



**REPÚBLICA  
PORTUGUESA**

GABINETE DO MINISTRO DAS  
INFRAESTRUTURAS E DA HABITAÇÃO

Exma. Senhora  
Chefe do Gabinete de S. Exa. o Secretário de  
Estado dos Assuntos Parlamentares  
Dr.ª Catarina Gamboa  
Palácio de São Bento  
1249-068 Lisboa

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA	DATA
2752	12/11/2020	Nº: 1246/2021 ENT.: 6426/2019 PROC. Nº: 16/2019	23-03-2021

**ASSUNTO:** Requerimento n.º 2/XIV/1.ª - Terreno da antiga estação ferroviária da Boavista, no Porto

Na sequência do Ofício acima identificado e escusando-nos pelo atraso na resposta ao requerimento n.º 2/XIV (1.ª) formulada pelos Senhores Deputados do Grupo Parlamentar do BE, encarrega-me Sua Excelência, o Ministro das Infraestruturas e da Habitação de enviar o Contrato Promessa de Direito de Superfície e seus aditamentos entre a Rede Ferroviária Nacional, REFER, E.P.E. (atualmente Infraestruturas de Portugal, S.A.) e o El Corte Inglés, Grandes Armazéns, S.A.

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe do Gabinete

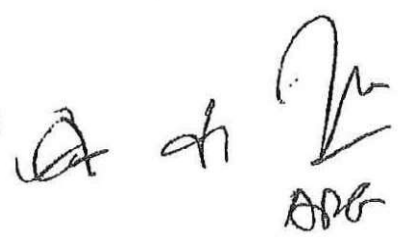
**Maria Antónia  
Barbosa de Araújo**

Assinado de forma digital  
por Maria Antónia Barbosa  
de Araújo  
Dados: 2021.03.23 19:20:40 Z

(Maria Antónia Barbosa de Araújo)



**CONTRATO PROMESSA**  
**DE**  
**CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE**

  
A ch Jm  
APG

Entre:

**REDE FERROVIÁRIA NACIONAL – REFER, E.P.**, com Sede em Lisboa, na Estação de Santa Apolónia, Pessoa Colectiva n.º 503 933 813, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o n.º 646, representada pelo Presidente e pelo Vogal do seu Conselho de Administração, Dr. Manuel Alcindo Antunes Frاسquilho e Eng.º Francisco José Cardoso dos Reis, adiante designada por **REFER**,

e

**EL CORTE INGLÉS – GRANDES ARMAZÉNS, S.A.**, com Sede em Lisboa, na Av. da República, n.º 37, Pessoa Colectiva n.º 501 810 285, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o n.º 65440/870403, representada pelo Administrador Dr. Alexandre Patrício Pinto Basto Gouveia e pelo Director Geral Dr. José Leopoldo Del Nugal Roperó, adiante designada por **ECI**,

É celebrado o presente **Contrato Promessa de Constituição de Direito de Superfície**, que se regerá pelas condições expressas nas cláusulas seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

A **REFER** tem integrado no seu património, o conjunto dos bens imóveis adiante identificados, abrangendo a área aproximada de 27 000 m<sup>2</sup>, delimitada a cor vermelha na planta que, como documento n.º 1, faz parte integrante do presente contrato:

- a) Estação de Porto-Boa Vista, transferido para REFER pelo Despacho n.º 4782 (2.ª série), publicado no DR II Série n.º 56 de 8-3-1999, a desafectar do domínio público ferroviário;
- b) Prédio urbano designado pela letra A, inscrito na matriz da freguesia de Cedofeita, sob o artigo n.º 9568;
- c) Prédio urbano designado pela letra B, inscrito na matriz da freguesia de Cedofeita, sob o artigo n.º 9562;
- d) Prédio urbano designado pela letra C, inscrito na matriz da freguesia de Cedofeita, sob o artigo n.º 8289;
- e) Prédio urbano designado pela letra D, inscrito na matriz da freguesia de Cedofeita, sob o artigo n.º 9561;
- f) Prédio urbano designado pela letra E, inscrito na matriz da freguesia de Cedofeita, sob o artigo n.º 9564;

## CLÁUSULA SEGUNDA

*Ex ch*  
*ARB*

1. A **REFER** promete constituir o direito de superfície sobre os bens imóveis identificados na cláusula anterior a favor de **ECI**, nos termos da deliberação do seu Conselho de Administração, conforme extracto da acta que constitui o documento n.º 2 e que faz parte integrante do presente contrato.
2. A **ECI**, declara aceitar a promessa de constituição do direito de superfície referido no número anterior.

## CLÁUSULA TERCEIRA

1. O direito de superfície tem por objecto a construção e manutenção do centro comercial por departamentos cujo projecto a **ECI** apresentará às autoridades administrativas competentes.
2. Para a área que integra o conjunto dos imóveis acima identificados, a Câmara Municipal do Porto, aprovou o pedido de informação prévia, nos termos do documento n.º 3, que faz parte integrante do presente contrato.

## CLÁUSULA QUARTA

1. O direito de superfície será constituído pelo prazo de noventa e nove anos, automaticamente prorrogado por mais cinquenta anos, salvo denúncia escrita feita pela **ECI** com a antecedência mínima de dois anos sobre o termo do prazo.
2. O prazo tem início na data da outorga da escritura pública de constituição do direito de superfície.

## CLÁUSULA QUINTA

O direito de superfície será constituído sobre os identificados imóveis, livres de quaisquer ónus ou encargos e libertos de pessoas e bens.

## CLAUSULA SEXTA

1. Pela constituição do direito de superfície e a título de preço, a **ECI** obriga-se a pagar à **REFER** a importância de Esc.: 4.175.000.000\$00 (quatro mil, cento e setenta e cinco milhões de escudos).
2. A importância acima referida será paga em prestações pelo seguinte modo:
  - a) Primeira prestação na importância de Esc.: 835.000.000\$00 (oitocentos e trinta e cinco milhões de escudos), correspondente a 20% do preço, na data da assinatura deste contrato, a título de sinal e principio de pagamento, da qual pelo presente é conferida quitação, paga através do cheque n.º 5743574.0 sobre o Banco Espírito Santo - Sede.

22/10/2011

22/10/2011

22/10/2011

22/10/2011

22/10/2011

b) Segunda prestação na importância de **Esc.: 1.252.500.000\$00 ( mil, duzentos e cinquenta e dois milhões e quinhentos mil escudos)**, correspondente a 30% do preço, no acto da outorga da escritura pública de constituição do direito de superfície, verificando-se prévia e cumulativamente:

b1) A aquisição pela ECI, ou por entidade por si dominada dos bens imóveis adiante relacionados, totalmente libertos de pessoas e bens, considerando-se, contudo, que não se verificará desocupação, se houver a transferência de qualquer inquilino, para local que colida com a obra objecto do direito de superfície, e não tenha sido possível qualquer permuta de terrenos ou outro negócio jurídico entre as partes, destinados a ultrapassar tal questão.

