



Exmo Senhor

Presidente do

Grupo de Trabalho da Habitação da

Comissão de Economia, Obras Públicas,  
Planeamento e Habitação

Data: 17 de abril de 2023

N. Refª : PARC- 000096-2023

**Assunto:** Projeto de Lei 656/XV/1 - Habitação para jovens - alojamento estudantil, arrendamento para jovens e aquisição da primeira habitação própria e permanente

Tendo tido conhecimento da iniciativa acima mencionada, junto enviamos os nossos comentários, mantendo-nos ao dispor para quaisquer esclarecimentos adicionais,

1

Com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral

(Ana Cristina Tapadinhas)

## ENQUADRAMENTO

O presente parecer tem como objetivo apresentar alguns contributos no que diz respeito ao projeto de lei 656/XV/1<sup>a</sup> apresentado pelo Grupo Parlamentar do PSD e que visa criar um regime próprio para habitação para jovens em particular, o alojamento estudantil, arrendamento para jovens e a aquisição da primeira habitação própria e permanente.

## ANÁLISE GERAL DA INICIATIVA

A DECO tem vindo a acompanhar e a trabalhar a temática da Habitação, nomeadamente através da participação em iniciativas legislativas sobre a matéria, atenta a natureza fundamental do Direito à habitação atribuído aos cidadãos em geral e aos consumidores em particular.

2

---

A este respeito e pese embora as distintas matérias a que se dedicou, a DECO acompanhou de perto a criação da Nova Geração de Políticas de Habitação, implementada desde 2018, tendo dado fortes contributos à Lei Geral da Habitação em 2019, bem como aos instrumentos regulatórios que, entretanto, foram aprovados e que, que no seu entendimento, continuam desprovidos de conteúdo necessário à implementação de soluções específicas aptas a garantir o acesso à habitação por parte de todos.

Face às medidas entretanto anunciadas e que integram o pacote Mais Habitação, a DECO teve a oportunidade de reforçar a necessidade de virem a ser adotadas medidas orientadas para jovens tendo reforçado inclusivamente a necessidade de ser criado um Estatuto do Estudante do Ensino Superior que regule várias áreas de consumo onde os mesmos se inserem, destacando-se a este respeito o alojamento e a habitação.

Tal como é consabido, os jovens têm vindo a deparar-se com graves problemas no que diz respeito ao acesso à habitação, não só no que diz respeito aos preços que se tornam insustentáveis para toda a família que apoia e suporta a deslocação de um estudante mas também pela forma como os contratos com estes estudantes são celebrados, conduzindo a situações pouco transparentes e pouco formais que, frequentemente, escapam à própria regulamentação geral no que diz respeito à habitação.

A este respeito importa destacar o papel das plataformas eletrónicas verdadeiras agregadoras de informação sobre a existência de oferta de alojamento estudantil, mas com conteúdos contratuais e regras distintas e, muitas vezes, até abusivos colocando o consumidor estudante numa situação de vulnerabilidade informacional que belisca o direito à proteção económica dos consumidores e que continuam a não ter qualquer enquadramento legal no que diz respeito a relação que estabelecem com os consumidores.

Do mesmo modo parece faltar à presente iniciativa regras relativas à formalização do contrato a ser estabelecido com o estudante. A DECO relembra que muitas destas relações são estabelecidas através de contratos que assumem uma dinâmica mais próxima de uma verdadeira prestação de serviços do que um contrato de arrendamento com um desenho normativo tradicional, pelo que se poderia aproveitar a oportunidade para melhorar este aspeto e enquadrar juridicamente e de forma mais específica esta realidade.

No que concerne ao alojamento estudantil, este é um dos principais problemas que muitos estudantes deslocados enfrentam quando vão estudar para fora da sua área de residência. No ano letivo 2021/2022, segundo a direção geral do ensino superior estavam no ensino superior 433 mil estudantes, destes 108 mil eram deslocados, isto é, tinham necessidade de resposta a de habitação, sendo que em residências públicas forma disponibilizadas 15340 camas o que demonstra a insuficiência da oferta atual face

ao aumento cada vez mais acentuado da procura. Por outro lado, os preços elevados das rendas de uma casa ou de um quarto levam muitos estudantes a ponderar a permanência no ensino superior face ao elevado gasto com alojamento.

