

Projeto de Lei n.º 874/XV/1.<sup>a</sup>

Prevê a criação de uma taxa especial para facilitar o acesso ao arrendamento  
estudantil

Exposição de motivos

As famílias portuguesas deparam-se na atualidade com preocupantes problemas económico-financeiros, fruto não só da conjuntura existente, com os mercados internacionais em constante instabilidade, mas sobretudo, porque os gastos com a prestação de crédito à habitação absorvem mais de 40 % do rendimento disponível.

Face a esta contingência, outros gastos como a água, eletricidade, gás, alimentação, vestuário e calçado, saúde, educação, transportes, que fazem parte do dia a dia familiar, ficam muitas vezes “comprometidos”, ou seja, alguns deles relegados para segundo plano.

Um dos custos, que em determinado momento preocupa o seio familiar, prende-se com o arrendamento estudantil. Após o término do ensino secundário e a correspondente admissão ao Ensino Superior, nova demanda se coloca, quer para se encontrar um espaço condigno, quer um espaço a preços acessíveis. Em determinadas zonas do país, a situação é particularmente preocupante, seja pela falta de oferta seja pela oferta a preços absolutamente inacessíveis para a maioria das famílias portuguesas, acabando por comprometer a continuidade da formação académica.

De acordo com os dados do ano de 2022<sup>1</sup>, conforme a base de dados do Pordata, inscreveram-se nas universidades portuguesas 433 217 alunos. Destes, por dados transcritos do mesmo ano, cerca de 120 000<sup>2</sup> encontram-se deslocados dentro do seu

---

<sup>1</sup> - <https://www.pordata.pt/db/portugal/ambiente+de+consulta/tabela>

<sup>2</sup> - <https://expresso.pt/sociedade/2022-08-05-Faltam-vinte-mil-camas-para-estudantes-em-Lisboa-e-Porto-9678919e>

próprio país. De acordo com a mesma fonte, apenas existiriam no mercado, cerca de 23 000 camas, quantidade manifestamente insuficiente para as necessidades existentes.

De salientar que neste compêndio estatístico, estão inclusos os mais de 45 000 alunos com o estatuto de carenciados e que aos quais apenas é oferecido pelas entidades públicas, cerca de 15 000 camas (Residências Universitárias Públicas, Residências Universitárias Privadas e Instituições Religiosas).

De evidenciar, que as camas das Residências do Setor Público<sup>3</sup> correspondem apenas e só, a 3,6 % da totalidade dos estudantes universitários e a 8,6 % dos que se interessam por esta tipologia de alojamento. A maior parte destas infraestruturas disponíveis já exibem sinais de degradação preocupantes. Muitos dos estudantes apresentam as correspondentes queixas, no entanto, não surtem nenhum efeito.

Além destas condicionantes, também há casos identificados em que os alunos universitários após a conclusão do curso universitário, se mantêm a usufruir do acomodamento visto que não têm condições financeiras para aquisição ou arrendamento de habitação própria e permanente.

Portugal é, sem dúvida, um dos países da União Europeia com maior déficit de oferta de espaços de arrendamento estudantil dentro do Ensino Superior. Além da escassa oferta, o que há, em certas circunstâncias, está em condições bastante degradadas e/ou a preços inoportáveis.

Além da escassez de oferta de imóveis, há que referir o preço dos mesmos. Tem sido noticiado em alguns órgãos de comunicação social que o “alojamento continua a ser a principal barreira no acesso ao Ensino Superior<sup>4</sup>”.

É de senso comum e de ciência económico-financeira, que conforme a quantidade de oferta de um bem, assim se estabelece e define a cotação do mesmo. Já em 2017, era

---

<sup>3</sup> - <https://www.dn.pt/sociedade/ensino-superior-menos-quartos-mais-caros-e-muitos-estao-ocupados-por-quem-ja-acabou-curso--15218662.html>

<sup>4</sup> - <https://www.tsf.pt/portugal/sociedade/quartos-a-450-euros-por-mes-alojamento-continua-a-ser-principal-barreira-no-acesso-ao-ensino-superior-16912778.html>

notícia<sup>5</sup> do Jornal Online Diário de Notícias que o «Arrendamento a estudantes continua "negócio à margem da lei"» e onde o mercado paralelo, infelizmente, continuava a ser o grande entrave.