- Prédio urbano sito no Porto na Rotunda da Boavista n.ºs: 14 e 16
- Prédio urbano sito no Porto na Rotunda da Boavista n.ºs: 17, 18 e 19
- Prédio urbano sito no Porto na Rua 5 de Outubro n.ºs: 12 a 22;
- Prédio urbano sito no Porto na Rua 5 de Outubro n.ºs: 28 a 40
- Prédio urbano sito no Porto na Rua 5 de Outubro n.ºs: 46 a 48

b2) Obtidas as necessárias autorizações legais das entidades competentes, incluindo as que regulam a instalação da actividade comercial, a notificação pela Câmara Municipal do Porto de que se encontra a pagamento a taxa devida para a emissão do alvará de licença de obras para o (s) edifício (s) objecto do direito de superfície.

c) O remanescente na importância de **Esc.: 2.087.500.000\$00 ( dois mil, oitenta e sete milhões e quinhentos mil escudos)**, correspondente a 50% do preço, será pago em vinte e cinco prestações anuais, com vencimento em 31 de Março de cada ano, devendo o primeiro pagamento ter lugar até um ano após a outorga da escritura pública de constituição do direito de superfície.

c1) O quantitativo de cada uma das prestações anuais calculado segundo o método das prestações constantes, já acrescido da importância correspondente à taxa de juro prefixada de 3,75% representa nesta data, a importância de **Esc.: 130.117.400\$00 (cento e trinta milhões cento e dezassete mil e quatrocentos escudos)**;

c2) A taxa de juro referida na alínea anterior manter-se-á fixa durante o período de vinte e cinco anos, salvo se a taxa de inflação homóloga anual, reportada ao mês de Dezembro do ano imediatamente anterior ultrapassar o valor da taxa prefixada, caso em que esta taxa será nesse ano aquela igualada, sendo reduzida novamente logo que a taxa de inflação em causa atinja, nos mesmos meses dos anos subsequentes, o valor máximo de 3,75%.

3. A mora no pagamento de qualquer das prestações estabelecidas na alínea c) do número anterior, não poderá exceder 90 dias, determinando para a ECI a obrigação de pagamento de juros moratórios à taxa legal, calculados sobre o montante em dívida.

4. A antecipação do pagamento da parte do preço fixado em prestações anuais, poderá ser objecto de acordo a estabelecer por forma escrita entre as partes, caso em que ao

respectivo montante será deduzida a parte que correspondia ao valor dos juros calculados à taxa de 3,75%.

5. Se em consequência de alteração às regras de ocupação introduzida por plano ou estudo urbanístico municipal, verificada após 25 anos e até 99 anos, ambos contados da data da outorga da escritura, vier a ser permitida uma área de construção acima do solo superior àquela que justificou a fixação do preço referido no anterior n.º 1, que não se destine a instalações inerentes à actividade própria da ECI e, caso seja manifestado interesse quer pela REFER quer pela ECI, no aproveitamento imobiliário consequente que implique modo de rentabilização ou possa implicar modificação do regime de titularidade, diferentes dos emergentes do presente contrato, a correspondente mais valia será dividida em partes iguais pela REFER e ECI.

#### CLÁUSULA SÉTIMA

A REFER, por si ou através da sua participada INVESFER disponibilizará a colaboração no sentido de contribuir para os fins de aquisição e desocupação a que se refere a alínea b1) do n.º 2 da Cláusula Sexta.

#### CLÁUSULA OITAVA

1. A ECI apresentará logo que possível, junto das autoridades administrativas competentes, designadamente perante a Câmara Municipal do Porto os requerimentos e demais documentação adequada ao início do procedimento administrativo relativo ao (s) edifício (s) que pretende vir a construir, não estando limitada no pedido, à área de construção acima do solo, constante do documento identificado com o número 3.
2. Para efectivação do previsto no número anterior, a REFER obriga-se a subscrever os documentos legalmente necessários, ou a constituir, a favor da ECI ou de quem esta indicar, mandato conferindo poderes exclusivamente para esse efeito.

#### CLÁUSULA NONA

1. A outorga da escritura pública de constituição do direito de superfície, terá lugar no prazo de dois anos, contado da data da assinatura do presente contrato promessa.
2. Se não for possível concretizar o contrato prometido no prazo estabelecido no número anterior, poderá este, a simples solicitação da ECI, ser prorrogado por mais seis meses.
3. Verificando-se a situação de prorrogação atrás prevista, a ECI com o respectivo pedido, como reforço do quantitativo da primeira prestação do preço, pago a título de sinal, entregará à REFER a importância de Esc.: 626.250.000\$00 ( seiscentos e vinte e seis milhões, duzentos e cinquenta mil escudos) correspondente a 50% do valor da prestação prevista na alínea b) do número 2 da Cláusula Sexta, ajustando-se consequentemente para esta importância, o valor desta prestação, cujo pagamento ocorrerá com a outorga da escritura de constituição do direito de superfície.

- 20/10/10
- 4) Na situação prevista no número anterior, o início do pagamento das prestações a que se refere a alínea c) do número 2 da Cláusula Sexta, é reportado ao tempo do pagamento daquele reforço de sinal.
- ET
- h (h)
- ADG

3) 20/10/10

#### CLÁUSULA DÉCIMA

1. Se não for possível concretizar, por razões alheias à vontade das partes, a outorga da escritura, o presente contrato caduca automaticamente, decorrido que seja o prazo fixado no número 1, ou finda a prorrogação solicitada nos termos do número 2, ambos da Cláusula anterior.
2. Operando-se a caducidade do contrato, conforme a previsão anterior, a REFER procederá à devolução em singelo das importâncias recebidas da ECI, a título de sinal e de respectivo reforço.
3. A REFER procederá à devolução referida no número anterior, no prazo de 30 dias, contados da recepção da notificação efectuada pela ECI, findo o qual fica obrigada até integral cumprimento, ao pagamento sobre o montante em dívida, de juros calculados à taxa legal.
4. Verificada a caducidade e sem prejuízo do estabelecido no número anterior, as partes não poderão reclamar, nem exigir reciprocamente, indemnização ou compensação seja a que título for.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

1. A designação do cartório notarial e data para a outorga da escritura de constituição do direito de superfície, constitui obrigação da REFER.
2. Para o efeito previsto no número anterior, a ECI notificará a REFER da verificação das condições mencionadas nas alíneas b1) e b2) da Cláusula Sexta, ou da sua vontade de não aguardar pela sua verificação, de modo a permitir a marcação do acto notarial.
3. A notificação atrás mencionada, que deverá ser efectuada necessariamente dentro do prazo, ou da prorrogação, estabelecidos respectivamente nos números 1 e 2 da Cláusula Nona, será acompanhada da documentação da ECI exigida para a outorga da escritura, devendo a REFER proceder à marcação do acto notarial nos 60 dias imediatos, notificando o dia, hora e local com a antecedência mínima de 15 dias.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Tal como decorre da lei, todas as despesas de natureza emolumentar, bem como impostos e taxas relacionadas com a constituição do direito de superfície, são da responsabilidade da ECI, que suportará igualmente todas as despesas com taxas e encargos que sejam devidas ao Município do Porto decorrentes do procedimento administrativo para licenciamento das obras inerentes ao objecto do direito de superfície.

### CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA

1. A transmissão do direito de superfície por parte da **ECI**, deverá ser objecto de prévia notificação à **REFER**.
2. No decurso do prazo de vigência do direito de superfície as partes beneficiarão respectivamente, do direito de preferência na aquisição do direito de superfície, ou do direito de propriedade sobre o qual aquele foi constituído, sendo este direito objecto de registo.
3. Extinto o direito de superfície e nos dez anos imediatos, a **ECI** goza do direito de preferência na transmissão onerosa dos bens imóveis, dispondo para o efeito do prazo de trinta dias, contado da notificação efectuada pela **REFER** dando conhecimento das condições para aquela transmissão.

### CLAUSULA DÉCIMA QUARTA

→ [ As partes em qualquer altura e desde que reunidas as condições legais para o efeito, poderão estabelecer que o contrato de constituição do direito de superfície, possa ser convertido em contrato de compra e venda, abrangendo os bens imóveis objecto daquele, procedendo-se à fixação do preço em função do novo direito.

### CLAUSULA DÉCIMA QUINTA

1. A **ECI** não poderá constituir sobre o direito de superfície quaisquer ónus ou encargos a favor de terceiros sem que para tanto tenha dado prévio conhecimento à **REFER**.
2. A partir da presente data, fica a **REFER** impedida de, por qualquer forma, onerar, hipotecar ou criar qualquer vínculo sobre os bens imóveis objecto deste contrato.

### CLAUSULA DÉCIMA SEXTA

1. O direito de superfície a que se refere o presente contrato promessa, extingue-se nos casos previstos na lei.
2. A **REFER** poderá, ainda, promover a extinção do direito de superfície, se havendo incumprimento do prazo de pagamento de qualquer prestação anual e ultrapassado o período de aplicação de juros moratórios, a **ECI** não proceder ao pagamento do débito no prazo de 60 dias, contado da recepção da notificação contendo a interpelação para o efeito.

### CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA

1. Todos os conflitos emergentes deste contrato, nomeadamente, os que respeitem á sua interpretação e execução, serão dirimidos por arbitragem através do centro de Arbitragens Voluntárias da Ordem dos Advogados.



2. O Tribunal Arbitral será composto por três árbitros, cabendo a cada uma das partes a escolha de um árbitro de entre a lista do referido Centro, sendo o Presidente designado de entre a mesma lista por acordo das partes ou, na falta deste, pelo respectivo Presidente do Conselho de Arbitragem.
3. O Tribunal julgará segundo a equidade de acordo com a lei portuguesa vigente à data do litígio e funcionará em Lisboa.

#### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

1. O projecto a apresentar pela ECI, de acordo com a previsão da Cláusula Terceira n.º 1, deverá ter presente que a Câmara Municipal do Porto na sua aprovação, poderá impor, decorrente de instrumento de planeamento urbano, a incorporação dos edifícios actualmente propriedade de terceiros, com usos habitacionais, comerciais ou industriais referidos na Cláusula Sexta n.º 2 alínea b1), circunstância que obrigará a um possível realojamento daquelas ocupações, considerando a respectiva volumetria, noutra local, propriedade da REFER e objecto do presente direito de superfície, bem como a implantação do centro comercial, abrangendo propriedade desta e os edifícios de terceiros acima mencionados.
2. As partes, no contrato de constituição do direito de superfície, fixarão o regime jurídico adequado, caso a área de implantação dos edifícios licenciados pela Câmara Municipal do Porto, abranja imóveis sujeitos àquele regime e também imóveis na propriedade da ECI.
3. O contrato de constituição do direito de superfície reger-se-á pela lei portuguesa, sendo aplicável nos casos omissos o Código Civil e supletivamente, o capítulo específico da Lei de Solos.

Lisboa, 28 de Julho de 2000

REDE FERROVIÁRIA NACIONAL – REFER, E.P.

EL CORTE INGLÉS – GRANDES ARMAZÉNS, S.A.



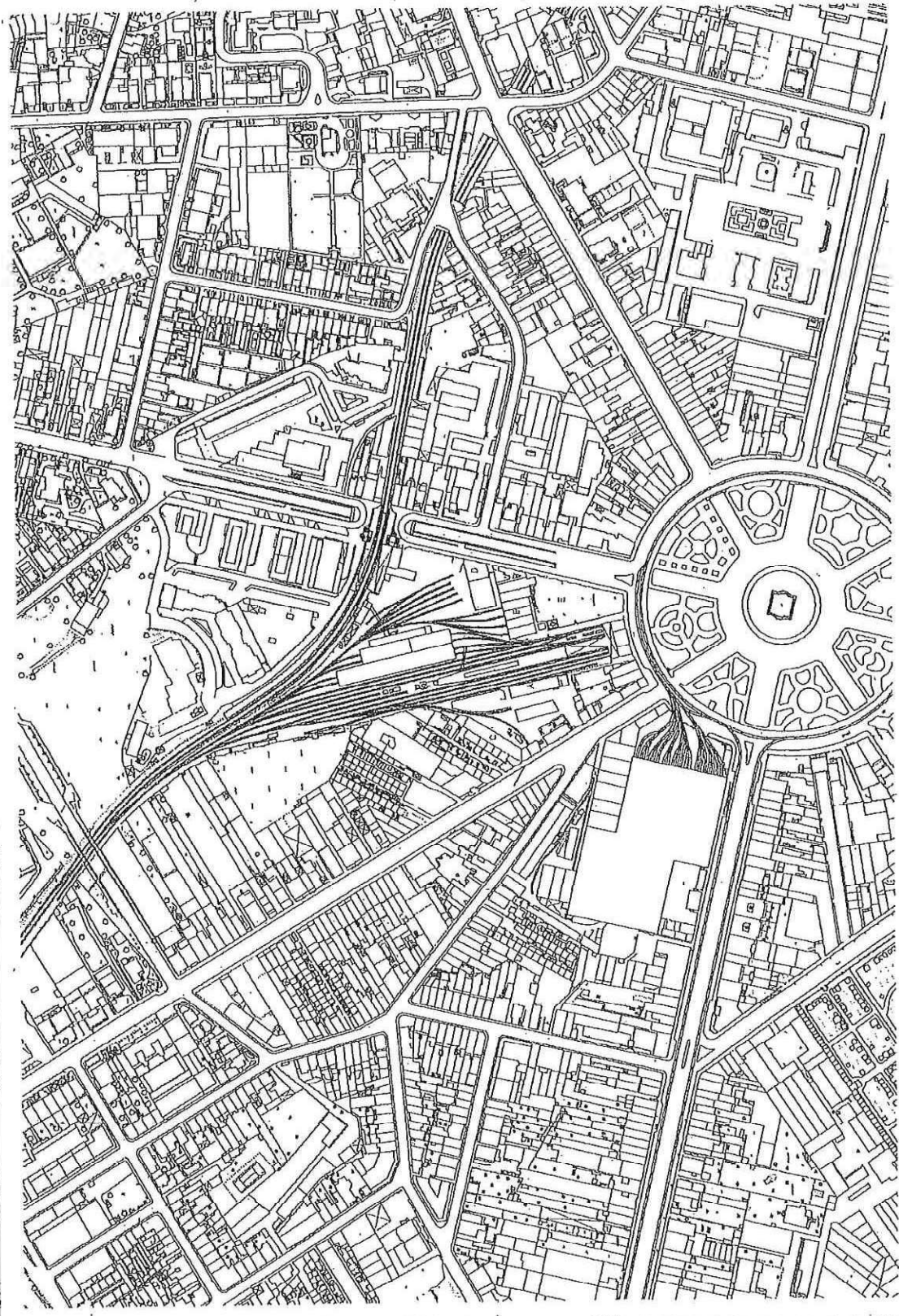
CONTRATO PROMESSA  
DE  
CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE

*CA*

*2*

*ARR*

DOCUMENTO N.º 1



Unidade area (correspondida)  
A B Edifícios com hachuras

Y  
X  
Z  
E  
L  
S  
F  
E  
V  
N  
I  
L  
I

Plano Actual em Construção  
de Construção na Divisão de Suprimento  
ÁREA DA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA  
BEJA/NETA  
Plano de localização  
ESQ. 1 / 2000  
escala: 21 / 03 / 2000  
autor:  
desenho:  
data:  
Visto

**CONTRATO PROMESSA  
DE  
CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE**


**DOCUMENTO N.º 2**



REFER EP  
Secretária Geral

ex

h

AB

---

Extracto de Acta nº 160 da sessão do Conselho de Administração  
27 de Julho de 2000

---

- Contrato Promessa de Constituição de Direito de Superfície.

O Conselho de Administração aprovou o conteúdo e os termos do Contrato de Constituição de Direitos de Superfície dos terrenos anexos à Estação da Boavista, a favor de "El Corte Inglés", conforme a minuta de contrato anexa, tendo designado os Senhores Presidente do CA e o Vogal Eng.º Cardoso dos Reis para o subscreverem.

Lisboa, 27 de Julho de 2000

pel' A Secretária Geral

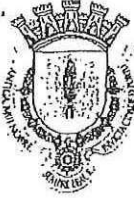
Feliza Félix

Maria de Lurdes Centeno

CONTRATO PROMESSA  
DE  
CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE



DOCUMENTO N.º 3



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO  
Direcção Municipal de Planeamento e Gestão Urbanística  
Divisão Municipal de Estudos Urbanísticos

A 12

A  
Invesfer - Promoção e Com. de Terrenos e Edifícios, SA  
Calçada do Duque, 20  
1200 Lisboa

*PA* *h/l*  
*OOB*

Porto, 2000-04-17  
S/Ref.:  
N/Ref.: OF/74/00/DMEstU

**Assunto: Pedido de Informação Prévia**

Relativamente ao vosso pedido requerimento n.º 20536/99 vimos informar que o mesmo foi deferido em 09/02/2000 pelo Sr. Presidente da Câmara condicionado ao cumprimento do despacho do Sr. Director do DMEDPDM que anexamos.

Com os melhores cumprimentos

A Chefe de Divisão

*Rosa Maria Cortez*  
(Rosa Maria Cortez, Erg.ª)

INVESFER, S.A.			
ENTRADA:		RESPOSTA	
N.º 1815 - 26/04/00		em: / /	
Para.	Rubrica:	Data:	Obs.:
DN	<i>h/l</i>	08/04/26	
JN	<i>h/l</i>	08/04/26	
		/ /	
		/ /	
		/ /	
		/ /	
		/ /	

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

Folha de Despacho nº 1  
Referência 20536/99  
Entrada nº 8126/99/DMPGU  
Data 04-08-99

REQUERENTE : Invesfer - Promoção e Com. de Terrenos e Edifícios, SA  
LOCAL :  
ASSUNTO : DMEStU : Pedido de Informação Prévia  
IDENTIFICAÇÃO : 20536/99

Despacho : O presente "P.I.P.", embora com algumas falhas, nomeadamente de índole processual, procura definir as bases e condições de edificabilidade nos terrenos da "Estação Ferroviária da Boavista/Av. de França".

Para o terreno com a área de 27023 m<sup>2</sup>, aplicando os parâmetros em vigor no P.D.M., obtém-se um valor, aproximado do que é proposto, para "área bruta de construção", de 37612 m<sup>2</sup>.

Este valor, que pode ser considerado como "base" neste P.I.P., deve ser aferido, posteriormente, em Projecto de Loteamento Urbano, dando o cumprimento, no mesmo, às diferentes disposições regulamentares relativas a esta matéria.

Assim, julgo que o processo poderá ser deferido, tendo em vista a apresentação do projecto de Loteamento, e no cumprimento das seguintes condições:

1 - A Requerente deverá proceder à construção dos arruamentos B e D (veja-se carta 052A-4, deste P.I.P.) e estabelecer "negociações" com os outros proprietários, por forma a garantir-se a execução do arruamento C.

2 - Destinar-se-ão, para equipamento, as zonas indicadas no pedido (Interface de Transportes Rodoviários com o Metro e zonas fronteiriça com a Rotunda da Boavista) e com as áreas aproximadas das apresentadas e a ajustar na fase de projecto.

3 - A Requerente adquirirá o prédio do gaveto da Rua de 5 de Outubro com a Rotunda da Boavista, a fim de poder implementar a globalidade do loteamento.

4 - Deverão ser incluídas, também como áreas de cedência, os espaços necessários às futuras estações do Metro no local.

À consideração do Senhor Presidente. O P.I.P. foi deferido pelo Senhor Presidente em 00.02 13.

À Div. de Estudos Urbanísticos.

