividade comercial.
- A Autora pretende intentar acção judicial, pedindo o(s) réu(s) ser(em) condenado(s) a:
 - i. A desocupar imediatamente as identificadas fracções, entregado-as à Autora livres de pessoas e bens;
 - ii. A entregar à Autora os imóveis em causa nas mesmas e boas condições em que se encontravam aquando da celebração dos respectivos contratos;
 - iii. A pagar à Autora, a título de indemnização, uma quantia mensal de HK\$101,200.00 por todo o tempo que decorrer desde o início da mora (15.9.2001), até à efectiva entrega dos imóveis à Autora;
 - iv. E a pagar as custas e demais encargos.

Tendo em conta todos os factos acima enunciados, responda às seguintes perguntas com justificação devida, mencionando sempre a base legal correspondente:

- a) *Qual a acção a intentar? Contra quem? Qual a forma de processo? Qual é o valor de causa? Justifique a sua resposta.*
- b) *Quanto ao mérito da causa, quid jûris?*

(B) – 4 valores

- No âmbito da execução, o Exequente, deu à execução, como seu legítimo portador, os seguintes cheques:
 - Cheque n.º XXX sobre a conta n.º AAA do Banco da BBB, Macau, com o valor de HDK\$50,000.00, com data de vencimento em 5 de Julho de 2000;
 - Cheque n.º YYY sobre a conta n.º AAA do Banco da BBB, Macau, com o valor de HKD\$50,000.00, com data de vencimento em 5 de Agosto de 2000;
 - Cheque n.º ZZZ sobre a conta n.º AAA do Banco da BBB, Macau, com o valor de HKD\$50,000.00, com data de vencimento em 5 de Setembro de 2000.
- Os cheques referidos foram preenchidos, emitidos e entregues pela Executada ao Exequente.
- O Exequente procedeu à apresentação desses cheques a pagamento nos dias 04/01/2001, 08/01/2001 e 09/01/2001 respectivamente.
- O pagamento dos cheques referidos foi recusado com a indicação de que a referida conta já estava encerrada, à excepção do cheque n.º XXX que foi devolvido por falta de provisão.
- O Exequente tinha celebrado com a Executada um acordo verbal segundo o qual este último emprestava a quantia de HK\$150,000.00 à primeira que esta fizesse face às suas despesas.
- Efectivamente a Executada, para “garantir” o empréstimo que lhe tinha sido concedido pelo Exequente, emitiu e assinou os mencionados cheques para o Exequente, com o intuito de assim poder pagar a referida dívida.
- O Exequente moveu execução ordinária para pagamento de quantia certa contra a Executada (...) requerendo se digne ordenar a citação da Executada para, no prazo e sob a cominação legal, pagar ao Exequente a quantia em dívida no valor de HK\$150,000.00, que corresponde a MOP\$154,500.00, acrescida de juros legais vencidos e vincendos, até ao integral pagamento e ainda a sua condenação em custas e procuradoria condigna, OU nomear bens à penhora suficientes para garantir aquele pagamento, sob pena de este direito se devolver ao Exequente.

Tendo em conta todos os factos acima enunciados, há que proceder a execução? Justifique sempre as suas respostas.

(C) – 4 valores

- No caso *sub judice*, o João, ora Autor, tem 30 anos de idade e é residente de Macau;

- A Ré é uma sociedade incorporada e registada em Macau, denominada “Fomento Predial Excel, Limitada” (em chinês “*益生地產有限公司*”).

- Por contrato- promessa celebrado em 25 de Junho de 2001, a Sociedade Excel prometeu vender e o João prometeu comprar a fracção autónoma designada “C” r/c, do prédio XX da Rua do Barco, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o no. YY, fls. 100 do Lv. 200.

- O preço da compra e venda da referida fracção foi fixada em MOP3,000,000.00.

- Sendo o pagamento a ser feito da seguinte forma:

- *no acto da assinatura do contrato-promessa, a quantia de MOP2,000,000.00;*

- *o remanescente, no valor de MOP1,000,000.00, a pagar posteriormente.*

- Logo na data de assinatura do contrato-promessa, o Autor procedeu ao pagamento da quantia de MOP2,000,000.00.

- Em Julho de 2001, o Autor pagou o remanescente, que a Ré recebeu dando a respectiva quitação.

- A solicitação da promitente-vendadora, foi prorrogado o prazo para a celebração da escritura até 30 de Julho de 2002;

- No dia 30 de Julho de 2002, veio a ser novamente prorrogado tal prazo, a solicitação da promitente-vendadora, até 30 de Dezembro de 2002;

- Chegando ao dia 30 de 2002, a promitente-vendadora uma vez mais pediu a prorrogação para o dia 30 de Março de 2003;

- No dia 30 de Março de 2003, a promitente-vendadora continua a não aparecer;

- Nesta sequência, o promitente-comprador, através do seu mandatário, enviou um aviso por carta registada, solicitando o promitente-vendadora indicar a data e hora que mais lhe convinha para a celebração da escritura.

