

澳門特別行政區

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

澳門特別行政區 第 7/2013 號法律

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

承諾轉讓在建樓宇的法律制度

Lei n.º 7/2013

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。

Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção

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:

第一章 一般規定

CAPÍTULO I

Disposições gerais

第一條 標的

Artigo 1.º

Objecto

本法律規範在建樓宇的承諾轉讓及承諾設定負擔的法律行為，以理順市場運作、增加交易透明度、保障交易各方合法權益。

A presente lei regula os negócios jurídicos que tenham por objecto a promessa de transmissão de edifícios em construção, bem como a sua promessa de oneração, tendo em vista a regularização do funcionamento do mercado imobiliário, o reforço da transparência das suas transacções e a garantia dos legítimos direitos e interesses dos contratantes.

第二條 定義

Artigo 2.º

Definição

為適用本法律的規定，在建樓宇是指計劃興建、正在興建或已完成興建但仍未獲發有效使用准照的不動產；如屬以分層所有權制度興建者，則指仍未完成設定分層所有權確定登記的不動產，包括獨立單位。

Para efeitos da presente lei, entende-se por edifícios em construção quaisquer bens imóveis que se encontrem em fase de projecto, em construção ou com as obras concluídas, para os quais não haja ainda sido emitida licença de utilização válida ou, tratando-se de edifícios construídos em regime de propriedade horizontal, os bens imóveis, abrangendo fracções autónomas, dos quais não tenha sido efectuado o registo definitivo do respectivo título constitutivo.

第三條 適用範圍

Artigo 3.º

Âmbito de aplicação

一、本法律適用於在建樓宇的承諾轉讓及承諾設定負擔的法律行為，但不影響下款規定的適用。

1. A presente lei aplica-se aos negócios jurídicos de promessa de transmissão e oneração de edifícios em construção, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

二、本法律不適用於：

2. A presente lei não se aplica:

（一）在本法律生效前作出的法律行為，但不影響第二十六條規定的適用；

1) Aos negócios jurídicos celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, sem prejuízo do disposto no artigo 26.º;

（二）轉讓者為澳門特別行政區或公共實體的法律行為。

2) Aos negócios jurídicos em que o transmitente seja a Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM, ou entidade pública.

第四條
預先許可

僅在獲得土地工務運輸局的預先許可後，方可作出在建樓宇的承諾轉讓及承諾設定負擔的法律行為，否則該等法律行為無效。

第五條
預先許可的要件

一、在同時具備下列要件時方可獲發預先許可：

(一) 已獲發整體建築工程准照；

(二) 已完成地基工程；如有地庫層，則尚包括地庫及地面層樓板的結構工程；

(三) 如屬以分層所有權制度興建的樓宇，則已完成設定分層所有權的臨時登記；如屬非以分層所有權制度興建者，則已在該樓宇的物業登記標示上作出“在建樓宇”的附註。

二、上款(三)項所指的附註根據樓宇的整體建築工程准照及相關的說明書作出。

第六條
憑證

一、承諾轉讓在建樓宇的法律行為，以預約買賣合同或讓與合同地位的合同作為憑證。

二、承諾於在建樓宇上設定負擔或承諾將合同地位讓與他人的法律行為以私文書作為憑證。

三、以上兩款所指法律行為的立約人的簽名須經公證認定。

四、違反本條規定的法律行為無效。

第七條
合同的必要事項

一、預約買賣合同必須載有作為本法律組成部分的附件所載的事項，否則預約買受人可自上條所指公證認定之日起計一年內提出撤銷合同。

二、與上款所指事項的內容相抵觸的合同條款視為不存在。

Artigo 4.º

Autorização prévia

Os negócios jurídicos de promessa de transmissão e oneração de edifícios em construção só podem realizar-se, sob pena de nulidade, após autorização prévia da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT.

Artigo 5.º

Requisitos de autorização prévia

1. A autorização prévia está sujeita à verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

1) Ter sido emitida a licença de obra relativa a toda a construção do edifício;

2) Estarem concluídas as obras de fundação do edifício, incluindo, quando aplicável, as obras de estruturas da cave e pavimentos do rés-do-chão;

3) Tratando-se de edifício em regime de propriedade horizontal, estar o respectivo título constitutivo registado provisoriamente ou, não o sendo, estar averbado à respectiva descrição predial a situação de «edifício em construção».

2. O averbamento referido na alínea 3) do número anterior é feito com base na licença de obra relativa a toda a construção do edifício e na respectiva memória descritiva.

Artigo 6.º

Títulos

1. Os negócios jurídicos de promessa de transmissão de edifícios em construção são titulados por contratos-promessa de compra e venda ou contratos de cessão de posição contratual.

2. Os negócios jurídicos de promessa de oneração de edifícios em construção ou de promessa de cessão da posição contratual a terceiros são titulados por documento particular.

3. As assinaturas dos contratantes dos negócios jurídicos referidos nos números anteriores devem ser reconhecidas notarialmente.

4. São nulos os negócios jurídicos celebrados em violação do disposto no presente artigo.

Artigo 7.º

Elementos necessários do contrato

1. O contrato-promessa de compra e venda deve conter os elementos constantes do Anexo à presente lei, da qual faz parte integrante, sob pena de o promitente-comprador poder arguir a anulabilidade do contrato no prazo de 1 ano a contar da data do reconhecimento notarial referido no artigo anterior.

