



Associação dos Advogados de Macau  
澳門律師公會

**23° EXAME FINAL DE ESTÁGIO**  
**第23屆實習律師最後評核試**

**Avaliação escrita – parte I**  
**筆試 - 第一部份**

**( 3 horas /小時)**

**29 de Novembro de 2014**

Leia com atenção as seguintes hipóteses responda a todas as perguntas fundamentando e justificando as suas respostas sempre com a correspondente referência a normas legais aplicáveis ao caso.

## DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL

(Total - 8 valores)

A Associação A tem por escopo a realização de acções de solidariedade e de beneficência sendo proprietária do Prédio sito em Macau, na Rua da Felicidade n.º 8. Sucede que, tal Prédio tem vindo a ser ocupado pelo Banco B que aí tem vindo a desenvolver a sua actividade numa dependência bancária desde 2000, retribuindo a Associação A com a quantia de MOP\$888,00 por mês.

Convencida de que tinha celebrado com o Banco B um contrato para o arrendamento do referido Prédio, a Associação A efectuou diversas diligências, quer pessoalmente, quer através dos seus mandatários, no sentido de recuperar junto do Banco B uma cópia do aludido contrato por forma a inteirar-se novamente dos termos e condições nele estabelecidos.

No entanto, o Banco B nunca forneceu uma cópia de tal contrato à Associação A.

Por carta datada de 23 de Novembro de 2012 a Associação A solicitou ao Banco B que procedesse à devolução do Prédio, livre e devoluto de pessoas e bens no dia 21 de Fevereiro de 2014. O Banco B recebeu a referida carta em 27 de Novembro de 2012.

Em 21 de Fevereiro de 2014 o Banco B não procedeu à devolução do Prédio à Associação A.

Responda muito sucintamente às seguintes perguntas:

- i) Diga que tipo de acção judicial a Associação A pode intentar contra o Banco B.

- ii) Exponha muito sucintamente os factos e as normas jurídicas que servem de fundamento à referida acção judicial.

Admitindo que a acção foi proposta, suponha que na Contestação que apresentou à referida acção, o Réu alega que nunca celebrou qualquer contrato de arrendamento e que nunca existiu qualquer relação de locação entre as partes em relação ao Prédio e que o uso que vem fazendo desse imóvel tem por base um acordo verbal, sem duração, celebrado a título gratuito entre um responsável da Associação A e o Senhor C, através do qual este e os seus descendentes foram autorizados a usar o Prédio para fins de exploração de uma casa de penhor que esteve na origem do Banco B. Mais alegando que, para agradecimento, o Senhor C e os seus descendentes comprometeram-se a sustentar, de vez em quando, a Associação A.

- iii) Qualifique a defesa apresentada pelo Réu e diga que efeitos visa produzir.

Suponha que, na sua Contestação, o Réu deduzia pedido reconvenicional, pedindo a condenação da Autora a pagar-lhe o montante de MOP\$500.000,00, a título de obras de reparação que alega ter efectuado no Prédio e o montante de MOP\$1.000.000,00, a título de indemnização para proceder à desocupação do referido imóvel.

- iv) Diga se o pedido reconvenicional formulado pelo Réu era legal e processualmente admissível.

Suponha que na réplica a Autora aceita que não existe qualquer contrato de arrendamento.

- v) Podia a acção prosseguir para apreciação do pedido reconvenicional formulado pelo Réu?

## DIREITO COMERCIAL

(Total - 7 valores)

- I -

Os estatutos da “X, Lda.” contêm uma cláusula do seguinte teor: «Mediante deliberação tomada por maioria de três quartos dos votos correspondentes ao capital social, os sócios ficarão obrigados a efectuar empréstimos em dinheiro (suprimentos) não remunerados à sociedade, até ao dobro do valor nominal das suas quotas».

A e B são os únicos sócios e gerentes da “X, Lda.”, correspondendo as suas quotas, respectivamente, a 80% e a 20% do capital social.

Há seis meses, em reunião da assembleia geral, com o voto a favor de A e o voto contra de B, foi tomada a deliberação de exigir aos sócios a realização de suprimentos no valor igual ao valor nominal das suas quotas. No entanto, B não pagou a quantia em causa, alegando não ter meios financeiros para tanto.

Anteontem, teve lugar nova reunião da assembleia geral, na qual, com o voto a favor de A e o voto contra de B, foi deliberado destituir B de gerente da sociedade e excluí-lo de sócio, em ambos os casos com fundamento no incumprimento da obrigação estatutária de efectuar suprimentos.

