

IMOBILIÁRIO  
E TURISMO

WITH  
*slcm*

**APROVAÇÃO DO REGIME DE  
INSTALAÇÃO E  
FUNCIONAMENTO DE  
ALOJAMENTOS PARA  
ESTUDANTES DO  
ENSINO SUPERIOR**

**O NOVO REGIME ENQUADRA-SE NO PLANO NACIONAL DE ALOJAMENTO PARA O ENSINO SUPERIOR, E TEM COMO OBJETIVO REFORÇAR O ALOJAMENTO DISPONÍVEL PARA ESTUDANTES DO ENSINO SUPERIOR, A CUSTOS ACESSÍVEIS**

Foram recentemente publicados o Decreto-Lei n.º 14/2022, de 13 de janeiro, que aprova o regime aplicável em matéria de instalação e funcionamento de alojamentos para estudantes do ensino superior, e a Portaria n.º 35-A/2022, do Ministro da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior, de 14 de janeiro, que aprova as normas técnicas que definem as condições de instalação e funcionamento a que devem obedecer os alojamentos para estudantes do ensino superior, regulamentando aquele diploma.

O novo regime enquadra-se no Plano Nacional de Alojamento para o Ensino Superior, e tem como grande objetivo **reforçar o alojamento disponível para estudantes do ensino superior, a custos acessíveis.**

É de mencionar, neste contexto, que o Plano de Recuperação e Resiliência prevê o apoio ao aumento da disponibilização de camas a preço regulado até 2026, nomeadamente através da construção, adaptação e recuperação de residências para estudantes, dando prioridade a projetos de reabilitação de edifícios do Estado, de instituições de ensino superior e de municípios, ou outros imóveis disponíveis ou a construir.

Além daquele objetivo de ordem política, a aprovação do presente diploma prendeu-se ainda, segundo a justificação preambular do diploma, com a necessidade de rever as normas até aqui em vigor relativamente ao alojamento para estudantes, que se encontravam dispersas e se revelavam insuficientes, tendo em conta as necessidades específicas adequadas na matéria. O Governo visa assim, segundo o Preâmbulo do novo regime, *“contribuir para a elaboração de projetos adequados às necessidades atuais e futuras dos residentes, sem introduzir constrangimentos significativos de conceção e promovendo a otimização do binário custo-qualidade, promovendo ainda formas inovadoras de construção sustentável”*.

Para esse objetivo, lê-se também no Preâmbulo que a nova legislação teve em conta o relatório «Alojamento de Estudantes do Ensino e Superior, Propostas de Normas Técnicas», resultante do trabalho realizado no âmbito de protocolo celebrado entre a Fundação para a Ciência e a Tecnologia, I. P., o Instituto de Gestão Financeira da Educação, I. P., e o Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I. P.

Assim, o regime constante do Decreto-Lei n.º 14/2022, de 13 de janeiro, consiste essencialmente (i) na definição do âmbito de aplicação da regulamentação técnica a aprovar, (ii) no estabelecimento de objetivos gerais para os alojamentos de estudantes do ensino superior e (iii) na atribuição de competências para a coordenação técnica e o acompanhamento da evolução da oferta de alojamento para estudantes, incluindo o apoio às linhas de financiamento público e privado.

Por sua vez, na Portaria n.º 35-A/2022, de 14 de janeiro, são definidas as novas especificações técnicas que a instalação e funcionamento dos alojamentos deve observar, sem prejuízo do cumprimento, a título subsidiário, do estabelecido na legislação e regulamentação da construção aplicável às edificações em geral, nas matérias não abrangidas pelos requisitos definidos nas normas técnicas.

Destacamos em seguida os principais aspetos do Regime aprovado:

## **1) O que é considerado alojamento para estudantes para efeitos do novo regime?**

O novo Decreto-Lei n.º 14/2022, de 13 de janeiro, considera como alojamento para estudantes do ensino superior a 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, e compreendendo os edifícios e demais instalações, os logradouros e outras áreas situadas no interior do prédio, incluindo o estacionamento privativo.