- Este aviso foi também ignorado pela Ré.

- Até ao dia 30 de Novembro de 2006, conforme uma informação emitida pela Conservatória do Registo Predial de Macau, o promitente- comprador descobriu que sobre esta mencionada fracção autónoma, já foi realizada um registo provisório de aquisição nos termos de disposto do art. 41 ° do Código do Registo Predial;

- Perante esta situação, o promitente-comprador intentou uma acção no dia 30 de de Dezembro de 2006, pedindo a execução específica do contrato-promessa.

Tendo em conta todos os factos acima enunciados, responda às seguintes perguntas com justificação devida.

- Há que proceder a acção de execução específica?
- Caso a execução específica procede, pode o outro promitente-comprador invocar a prevalência do registo?

(D) - 4 valores

**COMPRA E VENDA E FACILIDADES BANCÁRIAS
COM HIPOTECA**

----Aos 31 dias do mês de Março do ano de 2007, perante mim, xxx Notário, com Cartório em Macau, sito em XXXXXXXXXXXXXXXX, compareceram como outorgantes:----

----**PRIMEIRO:**-----

----**CHIANG XXX XXX 鄭 XX**, do sexo masculino, divorciado, de nacionalidade chinesa, com domicilio profissional, em Macau, na Avenida da Amizade, 102, 1º andar, titular do BIRPM no. xxxxxxx(x) emitido pelos SIM, em 16 de Abril de 2004,-----

----que outorga como sócio da sociedade denominada “DAI XXX Limitada”, com sede, em Macau, na Avenida Almeida Ribeiro, 102, 3º andar, registada na CRCBMM sob o no. xxxxxx(SO).-----

----Verifiquei a qualidade do outorgante através de uma Certidão da CRCBMM emitida em 3 de Dezembro de 2006, que arquivo.-----

----**SEGUNDA:**-----

----**LOU XXX XXX, 盧 XX** casada com **CHAN XXX XXX 陳 XX** no regime da comunhão de adquiridos, natural da China, residente em Macau, na Rua de Madre Teresina, 1, 8º andar “AA”, titular do Salvo Conduto de Entradas e Saídas de HongKong/Macau (中華人民共和國往來港澳通行證) no.xxxxxxxx, da Republica Popular da China, emitido em 14 de Janeiro de 1996,-----

----que outorga por si e em representação do seu marido **CHAN XXX XXX 陳 XX**, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Rua de Madre Teresina, 1, 8º andar “AA”, titular do BIRM no. X/XXXXXXX/X emitido pelos SIM, em 17 de Janeiro de 1998.-----

----Verifiquei a qualidade e os poderes da outorgante para a outorga deste acto, através de uma procuração, que me foi exibida.-----

----**TERCEIRO:**-----

----**NG XXX XXX 吳 XX**, do sexo masculino, casado, de nacionalidade chinesa, residente em Macau, na Rua Francisco Xavier Pereira, 10, 4º andar “A”, titular do BIRPM no. xxxxxxx(x) emitido pelos SIM, em 22 de Janeiro de 2005,-----

----que outorga na qualidade de procurador do “Banco XXXX,S.A.” (adiante designado por banco) com sede em Macau.-----

----Verifiquei a qualidade e os poderes do outorgante para a outorga do acto, através de uma certidão da CRCBMM, que arquivo.-----

----Verifiquei a identidade dos outorgantes por exibição dos referidos documentos de identificação.-----

----**O primeiro outorgante, na qualidade em que outorga, declarou:**-----

----Que, pela presente escritura, e pelo preço de MOP\$210,000.00, já recebido, vende à segunda outorgante e ao seu representado marido, CHAN FOK MENG, a fracção autónoma designada por “8A” do “oitavo andar”, do prédio sito em Macau, na Avenida da Praia Grande, no. 1, descrito na CRPM sob o no. XXXXX, registada em nome da vendedora sob a inscrição no. XXXXX do livro G, com o regime de propriedade horizontal inscrito sob a inscrição no. XXXXX do livro F, e inscrito na matriz predial de Macau sob o artigo no. XXXXX;-----

----O prédio identificado, encontra-se construído em terreno concedido por arrendamento, pelo prazo de 25 anos, a contar de 1 de Março de 1981, conforme inscrição na mencionada Conservatória, sob o no. XXXXX do livro F-X.-----