2. São consideradas não escritas as cláusulas contratuais que contrariem o conteúdo dos elementos referidos no número anterior.

第八條
律師確認

由律師作出聲明，以確認預約買賣合同符合本法律及其他適用法例的規定，並指明預約買賣合同載有本法律附件所載的必要事項，且其他合同條款與該等事項的內容不相抵觸。

第九條
公證認定

一、當按第六條的規定申請公證認定時，須提交有關的物業登記證明。

二、當出現下列任一情況時，公證員須拒絕對立約人的簽名作出公證認定：

(一) 存在非以預約出售人、合同地位讓與人或預約設定負擔人的名義所作的臨時取得登記；

(二) 預約買賣合同欠缺上條所指的律師聲明。

三、公證員須將經認定簽名的合同副本，以及為認定簽名所提交的一切文件副本存檔。

第十條
物業登記

一、在建樓宇的承諾轉讓或承諾設定負擔的法律行為均須登記。

二、自作出第六條所指公證認定後三十日內須申請登記；如在該期間屆滿後申請，則須繳納三倍手續費。

三、以預約買受人名義作出的取得登記，以基於性質的臨時登錄作出，並以預約買賣合同為依據。

四、以合同地位受讓人名義作出的登記，以上款所指臨時登錄的附註的方式作出，並以讓與合同地位的合同為依據。

五、後續的讓與合同地位的登記，以新的附註方式作出，並以相關讓與合同地位的合同為依據。

六、以債權人名義作出的擔保物權的登記，以基於性質的臨時登錄作出，並以相關的預約合同為依據。

七、第三款至第六款所指的臨時登記在有效期屆滿後以相同期間自動續期。

Artigo 8.º

Confirmação por advogado

O advogado declara a conformidade do conteúdo do contrato-promessa de compra e venda com o disposto na presente lei e demais legislação aplicável, com menção expressa de que o mesmo contém os elementos necessários constantes do Anexo à presente lei e que o conteúdo dos mesmos não é contrariado pelo restante clausulado.

Artigo 9.º

Reconhecimento notarial

1. O pedido de reconhecimento notarial nos termos do artigo 6.º carece da apresentação da respectiva certidão de registo predial.

2. O notário deve recusar o reconhecimento notarial das assinaturas dos contratantes, quando verifique qualquer uma das seguintes situações:

1) A existência de registo provisório de aquisição a favor de pessoa diversa do promitente-vendedor, cedente da posição contratual ou promitente-onerante;

2) A falta da declaração de advogado referida no artigo anterior no contrato-promessa de compra e venda.

3. O notário arquiva as cópias do contrato com as assinaturas reconhecidas e de todos os documentos que, para o efeito, lhe forem apresentados.

Artigo 10.º

Registo predial

1. Estão sujeitos a registo os negócios jurídicos relativos a promessa de transmissão ou de oneração de edifícios em construção.

2. O pedido de registo é apresentado no prazo de 30 dias a contar do reconhecimento notarial referido no artigo 6.º, estando a apresentação do pedido após o termo do referido prazo sujeita ao pagamento em triplo dos emolumentos.

3. O registo de aquisição a favor do promitente-comprador é efectuado com base no contrato-promessa de compra e venda, mediante inscrição provisória por natureza.

4. O registo a favor do cessionário é efectuado com base no contrato de cessão da posição contratual, mediante averbamento à inscrição provisória referida no número anterior.

5. As cessões de posição contratual subsequentes são registadas com base no respectivo contrato de cessão da posição contratual, mediante novo averbamento.

6. O registo de direito real de garantia a favor do credor é efectuado com base no respectivo contrato-promessa, mediante inscrição provisória por natureza.

7. Decorrido o respectivo prazo de vigência, os registos provisórios referidos nos n.ºs 3 a 6 são automaticamente renovados por igual período de tempo.

八、如存有以預約買受人或合同地位受讓人名義作出的取得登記，則設定分層所有權的基於性質的臨時登錄在有效期屆滿後以相同期間自動續期。

九、即使已存有第三款至第六款所指的臨時登記，亦不妨礙作出有關更改分層所有權設定憑證的登記，但有關更改不得引致作為臨時登記的標的物的獨立單位被取消。

第十一條

註銷登記的特別訴訟程序

一、除《物業登記法典》規定的註銷情況外，第十條第三款至第六款所指的臨時登記，可根據法院在本條規定的特別訴訟程序中作出的判決予以註銷。

二、上款所指訴訟程序基於提交簡單聲請書而開展，該聲請書內須載明有關未支付任何一期已到期價金的事實及註銷登記的請求，且該事實僅可由書證證明。

三、聲請書須附同下列文件，否則將被初端駁回：

(一) 預約買賣合同及倘有的讓與合同地位合同的認證繕本；

(二) 催告預約買受人或受讓入支付應繳價金的信函的認證繕本，以及已寄出該信函的證明；

(三) 再次催告預約買受人或受讓入支付應繳價金的信函的認證繕本，以及已寄出該信函的證明，信函中須明確警告如在指定的不少於十五日的寬限期內不支付有關價金將解除合同，以及提起註銷登記的特別訴訟程序；

(四) 土地工務運輸局發出的已建樓宇層數的進度證明。

四、法院以獨任庭方式運作，且法官可採取其認為適當的調查措施。

五、訴訟程序具緊急性質，且無須強制委託律師。

六、被聲請人可在獲傳喚後十五日內提交答辯狀，只能以在合同所訂期間或聲請人所訂寬限期內已支付有關價金作為答辯理由，且僅可提交書證以證明有關事實。

七、法院在答辯期間屆滿後十五日內作出判決。

8. Havendo registo de aquisição a favor do promitente-comprador ou do cessionário da posição contratual, a inscrição provisória por natureza do título constitutivo da propriedade horizontal é automaticamente renovada por igual período de tempo, decorrido o respectivo prazo de vigência.