O Engº Guilherme Ferreira, em 09-02-2000



**Adicional ao Contrato Promessa de Constituição de Direito de Superfície  
Celebrado em 28 de Julho de 2000**

**Entre:**

**REDE FERROVIÁRIA NACIONAL – REFER, E.P.**, com Sede em Lisboa, na Estação de Santa Apolónia, Pessoa Colectiva n.º 503 933 813, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o n.º 646, representada pelo Presidente e pelo Vogal do seu Conselho de Administração, Eng.º Francisco José Cardoso dos Reis e Eng.º Carlos José Bento Nunes, adiante designada por REFER,

e

**EL CORTE INGLÊS – GRANDES ARMAZÉNS, S.A.**, com Sede em Lisboa, na Av. Marquês de Tomar n.º 44 – 2º, Pessoa Colectiva n.º 501 810 285, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o n.º 65440/870403, representada pelo Administrador Dr. Alexandre Patrício Pinto Basto Gouveia e pelo Director Geral Dr. José Leopoldo Del Nogal Roperro, adiante designada por ECI,

**É ajustado e assinado o presente ADICIONAL AO CONTRATO PROMESSA DE CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE, celebrado em 20 de Julho de 2000, nas condições expressas nas Cláusulas seguintes:**

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

A Cláusula Nona do Contrato Promessa atrás mencionado, passa a ter a seguinte redacção:



#### Cláusula Nona

1. A outorga da escritura de constituição do direito de superfície, terá lugar no prazo de dois anos, contado da data da assinatura do presente contrato promessa.
2. Se não for possível concretizar o contrato prometido no prazo estabelecido no número anterior, poderá este a simples solicitação da ECI, ser prorrogado por mais um ano.
3. Verificando-se a situação de prorrogação atrás prevista, a ECI, como reforço do quantitativo da primeira prestação do preço, pago a título de sinal, obriga-se a entregar a importância de € 4 121 318,00, com pagamento a satisfazer pelo seguinte modo:
  - a) Até ao dia 7 de Agosto de 2002 é entregue a título de reforço de sinal, a importância de € 997 596,00 correspondente a PTE 200.000.000\$00 da qual é conferida a respectiva quitação;
  - b) Até ao termo do terceiro mês posterior à entrega da importância a que se refere a alínea anterior, será efectuado o pagamento da quantia de € 997 596,00 correspondente a PTE 200.000.000\$00 a título de reforço de sinal;
  - c) Até ao termo do sexto mês posterior à entrega da importância referida na alínea a), será efectuado o pagamento a título de reforço de sinal, da quantia de € 2 126 126,00 correspondente PTE 426 250 000\$00.
4. Com as entregas referidas nas alíneas do número anterior, o valor da prestação prevista na alínea b) da Cláusula Sexta é ajustado para € 2 126 126,00, correspondente a PTE 426 250 000\$00, sendo o respectivo



pagamento efectuado com a outorga da escritura de constituição do direito de superfície.

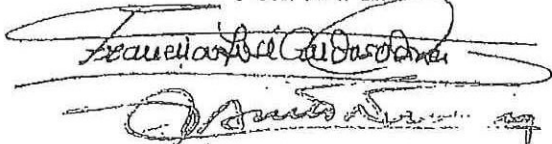
5. Na situação prevista no número 2, o início do pagamento das prestações a que se refere a alínea c) do número 2 da Cláusula Sexta, é reportado ao tempo do pagamento do reforço de sinal, estabelecido na alínea a) do anterior número 3.

#### CLÁUSULA SEGUNDA

O pagamento da importância referida na alínea a) do número 3 da Cláusula Nona com a redacção conferida pela cláusula anterior, é condição de eficácia do presente Contrato Adicional.

Lisboa, 26 de Julho de 2002

Pela REFER



por El Corte Inglés





**Segundo Adicional ao Contrato Promessa de Constituição de  
Direito de Superfície celebrado em 28 de Julho de 2000**

**Entre:**

**REDE FERROVIÁRIA NACIONAL – REFER, E.P.**, com Sede em Lisboa, na Estação de Santa Apolónia, Pessoa Colectiva n.º 503 933 813, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o n.º 646, representada pelo Vice Presidente do Conselho de Administração, Dr. José Osório da Gama e Castro e pelo Administrador Eng.º Luís Miguel Silva, adiante designada por **REFER**,

e

**EL CORTE INGLÉS – GRANDES ARMAZENS, S.A.**, com sede em Lisboa, na Av. Marquês de Tomar n.º 44 – 2º, Pessoa Colectiva n.º 501 810 285, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o n.º 65440/870403, representada pelo Administrador Dr. Alexandre Patrício Pinto Basto Gouveia e pelo Director Geral Dr. José Leopoldo Del Nogal Roper, adiante designada por **ECI**,

É ajustado e assinado o **SEGUNDO ADICIONAL AO CONTRATO PROMESSA DE CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE**, celebrado em 20 de Julho de 2000, objecto do **PRIMEIRO ADICIONAL** assinado em 26 de Julho de 2002, nas condições expressas na Cláusula Única que segue:

**CLÁUSULA ÚNICA**

O n.º 2 da Cláusula Quarta e o n.º 2 da Cláusula Nona do Contrato Promessa acima identificado, são alterados e passam a ter a seguinte redacção:

#### Cláusula Quarta

1. O direito de superfície será constituído pelo prazo de noventa e nove anos, automaticamente prorrogado por mais cinquenta anos, salvo denúncia escrita pela ECI com a antecedência mínima de dois anos sobre o termo do prazo.
2. O prazo estabelecido no número anterior, conta-se a partir da data do início da exploração e funcionamento do Centro Comercial, ou a partir de 1 de Janeiro de 2012, caso esta data ocorra em primeiro lugar.

#### Cláusula Nona

1. A outorga da escritura de constituição do direito de superfície, terá lugar no prazo de dois anos, contado da data da assinatura do presente contrato promessa.
2. Se não for possível concretizar o contrato prometido no prazo estabelecido no número anterior, este é automaticamente prorrogado por mais dois anos.
3. Verificando-se a situação de prorrogação atrás prevista, a ECI, como reforço do quantitativo da primeira prestação do preço, pago a título de sinal, obriga-se a entregar a importância de € 4 121 318,00 (quatro milhões cento e vinte e um mil, trezentos e dezoito) com pagamento a satisfazer pelo seguinte modo:
  - a) Até ao dia 7 de Agosto de 2002 é entregue a título de reforço de sinal, a importância de € 997 596,00 (novecentos e noventa e sete mil, quinhentos e noventa e seis euros) correspondente a PTIE 200.000.000\$00 (duzentos milhões de escudos) da qual é conferida a respectiva quitação;

