

澳門特別行政區

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE MACAU澳門特別行政區
第15/2001號法律REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE MACAU

Lei n.º 15/2001

不動產的轉讓預約和抵押預約

Promessas de alienação e oneração hipotecária de imóveis

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條(一)項，制定本法律。

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea 1) do artigo 71.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, para valer como lei, o seguinte:

第一條

法律名稱及法定結構

具買賣預約及設定意定抵押權預約的消費借貸合同（簡稱“具預約的消費借貸合同”），是指具混合內容的、必須兼備且只能具備下列法律關係的典型三方合同：

- (一) 雙方訂立的不動產買賣預約；
- (二) 與作為借用人的預約買受人訂立的、提供資金以便其取得作為預約買賣標的的不動產的消費借貸；
- (三) 貸與人和借用人訂立的、在作為預約買賣標的的不動產之上為貸與人而設定的用作擔保消費借貸的意定抵押權的預約。

Artigo 1.º

Nomen iuris e estrutura típica

Designa-se contrato de mútuo com promessa de compra e venda e promessa de constituição de hipoteca voluntária, doravante apenas «contrato de mútuo com promessas», o contrato típico trilateral, de conteúdo misto, que compreende, cumulativa e exclusivamente, as seguintes relações jurídicas:

- 1) Uma promessa bilateral de compra e venda de imóvel;
- 2) Um mútuo, destinado a financiar a aquisição do imóvel objecto da promessa de compra e venda, celebrado com o promitente-comprador, na qualidade de mutuário; e
- 3) Uma promessa, celebrada entre o mutuante e o mutuário, de constituição, a favor do mutuante e para garantia do mútuo, de hipoteca voluntária sobre o imóvel objecto da promessa de compra e venda.

第二條

方式

- 一、具預約的消費借貸合同係以簡單私文書簽訂。
- 二、立約人的簽名須經公證認定。
- 三、如任一立約人為法人，其代理人的身分及權力須按照一般規定加以證實。

Artigo 2.º

Forma

1. O contrato de mútuo com promessas é celebrado por simples documento particular.
2. As assinaturas dos contraentes são objecto de reconhecimento notarial.
3. Sendo qualquer dos contraentes pessoa colectiva, a qualidade e os poderes do seu representante são verificados nos termos gerais.

第三條

效力

- 一、將物權效力給予第一條所指合同的預約，必須作出《民法典》第四百零七條第一款所指的明示意思表示及有關登記。

Artigo 3.º

Efeitos

1. A atribuição de eficácia real às promessas constantes do contrato previsto no artigo 1.º depende de declaração expressa e inscrição no registo, nos termos do n.º 1 do artigo 407.º do Código Civil.

二、《民法典》第四百零七條第二款的規定不適用於具預約的消費借貸合同。

三、貸與人有權代位行使借用人以遵守預約的買受人的身分針對違反預約的出賣人所享有的《民法典》第八百二十條規定的權利。

第四條 登記

一、第一條（一）項及（三）項所指的事實必須登記，該等登記須以具預約的消費借貸合同為依據同時作出。

二、登記須按照《物業登記法典》第二條第一款 f 項的規定，並為產生該條文的效力而分別透過轉讓預約及設定負擔預約的登錄作出。

三、上款所指任一登錄的摘錄，除應載有《物業登記法典》第八十八條所指的一般事項及第九十條第一款 d 項所指的特別事項外，尚應載有下列事項：

（一）所登錄的事實是由具預約的消費借貸合同產生，而該合同是根據本法所定的制度簽訂；

（二）所有立約人的認別資料及簽訂該合同的日期。

四、由具預約的消費借貸合同產生的抵押權預約的登錄摘錄，尚應載有經作出適當配合後的《物業登記法典》第九十一條規定的特別事項。

五、註銷取得預約的登錄，須經貸與人事先以書面許可，其簽名須經當場認定。

六、本約合同所載的取得及抵押權的登記，是在有關預約的登錄上以附註方式作出。

第五條 本約合同

一、買賣本約合同及設定抵押權的本約合同必須一併簽訂，但不影響下款規定的適用。

二、非與具抵押權設定的本約合同一併簽立的買賣本約合同對貸與人不產生效力。此外，沒有出具抵押憑證，且沒有同時為其申請登記者，有關取得不獲接受登記。

2. Ao contrato de mútuo com promessas não se aplica o disposto no n.º 2 do artigo 407.º do Código Civil.

3. O mutuante tem a faculdade de se sub-rogar ao mutuário no exercício dos direitos previstos no artigo 820.º do Código Civil que a este assistem, na qualidade de promitente-comprador fiel, contra o promitente-vendedor faltoso.