9. Não constitui facto impeditivo do registo da alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, a existência de registos provisórios referidos nos n.ºs 3 a 6, não podendo, no entanto, a alteração implicar a eliminação de fracção autónoma objecto de registos provisórios.

Artigo 11.º

Processo especial de cancelamento dos registos

1. Além dos casos de cancelamento previstos no Código do Registo Predial, os registos provisórios referidos nos n.ºs 3 a 6 do artigo 10.º podem ser cancelados com base em sentença proferida no processo especial regulado pelo presente artigo.

2. O processo referido no número anterior inicia-se com a apresentação de simples requerimento, no qual são especificados os factos relacionados com a falta de pagamento de qualquer uma das prestações do preço já vencidas e o pedido de cancelamento de registo, cuja prova é unicamente feita por via documental.

3. Ao requerimento deve juntar-se, sob pena de indeferimento liminar, os seguintes documentos:

1) Pública-forma do contrato-promessa de compra e venda e, havendo, do contrato ou contratos de cessão de posição contratual;

2) Pública-forma da carta de interpelação para pagamento da prestação de preço devida e comprovativo do seu envio ao promitente-comprador ou ao cessionário;

3) Pública-forma da carta de nova interpelação ao promitente-comprador ou ao cessionário para pagamento da prestação de preço devida, com advertência expressa de que o não pagamento dentro do prazo adicional fixado, não inferior a 15 dias, implica a resolução do contrato e a instauração de processo especial de cancelamento do registo, e comprovativo do respectivo envio;

4) Certidão emitida pela DSSOPT sobre o progresso da obra de construção do edifício na parte relativa ao número de pisos ou andares construídos.

4. O processo é julgado em tribunal singular, podendo o juiz ordenar as diligências de investigação que considerar necessárias.

5. O processo tem a natureza urgente, não sendo obrigatória a constituição de advogado.

6. Citado o requerido, pode este apresentar a contestação, no prazo de 15 dias, consistindo esta na demonstração, unicamente por via documental, de que a prestação do preço foi paga dentro do prazo contratual ou do prazo adicional fixado pelo requerente.

7. A sentença é proferida no prazo de 15 dias a contar do termo do prazo da contestação.

八、訴訟程序所徵收的訴訟費用與訴訟以外通知所徵收的費用相同。

第十二條

判決

一、對上條所指的判決不可提起平常上訴。

二、命令註銷登記的判決不妨礙雙方當事人可就預約買賣合同或倘有的讓與合同地位合同所產生的爭議另行提起獨立的司法訴訟。

第十三條

具預約的消費借貸合同

一、第15/2001號法律《不動產的轉讓預約和抵押預約》有關在建樓宇的具買賣預約及設定意定抵押權預約的消費借貸合同須遵守本法律第四條、第六條至第九條的規定。

二、如在訂立具預約的消費借貸合同前已經訂立預約買賣合同或讓與合同地位合同，則具預約的消費借貸合同內須載明有關預約買賣合同或讓與合同地位合同屬其組成部分，以及載明第十條第三款至第六款所指臨時登記的編號，否則無效。

三、如在訂立具預約的消費借貸合同前已經作出臨時取得登記，則須在該登記上作出“已訂立具預約的消費借貸合同”的附註。

第十四條

房地產中介

一、在第四條所指的預先許可發出後，房地產中介人方可與發展商訂立房地產中介合同。

二、應客戶的要求，房地產中介人須向其提供上款所指房地產中介合同的副本。

三、房地產中介人須於第一款所指合同訂立或修改後五日內將合同副本送交土地工務運輸局存檔。

第十五條

職權

一、土地工務運輸局負責監察本法律的遵守情況，並就本法

8. São devidas as custas de valor idêntico às previstas para a notificação judicial avulsa.

Artigo 12.º

Sentença

1. Da sentença referida no artigo anterior não cabe recurso ordinário.

2. A sentença que ordene o cancelamento do registo não impede que as partes possam pleitear, em acção separada e independente, sobre qualquer questão controvertida emergente do contrato-promessa de compra e venda ou eventual contrato de cessão da posição contratual.

Artigo 13.º

Contrato de mútuo com promessas

1. O contrato de mútuo com promessa de compra e venda e promessa de constituição de hipoteca voluntária referido na Lei n.º 15/2001 (Promessas de alienação e oneração hipotecária de imóveis), no que respeita aos edifícios em construção, deve obedecer às disposições dos artigos 4.º, 6.º a 9.º da presente lei.

2. No caso de celebração de contrato de mútuo com promessas em que haja sido previamente celebrado contrato-promessa de compra e venda ou contrato de cessão da posição contratual, deve fazer-se menção no contrato de mútuo com promessas, do contrato-promessa de compra e venda ou do contrato de cessão da posição contratual que dele passa a fazer parte integrante, bem como menção dos respectivos números dos registos provisórios referidos nos n.ºs 3 a 6 do artigo 10.º, sob pena de nulidade.

