

ANTAS
DA CUNHA
ECIJA



LATEST

NEWS

MAR 2022

O novo regime jurídico de instalação e funcionamento
de alojamentos para estudantes do ensino superior



O novo regime jurídico de instalação e funcionamento de alojamentos para estudantes do ensino superior

No âmbito do Conselho de Ministros realizado no passado dia 23 de dezembro de 2021, **foi aprovado o novo regime legal de instalação e funcionamento das residências e dos alojamentos para estudantes do ensino superior.**

O Decreto-Lei n.º 14/2022, de 13 de janeiro de 2022, vem contribuir para a promoção do plano de intervenção para a requalificação e construção de residências de estudantes, reforçando o alojamento disponível para estudantes do ensino superior a custos acessíveis.

O diploma legal recentemente publicado visa fundamentalmente alcançar dois objetivos:

- ➔ **Reforçar a capacidade de resposta ao nível do alojamento específico para estudantes deslocados do ensino superior;**
- ➔ **Garantir simultaneamente a intervenção adequada e sustentável na construção, adaptação e recuperação de residências destinadas a estudantes.**

Com a introdução das novas regras, o Governo pretende promover a criação de novos projetos de construção e reabilitação dos edifícios cuja utilização possa destinar-se especificamente ao alojamento dos estudantes universitários reduzindo os entraves burocráticos à reafectação dos edifícios para a nova função a que podem ser destinados.



De acordo com este regime, **será considerado alojamento para estudantes de ensino superior qualquer fração autónoma ou o prédio urbano ou misto destinado, no todo ou em parte, a habitação temporária por estudantes deslocados do ensino superior**, incluindo as residências de estudantes do ensino superior, compreendendo os edifícios e demais instalações, os logradouros e outras áreas situadas no interior do prédio, incluindo o estacionamento privativo.

Nessa medida, os edifícios ou frações autónomas existentes poderão ser objeto de projetos de alteração, ampliação ou reconstrução independentemente de, anteriormente, serem ou não utilizados como residências universitárias assim como será possível elaborar projetos que sejam destinados ab initio ao alojamento específico de estudantes universitários.

Sem prejuízo disso, é importante referir que as regras constantes do diploma em análise abrangem a totalidade do edifício ou fração autónoma apenas e no caso de as residências universitárias terem sido construídas ou adaptadas para o efeito após a entrada em vigor do supramencionado Decreto-Lei.

Em sentido contrário, os edifícios ou frações autónomas que, previamente à entrada do diploma, se destinavam ao alojamento de estudantes só serão abrangidos pelas novas regras relativamente à parte alterada, ampliada ou reconstruída.

Assim, todas as residências universitárias cuja capacidade seja inferior a dez residentes bem como todos os processos e procedimentos que se encontrem em fase de instrução à data de entrada em vigor do diploma, não serão elegíveis para a sua aplicação.



No que respeita à exata definição das normas técnicas que estabelecem as condições de instalação e funcionamento que devem obedecer os alojamentos universitários, o Decreto-Lei remete para a Portaria n.º 35-A/2022 de 14 de janeiro aprovada pelo Ministério da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior.

Relativamente ao tipo de licenças necessárias ao funcionamento do alojamento para estudantes universitários, não existe uma licença específica para as residências universitárias.

Dessa forma, quaisquer obras de construção, adaptação e renovação serão classificadas em harmonia de acordo com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro na sua redação atual.

O crescimento que se tem verificado ao nível das residências universitárias impõe cada vez mais que cada um dos Municípios harmonizem e adaptem as regras dos respetivos Planos Diretor Municipal (“PDM”) e Regulamentos Municipais relativos às taxas administrativas praticadas, à realidade a que temos vindo a assistir neste âmbito e que o aumento de legislação sobre a matéria exige.

Acreditamos que a opção de investimento em edifícios ou frações autónomas existentes ou a edificar pode representar uma alternativa significativa a outros modos de alojamento já existentes e menos focados no alojamento universitário, como por exemplo o alojamento local direcionado para turistas.

Acresce que a afetação de edifícios ou frações autónomas para alojamento de estudantes universitários assegura ao investidor níveis de rentabilidade de média-longa duração, os quais irão naturalmente depender do percurso académico de cada residente, como também permitir que o investidor realize o investimento no local que considere mais vantajoso, uma vez que praticamente todo o território nacional está abrangido por instituições de ensino superior.



Nesta perspetiva, o incremento do investimento nas residências universitárias será essencial para potencializar o binário custo-qualidade deste tipo de alojamento e dinamizar social, cultural e economicamente as cidades portuguesas que beneficiaram de uma requalificação e valorização do respetivo património imobiliário.

Podemos concluir com segurança que o alojamento universitário se revela uma forma eficiente de captação de investimento nacional e estrangeiro destinado a promover a otimização de imóveis cuja afetação seja a de residências universitárias de forma sustentável e eficiente.