Artigo 4.º

Registo

1. Os factos previstos nas alíneas 1) e 3) do artigo 1.º estão sujeitos a registo, o qual é efectuado, em simultâneo, com base em contrato de mútuo com promessas.

2. O registo efectua-se, respectivamente, através de inscrição das promessas de alienação e de oneração, nos termos e para os efeitos da alínea f) do n.º 1 do artigo 2.º do Código do Registo Predial.

3. O extracto de qualquer das inscrições previstas no número anterior deve conter, para além das menções gerais e especiais estabelecidas, respectivamente, no artigo 88.º e na alínea d) do n.º 1 do artigo 90.º do Código do Registo Predial:

1) A menção de que o facto inscrito emerge de contrato de mútuo com promessas, e que este foi celebrado ao abrigo do regime estabelecido na presente lei; e

2) A identificação de todos os outorgantes e da data da celebração desse contrato.

4. O extracto da inscrição da promessa de oneração hipotecária emergente de contrato de mútuo com promessas deve conter, ainda, as menções especiais previstas no artigo 91.º do Código do Registo Predial, com as devidas adaptações.

5. O cancelamento da inscrição da promessa de aquisição depende de autorização escrita e prévia do mutuante, com reconhecimento presencial da assinatura.

6. A aquisição e a hipoteca emergentes dos contratos prometidos são registadas por averbamento às inscrições das respectivas promessas.

Artigo 5.º

Contratos prometidos

1. Os contratos prometidos de compra e venda e de constituição de hipoteca são sempre celebrados em conjunto, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2. É ineficaz em relação ao mutuante o contrato prometido de compra e venda que não seja celebrado em conjunto com o da constituição de hipoteca, não podendo a aquisição ser admitida a registo, enquanto não for titulada a oneração hipotecária, e pedido simultaneamente o seu registo.

三、倘貸與人已作出書面許可或倘證明抵押預約登錄已透過貸與人的聲明書或有關借貸金額全數的受領證明作出註銷者，則上款規定不適用，但本款所指的任一情況均須在買賣公證書中載明。

四、上款所指許可和聲明書的簽名須經公證認定。

五、設定意定抵押權的本約合同，尚可用作擔保貸與人和借用人簽訂該合同前協議的其他信貸服務項目。

第六條

稅務義務及登記手續費

一、對具預約的消費借貸合同，只徵收印花稅；該印花稅是按照《印花稅規章》的規定徵收。

二、登記具預約的消費借貸合同所載的有關的事實，須按照物業登記手續費表繳納手續費。

第七條

以往的情況

一、本法律適用於以往訂立的符合第一條所指要件而尚未完全履行的所有合同，但須遵守以下兩款的特別規定。

二、將物權效力給以往訂立的合同所載的買賣預約及設定意定抵押權預約，必須符合本法第三條第一款規定的條件；有關的意思表示可以獨立文件作出，而立約人的簽名須經公證認定。

三、但第一款的適用取決於透過補充聲明，辦妥倘需的《物業登記法典》第三十八條規定所要求的事宜。

第八條

補充法律

《民法典》及《物業登記法典》的規定，如不與本法所定法律制度的特別性質相抵觸，則適用於該法律制度。

3. Não se aplica o disposto no número anterior quando tenha havido prévia autorização escrita do mutuante, ou sempre que se comprove o cancelamento da inscrição da promessa de oneração hipotecária, feito com base em declaração do mutuante, ou em documento de quitação integral da importância mutuada, sendo de qualquer destas circunstâncias feita menção expressa na escritura pública de compra e venda.

4. As assinaturas apostas à autorização e à declaração previstas no número anterior estão sujeitas a reconhecimento notarial.

5. O contrato prometido de constituição de hipoteca voluntária pode destinar-se ainda a garantir outras facilidades de crédito que venham, até à sua celebração, a ser acordadas entre o mutuante e o mutuário.

Artigo 6.º

Obrigações fiscais e emolumentos registrais

1. Sobre o contrato de mútuo com promessas apenas incide imposto do selo, que é cobrado de acordo com o Regulamento do Imposto do Selo.