----**A segunda outorgante declarou:**-----

----Que aceita esta venda nos termos exarados.-----

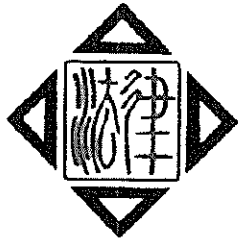
----**O terceiro outorgante em representação do Banco e a segunda outorgante, acordaram no seguinte:**-----

----A segunda outorgante, LOU XXX XXX constitui a favor do Banco, ora representado pelo terceiro outorgante, que a aceita, hipoteca sobre a fracção autónoma acabada de adquirir.-----

----Adverti os outorgantes da ineficácia deste acto entre as partes e perante terceiros enquanto não for registado.-----Arquivo duas certidões, uma emitida pelos Serviços de Finanças e outra emitida por via informática pela CRPM, por onde verifiquei as referências matriciais e inscrições prediais.----- ----Fiz aos outorgantes a leitura e explicação deste acto em voz alta e na presença simultânea de todos.

Análise a escritura, indique as falhas eventuais, justificando as suas respostas.

Boa Sorte!



Associação dos Advogados de Macau
澳門律師公會

ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DE MACAU

PROVA

DE

AVALIAÇÃO FINAL DO ESTÁGIO

(Parte II)

9 de Abril de 2007

(A) – 8 valores

- Na sequência de Aviso publicado na II Série do Boletim Oficial de 16 de Outubro de 2000, a “Sociedade de Construção XXX, Limitada” concorreu, no Instituto de Habitação de Macau, apresentando uma proposta de aproveitamento de um terreno situado na Taipa;
- Nas “Condições para Apresentação de Propostas”, dispõe-se sob o no. 5.2, alínea d) que as propostas deverão “indicar qual o prazo global previsto para a execução do aproveitamento do terreno, não considerando naquele prazo o tempo necessário para aprovação dos projectos pela Administração.”
- O terreno era o Lote TNxx;
- A abertura das propostas ocorreu no dia 9 de Dezembro de 2000 perante a respectiva Comissão;
- Que deliberou não admitir a proposta da “Sociedade de Construção XXX, Limitada” nos termos seguinte:

“Quanto à proposta número quatro, a Comissão deliberou não a admitir, em virtude de o prazo de aproveitamento proposto estar expresso temporalmente apenas após a emissão da licença de obras, mas ser indefinido quanto aos prazos para elaboração dos projectos, limitando-se referir que a empresa se compromete a efectuar o aproveitamento do terreno, de acordo com as condicionantes urbanísticas aplicáveis, e após a obtenção da Licença de Obras, no prazo de:

- 14 meses para os Blocos 6,7,8,9 (os Blocos que têm fogos a entregar à administração);
- e de 20 meses para os Blocos 1,2,3,4 e 5 (Blocos a comercializar pela nossa Companhia); os prazos de apresentação dos projectos seguirão o estipulado no D.L.79/85/M. ”

- O representante deste concorrente declarou não se conformar com a deliberação da Comissão, por entender que o prazo de aproveitamento global está claro na proposta, sendo de catorze meses para os blocos 6,7,8,9, e de vinte meses para os blocos 1,2,3,4,5. Que, além disso, os prazos dos projectos estão definidos no D.L. 79/85/M.

- A comissão deliberou manter o seu veredicto de não admissão desta proposta.
- A concorrente recorreu hierárquicamente o acto;
- A entidade recorrida proferiu o seguinte despacho em tempo:

“1.visto o recurso interposto pela Sociedade de Construção XXX, Limitada, da deliberação de não admissão da sua proposta, do acto público do concurso para o aproveitamento do terreno Lote TNxx;

2. Verifica-se que o ponto 2. da proposta da recorrente é indefinido quanto ao prazo global previsto para a execução do aproveitamento do terreno, não observando o prescrito no. 5.2, alínea d) das “Condições para Apresentação de Propostas”.

3. Termos em que, no exercício das competências que me foram delegadas pela Portaria xx/xx/M, confirmo a deliberação recorrida e indefiro o recurso hierárquico.

Perguntas:

- Qual foi o prazo de recurso hierárquico?
- Contra quem devia o recurso hierárquico ser interposto?
- Supomos que, no recurso contencioso, o concorrente pediu a anulação do acto, invocando os seguintes razões: 1.a violação da lei, nomeadamente, o disposto nos artigos 2º, alíneas g.1 e g. 2, 30º/1 e 2, e 40º do D.L. 79/85/M; 2. a violação dos artigos 25º e 65º da Lei Básica e os artigos 6º, 122º nº 2 al.d), bem como o artigo 124º do CPA; 3. a deficiência da fundamentação; 4. um erro sobre os pressupostos.
- Qual é o Tribunal competente, qual é o prazo e qual é a sorte deste recurso contencioso?

(B) – 2 valores

- Qual é o sentido e os limites do art. 103 ° da Lei Básica da RAEM?