A este respeito, a DECO recorda que em 2019 o Governo aprovou o o Plano Nacional de Alojamento para o Ensino Superior (PNAES) com o objetivo de duplicar a oferta de camas em residências públicas face às 15 mil existentes em 2018, tendo inclusivamente o Executivo vindo a assumir que *a oferta existente, de cerca de 15 mil camas nas instituições de ensino superior, traduz uma cobertura de cerca de 9% face aos mais de 175 mil alunos deslocados, sendo manifestamente insuficiente para as necessidades existentes e particularmente crítica para os estudantes social e economicamente mais vulneráveis, num cenário de aumento acentuado dos custos com habitação sobretudo nos maiores centros urbanos, onde as instituições de ensino superior estão mais concentradas.*

A este nível, a DECO defende que seria interessante entender qual o número concreto de quartos e alojamentos disponíveis desde essa data de forma a ser possível desenvolver soluções específicas aptas a resolver o problema da falta de acesso.

Noutra vertente encontram-se os jovens que pretendem adquirir a sua habitação própria e deparam-se com vários problemas como por exemplo o facto da maioria da oferta quanto a crédito à habitação no mercado se restringir a uma taxa variável conjugado com o aumento acentuado da Euribor, atualmente a Euribor em todos os prazos já ultrapassar os três pontos percentuais, acrescido ao elevado preço dos imóveis e conseqüentemente dos valores de crédito à habitação necessários para aquisição contribuíram em parte para o atual cenário. Paralelamente verifica-se que os jovens possuem baixos rendimentos que os impossibilitam de concretizar a compra da habitação própria, atendendo a sua elevada taxa de esforço.

Segundo dados disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística *“o preço de compra e venda de habitação aumentou 12,6% em 2022 (...) Os preços das casas existentes aumentaram (13,9%) mais que o das habitações novas (8,7%).”*

Demonstrando o peso que a reduzida oferta existente no mercado habitacional tem no valor dos imóveis.

Por outro lado, um mercado de arrendamento privado de difícil acesso e um mercado público com pouca capacidade de resposta às reais necessidades de habitação dos consumidores, principalmente daqueles que se encontram em situação de especialmente vulneráveis económica ou dos jovens torna evidente a necessidade de medidas estruturantes com impacto a médio e curto prazo no mercado habitacional em Portugal.

Sem prescindir, sempre se dirá, a recente resolução da Assembleia da República n.º 16/2023, de 15 de março recomenda ao Governo medidas urgentes de apoio ao alojamento de estudantes do ensino superior deslocados e à criação de residências universitárias em património subutilizado do Estado. Embora ainda seja uma medida programática sem aplicação prática no imediato, é um avanço face aquilo que têm sido as preocupações da DECO no que concerne a estes consumidores.

Assim e não obstante os contributos que a DECO pretende conceder à presente iniciativa vimos, pelo presente, reiterar a nossa preocupação em ser desenvolvido um instrumento jurídico autónomo que permita conceder a todas as formas de alojamento habitacional para estudante uma tutela jurisdicional efetiva e equilibrada face aos bens que pretendem proteger e os fins que se pretendem atingir. Recordemos que o Código Civil mantém a previsão de existência de contratos de arrendamento para fins transitórios em particular para educação e formação, que poderá vir a ser utilizada na celebração de contratos com estudantes e que, em nosso entendimento, é um regime

que não se afigura suficientemente protetor deste tipo de arrendatários com particularidades específicas (cfr. art. 1095.º, n.º 3).

Sem prescindir,

Parece-nos importante que esta atividade seja alvo de fiscalização por parte de entidades legalmente habilitadas para o efeito e que tenham capacidade para monitorizar, avaliar e implementar medidas que corrijam eventuais desequilíbrios identificados no âmbito destas relações.

### NA ESPECIALIDADE

***Art. 2.º, n.º 1 – O Estado, através da Direção-Geral do Ensino Superior, estabelece com unidades privadas de alojamento, instituições do setor social e autarquias, protocolos para a disponibilização de unidades de alojamento a preços acessíveis para os estudantes deslocados do ensino superior.***

6

Ora, sem prejuízo da bondade da iniciativa seria interessante, em nosso entendimento que esta proposta viesse a estar articulada e integrada com os regimes atualmente já vigentes – mas pouco desenvolvidos – quando a esta matéria, em particular as regras estabelecidas no Decreto-Lei n.º 30/2019, de 26 de fevereiro, o Despacho n.º 9276-A/2021 e mais recentemente o Decreto-lei 14/2022, de 13 de janeiro e a Portaria 35-A/2022, de 14 de janeiro.