3. Tendo sido previamente efectuado o registo provisório de aquisição antes da celebração do contrato de mútuo com promessas, deve fazer-se o averbamento «celebrado o contrato de mútuo com promessas» ao registo.

Artigo 14.º

Mediação imobiliária

1. Os mediadores imobiliários só podem celebrar o contrato de mediação imobiliária com o promotor do empreendimento após a emissão da autorização prévia referida no artigo 4.º

2. Quando solicitados, os mediadores imobiliários devem fornecer aos clientes cópia do contrato de mediação imobiliária referido no número anterior.

3. Os mediadores imobiliários devem apresentar, para efeitos de arquivamento, à DSSOPT cópia do contrato de mediação imobiliária referido no n.º 1, bem como das suas alterações, no prazo de 5 dias a contar da sua celebração ou realização.

Artigo 15.º

Competência

1. Compete à DSSOPT, sem prejuízo da competência de outras entidades públicas, a fiscalização do cumprimento da pre-

律所定的行政違法行為提起程序，但不影響其他公共實體的職權；科處有關罰款屬土地工務運輸局局長的職權。

二、土地工務運輸局的人員為執行監察職務並經適當表明身份後，可進入售樓地點進行調查。

第十六條

合作義務

一、應土地工務運輸局為執行監察職務而提出的要求，任何公共或私人實體，尤其是發展商、預約買受人、合同地位受讓人、具擔保物權的債權人及房地產中介人均有提供協助的義務。

二、為監察的效力，上款所指實體應向經適當表明身份的土地工務運輸局的人員提供被要求的相關文件及其他資料，以及讓其進入售樓地點。

第十七條

特別義務

一、銀行及其他金融機構、律師、法律代辦及房地產中介人，均有義務不作出違反本法律規定的行為及不提供任何違反本法律規定的協助。

二、應土地工務運輸局為執行監察職務而提出的要求，上款所指的實體應提供與本法律規定的法律行為有關的文件，而其保密義務即被排除。

第二章

行政處罰

第十八條

行政違法行為

一、下列情況構成行政違法：

(一) 對違反第四條規定的發展商，科處擬承諾轉讓的在建樓宇價值的百分之十的罰款；

(二) 對未獲第四條所指預先許可而訂立房地產中介合同的發展商，科處作為有關合同標的之在建樓宇價值的百分之五的罰款；

(三) 對違反第十四條規定的房地產中介人，科處澳門幣二萬元至十萬元的罰款；

sente lei e a instauração de processos por infracções administrativas nela previstas, competindo ao seu director a aplicação de multas.

2. Para o exercício das funções de fiscalização, o pessoal da DSSOPT, devidamente identificado, pode aceder aos locais de venda de edifícios.

Artigo 16.º

Dever de colaboração

1. Sempre que solicitadas, as entidades públicas ou privadas, nomeadamente os promotores de empreendimentos, promitentes-compradores, cessionários de posição contratual, credores com direito real de garantia e mediadores imobiliários devem prestar a colaboração à DSSOPT quando esta esteja no exercício das suas funções de fiscalização.

2. Para efeitos de fiscalização, as entidades referidas no número anterior devem facultar ao pessoal da DSSOPT, devidamente identificado, os documentos e demais dados relevantes solicitados, e permitir-lhes o acesso aos locais de venda de edifícios.

Artigo 17.º

Deveres especiais

1. Os bancos e outras instituições financeiras, os advogados, solicitadores e mediadores imobiliários devem abster-se da prática de actos, ou prestar qualquer colaboração, que implique violação do disposto na presente lei.

2. Quando solicitadas pela DSSOPT no exercício das suas funções de fiscalização, devem as entidades referidas no número anterior facultar os documentos relacionados com os negócios jurídicos previstos na presente lei, ficando excluídas do dever de segredo profissional.

CAPÍTULO II

Sanções administrativas

Artigo 18.º

Infracções administrativas

1. Incorrem em infracção administrativa:

1) O promotor do empreendimento que viole o disposto no artigo 4.º, sendo sancionado com multa correspondente a 10% do valor do edifício em construção objecto de promessa de transmissão;

2) O promotor do empreendimento que proceda à celebração do contrato de mediação imobiliária sem autorização prévia referida no artigo 4.º, sendo sancionado com multa correspondente a 5% do valor do edifício em construção objecto do aludido contrato;

3) O mediador imobiliário que viole o disposto no artigo 14.º, sendo sancionado com multa de 20 000 a 100 000 patacas;

(四) 對違反第十六條第二款及第十七條規定的私人實體，科處澳門幣二萬元至十萬元的罰款。

二、有關在建樓宇價值的計算基礎為雙方當事人所訂的價值、房地產紀錄所載價值或財政局評估的價值，以當中較高者為準。

第十九條 法人的責任

一、法人，即使其屬不合規範設立者，無法律人格的社團及特別委員會，均須對其機關或代表以其名義且為其集體利益而作出本法律所定的行政違法行為承擔責任。

二、如行為人違抗有權者的明示命令或指示而作出行為，則排除前款所指實體的責任。

三、第一款所指實體的責任不排除有關行為人的責任。

第二十條 繳納罰款的責任

一、違法者為法人時，其行政管理機關成員或以任何其他方式代表該法人的人，如被判定須對有關行政違法行為負責，須就罰款的繳納與該法人負連帶責任。

二、如對無法律人格的社團或特別委員會科處罰款，則該罰款以該社團或委員會的共同財產支付；如無共同財產或共同財產不足，則以各社員或委員會成員的財產以連帶責任方式支付。

