

第 55/2025 號運輸工務司司長批示

Despacho do Secretário para os Transportes
e Obras Públicas n.º 55/2025

透過公佈於二零零三年八月十三日第三十三期《澳門特別行政區公報》第二組的第69/2003號運輸工務司司長批示作憑證，並經公佈於二零零九年九月二日第三十五期《澳門特別行政區公報》第二組的第41/2009號運輸工務司司長批示修改，將一幅面積7,128平方米，位於澳門半島，鄰近倫斯泰特大馬路，稱為外港新填海區A2/j地段的土地以租賃方式批予總辦事處設於澳門，登記於商業及動產登記局第14060（SO）號的凱旋門發展有限公司。

上述批給已於物業登記局作登記，土地標示於B冊第23109號，而批給所衍生的權利以承批公司的名義登錄於第28371F號。

根據合同第三條款規定，批給土地已用作興建一幢屬分層所有權制度，樓高62層，當中包括2層避火層、2層夾層及3層地庫，作住宅、商業、五星級酒店、住宅停車場及酒店停車場用途的樓宇。

承批公司聯同澳娛綜合度假股份有限公司及SJM-投資有限公司透過二零二五年十一月十一日的申請書，根據批給合同第十一條款第二款的規定，申請批准承批公司將上述樓宇的“AR/C”獨立單位移轉予澳娛綜合度假股份有限公司及其子公司SJM-投資有限公司，並聲稱該移轉是為了讓該獨立單位內的娛樂場繼續經營及操作，有關娛樂場以衛星場方式運作，並轉為屬博彩承批公司所有的一間娛樂場。

上述“AR/C”獨立單位標示於物業登記局第23109-AR/C號，登記面積為86,097.917平方米，由地庫二層、地庫一層、地下至22樓組成，作酒店用途。

根據批給合同第十一條款第二款的規定，將本批給作酒店業用途的部分所衍生的狀況移轉，須事先獲得甲方核准，承讓人亦須受本合同修改後的條件約束，基於溢價金的預計利潤百分比（R 因素）計算。

經收集博彩監察協調局和旅遊局的意見後，土地工務局對有關申請作審議，考慮到承批公司沒有欠繳與批給相關的溢價

Por Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 69/2003, publicado no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau* n.º 33, II Série, de 13 de Agosto de 2003, revisto por Despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas n.º 41/2009, publicado no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau* n.º 35, II Série, de 2 de Setembro de 2009, foi titulada a favor da Companhia de Desenvolvimento Arco do Triunfo, Limitada, com sede em Macau, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis, doravante designada por CRCBM, sob o n.º 14 060 (SO), a concessão, por arrendamento, do terreno com a área de 7 128 m², situado na península de Macau, junto à Avenida Sir Anders Ljungstedt, designado por Lote A2/j dos Novos Aterros do Porto Exterior.

A concessão supramencionada foi registada na Conservatória do Registo Predial, doravante designada por CRP, ficando o terreno descrito sob o n.º 23 109 do livro B e o direito resultante da concessão inscrito a favor da concessionária sob o n.º 28 371F.

O terreno concedido foi aproveitado com a construção de um edifício, em regime de propriedade horizontal, de 62 pisos, incluindo 2 pisos de refúgio, 2 pisos de mezanine e 3 pisos em cave, destinado à habitação, comércio, hotel de 5 estrelas, estacionamento para habitação e estacionamento para hotel, em conformidade com o previsto na cláusula terceira do contrato.

Por requerimento de 11 de Novembro de 2025, a concessionária, em conjunto com a “SJM Resorts, S.A” e a “SJM – Investimentos Limitada”, apresentou o pedido de aprovação para a transmissão da fracção autónoma “AR/C” do referido edifício, da concessionária para a “SJM Resorts, S.A” e a sua filial “SJM – Investimentos Limitada”, nos termos do número dois da cláusula décima primeira do contrato de concessão, alegando que essa transmissão visa manter a exploração e operação contínuas do casino existente nessa fracção autónoma, que funciona como um casino satélite, transformando-o num casino pertencente à concessionária de jogos.

A referida fracção autónoma “AR/C” encontra-se descrita na CRP sob o n.º 23 109-AR/C, com a área registal de 86 097,917 m², constituída por cave 2, cave 1, rés-do-chão a 22.º andar, destinada ao hotel.

