

31 DE JANEIRO DE 2022

FLASH NORMATIVO

REGIME E NORMAS TÉCNICAS DE INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DAS RESIDÊNCIAS UNIVERSITÁRIAS E DOS ALOJAMENTOS PARA ESTUDANTES DO ENSINO SUPERIOR

É conhecida a tendência de mobilidade internacional dos estudantes, ditada por inúmeros fatores como a concorrência entre Instituições de Ensino Superior, que espoletou um acentuado aumento da procura em Portugal por alojamento deste universo estudantil, designadamente pela maior visibilidade do nosso país no mercado turístico, a par da estratégia nacional de atração de estudantes internacionais, dos incentivos à reabilitação urbana, do custo de vida equilibrado, segurança e também, naturalmente, do clima.

Tais fatores provocaram uma proliferação da oferta imobiliária de soluções residenciais para este segmento estudantil (*purpose-built student accomodation*, ou PBSA), considerando designadamente o crescimento da população estudantil no continente europeu, sendo que as nossas cidades eram, tradicionalmente, deficitárias nesta oferta.

Estima-se, para além do mais, que a procura sofrerá novos incrementos face à suspensão verificada devido ao contexto pandémico, prevendo-se, assim, um acréscimo do interesse dos investidores nos próximos anos, extravasando os limites das cidades de Lisboa e do Porto, e estendendo-se para novos mercados universitários como Coimbra, Braga, Aveiro, Évora e Covilhã.

Ora, perante esta recente “explosão” de PBSA no nosso país, as Universidades e os Governos têm vindo a demonstrar interesse (e preocupação) com os níveis de satisfação residencial dos estudantes universitários, designadamente nas vertentes dos custos, mas também do projeto arquitetónico, do desenho, especificações e materiais do espaço interior e exterior das Residências Universitárias (e, em geral, dos alojamentos para estudantes do ensino superior), no que se relaciona com acessos e circulação, tipos de quartos, serviços, contexto, espaços livres, paisagismo, espaços públicos, *etc.*

Neste âmbito, foi publicado em 13/01/2022 o **Decreto-Lei n.º 14/2022**, que definiu o Regime Legal de Instalação e Funcionamento das Residências Universitárias e dos Alojamentos para Estudantes do Ensino Superior, destinado a assegurar os padrões de qualidade desejáveis para este segmento e reforçar o alojamento a custos acessíveis.

O disposto no presente Decreto-Lei (não aplicável aos procedimentos que se encontrem em fase de instrução à data da sua entrada em vigor) aplica-se, assim, **(i)** à construção de novos edifícios destinados a residências, **(ii)** à alteração, ampliação ou reconstrução de edifícios ou frações existentes, que, não o sendo anteriormente, passem a ser utilizados como residências, e **(iii)** à alteração, ampliação ou reconstrução de edifícios ou frações existentes já utilizados como residências.

Excetua-se do âmbito de aplicação deste Decreto-Lei as residências com capacidade inferior a 10 residentes, ficando estas sujeitas ao cumprimento do quadro legal e regulamentar aplicável ao uso habitacional e às condições adicionais a definir por Portaria Governamental.

Cumpra também assinalar que os requisitos de localização, de mobilidade, de adequação ao uso, de conforto ambiental, de instalações e equipamentos, de sustentabilidade e inovação, que devem ser seguidos no Projeto e na construção destes alojamentos, foram já definidos em Normas Técnicas, aprovadas pela **Portaria Regulamentadora n.º 35-A/2022**, publicada em 14/01/2022.

Refira-se, por fim, que em tudo o que não se encontre previsto nos citados Decreto-Lei e Portaria, aplica-se subsidiariamente o estabelecido na legislação e regulamentação aplicável às edificações em geral, designadamente o R.G.E.U., o Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, o R.J.U.E., e o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, incluindo o respetivo quadro regulamentar.