第二十一條 罰款的繳付及強制徵收

一、罰款須自接獲處罰決定通知之日起三十日內繳付。

二、如未在上款規定的期間內自願繳付罰款，須按照稅務執行政程序的規定，以處罰決定的證明作為執行名義進行強制徵收。

第二十二條 通知義務

如公證員及物業登記局登記官在執行職務時發現違反本法律的情事，須通知土地工務運輸局。

4) A entidade privada que viole o disposto no n.º 2 do artigo 16.º e no artigo 17.º, sendo sancionado com multa de 20 000 a 100 000 patacas.

2. O valor do edifício em construção é calculado tendo por base o valor atribuído pelas partes, o valor matricial ou o valor resultante da avaliação efectuada pela Direcção dos Serviços de Finanças, relevando o que for superior.

Artigo 19.º

Responsabilidade das pessoas colectivas

1. As pessoas colectivas, mesmo que irregularmente constituídas, as associações sem personalidade jurídica e as comissões especiais, respondem pela prática das infracções administrativas previstas na presente lei quando cometidas pelos seus órgãos ou representantes em seu nome e no seu interesse colectivo.

2. A responsabilidade das entidades referidas no número anterior é excluída quando o agente tiver actuado contra ordens ou instruções expressas de quem de direito.

3. A responsabilidade das entidades referidas no n.º 1 não exclui a responsabilidade dos respectivos agentes.

Artigo 20.º

Responsabilidade pelo pagamento de multas

1. Se o infractor for pessoa colectiva, pelo pagamento da multa respondem, solidariamente com aquela, os administradores, ou quem por qualquer outra forma a represente, quando forem julgados responsáveis pelas infracções administrativas.

2. Se a multa for aplicada a uma associação sem personalidade jurídica ou a uma comissão especial, responde por ela o património comum dessa associação ou comissão e, na sua falta ou insuficiência, solidariamente, o património de cada um dos associados ou membros.

Artigo 21.º

Pagamento e cobrança coerciva das multas

1. As multas são pagas no prazo de 30 dias a contar da recepção da notificação da decisão sancionatória.

2. Na falta de pagamento voluntário das multas no prazo previsto no número anterior, procede-se à cobrança coerciva, de acordo com o processo de execução fiscal, servindo de título executivo a certidão da decisão sancionatória.

Artigo 22.º

Dever de comunicação

Caso o notário ou o conservador do registo predial tome conhecimento, no exercício das suas funções, de situações contrárias ao disposto na presente lei deve comunicá-las à DSSOPT.

第三章 最後及過渡規定

第二十三條 其他轉讓行為

不論以任何名義擬對在建樓宇作出轉讓或設定負擔，均須適用經適當配合後的本法律的規定。

第二十四條 通知方式

一、凡土地工務運輸局基於本法律的規定而作出的通知均須按有關合同所載的通訊地址以單掛號信作出。

二、推定應被通知的人自信件掛號日起第三日接獲上款所指通知，如第三日並非工作日，則推定自緊接該日的首個工作日接獲通知。

三、如應被通知的人的地址處於澳門特別行政區以外的地方，上款所指期間於《行政程序法典》第七十五條所定延期期間屆滿後方開始計算。

四、僅在因可歸咎於郵政服務的事由而令應被通知的人在推定日期後才收到通知的情況下，方可推翻第二款所指的推定。

第二十五條 補充法律

對本法律未特別規定的事宜，補充適用《民法典》、《公證法典》、《物業登記法典》、《行政程序法典》及十月四日第52/99/M號法令《行政上之違法行為之一般制度及程序》的規定。

第二十六條 過渡規定

一、在本法律生效前已就在建樓宇的一部分作出的承諾轉讓或承諾設定負擔的法律行為繼續有效，但就餘下部分作出該等法律行為時須遵守本法律的規定。

二、如在本法律生效前未完成設定分層所有權的臨時登記，但已就在建樓宇作出承諾轉讓或承諾設定負擔的法律行為，則發展商須在本法律生效後九十日內申請作出該臨時登記。

CAPÍTULO III Disposições finais e transitórias

Artigo 23.º

Outros actos de transmissão

Às transmissões ou onerações de edifícios em construção que se pretendem efectuar, seja a que título for, aplica-se com as devidas adaptações o disposto na presente lei.

Artigo 24.º

Formas de comunicação

1. As notificações da DSSOPT, efectuadas nos termos da presente lei, são feitas por carta registada, sem aviso de recepção, dirigidas para os endereços constantes dos respectivos contratos.

2. As notificações referidas no número anterior presumem-se realizadas no terceiro dia posterior ao do registo de expedição, ou no primeiro dia útil seguinte nos casos em que o referido terceiro dia não seja dia útil.

3. Se o endereço do notificando se localizar fora da RAEM, o prazo indicado no número anterior somente se inicia depois de decorridos os prazos de dilação previstos no artigo 75.º do Código do Procedimento Administrativo.

4. A presunção referida no n.º 2 só pode ser ilidida quando a recepção da notificação ocorra em data posterior à presumida, por razões imputáveis aos serviços postais.