A este respeito a DECO entende que seria importante que se viesse a incluir no presente projeto uma norma dedicada às definições apta a esclarecer a distinção entre os conceitos, sendo importante a este nível que se viesse a conhecer o conceito de *unidades privadas de alojamento* de forma a entender se aqui também se vêm a incluir

os estabelecimentos de hospedagem e em concreto os alojamentos locais assumindo as suas várias modalidades.

A DECO também entende que esta preocupação deveria estar incluída e inserida no âmbito das estratégias locais de habitação e das cartas municipais de habitação permitindo que a nível local se viesse a desenvolver um acompanhamento mais próximo destas necessidades e das exigidas respostas a dar, de acordo com a realidade local em particular com a procura de alojamento face à oferta de ensino nos estabelecimentos de ensino superior daquela localidade ou região em particular.

Do mesmo modo, seria importante que o termo de *preços acessíveis* fosse substituído por outro com vista a evitar uma eventual confusão de interpretação do presente regime com o do Programa de Arrendamento Acessível (ainda que atualmente a sua nova versão o defina como Programa de Arrendamento Apoiado em virtude da aplicação do DL 90-C/2022, de 30 de dezembro).

7

---

A este respeito aproveitamos o comentário a este normativo para reforçar a preocupação que a DECO tem tido relativa à relação que é estabelecida entre os proprietários destas unidades e os respetivos estudantes, entendendo esta Associação que fará sentido do ponto de vista social e teleológico, integrar estas relações no âmbito de uma relação jurídica de consumo, assumindo-se aqui uma tutela bicéfala em que tanto o direito privado e o direito administrativo atuam no sentido de proteger os interesses em presença.

***Art. 2.º, n.º 2 - As unidades de alojamento contratadas ao abrigo do número anterior constituem parte integrante da oferta de acesso público para os estudantes deslocados do ensino superior***

Entendemos a necessidade de consagrar este normativo, mas entendemos que seria mais profícuo se fosse realizada uma remissão expressa para os diplomas que regulam a oferta de alojamento de acesso público para os estudantes deslocados do ensino superior, em particular os já anteriormente referidos - o Decreto-Lei n.º 30/2019, de 26 de fevereiro, o Despacho n.º 9276-A/2021 e mais recentemente o Decreto-lei 14/2022, de 13 de Janeiro e a Portaria 35-A/2022, de 14 de Janeiro – bem como outros que venham a ser aprovados.

***Artigo 3.º - Os preços das unidades de alojamento contratadas ao abrigo do artigo anterior seguem as tabelas de preços do alojamento para estudantes do ensino superior nas residências da rede pública.***

Seria interessante que, uma vez mais, este normativo fizesse uma referência expressa ao diploma que estabelece os preços de alojamento para estudantes do ensino superior nas residências da rede pública, em particular a Lei n.º 71/2017, de 16 de agosto. Do mesmo modo, e tendo em consideração que a ideia será esta oferta ter por base protocolos de colaboração entre o Estado e eventuais unidades privadas é importante que se fixe o modo de financiamento e de pagamento compensatório com vista a promover uma maior adesão por parte das unidades privadas.



***Artigo 5.º - Os protocolos estabelecidos ao abrigo do disposto no artigo 2.º têm uma vigência mínima de 3 anos, podendo ser renovados após esse primeiro período de vigência***

Sem prejuízo da necessidade de se estabelecer um período de vigência para os protocolos estabelecidos, este período não poderá colocar em causa as efetivas necessidades do estudante deslocado bem como o período necessário a completar os respetivos estudos, caso em que deverá ser assegurada uma garantia para o caso do protocolo não ser renovado.

Do mesmo modo, a vigência do protocolo deverá coincidir com a duração do contrato de arrendamento que será celebrado diretamente com o estudante de forma a não frustrar as expectativas inicialmente concedidas.

***Artigo 6.º, n.º 2 - As unidades de alojamento estudantil em residências com parceria público-privada constituem parte integrante da oferta de acesso público para os estudantes deslocados do ensino superior***

Define-se que os alojamentos obtidos através de parcerias público-privadas são integrados nas ofertas de acesso público para estudantes deslocados, o que nos parece positivo, contudo considera-se que para além desta medida seria importante em conjunto reavaliar os critérios a nível de ação social, nomeadamente o complemento de alojamento com valores mais adequados ao atual cenário vivido.