## 2) Âmbito de aplicação do novo regime

O Decreto-Lei n.º 14/2022, de 13 de janeiro, aplica-se à totalidade do edifício ou fração das residências, no caso de:

- (i) Construção de novos edifícios destinados a residências;
- (ii) Alteração, ampliação ou reconstrução de edifícios ou frações existentes, que, não o sendo anteriormente, passem a ser utilizados como residências;

O novo decreto-lei aplica-se somente à parte alterada, ampliada ou reconstruída do edifício ou fração, no caso da alteração, ampliação ou reconstrução de edifícios ou frações existentes já utilizados como residências.

O novo decreto-lei não se aplica às residências com capacidade inferior a dez residentes, ficando estas sujeitas ao cumprimento do quadro legal e regulamentar aplicável ao uso habitacional e às condições adicionais a definir por portaria do membro do Governo responsável pela área do ensino superior.

## 3) Objetivos do novo regime para o alojamento para estudantes

Nos termos do Decreto-Lei n.º 14/2022, de 13 de janeiro, o alojamento para estudantes deve, entre outros objetivos, **(i)** garantir condições de bem-estar e qualidade de vida aos residentes; **(ii)** compatibilizar a vivência em comum com o respeito pela individualidade e privacidade de cada residente; **(iii)** fomentar a convivência, a camaradagem e o espírito de comunidade; **(iv)** promover um ambiente de estudo que conduza ao sucesso académico.

"O NOVO REGIME APLICAR-SE-Á, NA SUA TOTALIDADE, À CONSTRUÇÃO DE NOVOS EDIFÍCIOS DESTINADOS A RESIDÊNCIAS DE ESTUDANTES E À INTERVENÇÃO EM EDIFÍCIOS QUE PASSEM A TER, PELA PRIMEIRA VEZ, ESSA UTILIZAÇÃO. POR SUA VEZ, O NOVO REGIME APLICAR-SE-Á SOMENTE À PARTE DO EDIFÍCIO OBJETO DE INTERVENÇÃO, QUANDO ESTE JÁ SEJA UTILIZADO COMO RESIDÊNCIA"

Além disso, constituem ainda objetivos do alojamento para estudantes, à luz do novo regime, a promoção da coesão social, a mobilidade ativa e de transportes públicos, a dinamização da economia local e o estímulo da competitividade internacional.

#### 4) Regras técnicas a que deverão obedecer as condições de instalação e funcionamento do alojamento para estudantes

O novo decreto-lei remeteu a disciplina sobre as condições de instalação e funcionamento para regulamentação, através de uma portaria do membro do Governo responsável pela área do ensino superior.

Essa disciplina veio a ser aprovada nos termos da já referida Portaria n.º 35-A/2022, de 14 de janeiro.

Na Portaria n.º 35-A/2022, de 14 de janeiro, são regulados um conjunto diverso de aspetos, estabelecendo-se critérios relativos à escolha de localização dos alojamentos e normas técnicas relativamente a **(i)** mobilidade; **(ii)** circulação; **(iii)** acessibilidade; **(iv)** capacidade dos alojamentos; **(v)** utilizações dos respetivos espaços e critérios do seu dimensionamento e de conforto acústico, térmico e de eficiência energética e visual.

A Portaria n.º 35-A/2022, de 14 de janeiro, prevê ainda que, em casos excecionais, admite-se o não cumprimento dos requisitos definidos, mediante a apresentação de soluções alternativas devidamente fundamentadas ou a fundamentação para esse não cumprimento, na memória descritiva e justificativa do projeto, ficando sujeitas a apreciação pela entidade competente para aprovação do projeto.

No caso de intervenções de renovação ou adaptação, a fundamentação para o não cumprimento das normas técnicas pode atender aos princípios estabelecidos no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas.

As residências com capacidade inferior a 10 residentes devem ser consideradas como habitações, ficando sujeitas ao cumprimento do quadro legal e regulamentar aplicável ao uso habitacional, não devendo no mesmo edifício existir mais do que uma residência da mesma entidade promotora enquadrada nesta situação, exceto no caso de edifícios existentes objeto de intervenções de renovação, em que podem ser mantidas as residências que já existam. De destacar, ainda, a “mera” recomendação de que os edifícios onde se localizam as residências estejam afetos exclusivamente a este uso.