Artigo 25.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não se encontre especialmente previsto na presente lei, aplica-se, subsidiariamente, o disposto no Código Civil, Código do Notariado, Código do Registo Predial, Código do Procedimento Administrativo e Decreto-Lei n.º 52/99/M, de 4 de Outubro (Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento).

Artigo 26.º

Disposições transitórias

1. Mantêm-se válidos os negócios jurídicos de promessa de transmissão ou oneração sobre parte do edifício em construção celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, devendo, todavia, os negócios jurídicos sobre a parte restante do edifício obedecer ao disposto na presente lei.

2. Caso hajam sido celebrados negócios jurídicos de promessa de transmissão ou oneração de edifícios em construção, antes da entrada em vigor da presente lei, sem que o registo provisório de constituição de propriedade horizontal tivesse sido efectuado, deve o promotor do empreendimento requerer o registo em causa no prazo de 90 dias a contar da entrada em vigor da presente lei.

三、如在上款所指期間屆滿後仍未申請設定分層所有權的臨時登記，則本法律生效前已作出的承諾轉讓或承諾設定負擔的法律行為的利害關係人亦可申請作出該登記，而有關手續費由發展商負擔。

四、如發展商按第二款的規定申請設定分層所有權的臨時登記時提交所有在本法律生效前經其參與訂立的預約買賣合同、讓與合同地位的合同及預約設定負擔的合同的認證繕本而申請登記有關法律行為，則設定分層所有權的臨時登記的手續費減少百分之十。

五、對在本法律生效前已訂立的預約買賣合同、讓與合同地位的合同及預約設定負擔的合同，在下列情況下所作出的登記豁免繳納手續費：

(一) 發展商按第四款規定申請登記；

(二) 如屬在本法律生效前已完成在建樓宇的設定分層所有權臨時登記的情況，在本法律生效之日起一年內申請登記；

(三) 如屬按第二款或第三款的規定申請設定分層所有權臨時登記的情況，在完成該登記之日起一年內申請登記。

六、如在本法律生效前已訂立預約買賣合同，當嗣後讓與合同地位或承諾設定負擔時須遵守本法律的規定，但關於預先許可、律師確認及合同的必要事項的規定除外。

第二十七條 特別登記

一、對在本法律生效前已獲發使用准照的樓宇，如無法作出設定分層所有權的臨時登記，只要同時具備下列要件，則可例外地作出該登記：

(一) 在本法律生效前已透過私文書訂立承諾轉讓或設定負擔的合同；

(二) 提交土地工務運輸局發出的載有使用准照編號和日期的獨立單位說明書的證明。

二、上款所指的登記以基於性質的臨時登錄作出，且登錄中須註明先前引致無法登記的原因。

3. Após o decurso do prazo referido no número anterior sem que tivesse sido requerido o registo provisório de constituição de propriedade horizontal, qualquer interessado nos negócios jurídicos de promessa de transmissão ou oneração de edifícios em construção celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, pode requerer o registo em causa, sendo os emolumentos suportados pelo promotor do empreendimento.

4. O promotor do empreendimento goza de redução de 10% dos emolumentos de registo provisório de constituição de propriedade horizontal, desde que, aquando do pedido, nos termos do n.º 2, apresente a pública-forma de todos os negócios jurídicos em que tenha intervindo, e que tenham sido celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, relativos aos contratos-promessa de compra e venda, contratos de cessão da posição contratual e contratos-promessa de oneração.

5. Está isento de emolumentos o registo dos contratos-promessa de compra e venda, contratos de cessão da posição contratual e contratos-promessa de oneração, celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, nas seguintes situações:

1) O promotor do empreendimento requeira o registo nos termos do n.º 4;

2) Caso o registo provisório da constituição de propriedade horizontal de edifício em construção tenha sido efectuado antes da entrada em vigor da presente lei, seja requerido o registo no prazo de 1 ano a contar da data de entrada em vigor da presente lei;

3) Caso o registo provisório da constituição de propriedade horizontal tenha sido requerido nos termos do n.º 2 ou n.º 3, seja requerido o registo no prazo de 1 ano a contar da data de realização do registo provisório.

6. Relativamente aos contratos-promessa de compra e venda celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, a cessão da posição contratual ou promessa de oneração supervenientes estão sujeitas às disposições da presente lei, excepto o disposto sobre autorização prévia, confirmação por advogado e elementos necessários do contrato.

Artigo 27.º

Registo especial

1. Caso não tenha sido possível efectuar o registo provisório da constituição de propriedade horizontal sobre os edifícios aos quais tenham sido emitidas licenças de utilização antes da entrada em vigor da presente lei, pode ser efectuado a título excepcional o referido registo, desde que estejam reunidos cumulativamente os seguintes requisitos:

1) Celebração do contrato-promessa de transmissão ou oneração, através de documento particular, antes da entrada em vigor da presente lei;

2) Apresentação da certidão da memória descritiva das fracções autónomas emitida pela DSSOPT, da qual deve constar o número e data da licença de utilização.

2. O registo referido no número anterior é efectuado mediante inscrição provisória por natureza, na qual deve ser mencionado o motivo que tenha inicialmente originado a impossibilidade do registo.