É de conhecimento público, que a carga fiscal é um dos grandes entraves ao aparecimento de novos espaços para arrendamento.

Sendo Portugal o 9.º país da OCDE<sup>6</sup>, onde o IRS e as contribuições para a Segurança Social são dos mais altos, onde a carga fiscal atinge os 36,4 %<sup>7 8</sup> do PIB, onde o crescimento económico é o 13.º mais lento do mundo<sup>9</sup>, e onde se prevê que em 2024 a mesma carga fiscal cresça na ordem dos 0,5 %<sup>10</sup> (pior mesmo só Chipre e a Roménia), esperando-se uma maior eficiência na gestão dos dinheiros públicos.

No que concerne ao imposto sobre as Rendas, a taxa de IRS aplicável de acordo com n.º 1, do artigo 72, do CIRS é de 28%, embora seja de conhecimento público, que foi aprovado a 6 de julho do presente ano, a redução para 25 % a taxa máxima<sup>11</sup>, podendo ir até aos 10%, mas para contratos com duração superior a 20 anos.

Face ao exposto, vem o Grupo Parlamentar do Partido CHEGA, propor a criação de uma taxa especial para o arrendamento estudantil de 10 %, como forma de mitigar a carga fiscal e potencializar o aumento do número de camas disponíveis no mercado.

Assim nos termos constitucionais e legalmente aplicáveis, o Grupo Parlamentar do CHEGA, apresentam este Projeto-Lei:

## Artigo 1.º

### Objeto

---

<sup>5</sup> - <https://www.dn.pt/sociedade/arrendamento-a-estudantes-continua-a-ser-negocio-a-margem-da-lei---proprietarios-8492932.html>

<sup>6</sup> <https://www.idealista.pt/news/financas/mercado-laboral/2023/05/08/57705-carga-fiscal-sobre-o-trabalho-em-portugal-e-das-mais-altas-da-ocde>

<sup>7</sup> <https://expresso.pt/economia/impostos/2023-04-13-Carga-fiscal-em-Portugal-atinge-recorde-de-364-do-PIB-2e4a9efd>

<sup>8</sup> <https://www.gee.gov.pt/pt/indicadores-diarios/ultimos-indicadores/32808-estatisticas-das-receitas-fiscais-ine-2>

<sup>9</sup> <https://poligrafo.sapo.pt/fact-check/e-verdade-que-portugal-registou-a-maior-carga-fiscal-de-sempre-em-2022>

<sup>10</sup> <https://www.idealista.pt/news/financas/economia/2023/07/19/58656-carga-fiscal-dispara-em-portugal-e-devera-continuar-a-subir-ate-2024>

<sup>11</sup> - <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2023/07/07/58593-senhorios-vaopagar-menos-impostos-aprovada-descida-da-taxa-do-irs>

O presente diploma, altera o Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, que estabelece o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS).

## Artigo 2.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro

É alterado o artigo n.º 72.º, ao Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, e posteriores alterações, com a seguinte redação:

### “Artigo 72

#### Taxas Especiais

1 - [...]

2 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

6 - [...]

7 - [...]

8 - [...]

9 - [...]

10 - [...]

11 - [...]

12 - [...]

13 - [...]

14 - [...]

15 - [...]

16 - [...]

17 - [...]

18 - [...]

19 - [...]

20 - [...]

21 - [...]

22 - [...]

23 – Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação de carácter estudantil, é aplicada uma taxa especial extraordinária ao arrendamento de 10%.”

### Artigo 3.º

#### Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

Assembleia da República, 6 de Setembro de 2023

Os Deputados do Grupo Parlamentar do CHEGA,

André Ventura - Bruno Nunes - Diogo Pacheco de Amorim - Filipe Melo - Gabriel Mithá  
Ribeiro - Jorge Galveias - Pedro dos Santos Frazão - Pedro Pessanha - Pedro Pinto - Rita  
Matias - Rui Afonso - Rui Paulo Sousa