***Artigo 6.º, n.º 3 As residências para alojamento estudantil celebradas nos termos do presente artigo podem funcionar em regime de polivalência e dual, permitindo a sua utilização como unidades de alojamento turístico no período fora do calendário do ano letivo.***

Estabelece-se ainda que fora do calendário letivo as unidades serão utilizadas como unidades de turismo, contudo considera-se que seria importante uma maior concretização quanto a esta utilização, até porque nos termos atualmente vigentes o estudante poderá ter a necessidade de utilizar o alojamento por motivos de ordem social ou académica, pelo que será necessário acautelar que estas situações serão devidamente asseguradas a este nível.

#### **Artigo 9.º**

***1 - Para efeitos do regime jurídico relativo ao subsídio de renda, este, quando requerido e devido a arrendatário com idade inferior a 35 anos, é majorado em 8,34 pontos percentuais em percentagem do valor da renda, enquanto o arrendatário não ultrapassar aquele limite de idade.***

10

Tendo em consideração o regime atualmente previsto no que diz respeito ao apoio à renda e importante que este subsídio de renda seja regulamentado em portaria própria ou então ser mais concretizado no presente instrumento legal que se pretende aprovar. Não resulta claro qual o valor que será atribuído aos arrendatários a título de subsídio de renda sendo que o n.º 2 do presente normativo faz referência a um regime jurídico que parece nunca ter tido aplicação prática desde 2015.

Para este efeito, a DECO entende como necessário a concretização do valor a ser atribuído a título de subsídio e que não se confunda com as medidas recentemente aprovadas no que diz respeito ao Pacote Mais Habitação

**Art. 10.º - Alterações ao Código de Imposto de Selo**

**Artigo 7.º - y) os contratos de arrendamento habitacional quando o inquilino, ou os inquilinos, tenham idade inferior a 35 anos na data de celebração do contrato.**

Consideramos positivas todas as iniciativas que tenham por base incentivos fiscais que promovam uma maior oferta habitacional. Ainda assim será importante densificar esta norma uma vez que a referência aos “inquilinos” poderá conduzir a distintas interpretações. Para este efeito, se um inquilino tiver 34 anos, mas o outro tiver 36 poderá o contrato estar sujeito à aplicação prática desta alínea? É importante clarificar este aspeto.

**Art. 13.º, n.º 1- Têm direito ao apoio de garantia pública para aquisição de imóvel os jovens que invoquem e comprovem, cumulativamente, as seguintes condições:**

- a) idade inferior a 35 anos à data de celebração do contrato de compra e venda do imóvel;**
- b) celebração de contrato destinado à primeira habitação própria e permanente do comprador;**
- c) valor de aquisição do imóvel até 250.000,00 Euros;**
- d) *debt service-to-income ratio*, na sigla inglesa DSTI, do/os comprador/es calculado pela instituição bancária financiadora ser igual ou inferior a 50%, considerando um financiamento de 100% do valor de aquisição do imóvel.**

Como já referido por diversas vezes por parte da DECO, em Portugal, tendo em consideração os baixos rendimentos, é muito difícil sobretudo aos jovens ter no início da sua vida adulta, uma quantia substancial de dinheiro que lhe permita dar de entrada num empréstimo de crédito habitação. Assim o sonho de começar uma vida independente fica adiado por uns bons anos até conseguir juntar esse dinheiro.

A proposta agora apresentada pretende que os Jovens até aos 35 anos, que comprem a sua primeira habitação própria e permanente até ao valor de 250.000 mil euros, tenham acesso a uma garantia pública sobre empréstimos bancários para crédito à habitação no valor máximo igual ou inferior a 10% do valor total do financiamento bancário, substituindo-se aos capitais próprios e extingue-se quando se encontrarem pagos os primeiros 10% do capital inicialmente mutuado.

Reconhecemos a importância de uma medida como esta e o impacto que teria no acesso à habitação dos jovens, mas financiar a 100% promove também o endividamento. É um passo que deve ser dado com cautela sob pena de agravar a situação financeira dos mais jovens em vez de a aliviar.

A Deco recupera aqui alguns produtos que poderiam a médio prazo ajudar os jovens a chegar à idade adulta com uma quantia considerável para dar de entrada no seu crédito habitação, falamos das Conta-Poupança Habitação que por terem perdido os benefícios fiscais associados, caíram em desuso.

