

Associação dos Advogados de Macau
澳門律師公會

NOTARIADO

PROVA ESCRITA

Data: 20 de Abril de 2013

Duração: 3 horas

I

(14 valores)

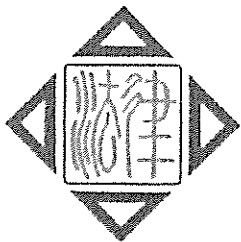
O senhor **CHAU WAI KEONG** (周衛強) (0719-5898-1730) pretende adquirir a fracção autónoma "AR/C" do prédio sito em Macau, na Travessa de Chan Loc, n.ºs 33 e 33-A, pelo preço de MOP23.376.000,00 (docs. n.ºs 1 e 2).

Sucedo que o proprietário, o senhor **WONG LEONG** (王良) (3769-5328), solteiro, maior, partiu uma perna e encontra-se internado há alguns meses no Centro Hospitalar Conde de São Januário ("CHCSJ").

Para financiar a aquisição do referido imóvel, o senhor **CHAU WAI KEONG** vai contrair um empréstimo no montante, em capital, de HKD17.500.000,00, junto do **STANDARD ROYAL BANK LIMITED** (o "Banco").

Para garantir o empréstimo a conceder, o Banco exigiu a constituição de hipoteca, a seu favor, sobre:

- o imóvel supra referido; e



Associação dos Advogados de Macau
澳門律師公會

- a fracção autónoma "AR/C" do prédio sito em Macau, na Travessa de S. Domingos, n.º 2A, propriedade da SOCIEDADE COMPANHIA LIMITADA (docs. n.ºs 3 e 4).

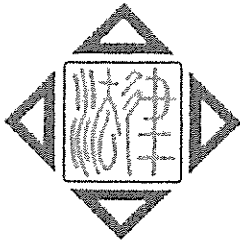
O Banco será representado na escritura pelo seu procurador, senhor Francis Drake, que apenas domina a língua inglesa.

Tendo em conta que o senhor WONG LEONG, proprietário da fracção autónoma a alienar continua internado, o Notário Privado CHAN WAI MAN aceitou que a escritura de compra e venda seja outorgada perante si, no CHCSJ.

No entanto, o Banco exige que a escritura de hipoteca seja outorgada no Cartório do Notário Privado AURELIANO FLORES.

Assim, o seu Cliente, senhor CHAU WAI KEONG pede-lhe que:

- A escritura de compra e venda seja outorgada no dia 21/04/2013, às 10h30, no CHCSJ perante o Notário Privado CHAN WAI MAN; e
 - A escritura de hipoteca seja outorgada no mesmo dia 21/04/2013, às 16h30, no Cartório do Notário Privado AURELIANO FLORES.
- i. A escritura de compra e venda pode ser outorgada no CHCSJ?
Justifique e cite a disposição legal?
 - ii. As escrituras de compra e venda e de hipoteca podem ser outorgadas em Cartórios Notariais diferentes, nos termos solicitados pelo seu Cliente?
Justifique e cite a disposição legal?



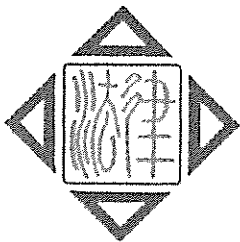
Pressupondo que NÃO

- iii. Minute a escritura de compra e venda e de hipoteca, com base nos documentos que lhe foram facultados, pelos quais devem ser verificados os elementos necessários, ficcionando os outros que, de acordo com o Código do Notariado, têm que constar obrigatoriamente do instrumento notarial.
- iv. Redija ainda qualquer outro documento que se revele necessário à verificação dos poderes do representante da Sociedade Companhia Limitada, proprietária da fracção autónoma "AR/C" da Travessa de S. Domingos, n.º 2A (v. docs. n.ºs 3 e 4).
- v. Elabore a conta de Emolumentos Notariais e Imposto de Selo devidos pela outorga da escritura de compra e venda e de hipoteca.
- vi. Verificou alguma irregularidade nos documentos (v. docs. n.ºs 1 e 4), que lhe foram facultados para instruir a escritura? Quais?

II

(2 valores)

O Senhor LEUNG apresenta-lhe uma procuração outorgada em 19/05/2012 no Cartório do Notário Privado AURELIANO FLORES, pela qual o Mandante lhe conferiu poderes para vender um imóvel.



Associação dos Advogados de Macau

澳門律師公會

Ao marcar a escritura de compra e venda, o Senhor LEUNG foi informado de que a procuração não foi assinada pelo Notário.

No entanto, o Notário Privado AURELIANO FLORES disse-lhe que poderia suprir o lapso e assinar a procuração, se a escritura de compra e venda do imóvel fosse celebrada no seu Cartório. Acto que está agendado para o próximo dia 18/05/2013 e no qual o senhor LEUNG, no uso dos poderes conferidos pela procuração, representará o proprietário na venda do imóvel.

Comente, citando as disposições legais.

III

(4 valores)

O senhor KWONG WAI TAK pretende adquirir uma quota com o valor nominal de MOP33.000,00 da SOCIEDADE DE FOMENTO PREDIAL, LIMITADA, com sede em Macau.

Diga:

- i. Qual a forma do contrato de cessão de quota. Cite a deposição legal.
- ii. Quais os demais procedimentos de que depende a validade e eficácia da cessão de quotas; e
- iii. Quais os encargos que o senhor KWONG WAI TAK tem que suportar com a celebração do contrato de cessão de quota.

A formadora,

Maria de Lurdes Costa