(C) – 8 valores

- Desde data não determinada do ano de 2001 que Maria e outros indivíduos, em conjugação de vontades e esforços, cooperavam entre si, para a troca de quantias pecuniárias que recebiam e repartiam, fazer com que as pessoas que em Macau se encontravam em situação de clandestinidade, conseguissem passar pelo posto fronteiriço das portas do Cerco, em direcção ao continente chinês, sem que a sua situação fosse detectada.

- Para tal, Maria e os ditos indivíduos, de entre os quais os identificados Pedro, Carlos e os guardas da P.S.P., João e os detentores dos números 123 e 456, este último já desligado da Corporação, tinham tarefas diferenciadas e específicas.

- A uns, competia angariar pessoas clandestinas em Macau e interessadas em regressar a Kong Pak, e com elas acertar o preço para as auxiliar a passar pelo posto fronteiriço sem serem descobertas.

- Davam a conhecer que o guarda do posto fronteiriço colaborava e após aceitação por parte dos interessados no pagamento de uma quantia que rondava as onze mil patacas, contactavam a arguida Maria.

- Outros, tinham como tarefa, acompanhar os clandestinos no percurso que teriam que fazer no posto fronteiriço e aquando da passagem do balcão de controlo e verificação dos documentos de viagem.

- Aos guardas, competia deixar passar os ditos clandestinos pelos balcões de verificação de documentos em que se encontravam colocados em serviço.

- A arguida Maria, que coordenava as referidas tarefas, após contactada pelos angariadores, diligenciava junto dos guardas para apurar o dia, hora e balcão do posto fronteiriço em que se encontravam de serviço, e depois dava a conhecer àquelas a data e local em que deveriam, com os clandestinos, aguardar pelo acompanhante.

- Seguidamente, contactava com o acompanhante, para este se deslocar ao local combinado e, a partir daí, conduzir o clandestino até ao posto fronteiriço e com ele passar pelo balcão onde se encontravam em serviço os guardas previamente contactados.

- Nesta conformidade, Pedro, depois de apurar que “A Fa” se encontrava em situação de clandestinidade, deu-lhe a conhecer que com o pagamento de MOP\$10,000.00 a ajudaria a regressar para Kong Pak, pelo posto fronteiriço das Portas do Cerco.

- Esclareceu-a que tal quantia serviria para lhe arranjar um acompanhante deste Macau até Kong Pak, um documento para passar pelo posto fronteiriço e para pagar ao polícia de serviço no balcão do posto.

- Perante o acordo de “A Fa”, Pedro contactou Maria através do seu aparelho de recados no. 989898328, dando-lhe a conhecer haver um clandestino interessado em regressar a Kong Pak.

- Esta, Maria, telefonou ao João (guarda), através do telemóvel deste com o no. 6111119, e depois de apurar que se encontrava escalado de serviço nas Portas do Cerco na parte da tarde no dia 30 de Abril de 2005, comunicou a Pedro para que naquela data, aguardasse com “A Fa” no estabelecimento comercial Bica.

- À hora combinada, a mando de Maria, Carlos dirigiu-se ao dito estabelecimento onde após se encontrar com “A Fa”, juntos, deslocaram-se ao posto fronteiriço das Portas do Cerco.

- Aí chegados, Carlos entregou a “A Fa” um Passaporte da R.P.C. no. P3298098 emitido a favor de Li Li, e recomendou-lhe para que o seguisse.

- Dirigiram-se ao balcão no. 11, onde se encontrava de serviço o guarda João previamente concertado, e assim passaram o controlo dos documentos.

- Depois de passarem pelo balcão no. 11, foi “A Fa” interceptada por outro guarda e descoberta a sua clandestinidade.

- “A Fa”, não chegou a pagar o montante previsto que seria repartido por todos, porque Carlos apercebendo-se da sua intercepção, fugiu.

- O guarda João, conheceu a arguida Maria em 2001 e desde esta data, começou a colaborar com a mesma deixando passar pessoas sem que possuíssem documentos, com documentos alheios ou com o prazo de validade expirado.

- Desde meados de 2001 até Fevereiro de 2004, deixou de colaborar com a Maria.

- A partir de Janeiro de 2005, retomaram a cooperação, e deste tal data até ao dia 30 de Março de 2005, deixou passar 10 pessoas em tal situação.

- Recebia entre MOP\$1,500.00 a MOP\$2,000.00 por cada pessoa que deixava passar e era a Maria que lhe entregava o dinheiro.

Perguntas:

- Relativamente à conduta de Maria, Quid Iuris?

- Relativamente à conduta de guarda João, Quid Iuris?

- Também reponde se for possível aplicar a prisão preventiva ao caso de Maria.

(D) – 2 valores

- Cartas de Advogados podem servir de prova em Processo Civil?

☺

☺