2. Pelo registo dos factos emergentes dos contratos de mútuo com promessas são devidos emolumentos de acordo com a Tabela de Emolumentos do Registo Predial.

Artigo 7.º

Situações de pretérito

1. Com as especialidades estabelecidas nos números seguintes, a presente lei aplica-se a todos os contratos de pretérito que, preenchendo os requisitos previstos no artigo 1.º, ainda não tenham sido integralmente cumpridos.

2. A atribuição de eficácia real às promessas de compra e venda e de constituição de hipoteca constantes dos contratos de pretérito depende da verificação das condições previstas no n.º 1 do artigo 3.º, podendo a declaração ser feita em documento avulso com reconhecimento notarial da assinatura dos contraentes.

3. A aplicação do disposto no n.º 1 depende, porém, da regularização, se necessária, das exigências previstas no artigo 38.º do Código do Registo Predial, através de declarações complementares.

Artigo 8.º

Direito subsidiário

Ao regime jurídico estabelecido na presente lei aplica-se, em tudo quanto não contrariar a natureza especial daquele, o disposto no Código Civil e no Código do Registo Predial.

第九條

生效

本法律自公佈翌日起生效。

二零零一年七月三十一日通過。

立法會主席 曹其真

二零零一年八月二十二日簽署。

命令公佈。

行政長官 何厚鏞

第 182 /2001 號行政長官批示

行政長官行使《澳門特別行政區基本法》第五十條賦予的職權，並根據八月十一日第 85/84/M 號法令第三條的規定，作出本批示。

一、授予行政法務司司長陳麗敏一切所需權力，代表澳門特別行政區與波蘭共和國簽署互免簽證協議。

二、本批示立即生效。

二零零一年八月二十九日

行政長官 何厚鏞

經濟財政司司長辦公室

第 56/2001 號經濟財政司司長批示

經濟財政司司長行使《澳門特別行政區基本法》第六十四條賦予的職權，並根據六月三十日第 27/97/M 號法令第九十二條第二款的規定，以及行使第 12/2000 號行政命令第一款所授予的權限，作出本批示。

一、維持一月二十八日第 21/84/M 號訓令對 “The Sumitomo Marine and Fire Insurance Company, Limited” 在澳門特別行政區從事保險業務所作的許可，該公司名稱現已改為 “Mitsui Sumitomo Insurance Company, Limited”，中文名為 “三井住友海上火災保險株式會社”。

二、本批示自二零零一年十月一日起生效。

二零零一年八月二十八日

經濟財政司司長 譚伯源

Artigo 9.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Aprovada em 31 de Julho de 2001.

A Presidente da Assembleia Legislativa, *Susana Chou*.

Assinada em 22 de Agosto de 2001.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, *Ho Hau Wah*.

Despacho do Chefe do Executivo n.º 182/2001

Usando da faculdade conferida pelo artigo 50.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, e nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 85/84/M, de 11 de Agosto, o Chefe do Executivo manda:

1. São delegados na Secretária para a Administração e Justiça, Florinda da Rosa Silva Chan, todos os poderes necessários para celebrar em nome da Região Administrativa Especial de Macau, o acordo sobre a dispensa mútua de vistos entre a Região Administrativa Especial de Macau e a República de Polónia.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

29 de Agosto de 2001.

O Chefe do Executivo, *Ho Hau Wah*.

GABINETE DO SECRETÁRIO PARA ECONOMIA E FINANÇAS

Despacho do Secretário para a Economia e Finanças n.º 56/2001

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, e nos termos do n.º 2 do artigo 92.º do Decreto-Lei n.º 27/97/M, de 30 de Junho, e no uso da competência delegada pelo n.º 1 da Ordem Executiva n.º 12/2000, o Secretário para a Economia e Finanças manda:

1. Mantém-se a autorização concedida pela Portaria n.º 21/84/M, de 28 de Janeiro, à «The Sumitomo Marine and Fire Insurance Company, Limited» para exercer a actividade seguradora na Região Administrativa Especial de Macau, agora com a denominação de «Mitsui Sumitomo Insurance Company, Limited», em chinês “三井住友海上火災保險株式會社”.

2. O presente despacho entra em vigor no dia 1 de Outubro de 2001.

28 de Agosto de 2001.

O Secretário para a Economia e Finanças, *Tam Pak Yuen*.