

lex

OPINIÃO

**RUI ROMPANTE**

Associado coordenador do Departamento de Direito Imobiliário da Pares Advogados

O alojamento estudantil no multiverso da habitação

E

m paralelo com a falta geral de imóveis para habitação, o tema da falta de alojamento para estudantes está na ordem do dia, considerado o encerramento do período estival e o iminente regresso às aulas. O tema, ainda que repristinado anualmente, não é de agora, mas ganha mais acuidade numa altura em que tanto se discute a “Habitação”.

A falta de alojamento estudantil público é manifesta e a oferta privada é também escassa, sendo ainda mais reduzida em consequência do galopante aumento das rendas, sobretudo nos grandes centros urbanos, onde estão sedeadas as universidades e politécnicos. Além de escassa, a oferta privada é feita, na sua grande maioria, pelo arrendamento de quartos em imóveis partilhados, muitas vezes sem condições e sem que os contratos de arrendamento sejam registados ou até reduzidos a escrito.

Este fenómeno, mais uma vez, potenciado pela crise na habitação, não é exclusivo dos estudantes. É muito comum, particularmente nas áreas metropolitanas do Porto e de Lisboa, verem-se jovens licenciados a ocupar, justamente, o mesmo tipo de alojamento partilhado por falta de independência financeira ou até falta de alojamentos que, numa fase inicial de vida, pudessem ser vistos como suficientes, tais como residências de estudantes ou outras formas de “co-living”, pensados precisamente para esta faixa etária.

No programa Mais Habitação muito pouco se fala das residências para estudantes. Encontram-se algumas menções a benefícios fiscais para promoção do arrendamento a estudantes e o repassar de responsabilidades aos municípios para criação de programas municipais

de incentivo. Considerando que o problema não é de agora, talvez a referida omissão seja um mero reflexo do tratamento (ou falta dele) que o tema tem tido ao longo dos anos.

Entre 2018 e 2019 foram aprovados alguns diplomas, nomeadamente o DL 14/2022 que, ao abrigo do “Plano Nacional de Alojamento para o Ensino Superior”, pretendiam promover a construção e reabilitação de residências para estudantes, através da promoção do aproveitamento de imóveis do Estado e dos municípios, recurso a linhas de financiamento do PRR e definição de regras técnicas destinadas a afastar o constrangimento das inflexíveis e inadaptadas regras do RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Volvidos estes anos, as dificuldades do passado permanecem. O referido Plano Nacional de Alojamento está manifestamente pensado para as entidades públicas, os apoios do PRR estão adstritos apenas e só a estas entidades e apesar da flexibilização das regras técnicas, os planos diretores municipais e outros regulamentos municipais aplicáveis permanecem pensados única e exclusivamente para formas mais tradicio-

No programa Mais Habitação muito pouco se fala das residências para estudantes. Encontram-se algumas menções a benefícios fiscais para promoção do arrendamento e o repassar de responsabilidades às autarquias para criação de programas municipais de incentivo.

nais de alojamento/habitação e em que as regras previstas conflitam com as especificidades deste tipo de alojamentos.

Questiona-se quantos imóveis seriam libertados para o mercado do arrendamento, se a política pública de criação de alojamento estudantil fosse mais efetiva e se se criassem regras eficientes de fomento ao investimento privado na construção de residências para estudantes?

Ajudaria, certamente, a mitigar diversos problemas. O da falta de alojamento estudantil e de jovens, o da falta de condições de habitabilidade dos alojamentos, o da fuga fiscal e o da falta de imóveis, para habitação, em geral.

A importância social e económica do alojamento estudantil merece um olhar atento e uma intervenção eficiente que contribuam para solucionar os problemas existentes. Esta aparente exclusão das prioridades do programa Mais Habitação talvez possa ser uma oportunidade de, de forma ideologicamente desapaixonada e responsável, ser desenvolvida e implementada uma política eficiente e incentivadora a este nível.

Resta esperar, para ver se o alojamento estudantil vai ter lugar no multiverso da habitação! ■

BREVES

NOVA REFINARIA MIRANDA ALLIANCE APOIA PROJETO EM ANGOLA

As sociedades Miranda e Fátima Freitas, membros da Miranda Alliance, assessoraram a África Finance Corporation e o Afreximbank no financiamento de cerca de 335 milhões de dólares (cerca de 312 milhões de euros) do projeto da Refinaria de Cabinda, a primeira estabelecida no país após a independência. O projeto será desenvolvido pela Gemcorp e pela Sonangol e viu o seu pacote financeiro concluído no início deste mês. ■

RECURSOS HUMANOS SÉRVULO REFORÇA ESTRUTURA COM UM NOVO SÓCIO

A Sérvulo promoveu o associado principal Miguel Santos Almeida a sócio dos departamentos de Contencioso e Arbitragem e de Direito do Desporto. Segundo esta sociedade, o advogado tem centrado a sua prática no domínio do contencioso civil e penal, acompanhando processos de cariz sancionatório, de natureza criminal e contraordenacional. A Sérvulo passa a contar com 35 sócios. ■

ENTRADA NO CAPITAL TELLES ASSEGURA APOIO JURÍDICO À CRISTALMAX

A sociedade de advogados Telles prestou assessoria jurídica à Cristalmax e à holding Maxtrends (acionista majoritária da Cristalmax) no investimento e entrada da Activecap no capital social da primeira firma. O apoio à vidreira que exporta para 25 países foi liderado pelo sócio Francisco Espregueira Mendes, que contou com o apoio dos advogados associados Tomás Paiva Rosado e António Palma Nogueira. ■