- b) Até ao termo do terceiro mês posterior à entrega da importância a que se refere a alínea anterior, será efectuado o pagamento da quantia de € 997 596,00 (novecentos e noventa e sete mil, quinhentos e noventa e seis euros) correspondente a PTE 200.000.000\$00 (duzentos milhões de escudos), a título de reforço de sinal;
- c) Até ao termo do sexto mês posterior à entrega da importância referida na alínea a), será efectuado o pagamento a título de reforço de sinal, da quantia de € 2 126 126,00 (dois milhões, cento e vinte e seis mil, cento e vinte e seis euros), correspondente PTE 426 250 000\$00 (quatrocentos e vinte e seis milhões, duzentos e cinquenta mil escudos).
4. Com as entregas referidas nas alíneas do número anterior, o valor da prestação prevista na alínea b) da Cláusula Sexta é ajustado para € 2 126 126,00 (dois milhões, cento e vinte e seis mil, cento e vinte e seis euros), correspondente a PTE 426 250 000\$00 (quatrocentos e vinte e seis milhões, duzentos e cinquenta mil escudos), sendo o respectivo pagamento efectuado com a outorga da escritura de constituição do direito de superfície.
5. Na situação prevista no número 2, o início do pagamento das prestações a que se refere a alínea c) do número 2 da Cláusula Sexta, é reportado ao tempo do pagamento do reforço de sinal, estabelecido na alínea a) do anterior número 3.

Lisboa, 18 de Julho de 2003

Pela REFER

por El Corte Inglés





**Terceiro Adicional ao Contrato Promessa de Constituição de  
Direito de Superfície celebrado em 28 de Julho de 2000**

Entre:

**REDE FERROVIÁRIA NACIONAL – REFER, E.P.E.**, com Sede em Lisboa, na Estação de Santa Apolónia, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o numero único de matrícula e de identificação fiscal nº 503 933 813, representada pelos Srs. Engº Luís Filipe Melo e Sousa Pardal e Dr. Alfredo Vicente Pereira, respectivamente Presidente e Vogal do Conselho de Administração, adiante designada por **REFER**,

e

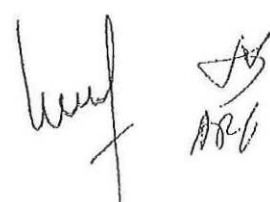
**EL CORTE INGLÉS – GRANDES ARMAZENS, S.A.**, com sede em Lisboa, na Av. Marquês de Tomar n.º 44 – 2º, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o numero único de matrícula e de identificação fiscal nº 501 810 285, representada pelo Administrador Dr. Alexandre Patrício Pin Basto, adiante designada por **ECI**,

É ajustado e assinado o TERCEIRO ADICIONAL AO CONTRATO PROMESSA DE CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE, celebrado em 28 de Julho de 2000, objecto do PRIMEIRO ADICIONAL assinado em 26 de Julho de 2002, e de um SEGUNDO ADICIONAL assinado em 18 de Julho de 2003.

Este TERCEIRO ADICIONAL fica sujeito às condições expressas na Cláusula Única que segue:

**CLÁUSULA ÚNICA**

1. Os números um e dois da Cláusula Nona do Contrato-Promessa acima identificado, são alterados e passam a ter a seguinte redacção:



**"Cláusula Nona**

1. A outorga da escritura de constituição de direito de superfície terá lugar no prazo de 15 (quinze) anos, contado da data da assinatura do presente Contrato.

2. Se não for possível concretizar o contrato prometido no prazo estabelecido no número anterior este é automaticamente prorrogado por mais três anos."

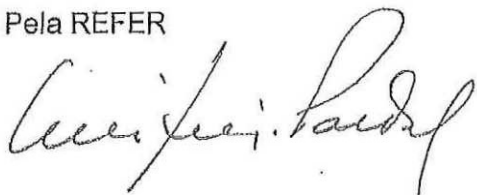
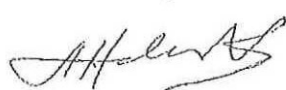
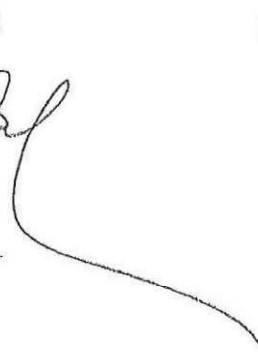
2. Com excepção da alteração à redacção dos nºs 1 e 2 da Clausula Nona acima estabelecida, mantém plena eficácia o clausulado no Contrato Promessa e respectivos Adicionais.

Lisboa, 30 de Abril de 2010

Alexandre Padua REFER

Pela REFER

por El Corte Inglés

**Quarto Adicional ao Contrato Promessa de Constituição de Direito de Superfície  
celebrado em 28 de Julho de 2000**

Entre:

**Infraestruturas de Portugal, S.A.**, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de identificação de pessoa colectiva 503 933 813, com sede em Almada, na Praça da Portagem, com o capital social de € 5.665.375.000,00, representada pelos Senhores Eng<sup>o</sup> António Carlos Laranjo da Silva e Eng<sup>o</sup> Carlos Alberto João Fernandes, na qualidade de, respectivamente, Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração Executivo, adiante designada por **IP**,

e

**El Corte Inglés - Grandes Armazéns, S.A.**, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de identificação de pessoa colectiva 501 810 285, com sede em Lisboa, na Av. Marquês de Tomar n.º 44, 2º, com o capital social de € 375.000.000 (trezentos e setenta e cinco milhões de euros), representada pelo Senhor Alexandre Pinto Basto Patrício Gouveia, na qualidade de Administrador, com poderes bastantes para o acto, adiante designada por **ECI**,

e considerando:

- A.** As vinculações *inter partes* hoje vigentes, decorrentes do Contrato Promessa de Constituição de Direito de Superfície celebrado entre a então denominada Rede Ferroviária Nacional - REFER, E.P.E. ("**REFER**") e o ECI, em 28 de Julho de 2000, e seus posteriores três Adicionais (doravante "**CPDS**").
- B.** As alterações fácticas e jurídicas entretanto ocorridas, designadamente:
- i) A fusão entre a Rede Ferroviária Nacional - REFER, E.P.E. e a EP - Estradas de Portugal, S.A., operada pelo Decreto-Lei n.º 91/2015 de 29 de Maio, com extinção da segunda por incorporação na primeira, e transformação desta em sociedade anónima, passando a denominar-se IP;
  - ii) A sucessão pela IP à REFER, E.P.E. e à EP, S.A. com a conservação da universalidade dos bens, dos direitos e das obrigações, legais e contratuais, que integravam as respectivas esferas jurídicas no momento da fusão;





- iii) A cedência material, por parte da REFER e/ou das suas sucessoras societárias, com a anuência do ECI, ao Metro do Porto e ao Município do Porto, respectivamente para efeitos de construção da Estação da Casa da Música e de alargamento viário ("**Cedências IP**");
  - iv) A ocorrência da efectiva aquisição de 5 prédios urbanos, melhores descritos na Cláusula 6.ª, n.º 2, alínea b1), do CPDS ("**Prédios ECI**"), cujos custos foram suportados em exclusivo pelo ECI, por intermédio de sociedades por si dominadas ("**Aquisições ECI**");
- C. O interesse das Partes em proceder à adequação dos termos do CPDS, face ao decurso do tempo entretanto verificado e considerando, *maxime*, quanto acima se disse.