*Quid iuris?*

- II -

“Taipa Velha, Lda.” fez uma dação em cumprimento da sua loja de móveis, instalada num imóvel arrendado a José Cheng, ao credor “CompuNet, Sistemas Informáticos, Lda.”. Ao fim de um mês, a “CompuNet” procedeu à liquidação dos “stocks” de mobiliário ainda existente e, fechou o local durante uma semana para obras, após o que nele instalou uma sucursal da sua empresa “Logicentro”. O senhorio José Cheng pede-lhe a sua opinião sobre a situação.

*Quid iuris?*

- III -

A, produtor de aparelhos ortopédicos, com sede em Hong Kong, celebra com B um contrato, nos termos do qual este se obrigava a promover a venda dos produtos de A, em Macau, contra o pagamento de 3% do valor de cada negócio angariado.

O contrato não tinha prazo. Ao fim de dois anos, A comunica a B, por escrito, que, com efeitos imediatos, a retribuição paga por cada contrato promovido seria reduzida a 1,5%.

B não concordou com a redução, tendo-o comunicado, também por escrito, a A. E continuou a promover e a enviar a A propostas de contratos com clientes por si angariados.

A, contudo, recusa-se a celebrar tais contratos, comunicando aos interessados que, em virtude de não terem concordado com a redução da retribuição, o contrato que os ligava tinha-se extinguido.

*Quid iuris?*

- IV -

A “António Leong – Comércio de Vestuário, S.A.”, celebrou com o “Banco AsiaTop Crédito, S.A.”, um contrato, por virtude do qual este último se obrigava a adquirir todos os créditos de que a “António Leong – Comércio de Vestuário, S.A.” fosse titular sobre os seus 10 principais clientes, no valor total de Mop 10.000.000,00.

Para o efeito, o “Banco AsiaTop Crédito” pagou de imediato Mop 7.500.000,00. Passados dois meses, o “Banco AsiaTop Crédito” vem exigir à “António Leong – Comércio de Vestuário, S.A.”, o pagamento de Mop 10.000.000,00., com o argumento de que nenhum dos 10 clientes procedeu ao pagamento dos valores em dívida.

*Quid iuris?*

## NOTARIADO E REGISTOS

(Total - 5 valores)

A “Sociedade de Mercadorias Kam Fai, S.A.” é proprietária de um estabelecimento comercial com a firma “Supermercado Macau”, instalado há mais de 10 anos num imóvel, de que a Sociedade também é proprietária, sito em Macau, na Rua das Estalagens, n.º 28.

A “Sociedade de Mercadorias Kam Fai, S.A.” pretende transmitir ao seu accionista, senhor CHAU o referido estabelecimento comercial, o imóvel e ainda as carrinhas utilizadas pelo “Supermercado Macau” para entrega, ao domicílio, das mercadorias vendidas no mesmo estabelecimento.

O Conselho de Administração da “Sociedade de Mercadorias Kam Fai, S.A.” é composto por 3 membros, e a sociedade vincula-se pela assinatura de 2 administradores.

Na escritura de transmissão dos bens supra identificados, a “Sociedade de Mercadorias Kam Fai, S.A.”, seria representada pelos administradores SOU e LIU. No entanto, o senhor SOU teve de se ausentar de Macau, pelo que constituiu seu procurador o senhor LAM, funcionário administrativo da “Sociedade de Mercadorias Kam Fai, S.A.”, a quem conferiu poderes para que este, em sua representação e em conjunto com o administrador LIU, assinassem a escritura em representação da “Sociedade de Mercadorias Kam Fai, S.A.”.

### Questões:

- (a) Que tipo de negócio pode ser celebrado para que a transmissão dos bens *supra* identificados seja concretizada e, em consequência, que título terá a escritura?

- (b) Identifique as partes da escritura, as declarações que sujeito activo e passivo deverão prestar.
- (c) Aprecie a validade do negócio jurídico celebrado, identificando eventuais vícios, e a forma de os suprir.
- (d) Aprecie os poderes de representação do senhor LAM, identificando eventuais vícios, situações de ineficácia ou de outra natureza e a forma de os suprir.
- (e) Submetido o acto a registo, identifique:
  - i. Quais os factos registados; e
  - ii. Que documentos devem instruir os pedidos de registo.

**Boa sorte !**