



Sociedade Fazem contratos de prestação de serviços

Residências universitárias privadas funcionam como hotéis. Aumentos não têm limite

Não há lei que enquadre o tipo de contratos que residências universitárias privadas podem fazer com os alunos. Não é um arrendamento. Por isso, não há limites aos preços que cobram

Cristiana Faria Moreira

Conseguir um lugar numa residência universitária pública nas grandes cidades universitárias é uma tarefa quase impossível, e, por isso, nos últimos anos, têm surgido, sobretudo em Lisboa e no Porto, mais residências privadas. Pensadas para estudantes estrangeiros, ou mesmo jovens trabalhadores, com maior poder de compra, afiguram-se agora como alternativa aos alunos portugueses que não conseguem casas ou quartos a preços que consigam pagar. No entanto, estas residências operam como se fossem unidades hoteleiras, celebrando “contratos de prestação de serviços de alojamento a estudantes”. Como resultado, não há limites aos preços que cobram, nem quaisquer protecções semelhantes à de um arrendamento.

Foi uma situação assim que levou Francisco Lisboa, estudante de Leiria de 19 anos, a fazer-nos chegar a sua história. Colocado em Engenharia Informática e de Computadores no Instituto Superior Técnico, em Lisboa, Francisco está a pagar 695 euros por um espaço com 14 metros quadrados numa residência privada na zona do Campo Pequeno.

Até que em Abril passado percebeu que, se quisesse continuar nesta residência, teria de pagar mais 100 euros de mensalidade. Isso fê-lo questionar-se sobre se este tipo de contratos teria algum enquadramento que o protegesse de um aumento assim (nos contratos de arrendamento a subida de rendas está limitada a 2% em 2023), sobretudo no cenário actual de preços incomportáveis na habitação e de crise económica provocada por uma elevada inflação.

O contrato que Francisco Lisboa fez com a residência deixa claro que o mesmo “não constitui um arrendamento, nem confere quaisquer direitos de arrendamento ao residente”. Da residência ouviu que “não existe legislação que limite as decisões comerciais dos proprietários em

relação a possíveis aumentos de renda, independentemente das condições de mercado actuais”.

Não há nenhuma legislação sobre a relação contratual que estas residências devem ter com os estudantes. Em 2022 foi publicada uma portaria, que estabelece as “normas técnicas” para a instalação e funcionamento a que devem obedecer os alojamentos para estudantes do ensino superior. Mas, tal como confirma o Ministério da Ciência, Tecnologia e do Ensino Superior (MCTES) em resposta ao PÚBLICO, “nada refere relativamente à tipologia de contrato que deve ser estabelecido entre o estudante e o prestador do serviço de alojamento”.

O ministério diz, inclusive, “não ter conhecimento” de que forma são feitos os contratos de prestação de serviços entre as residências e os estudantes. Sobre se está prevista alguma regulamentação ou clarificação do enquadramento destas residências, incluindo a relação contratual entre estas e os estudantes, a tutela nada diz.

Os juristas ouvidos pelo PÚBLICO referem não existir “nenhum enquadramento específico para este tipo de contratos a celebrar com os estudantes”, mas admitem que estes se enquadrem na prestação de serviços, tal como algumas empresas têm feito. Não são consideradas habitação. As câmaras de Lisboa e do Porto referem que as licenças de utilização emitidas para as residências universitárias se enquadram no uso de “equipamento” e de “serviços”, respectivamente.

Para a advogada Regina Santos Pereira, sócia da SRS Legal e especializada em Propriedade Urbana e Arrendamento, há dois tipos de contratos adequados a esta situação: ou de prestação de serviços, ou de arrendamento. No entanto, para a jurista, o normal será um contrato de prestação de serviços, uma vez que nessas residências “há um conjunto de serviços que podem ser prestados aos estudantes”, como a

limpeza e o pagamento de despesas mensais como a água, a electricidade ou o wi-fi.