é ajustado e assinado o Quarto Adicional ao CPDS, o qual se rege nos termos das seguintes cláusulas:

#### Cláusula Primeira

- 1) Pelo presente Adicional, e em alteração ao disposto na Cláusula 1.ª do CPDS, as Partes acordam que o direito de superfície a constituir incide sobre a área total de 21.739 m<sup>2</sup> (vinte e um mil setecentos e trinta e nove metros quadrados), conforme melhor identificado no desenho n.º **10003074048** que constitui o Anexo I ao presente Adicional e de que o mesmo faz parte integrante, bem como sobre os edifícios que em tal área possam encontrar-se implantados à data da outorga da respectiva escritura, resultando de um acerto de área que é consequência directa das Cedências IP.
- 2) Em virtude do disposto no número anterior, após a desafectação da parcela objecto do direito de superfície do domínio público ferroviário para o respectivo domínio privado e consequente inscrição matricial e descrição predial, considerar-se-ão revogadas todas as referências efectuadas no Contrato Promessa e seus Adicionais sobre os bens imóveis a integrar o dito direito, as quais deverão entender-se substituídas pelo prédio resultante da desafectação.
- 3) As alterações anteriores não modificam o racional subjacente ao cálculo do preço no âmbito do CPDS, pressupondo uma capacidade construtiva mínima do terreno objecto de direito de superfície de 37.612 m<sup>2</sup> de Área Bruta de Construção acima do solo, nos termos do PIP que se encontrava em vigor, à data ("**Capacidade Construtiva Mínima**").
- 4) O ECI compromete-se a requerer a aprovação de 37.612 m<sup>2</sup> de Área Bruta de Construção acima do solo, no âmbito do procedimento de controlo administrativo prévio que apresentará, compreendendo a parcela a ser objecto do direito de superfície e os prédios ECI (com consideração material, para efeitos de cedências, das Cedências IP).

✓  
APG



## Cláusula Segunda

1. As partes reconhecem e aceitam o seguinte apuramento financeiro ao abrigo do CPDS ora aditado:

- a) Montante total entregue pelo ECI até à presente data: €18.021.623,19 (dezoito milhões, vinte e um mil, seiscentos e vinte e três euros e dezanove cêntimos), correspondendo €14.533.724,04 (catorze milhões, quinhentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e quatro euros e quatro cêntimos) a título de sinal e princípio de pagamento do preço e €3.487.899,15 (três milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil, oitocentos e noventa e nove euros e quinze cêntimos) a pagamento de juros;
- b) Montante total ainda a liquidar pelo ECI: €6.291.088,40 (seis milhões, duzentos e noventa e um mil, oitenta e oito euros e quarenta cêntimos), correspondente ao remanescente do preço do Contrato por liquidar, o qual será liquidado nos seguintes termos:
  - i) €2.126.126,00 (dois milhões, cento e vinte e seis mil, cento e vinte e seis euros), a pagar com a outorga da escritura pública de constituição do direito de superfície;
  - ii) €4.164.962,40 (quatro milhões, cento e sessenta e quatro mil, novecentos e sessenta e dois euros e quarenta cêntimos) a pagar em 10 prestações anuais, vencendo-se no dia 7 do mês de Agosto de cada ano.
- c) O valor mencionado em b.ii) será acrescido da importância correspondente a juros, actualmente estimada em 2.325.266,10 (dois milhões, trezentos e vinte e cinco mil, duzentos e sessenta e seis euros e dez cêntimos), a liquidar nos termos previstos nas alíneas c.1) e c.2) do n.º 2 da Cláusula 6.ª do CPDS.

2. Considera-se sem efeito o disposto na alínea b2, do n.º 2, da Cláusula Sexta do CPDS.

## Cláusula Terceira

i) A cláusula 6.ª, n.º 5, do CPDS, passa a ter a seguinte redacção:

*"Se em consequência de alteração às regras de ocupação introduzidas por plano ou estudo urbanístico municipal, vier a ser permitido um aumento de capacidade construtiva, relativamente aos 37.612m<sup>2</sup> de Área Bruta de Construção acima do solo, que não se destine às instalações da actividade própria da ECI e, caso seja manifestado interesse quer pela IP quer pela ECI no aproveitamento imobiliário consequente que implique modo de rentabilização ou possa implicar modificação do regime de titularidade, diferentes dos emergentes do presente contrato, a correspondente mais valia será dividida em partes iguais pela IP e ECI".*



- 2) Adita-se à cláusula 6.<sup>a</sup> um novo n.º 6, com a seguinte redacção:  
*"Em caso de aplicação do disposto no número anterior, as Partes acordarão o modelo e procedimentos concretos de operacionalização, num prazo máximo de 2 anos a contar do deferimento do procedimento de controlo administrativo prévio das operações urbanísticas de construção que consubstanciem o referido aumento de capacidade construtiva, ponderando, caso aplicável, a hipótese prevista na cláusula 18.<sup>a</sup>, n.º 2".*
- 3) Fica acordado, sem prejuízo (no que respeita à capacidade construtiva que exceda 37.612m<sup>2</sup> de Área Bruta de Construção acima do solo) do disposto no n.º 5 da cláusula sexta do CPDS – na versão resultante desde mesmo 4.º Adicional –, que o objecto do direito de superfície prometido constituirá a abranger as afectações funcionais de comércio, serviços, escritórios, habitação e turismo, para além da afectação funcional já consagrada na cláusula 3.<sup>a</sup>, n.º 1, do CPDS, considerando-se alteradas em conformidade todas as referências respectivas no CPDS.
- 4) É revogada a Cláusula 3.<sup>a</sup>, n.º 2, do CPDS.

#### **Cláusula Quarta**

A contagem do prazo do direito de superfície a constituir iniciar-se-á um ano após a data de outorga da respectiva escritura, reconhecendo as Partes a não aplicabilidade do disposto no n.º 2 da Cláusula 4.<sup>a</sup> do CPDS, na redacção conferida pelo Segundo Adicional.

#### **Cláusula Quinta**

Os números 1 e 2 da cláusula 9.<sup>a</sup>, passarão a ter a seguinte redacção:

- "1. A outorga da escritura de constituição do direito de superfície ocorrerá até 28 de Julho de 2021.
2. Se não for possível concretizar o contrato prometido no prazo estabelecido no número anterior este é automaticamente prorrogado por mais um ano."