De acordo com o disposto no n.º 2 da cláusula décima primeira do contrato de concessão, a transmissão de situações decorrentes desta concessão, na parte respeitante ao hotel, dada a percentagem de lucro estimado (factor R) aplicada no cálculo do prémio, depende de prévia autorização do primeiro outorgante e sujeita o transmissário à reversão das condições do presente contrato.

Reunidos os pareceres da Direcção de Inspeção e Coordenação de Jogos e da Direcção dos Serviços de Turismo, o pedido foi apreciado pela Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana, que se pronunciou favoravelmente por não estar em dívida prémios, foros, rendas, taxas ou impostos respeitantes à concessão e

金、地租、租金、費用或稅項，亦無跡象顯示該移轉申請具有投機性質，故同意有關申請。

案卷按一般程序送交土地委員會，該委員會於二零二五年十二月四日舉行會議，同意批准有關轉讓申請。

運輸工務司司長透過行使第95/2024號行政命令第一款授予的執行權限所作的二零二五年十二月五日批示，根據土地委員會意見書上的建議，批准移轉批給。

基於此，

運輸工務司司長行使《澳門特別行政區基本法》第六十四條賦予的職權，並根據第10/2013號法律《土地法》第一百四十五條第三款及第一百六十三條的規定，作出本批示。

一、批准承批公司將登記面積86,097.917平方米，由地庫二層、地庫一層、地下至22樓組成，標示於物業登記局B冊第23109號的“AR/C”獨立單位的批給所衍生的權利，包括該單位的所有權，有償移轉予登記於商業及動產登記局第15056（SO）號的澳娛綜合度假股份有限公司及其登記於商業及動產登記局第17682（SO）號的子公司SJM-投資有限公司，該兩間公司總辦事處均設於澳門葡京路23號新葡京酒店8樓。

二、本批示即時生效。

二零二五年十二月十二日

運輸工務司司長 譚偉文

聲 明

為有關效力，茲聲明以定期委任方式擔任本辦公室主任林紹源，根據現行《澳門公共行政工作人員通則》第二百六十三條第一款a)項的規定，於二零二五年十二月二十日因自願退休而離職。

二零二五年十二月十五日於運輸工務司司長辦公室

辦公室主任 林紹源

não haver indícios de que a transmissão é pedida para fins especulativos.

O processo seguiu a sua tramitação normal, tendo sido enviado à Comissão de Terras que, reunida de 4 de Dezembro de 2025, emitiu parecer favorável ao deferimento do pedido de transmissão.

Por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 5 de Dezembro de 2025, proferido no uso das suas competências executivas delegadas pelo n.º 1 da Ordem Executiva n.º 95/2024, foi autorizada a transmissão da concessão, de acordo com o proposto no parecer da Comissão de Terras.

Assim:

Usando da faculdade conferida pelo artigo 64.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, e nos termos do n.º 3 do artigo 145.º e do artigo 163.º, ambos da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), o Secretário para os Transportes e Obras Públicas manda:

1. É autorizada a transmissão onerosa dos direitos resultantes da concessão, incluindo a propriedade, da fracção autónoma “AR/C”, com a área registal de 86 097,917 m², constituída por cave 2, cave 1, rés-do-chão a 22.º andar, descrita na CRP sob o n.º 23 109 do livro B, da concessionária para a “SJM Resorts, S.A”, registada na CRCBM, sob o n.º 15 056 (SO), e a sua filial “SJM – Investimentos Limitada”, registada na CRCBM sob o n.º 17 682 (SO), ambos com sede em Macau, na Avenida de Lisboa, n.º 23, Hotel Grand Lisboa, 8.º andar.

2. O presente despacho entra imediatamente em vigor.

12 de Dezembro de 2025.

O Secretário para os Transportes e Obras Públicas, *Tam Vai Man*.

Declaração

Para os devidos efeitos se declara que Lam Sio Un, chefe deste Gabinete, em comissão de serviço, desligado do serviço para efeitos de aposentação voluntária, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 263.º do ETAPM, em vigor, a partir de 20 de Dezembro de 2025.

Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, aos 15 de Dezembro de 2025.

O Chefe do Gabinete, *Lam Sio Un*.