---

12

Ter produtos dirigidos à poupança direcionados particularmente a quem pretende comprar ou construir uma casa ou ainda, no caso dos jovens mais especificamente, para quem precisa de ter algum pé-de-meia para auxiliar na entrada inicial, pode ser o incentivo correto para as famílias portuguesas organizarem as suas finanças com uma finalidade concreta, orientado os mais jovens e o seu dinheiro, a produtos com retorno e incentivos fiscais que lhe permitam alcançar a tão desejada independência.

Do mesmo modo, reforçamos que o valor máximo dos 250.000,00€ pode ainda não ser suficiente para acautelar um verdadeiro apoio aos jovens desta idade, dado o preço atualmente verificado na venda de imóveis principalmente nas zonas de maior pressão urbana.

Ainda uma nota para o facto da taxa de esforço para aceder a este programa ser no máximo 50%. Temos assistido a um esforço de classificar as taxas de esforço que cheguem aos 50% como uma taxa de esforço significativa, daí fixar os 50% como limite para ter acesso ao programa de garantia ser na nossa opinião ser bastante elevada.

***Art. 17.º Alteração ao Código de Imposto de Selo***

***O artigo 7.º do Código do Imposto do Selo, aprovado em anexo à Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação [...]:***

No que diz respeito à isenção da transmissão das aquisições de habitação própria e permanente de imóveis até ao valor de 250.000 mil euros para jovens até aos 35 anos bem como a isenção prevista para o imposto selo no que diz respeito a este negócio e empréstimos, damos nota positiva.

É dever do Estado dar aos jovens sinais claros de incentivo à sua fixação em Portugal e, nada melhor do que ter uma política fiscal mais leve para os que pretendem começar a sua vida.

13

Estas isenções permitiriam aos jovens poupar algum dinheiro que poderiam canalizar para a redução do valor de empréstimo a contrair, contribuindo assim para um menor endividamento e uma maior resiliência financeira dos jovens.

## CONCLUSÕES

Face ao exposto, e sem prejuízo do anteriormente referido, bem como dos esclarecimentos que se mostrem necessários, a DECO recomenda:

- Que seja apresentado pelo Governo **um relatório de onde resulte de forma clara número concreto de quartos e alojamentos disponíveis desde 2015** de forma a ser possível desenvolver soluções específicas aptas a resolver o problema da falta de acesso;
- O desenvolvimento de um **instrumento jurídico autónomo que permita conceder a todas as formas de alojamento habitacional para estudante uma tutela jurisdicional efetiva e equilibrada face aos bens que se pretendem proteger** e os fins que se pretendem atingir. Recordemos que o Código Civil mantém a previsão de existência de contratos de arrendamento para fins transitórios em particular para educação e formação, que poderá vir a ser utilizada na celebração de contratos com estudantes e que, em nosso entendimento, é um regime que não afigura suficientemente protetor deste tipo de arrendatários com particularidades específicas (cfr. art. 1095.º, n.º 3);
- Para efeitos do estabelecido no ponto anterior que esse regime venha também a estabelecer normas legais que **acautelem a celebração de contratos de alojamento para estudantes através de plataformas eletrónicas**, uma vez que estas escapam ao regime atualmente vigente no que diz respeito à contratação à distância (DL 24/2014, de 14 de fevereiro);
- Uma atenção à verdadeira dinâmica contratual estabelecida neste tipo de relação jurídica com o estudante, uma vez que os contratos celebrados, por vezes, parecem mais próximos. **de uma prestação de serviços ao invés de se enquadrarem num contrato de arrendamento com um desenho normativo tradicional;**