“Não acho que os estudantes fiquem desprotegidos, se fizerem contratos de prestação de serviços. Mas há uma quantidade de regras no arrendamento que não há na prestação de serviços. Se pusermos numa balança as do arrendamento acabam por proteger mais o inquilino”, admite Regina Santos Pereira.

IRS: despesas de educação

O contrato de prestação de serviços, temporário, acaba por ser aplicado como se de uma unidade hoteleira se trate. Na verdade, estas residências não estão longe disso. Muitas têm recepção a funcionar 24 horas por dia, serviço de limpeza, áreas comuns como salas de jogos, ginásio e lavandaria. E até um cartão magnético para entrar nos quartos.

Em 2021, a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) foi chamada a responder a um pedido de esclarecimento de uma empresa que queria instalar uma residência para estudantes no Porto. A AT enquadrou fiscalmente a actividade como “estabelecimentos do tipo hoteleiro”. E, como tal, sujeita à taxa de IVA reduzida de 6%. É isso que, por exemplo, Francisco Lisboa paga sobre a sua mensalidade na residência. Os fiscalistas admitem que estas despesas possam ser deduzidas no IRS como despesas de educação.

Em termos práticos, como refere a advogada Regina Santos Pereira, “as residências privadas são um negócio como outro qualquer”. E não há uma regra a dizer como devem fazer. Por isso, reconhece fazer sentido “um enquadramento específico para esta realidade”. “Estas situações, que podem cair numa lei ou noutra, podem dar sempre origem a situações arbitrarias”, justifica.

A advogada entende ainda que estas residências universitárias tenham de ter “alguma flexibilidade” na relação com o inquilino, o que um



Em Abril, Francisco percebeu que a renda do espaço na residência privada

contrato de arrendamento não permite (embora a lei permita fazer arrendamentos mais curtos). “Se há vantagens para estas empresas é a questão da flexibilidade. E para também não se cair em algumas regras que são mais rígidas no arrendamento, como o direito de preferência”, enquadra a jurista.

Cuidados na regulação

“Este fenómeno das residências privadas é um fenómeno relativamente recente, pelo menos a esta escala. Havia residências privadas, mas

eram muito poucas”, observa, por sua vez, Elsa Justino, que foi administradora dos Serviços de Acção Social (SAS) da Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro, entre 2008 e 2019.

Elsa Justino, que foi também subdirectora-geral da Direcção-Geral de Ensino Superior (DGES) e estuda o alojamento estudantil, reconhece não existir grande regulação sobre este negócio, mas adverte que também no caso das residências afectas ao ensino público “não há uma regulação muito rígida”. A excepção é



Renda inclui “todas as contas de despesas correntes”

Francisco paga 695 euros por um quarto de 14m². “Se tivesse um arrendamento, estava protegido”

Reportagem

Cristiana Faria Moreira

Estudante não teve outra alternativa. Se quiser continuar no próximo ano, terá de pagar mais 100 euros

No dia em que as candidaturas abriram, Francisco decidiu-se: ia para Lisboa para Engenharia Informática e de Computadores. A média não seria um problema, e ir para a universidade estava mais do que decidido por ele e pelos pais. Era uma questão de orgulho ter um filho no ensino superior para quem não teve essa oportunidade. Por isso, para esta família de Leiria, fossem quais fossem as dificuldades económicas e os sacrifícios a fazer, dar-se-ia um jeito.

No início de Setembro passado, Francisco Lisboa, hoje com 19 anos, recebeu a notícia que já esperava. Entrara no curso que queria no Instituto Superior Técnico. Como sabia que entraria, andava já à procura de alojamento.

Começou por procurar um estúdio pequenino onde pudesse estar mais à vontade, já que não conhecia ninguém em Lisboa. “O meu objectivo principal era um TO, ou seja, ter o meu espaço para morar.” Sofre de ansiedade social e partilhar uma casa com estranhos seria mais um factor a acrescentar à já difícil mudança de cidade e entrada na universidade. Mas os preços eram incomportáveis.