### **5) Entidade competente para a coordenação técnica da oferta de alojamento para estudantes**

O Decreto-Lei n.º 14/2022, de 13 de janeiro, define que a coordenação técnica e o acompanhamento da evolução da oferta de alojamento para estudantes é assegurado pela «Agência Nacional para a Gestão do Programa Erasmus+ Educação e Formação», incluindo o apoio e acompanhamento de linhas de financiamento público e privado, a esse plano, designadamente as previstas no Plano de Recuperação e Resiliência.

O diploma prevê ainda que a «Agência Nacional para a Gestão do Programa Erasmus+ Educação e Formação» promova um «Observatório do Alojamento Estudantil».

### **6) Regimes subsidiários**

O Decreto-Lei n.º 14/2022, de 13 de janeiro, estabelece que, em tudo o que não se encontre previsto neste diploma e na regulamentação específica a aprovar por portaria, aplicar-se-á subsidiariamente o estabelecido nos regimes que disciplinam a as edificações em geral, na sua redação atual, designadamente:

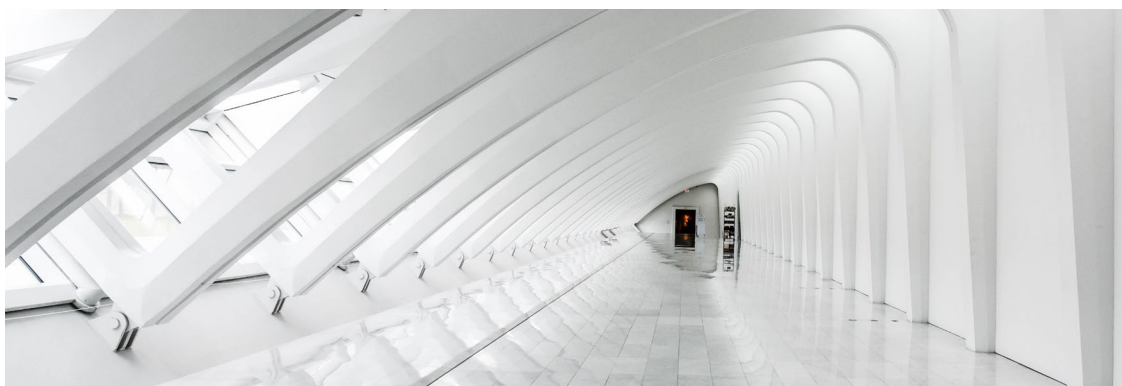
- (i) O Regulamento Geral de Edificações Urbanas (“RGEU”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951;
- (ii) O Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas;
- (iii) O Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (“RJUE”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro;
- (iv) O Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, que estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regula o Sistema de Certificação Energética de Edifícios, incluindo o respetivo quadro regulamentar.

## 7) Aplicação no tempo

O Decreto-Lei n.º 14/2022, de 13 de janeiro, ressalva que não se aplica aos procedimentos que se encontrem em fase de instrução à data da sua entrada em vigor.

## 8) Entrada em vigor

O Decreto-Lei n.º 14/2022, de 13 de janeiro, entrou em vigor no dia 14/01/2022 e a Portaria n.º 35-A/2022, de 14 de janeiro, no dia 15/01/2022.



18 de janeiro de 2022

Marisa Mirador [mam@slcm.pt](mailto:mam@slcm.pt)

Diogo Nogueira Gaspar [dng@slcm.pt](mailto:dng@slcm.pt)

A informação contida nesta WITH não consubstancia opinião ou assessoria jurídica, não dispensando a consulta da legislação referida e/ou aconselhamento junto de um profissional para aplicação a situações concretas.

---

***slcm***

SERRA LOPES, CORTES MARTINS // ADVOGADOS

Rua General Firmino Miguel nº3 Torre 2 - 10º B // 1600-100 Lisboa Portugal  
Tel: +351 21 723 40 00 // [slcm@slcm.pt](mailto:slcm@slcm.pt) // [www.slcm.pt](http://www.slcm.pt)

Serra Lopes, Cortes Martins & Associados Sociedade de Advogados, RL // Ins. Ordem dos Advogados nº 18/89