



Associação dos Advogados de Macau
澳門律師公會

26º EXAME FINAL DE ESTÁGIO

Avaliação escrita – parte I

30 de Setembro de 2017

Leia com atenção as seguintes hipóteses e responda a todas as perguntas justificando as suas respostas sempre com a correspondente referência à normas legais aplicáveis no caso.

DIREITO E PROCESSO CIVIL

(9 valores)

A, um jovem residente de Macau, casado e com dois filhos, decide comprar um apartamento porque está cansado de ter de arrendar casa de dois em dois anos. Depois de muito procurar, visitando diversas agências imobiliárias, opta por adquirir um apartamento em segunda mão.

A celebra um contrato-promessa de compra e venda com **B**, proprietário do apartamento. Fica acordado no contrato-promessa que (a) o objecto da prometida compra é constituído pelo apartamento com 4 divisões, com a área de 1440 pés quadrados, designado por 4.º andar “A” do prédio sito na Rua do Paraíso, n.º 388; (b) que o preço da venda é de HKD6.500.000,00; (c) que no acto da celebração do contrato-promessa **A** paga a **B** um sinal de HKD1.500.000,00; (d) que a escritura pública de compra e venda será celebrada no prazo de 90 dias a contar da data do contrato-promessa de compra e venda.

Uma semana depois de celebrado o contrato-promessa, **A** descobre que duas das divisões do apartamento são ilegais, construídas na cobertura do prédio sem licença, e que corre na DSSOPT um procedimento destinado a ordenar a sua demolição.

Preocupado com a situação, **A** contacta **B** e diz-lhe que quer o sinal de volta e que quer cancelar o contrato-promessa porque o apartamento não tem as características prometidas, o que **B** não aceita, afirmando que **A** sabia desde o início que as divisões da cobertura careciam de licença.

A consulta um advogado e pergunta:

- A) Posso desistir da compra do apartamento? Com que fundamento legal?
- B) Que direitos tenho perante **B**?
- C) Caso **B** se recuse a devolver o sinal, como posso exercer os meus direitos?

Responda a estas questões.

Entretanto, **B** marca local, data e hora para a escritura pública de compra e venda e notifica **A** para comparecer. **B** não comparece e **A** consulta um advogado, a quem pergunta:

- D) Posso resolver já o contrato-promessa de compra e venda? Com que fundamento legal?
- E) Como é que procedo à resolução do contrato-promessa? Tenho de recorrer a Tribunal? Porquê?

Responda a estas questões.

A pretende propor uma acção em Tribunal contra **B** para fazer valer os seus direitos.

- F) Que tipo de acção deverá **A** propor e qual o pedido ou pedidos que deve formular?
- G) **B** é casado com **C** no regime da participação nos adquiridos. A acção deverá também ser intentada contra **C** ou só contra **B**?
- H) **B** é citado para contestar mas ausenta-se de Macau e não pode passar procuração forense ao seu advogado. O que deve o advogado fazer para salvaguardar os direitos de **B**?
- I) **B** pretende opor-se ao pedido formulado por **A** e ficar com o sinal pago. Como caracteriza esta defesa em termos processuais?

Responda a estas questões.

DIREITO COMERCIAL

(6 valores)

A, B, C e D, constituíram em 1 de Fevereiro de 2016, a sociedade “Reflexos prateados”, Lda, nela ficando a deter participações de capital iguais.

Em assembleia geral, para o efeito convocada, foi deliberado com os votos a favor de A, de B e de C, e com os votos contra de D:

- introduzir uma cláusula nos estatutos nos termos da qual 50% dos lucros distribuíveis do exercício seriam obrigatoriamente distribuídos aos sócios;
- introduzir uma cláusula nos termos da qual, os lucros passariam a ser distribuídos na seguinte proporção: 30% para A; 25% para B; 20% para C, e 25% para D;
- introduzir uma cláusula nos termos da qual a participação social de qualquer sócio pode ser amortizada no caso de execução judicial, em caso de insolvência ou falência.

a) Serão tais deliberações válidas? Não o sendo, diga quem terá legitimidade e de que prazo dispõe para arguir a respectiva “invalidade”?