Os pais tinham feito um “fundo de maneio”, uma poupança a pensar neste futuro. “O meu pai, ainda que só tenha o 9.º ano, é muito economista. Quando houve este compromisso de ir para a faculdade, ele acabou por vender o carro. Agora faz o percurso [para o trabalho] de mota, que é substancialmente mais barato”, diz Francisco, referindo ainda que “houve um completo ajuste nos gastos da família”.

Viu também casas fora de Lisboa. Considerou Amadora, Reboleira, tudo o que estivesse perto do metro e comboio. “Não encontrava TO, ou, quando encontrava, eram a partir de 800 euros, sem despesas. Claro que há opções mais económicas, a partilhar quarto, mas isso não era bem o meu objectivo. E os quartos

estavam na casa dos 400, 500 euros”, recorda o estudante de Engenharia.

Até que encontrou informação sobre a residência Nido Campo Pequeno, que iria abrir dali a poucas semanas nesta zona central da cidade. Pareceu-lhe uma oportunidade. Teria quarto e casa de banho privada. E ainda uma pequena área com fogão e lava-loiça, que lhe permitiria desenrascar uma refeição no próprio quarto.

Decidiu arriscar e assumir que pagaria 695 euros por um espaço com 14 metros quadrados. Entrou no dia 3 de Setembro. Tratou de tudo *online*. Pré-reservou, assinou depois “um contrato de prestação de serviços de alojamento de estudantes” – que não é um contrato de arrendamento – para 51 semanas. Pagou uma taxa antecipada de 200 euros para garantir o seu lugar e fez depois um depósito final de 600 euros, 30 dias antes do início do contrato, como uma espécie de caução. “Eles prestam-me o serviço de ter o quarto, luz, água, Internet e [acesso] a um piso que eles criaram

com espaços de lazer”, diz Francisco.

É como se fosse uma espécie de hotel. A residência tem uma recepção onde se registam as entradas de quem não mora na residência. Ao longo de um corredor, há portas dos dois lados numeradas. Francisco passa o cartão e a do seu quarto abre-se.

É um quarto em tons de cinzento, também ele uma espécie de corredor. A casa de banho fica à direita, próxima da porta. Depois começa um balcão com lava-loiça, um frigorífico e uma placa de indução. A cama fica ao fundo, encostada à janela. A televisão está pregada na parede, seguida de uma secretária e de um armário para as roupas.

“Tenho o meu espaço, mas não é um preço que justifique”, diz Francisco, considerando o valor demasiado elevado para a realidade portuguesa, apesar de todas as valências.

Mais ainda quando, no início de Abril, a residência enviou um *email* a avisar de que a renovação de contratos para o próximo ano lectivo estaria disponível e se confrontou com um aumento de mais de 100 euros. “Fui eu que tive de ir ao *site* e perceber que tinham aumentado de 695 para mais de 800 euros”, diz Francisco. O estudante teme que esse aumento não fique por aqui, já que há uns dias recebeu um *email* a dar nota de que a gestão da residência mudará de mãos para outra empresa a 1 de Junho. E, visitando o *site* da nova empresa, o equivalente ao seu quarto está agora a custar 839 euros por mês.

É um valor superior ao ordenado mínimo nacional. “Se eu tivesse um contrato de arrendamento,

estava protegido deste tipo de aumentos”, faz notar. “Quando vi este aumento, a minha primeira reacção foi que nunca ia pagar isto. Mesmo se conseguisse, recusava-me a pagar este valor, [por estar a] normalizar este tipo de valores no mercado. É um absurdo”, atira.

Preços inacessíveis

Esta residência do Campo Pequeno, que opera sob a marca Nido (e que passará a ser Home & Co.), integra o sector das residências partilhadas da empresa Round Hill Capital, que tem várias espalhadas por países europeus. Em Portugal, a Nido gere seis, com capacidade para 1275 pessoas, num “equilíbrio entre estudantes nacionais e internacionais e jovens profissionais”, refere a empresa ao PÚBLICO.