#### **Cláusula Sexta**

- 1) Nos dois anos seguintes à assinatura deste Adicional, a iniciativa, por parte da IP, de desencadear a execução dos actos procedimentais tendentes à desafecção da parcela sobre a qual incidirá o direito de superfície depende de prévia solicitação da ECI, por escrito, nesse sentido.
- 2) Findo o prazo referido no número anterior sem que se tenha verificada a solicitação da ECI aí mencionada, a IP desencadeia, de imediato e com carácter de urgência, a execução dos actos procedimentais tendentes à desafecção da parcela sobre a qual incidirá o direito de superfície.



#### Cláusula Sétima

Em tudo o que não se encontre alterado pelo presente Adicional, mantém-se em vigor o disposto no CPDS.

#### Cláusula Oitava

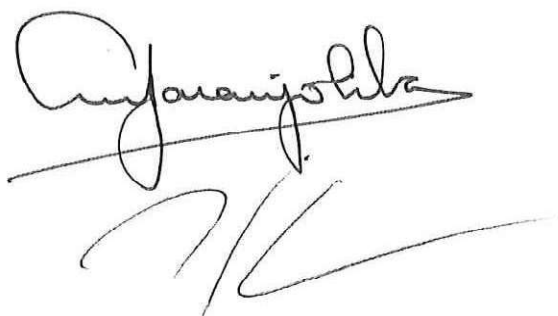
O presente Adicional entra em vigor na data da sua assinatura.

Almada, 19 de julho de 2018

Alexandre Patrício Correia

Pela Infraestruturas de Portugal, S.A.

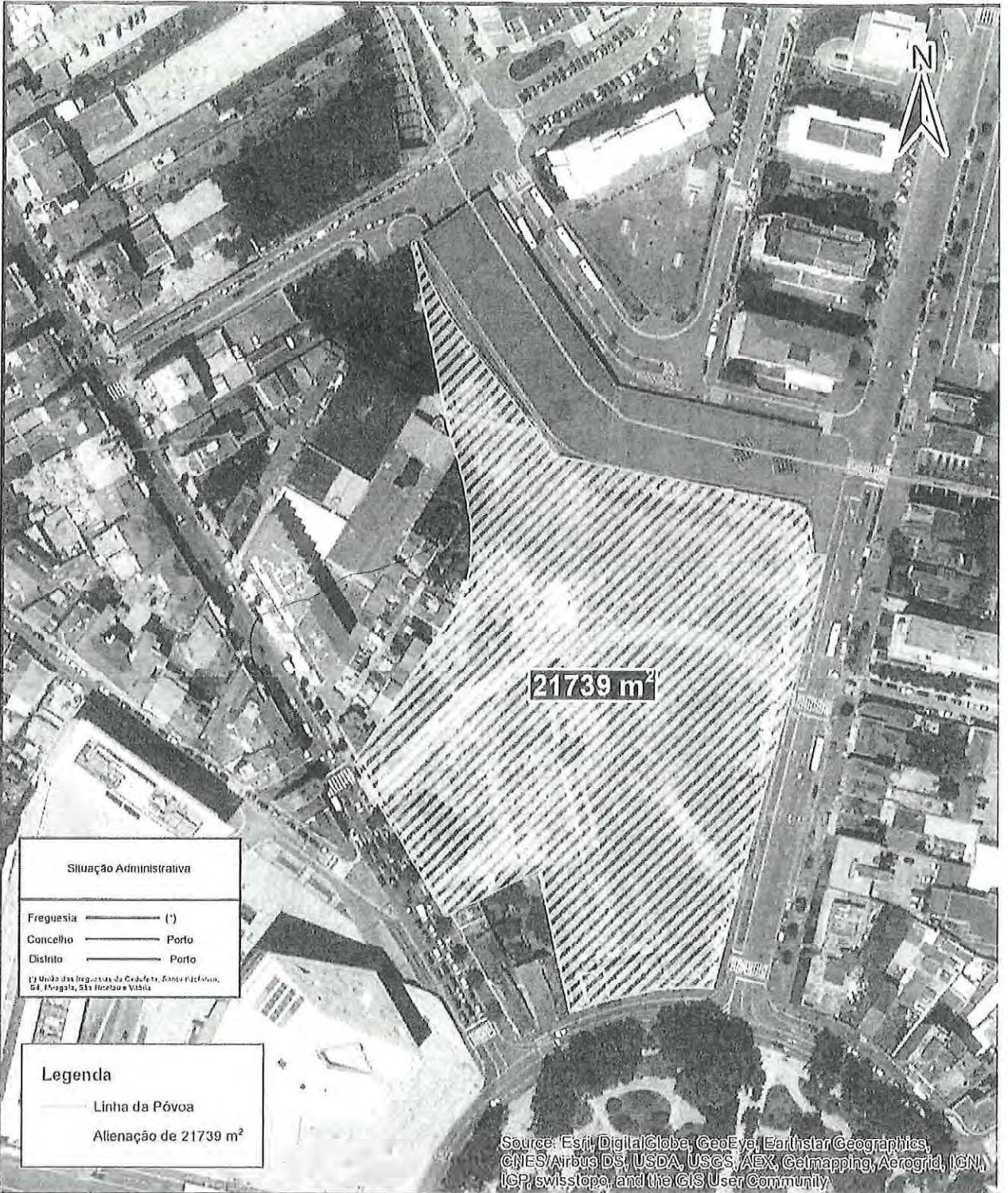
Pelo El Corte Inglés - Grandes Armazéns, S.A.



arquivo técnico

**IP Património**

DESENHO Nº 10003074048  
APRIMAÇÃO



Situação Administrativa	
Freguesia	(*)
Concelho	Porto
Distrito	Porto

(\*) União das Freguesias da Cidade de São Nicolau, 64, Invragala, São Ildefonso e Vidua

Legenda	
	Linha da Póvoa
	Alienação de 21739 m²

Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Geomapping, Aerogrid, IGN, ICP, swisstopo, and the GIS User Community

Alterações	Designação	Assinatura	Data
------------	------------	------------	------

Levantou		
Projectou		
Desenhou	MJSimões	02-06-2016
Copiou		
Verificou		
Visto		
Sistema Coord.	ETRS89 PT-TM06	
Processo nº	402000002614	

**LINHA DA PÓVOA**  
**Estação de Porto Boavista**  
 Contrato Promessa de Constituição  
 de Direito de Superfície  
 El Corte Inglés   
 Planta

**Infraestruturas de Portugal**  
**IP Património**  
 Des. nº 10003074048

Escala:	1:2 000
---------	---------

Departamento de Expropriações e Cadastro

Unidade de Cadastro e Gestão Documental

Substituto Des. nº	
Substituído pelo Des. nº	

APB