b) Suponha que dois dos sócios são gerentes, e que os sócios querem destituir um dos gerentes por justa causa, mas, para evitar os constrangimentos da presença simultânea na assembleia geral, resolvem deliberar por escrito, tendo todos os sócios exercido o seu direito de voto. A favor da destituição votaram três dos sócios e contra o sócio-gerente destituendo. *Quid Iuris?* E se tivesse sido convocada regularmente a assembleia geral da sociedade, e votassem a favor da destituição dois sócios e contra o sócio-gerente destituendo e outro sócio. *Quid Iuris?*

c) Tendo todos os sócios realizado apenas metade do valor das suas participações, embora realizando, no momento da constituição da sociedade, o valor mínimo de capital social correspondente ao tipo, a assembleia geral deliberou liberar dois dos sócios do cumprimento da obrigação do remanescente da entrada, e relativamente aos outros dois, para com quem a sociedade, em virtude de fornecimentos diversos, se encontrava devedora, a administração declarou compensação com o crédito de entrada sobre eles. *Quid Iuris?*

NOTARIADO E REGISTOS

(5 valores)

António e Maria, que foram casados no regime da comunhão geral, recém divorciados por sentença proferida pelo 1º Juízo do Tribunal Judicial de Base de Macau, já transitada em julgado, dirigiram-se ao seu escritório e pediram-lhe que procedesse à partilha dos seus bens, sendo que nessa sentença António foi declarado o único culpado.

O património de António e Maria é constituído pelos seguintes bens:

Fracção autónoma designada por “AA11” do 11º andar, do prédio sito em Macau, com os números 20 a 38 da Estrada Governador Albano de Oliveira, com o valor matricial de MOP 2 000 000.00 (dois milhões de Patacas), tendo este bem sido levado para o casamento por Maria.

Fracção autónoma designada por “A7” do 7º andar “A”, do prédio sito em Macau, com o número 9 da Travessa do Abreu, com o valor matricial de MOP 500 000.00 (quinhentas mil patacas), tendo este bem sido adquirido a título oneroso na constância do matrimónio.

Fracção autónoma designada por “IA3” do 3º andar, do prédio sito em Macau, com o número 97 da Rua da Pérola Oriental, com o valor matricial de MOP 1 000 000.00 (um milhão de patacas), tendo este bem sido levado para o casamento por António.

Redija a minuta da correspondente escritura de partilha, utilizando os elementos acima mencionados, ficcionando outros que, de acordo com o Código de Notariado, têm de constar obrigatoriamente do instrumento notarial, sem se esquecer obviamente de mencionar os documentos que o devem instruir.

Manuel e Joaquim são comproprietários de uma fracção para comércio.

Tinham-na adquirido para investimento, mas como o mercado imobiliário estava em baixa há já bastante tempo Manuel, menos endinheirado que o seu consorte, foi-lhe propondo por várias vezes a alienação da sua quota parte, sem que Joaquim lhe prestasse o mínimo de atenção, até porque considerava que o preço pedido por Manuel era bastante acima do mercado.

Há dois dias atrás o Manuel encontrou finalmente um comprador e como estava chateado com o Joaquim, nada lhe comunicou, pedindo-lhe a si que promovesse o mais rapidamente a realização da escritura de compra e venda.

Face aos factos acima narrados e se o negócio se realizar:

- 1 – Que tipo de vício o poderá afectar e quais as suas consequências?
- 2 – Poderá o Notário recusar-se a fazer a escritura ? Justifique a sua resposta.

Pode um contrato promessa de alienação ou de oneração ser objecto de registo?

Em caso afirmativo, que formalidade específica deve ter em conta para que o registo não seja recusado?

Quais as vantagens de tal registo?

Jerónimo, titular inscrito do direito de propriedade da fracção X, aliena-a a Gervásio, com reserva para si do usufruto.

- 1 - Diga quem é que pode requerer cada um dos registos;
- 2 – Terão de ser requeridos em simultâneo ou não o sendo,
- 3 - Terá algum dos pedidos que preceder o outro?

Justifique cada uma das respostas.

Boa sorte!

***Favor de devolver este enunciado juntamente com as suas respostas.**