三、以上兩款所指的登記在有效期屆滿後以相同期間自動續期，直至引致無法登記的情況規範化為止。

四、不得以其他登記性質的理由妨礙作出第一款所指的登記。

五、除發展商外，任何預約買受人、合同地位受讓人、具擔保物權或承諾設定負擔合同的債權人均可申請作出第一款所指的登記，而有關於手續費由發展商負擔。

六、在作出第一款所指的設定分層所有權的登記後，可透過本法律生效前訂立的承諾轉讓、讓與合同地位及承諾設定負擔的合同作為憑證，按第十條第三款至第六款的規定作出臨時登記。

七、根據本條的規定而作出的登記不影響第三人的所有權或其他性質的權利。

第二十八條

生效

本法律自公佈翌月之首日起生效。

二零一三年五月二十一日通過。

立法會主席 劉焯華

二零一三年五月二十三日簽署。

命令公佈。

行政長官 崔世安

附件

(第七條第一款所指者)

合同的必要事項

1. 立約人的認別資料：

1.1 自然人：姓名、婚姻狀況、財產制度、住址，以及身份證明文件（註1）的類別、編號及發出機關；

1.2 法人：名稱、住所及法人登記編號。

2. 立約人的代理人的認別資料：

姓名、婚姻狀況、住址、代理所依據文件的類別，以及身份證明文件（註1）的類別、編號及發出機關。

3. Decorrido o respectivo prazo de vigência, os registos referidos nos números anteriores são automaticamente renovados por igual período de tempo, até à regularização da situação que originou a impossibilidade do registo em causa.

4. Ao registo referido no n.º 1 não podem ser opostos quaisquer outros obstáculos de natureza tabular.

5. Além do promotor do empreendimento, pode requerer o registo referido no n.º 1, qualquer promitente-comprador, cessionário da posição contratual, credor com direito real de garantia ou credor nos contratos-promessa de oneração, sendo os emolumentos suportados pelo promotor do empreendimento.

6. Efectuado o registo de constituição de propriedade horizontal previsto no n.º 1, podem ser realizados os registos provisórios titulados pelos contratos-promessa de transmissão, de cessão de posição contratual e de oneração, que hajam sido celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, nos termos dos n.ºs 3 a 6 do artigo 10.º

7. Os registos efectuados ao abrigo do presente artigo não prejudicam o direito de propriedade ou direitos de outra natureza de terceiro.

Artigo 28.º

Entrada em vigor

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

Aprovada em 21 de Maio de 2013.

O Presidente da Assembleia Legislativa, *Lau Cheok Va*.

Assinada em 23 de Maio de 2013.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, *Chui Sai On*.

ANEXO

(a que se refere o n.º 1 do artigo 7.º)

Elementos necessários do contrato

1. Dados de identificação do contratante:

1.1 Pessoa singular: nome, estado civil, regime de bens, morada e tipo, número e serviço emissor do documento de identificação (nota 1);

1.2 Pessoa colectiva: denominação, sede e número do registo de pessoa colectiva.

2. Dados de identificação do representante do contratante:

Nome, estado civil, morada, tipo do documento que habilita a representação e tipo, número e serviço emissor do documento de identificação (nota 1).

3. 立約人或代理人的聯繫資料及通知方式的約定：
 - 3.1 通訊地址及聯繫電話；
 - 3.2 通知的方式及效果。
 4. 在建樓宇的基本狀況：
 - 4.1 預先許可編號；
 - 4.2 在建樓宇的名稱；
 - 4.3 在建樓宇所在土地的位置、面積、性質、物業標示編號；
 - 4.4 批地文件的日期及編號、批地年限；
 - 4.5 在建樓宇的幢數、樓宇高度、樓層數目、獨立單位的用途；
 - 4.6 抵押的登錄編號、抵押權人、抵押所擔保的金額，以及其他依法須登記的對在建樓宇的限制和負擔、訴訟、裁判的登錄編號；
 - 4.7 在建樓宇的花園、會所、康樂設施是否屬共同部分，以及會所、康樂設施的營運方式、開放對象、收費標準；
 - 4.8 在建樓宇的社會設施的位置、面積及用途；
 - 4.9 在建樓宇的外牆、大堂、電梯用料的簡要描述；
 - 4.10 擬轉讓的獨立單位的名稱、用途、層高、實用面積、間隔、共同部分的分攤面積（附平面圖）；
 - 4.11 擬轉讓的獨立單位的地面、牆身、門窗的用料的簡要描述，以及廚房、衛生間的設備及用料的簡要描述。
 5. 樓宇的管理和保養：
 - 5.1 樓宇物業管理的實體、主要服務內容、收費標準；
 - 5.2 發展商對樓宇的露天部分、外牆、排水管或其他部分提供保養服務的承諾；
 - 5.3 在發出樓宇的使用准照時向預約買受人或合同地位受讓人提供樓宇管理規章的承諾。
 6. 合同履行的條件：
 - 6.1 擬轉讓的獨立單位的總價、首期金額、按樓宇興建進度
3. Dados de contacto e convenção sobre a forma de comunicação entre contratantes ou representantes:
 - 3.1 Endereço e telefone de contacto;
 - 3.2 Forma e efeitos de comunicação.
 4. Situação básica do edifício em construção:
 - 4.1 Número da autorização prévia;
 - 4.2 Designação do edifício em construção;
 - 4.3 Localização, área, natureza e número da descrição predial do terreno onde situa o edifício em construção;
 - 4.4 Data e número do documento de concessão do terreno e prazo da concessão do terreno (em anos);
 - 4.5 Número de torres, altura, número de andares, e finalidade das fracções autónomas do edifício em construção;
 - 4.6 Número de inscrição da hipoteca, credor hipotecário e valor da hipoteca, bem como os números de inscrição de quaisquer outras restrições e encargos sobre o edifício em construção, e de acções e decisões judiciais que estejam sujeitos, por lei, a registo;
 - 4.7 Se o jardim, clube e instalações recreativas do edifício em construção integram a parte comum, bem como a forma de funcionamento, destinatários e critérios de cobrança do clube e das instalações recreativas;
 - 4.8 Localização, área e utilidade dos equipamentos sociais do edifício em construção;
 - 4.9 Descrição simples dos materiais utilizados nas paredes exteriores, no átrio e nos elevadores do edifício em construção;
 - 4.10 Designação, finalidade, altura do andar, área útil, compartimentos, área de repartição da parte comum (com planta anexa) da fracção autónoma objecto de transmissão;
 - 4.11 Descrição simples dos materiais utilizados no pavimento, paredes, portas e janelas e descrição simples dos equipamentos e materiais utilizados na cozinha e nas casas de banho da fracção autónoma objecto de transmissão.
 5. Administração e manutenção do edifício:
 - 5.1 Entidade de administração do condomínio do edifício, conteúdo principal dos respectivos serviços e critérios de cobrança;
 - 5.2 Promessa do promotor do empreendimento quanto ao fornecimento de serviços de manutenção e reparação das partes ao ar livre, paredes exteriores, esgotos ou de outras partes do edifício;
 - 5.3 Promessa de fornecimento do regulamento do condomínio ao promitente-comprador ou ao cessionário da posição contratual aquando da emissão da licença de utilização do edifício.
 6. Condições do cumprimento do contrato:
 - 6.1 Valor total, montante inicial, forma de pagamento do montante remanescente, em prestações, conforme o progresso