Sobre as rendas cobradas afirma que o valor inclui “todas as contas de despesas correntes, assim como custos de aquecimento, ar condicionado e *wi-fi*”. Para a empresa, esta é uma forma de proporcionar aos residentes “estabilidade nas suas despesas mensais”, o que é “particularmente importante nesta altura de inflação”. Como a Nido abriu novas residências em 2022, esta será também altura de rever os preços em linha com o mercado.

Francisco teve acesso à bolsa de estudo atribuída pela Direcção-Geral do Ensino Superior (DGES), que lhe chega para as propinas. Tentou um lugar numa residência pública, mas não teve resposta. Recorre ao complemento de mobilidade por ser estudante deslocado e bolseiro, tendo direito a cerca de 310 euros mensais, que o têm ajudado a pagar a mensalidade. “É uma ajuda. Também me custa tirar recursos à DGES para trazer para estas empresas, mas ajuda”, diz Francisco.

Por agora, já decidiu que quer deixar a residência. “Não me queria sujeitar durante anos a este tipo de preço e esta opção era mais como um ‘desenrasca’ de primeiro ano, por não conhecer nada.” Está já a procurar outras opções de quartos e de casa, mas o cenário actual suscita-lhe outro tipo de pensamento: “Será que consigo ficar em Lisboa? Será que não preciso de mudar de cidade, de universidade? Será que não preciso de mudar de país?” com Carolina Pescada



[Valor também inclui] custos de aquecimento, ar condicionado e wi-fi

Empresa Round Hill Capital



“Tenho o meu espaço, mas não é um preço que justifique”, diz o aluno



iria sofrer um aumento de 100 euros

para os alunos bolsieiros, “mas depois há margem para definirem preços” – embora nunca tão elevados como os preços de mercado.

Por isso, admite que poderia ser criada alguma regulação. “Terá de ser o Governo a pensar nisso. Não estou a ver muito bem como é que isso poderia ser feito, mas não pode ser uma regulação que elimine [ainda mais] a oferta de alojamento, porque ela é pouca”, refere. “Seria dramático os estudantes chegarem a Lisboa e nem terem quartos a 200, nem a 400, nem a 600 euros.”



Abrir portas onde se erguem muros

Director: Manuel Carvalho Segunda-feira, 29 de Maio de 2023 • Ano XXXIV • n.º 12.081 • Diário • Ed. Lisboa • Assinaturas 808 200 095 • 1,50€



Turquia
Erdogan vence a eleição mais importante do século turco
Mundo, 22 e Editorial



Benfica
No dia seguinte a ser campeão, Roger Schmidt falou do título e do futuro também
Desporto, 37

Ex-primeiro-ministro sueco
“Se a NATO não conseguir que Suécia e Finlândia entrem, isso irá enfraquecer a própria NATO”
Mundo, 24/25

Residências universitárias privadas sem limite para os aumentos de preço

Alojamento privado no superior funciona como os hotéis, sem regime legal específico para os contratos. PÚBLICO retrata caso de aumento de 14%, quando no arrendamento limite é de 2% **Sociedade, 14/15**



Bloco de Esquerda
“Ainda não viram nada.” A vez de Mariana Mortágua
Destaque, 2 a 4

Fisco
Contribuições extraordinárias já geraram 3282 milhões
Sector da banca com maior contributo em taxas que eram provisórias mas vão ficando **Economia, 20/21**

Crise política
O Governo a andar na passadeira sem sair do sítio
Política, 10/11



Espanha
PP declara “fim do sanchismo” com uma ampla vitória eleitoral

Nas eleições regionais e municipais, os populares ganham Valência e Sevilha à esquerda e chegam à maioria absoluta em Madrid **Mundo, 23**

Imaterial
Em Évora, um festival para pensar um futuro melhor

Terceira edição do festival eborense trouxe música, cinema, conferências e tradições cruzadas, da Síria ao cante alentejano **Cultura, 28/29**

Sentença
Creche tem de indemnizar pais por morte de bebé engasgado

Supremo Tribunal de Justiça reverte decisões de primeiras instâncias, obrigando a pagar compensação de 42.500 euros **Sociedade, 16**

idealista

A app imobiliária líder em Portugal