- Que esta **atividade seja alvo de fiscalização por parte de entidades legalmente habilitadas** para o efeito e que tenham capacidade para monitorizar, avaliar e implementar medidas que corrijam eventuais desequilíbrios identificados no âmbito destas relações;
- Que esta **proposta esteja articulada e integrada com os regimes atualmente já vigentes** – mas pouco desenvolvidos – quando a esta matéria, em particular as regras estabelecidas no Decreto-Lei n.º 30/2019, de 26 de fevereiro, o Despacho n.º 9276-A/2021 e mais recentemente o Decreto-lei 14/2022, de 13 de Janeiro e a Portaria 35-A/2022, de 14 de Janeiro e ainda que viesse a ser integrada ou complementada com o Programa Porta 65 uma vez que os destinatários das mesmas cumprem o mesmo requisito de idade e a existência dos dois apoios poderão vir a conduzir a interpretações distintas e a obstaculizar a aplicação prática da proteção efetiva que se pretende acautelar;
- Que se inclua no presente projeto uma norma dedicada às definições que esclareça a distinção entre os conceitos, sendo importante a este nível que se viesse a conhecer o conceito **de unidades privadas de alojamento** de forma a entender se aqui também se vêm a incluir os estabelecimentos de hospedagem e em concreto os alojamentos locais assumindo as suas várias modalidades;
- Que face à possibilidade de estabelecimento de protocolos com autarquias locais, estas preocupações **venham a estar incluídas e inseridas no âmbito das estratégias locais de habitação e das cartas municipais de habitação** permitindo que a nível local se venha desenvolver um acompanhamento mais próximo destas necessidades e das exigidas respostas de acordo com a realidade local;
- Que o termo de **preços acessíveis fosse substituído por outro** com vista a evitar uma eventual confusão de interpretação do presente regime com o do Programa de Arrendamento Acessível (ainda que atualmente a sua nova versão o defina como Programa de Arrendamento Apoiado em virtude da aplicação do DL 90-C/2022, de 30 de dezembro).

- Que se reforce a preocupação relativa à relação que é estabelecida entre os proprietários destas unidades e os respetivos estudantes, entendendo esta Associação que fará sentido de o ponto de vista social e até teleológico integrar estas relações **no âmbito de uma relação jurídica de consumo**, assumindo-se aqui uma tutela bicéfala em que tanto o direito privado e o direito administrativo atuam no sentido de proteger os interesses em presença;
- Que nos preceitos indicados na especialidade, **seja realizada uma remissão expressa para os diplomas que regulam a oferta de alojamento de acesso público** para os estudantes deslocados do ensino superior, em particular os já anteriormente referidos – a Lei n.º 71/2017, de 16 de agosto; o Decreto-Lei n.º 30/2019, de 26 de fevereiro; o Despacho n.º 9276-A/2021; e mais recentemente o Decreto-lei 14/2022, de 13 de Janeiro e a Portaria 35-A/2022, de 14 de Janeiro – bem como outros que venham a ser aprovados;
- Que sem prejuízo da necessidade de se estabelecer um período de vigência para os protocolos estabelecidos, **este período não coloque em causa as efetivas necessidade do estudante deslocado** bem como o período necessário a completar os respetivos estudos, caso em que deverá ser assegurada uma garantia habitacional para o caso do protocolo não ser renovado;
- Que, para efeitos do ponto anterior, a vigência do protocolo **deverá coincidir com a duração do contrato de arrendamento** que será celebrado diretamente com o estudante de forma a não frustrar as expetativas inicialmente concedidas;
- Que seria importante em conjunto com as medidas avançadas, **fossem reavaliados os critérios a nível de ação social, nomeadamente o complemento de alojamento** com valores mais adequados ao atual cenário vivido;
- Uma **maior concretização quanto à utilização dos alojamentos para fins turísticos**, até porque nos termos atualmente vigentes, o estudante poderá ter a necessidade de utilizar o alojamento por motivos de ordem social ou académica, pelo que será necessário acautelar que estas situações serão devidamente asseguradas a este nível;



- Que este **subsídio de renda seja regulamentado em portaria própria ou então ser mais concretizado no presente instrumento legal que se pretende aprovar**. Não resulta claro qual o valor que será atribuído aos arrendatários a título de subsídio de renda sendo que o n.º 2 do presente normativo faz referência a um regime jurídico que parece nunca ter tido aplicação prática desde 2015;
- A **densificação da norma relativa aos incentivos fiscais** em particular na referência que é realizada aos “inquilinos” uma vez que esta poderá conduzir a distintas interpretações, tal como analisado na especialidade;
- Cautela na concessão de uma garantia que embora positiva poderá conduzir a um **agravamento da situação financeira dos mais jovens e a um aumento do endividamento**;
- A promoção de alguns produtos que poderiam a médio prazo ajudar os jovens a chegar à idade adulta com uma quantia considerável para dar de entrada no seu crédito habitação, **falamos das Conta-Poupança Habitação** que por terem perdido os benefícios fiscais associados, caíram em desuso.