分期支付餘款的方式及在獲發使用准照後支付至少佔總價百分之三十的最後一期餘款的約定；

6.2 預計交付獨立單位的時間；

6.3 修改圖則須經預約買受人或合同地位受讓人同意的情況的約定；

6.4 發展商在獲支付獨立單位的總價時申請註銷涉及該單位且由其設定的抵押登錄的承諾；

6.5 預約買受人或合同地位受讓人對樓宇共同部分應承擔的責任；

6.6 按照批地合同及街道準線圖的規定，須由預約買受人或合同地位受讓人承擔的責任；

6.7 買賣雙方所應負擔的稅務責任；

6.8 合同的簽署地、簽署日期及所簽署的合同份數。

7. 合同遲延履行、不履行和瑕疵履行的責任：

7.1 構成合同遲延履行及不履行的情況，以及處理方式；

7.2 獨立單位實用面積及共同部分分攤面積與圖則面積誤差的處理方式。

註1：身份證明文件是指澳門特別行政區居民身份證、香港特別行政區居民身份證、中華人民共和國居民身份證、澳門駕駛執照，以及護照。

註2：附件所載事項的內容須按實際情況填寫，如事實上不存在則須指明“不適用”。

da obra de construção do edifício e convenção sobre o pagamento da última prestação do montante remanescente após a emissão da licença de utilização, a qual deve corresponder a, pelo menos, 30% do valor total da fracção autónoma objecto de transmissão;

6.2 Momento previsto para a entrega da fracção autónoma;

6.3 Convenção sobre os casos em que a alteração do projecto carece de consentimento do promitente-comprador ou do cessionário da posição contratual;

6.4 Promessa do promotor do empreendimento relativa ao cancelamento de hipoteca por si constituída sobre a fracção autónoma, quando lhe for pago o valor total da respectiva fracção;

6.5 Responsabilidade que o promitente-comprador ou o cessionário da posição contratual deve assumir em relação à parte comum do edifício;

6.6 Responsabilidade que o promitente-comprador ou o cessionário da posição contratual deve assumir nos termos do contrato de concessão de terrenos e da planta de alinhamento;

6.7 Responsabilidade fiscal que o comprador e o vendedor devem assumir;

6.8 Local e data da assinatura do contrato e número de exemplares do contrato em causa.

7. Responsabilidade pela mora no cumprimento, incumprimento e cumprimento defeituoso do contrato:

7.1 Situações que constituem mora no cumprimento e incumprimento do contrato e forma de tratamento;

7.2 Forma de tratamento no caso de se verificarem diferenças entre a área útil da fracção autónoma ou a área de repartição da parte comum e as áreas constantes do projecto.

Nota 1: Entende-se por documento de identificação o bilhete de identidade de residente da Região Administrativa Especial de Macau, o bilhete de identidade de residente da Região Administrativa Especial de Hong Kong, o bilhete de identidade de residente da República Popular da China, a carta de condução de Macau e os passaportes.

Nota 2: O preenchimento do conteúdo dos elementos constantes do Anexo deve ser feito de acordo com a situação real, devendo ser indicados com a menção «não aplicável» os elementos que não se verificarem.

第 23/2013 號行政命令

Ordem Executiva n.º 23/2013

行政長官行使《澳門特別行政區基本法》第五十條(四)項規定的職權，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，發佈本行政命令。

Usando da faculdade conferida pela alínea 4) do artigo 50.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, o Chefe do Executivo manda publicar a presente ordem executiva: