

Paulo Renato Nóbrega Soares Reis

*Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo  
de caso*



2020

Paulo Renato Nóbrega Soares Reis

*Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de  
caso*

Mestrado em Fiscalidade

Trabalho efetuado sob a orientação da Professora Dr.<sup>a</sup> Lurdes Varela



2020

*Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso*

**Declaração de autoria do trabalho**

Declaro ser o autor deste trabalho, que é original e inédito. Autores e trabalhos consultados estão devidamente citados no texto e constam da listagem de referências incluída.

Assinatura

(Paulo Renato Nóbrega Soares Reis)

© Copyright: (Paulo Renato Nóbrega Soares Reis)

A Universidade do Algarve reserva para si o direito, em conformidade com o disposto no Código do Direito de Autor e dos direitos Conexos, de arquivar, reproduzir e publicar a obra, independentemente do meio utilizado, bem como de a divulgar através de repositórios científicos e de admitir a sua cópia e distribuição para fins meramente educacionais ou de investigação e não comerciais, conquanto seja dado o devido crédito ao autor e editor respetivos.

### **DEDICATÓRIA**

Miguel, Inês e Dalila, filhos amados, por tudo o que vieram acrescentar em mim e pelos momentos que juntos partilhamos, dedico-vos este trabalho.

## **Agradecimentos**

A elaboração desta dissertação de mestrado não teria sido possível sem a colaboração, estímulo e empenho de diversas pessoas. Gostaria, por este facto, de expressar toda a minha gratidão e apreço a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para que esta tarefa se tornasse uma realidade. A todos, quero manifestar os meus sinceros agradecimentos. À minha família que, desde a primeira hora, me incentivou e apoiou a realizar este meu objetivo, sacrificando alguns dias ou fins-de-semana com a minha ausência.

À minha orientadora, Professora Dr.<sup>a</sup> Lurdes Varela, da Universidade do Algarve, pelo apoio, orientação científica e críticas construtivas em todos os momentos deste estudo, pela sua disponibilidade sempre demonstrada, utilidade das suas recomendações e a cordialidade com que sempre esteve disponível para me orientar e ajudar na elaboração desta investigação e principalmente muito obrigado pela confiança depositada em mim.

À Reitoria da Universidade do Algarve, na qualidade do Magnânimo Reitor Doutor Paulo Águas, pela colaboração prestada neste estudo.

À minha mãe, tia e aos meus irmãos, filhos, sobrinhos e restantes familiares que são os meus pilares.

Por último e não menos importante, aos meus amigos, cujas palavras de apoio nunca faltaram.

**Muito obrigado!**

## **Resumo**

A literatura internacional sublinha a existência de diversos fatores ou determinantes que influenciam a decisão do contribuinte cumprir ou não com as suas obrigações fiscais.

A presente dissertação debruça-se sobre a análise da perceção da evasão e fraude fiscais no arrendamento a estudantes que se deslocam da residência familiar, para frequentar a Universidade do Algarve.

A nossa investigação pretende ser um contributo para o estudo da evasão fiscal no arrendamento estudantil no ensino superior. Para atingir estes objetivos, inquirimos a população estudantil matriculada na Universidade do Algarve, no ano letivo 2019/20.

Tínhamos ainda, como finalidade, aferir acerca do comportamento dos senhorios, no que concerne à declaração ou não destes rendimentos, dos fatores que influenciam a não declaração e, face à evidência de rendimentos não declarados, estimar o imposto não entregue nos cofres do Estado.

Os resultados obtidos permitem-nos concluir da existência de evasão e fraude fiscais, neste setor, e como a tipologia dos estudantes e cursos frequentados podem influenciar o seu montante.

**Palavras-chave:** arrendamento estudantil, evasão fiscal, fiscalidade, rendas.

## **ABSTRACT**

International literature highlights the existence of several factors or determinants that influence the taxpayer's decision to comply or not with their tax obligations.

This dissertation focuses on the analysis of the perception of tax evasion and tax evasion in renting students who move from their family residence, to attend the University of Algarve.

Our research aims to be a contribution to the study of tax evasion in student leasing in higher education. To achieve these objectives, we surveyed the student population enrolled in University of Algarve, in the academic year 2019/20.

We also had, as a purpose, to assess about the landlord's behavior, regarding the declaration or not of this income, the factors that influence the non-declaration and, in view of the evidence of undeclared income, to estimate the tax not delivered in the State coffers.

The results obtained allow us to conclude the existence of tax evasion and fraud in this sector, and how the typology of students and courses taken can influence its amount.

**KEYWORDS:** student leasing, tax evasion, taxation, rents.

## Índice geral

Índice de figuras .....	xi
Índice de tabelas .....	xii
1. Introdução .....	1
2. Enquadramento teórico .....	7
2.1. História do imposto .....	10
2.2. O Estado tributário .....	11
2.3. Os impostos .....	13
2.4. Elisão fiscal .....	16
2.5. Economia paralela ou não registada .....	17
2.6. A evasão fiscal e fraude.....	19
2.7. Enquadramento normativo do arrendamento.....	21
2.8. Enquadramento normativo fiscal.....	23
2.9. O mercado imobiliário.....	31
2.9.1. A mediação imobiliária .....	31
2.9.2. Evolução dos preços.....	32
2.9.3. Os senhorios ou proprietários .....	34
2.10. Alojamento para estudantes em Portugal .....	35
2.11. Ensino superior no distrito de Faro.....	40
2.12. Instituições de ensino superior no distrito de Faro .....	40
2.13. Conclusões do capítulo.....	45
3. Estudo Empírico.....	48
3.1. Enquadramento metodológico.....	48
3.2. Objetivos e hipóteses.....	48
3.3. A amostra .....	49
3.3.1. Questionário .....	49
3.4. Análise e discussão de resultados .....	50
3.4.1. Resultados da investigação.....	50
3.4.2. Dificuldade em encontrar alojamento.....	55
3.4.3. Canais ou fontes que utilizou para procurar alojamento.....	56
3.4.4. Tempo médio que demorou a procura de alojamento.....	57
3.4.5. Tipo de Alojamento.....	57
3.4.6. Tipologia do imóvel .....	58
3.4.7. Serviços que o alojamento arrendado inclui .....	59
3.4.8. Distância aproximada entre o alojamento e os campi.....	60
3.5. Freguesia onde se situa o alojamento arrendado .....	60

3.5.1. Partilha do alojamento .....	60
3.5.2. Mudança de residência durante o curso.....	61
3.5.3. Renda.....	61
3.5.4. Valor das rendas pagas e despesas associadas.....	61
3.5.5. Solicitação, emissão e valores constantes nos recibos.....	63
3.5.6. Conhecimento que pode ser deduzida a renda no IRS.....	65
3.5.7. Proprietário com mais de que um imóvel arrendado .....	65
3.6. Simulações .....	67
3.6.1. Cenário I: o rendimento anual total gerado pelo arrendamento privado.....	68
3.6.2. Cenário II: o rendimento anual total gerado pelos imóveis ocupados pelos inquiridos e demais colegas de apartamento/moradia .....	69
3.6.3. Cenário III: o rendimento anual total gerado no pressuposto de que 49% dos senhorios detém dois imóveis nas mesmas circunstâncias.....	69
3.6.4. Cenário IV: o rendimento anual total gerado no pressuposto de que 25% dos senhorios detém dois imóveis nas mesmas circunstâncias.....	70
3.6.5. Cenário V: imposto potencialmente gerado em cada um dos cenários anteriores .....	70
3.7. Conclusões do capítulo.....	74
4. Conclusões .....	77
Referências bibliográficas .....	85
APÊNDICE A: O estado da arte do arrendamento estudantil e evasão fiscal. ....	92
APÊNDICE B: Questionário.....	94
APÊNDICE C: Parecer do Encarregado de Proteção de dados da UAAlg .....	107
APÊNDICE D: E-mails remetidos aos alunos inscritos no ano letivo 2019/20.....	110
APÊNDICE E: Pedido de colaboração à AAUAAlg, por E-mail e insistências .....	116
APÊNDICE F: Valor médio das rendas pagas pelos alunos estrangeiros e portugueses.....	118
ANEXO 1: Comunicação anual de rendas recebidas (Modelo 44) .....	119
ANEXO 2: Declaração de inscrição no registo/início de atividade.....	120

## Índice de figuras

Figura 2.1 Taxa de IRS para rendas recebidas conforme a duração do contrato.....	27
Figura 2.2 Valor médio das rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos .....	33
Figura 2.3 Alunas/os inscritas/os no ensino superior, com nacionalidade portuguesa ou estrangeira...	36
Figura 2.4 Plataforma do “Observatório digital do alojamento estudantil”, concelho de Faro .....	39
Figura 2.5 Plataforma do “Observatório digital do alojamento estudantil”, concelho de Portimão .....	39
Figura 2.6 Alunas/os inscritas/os no ensino superior no distrito de Faro .....	41
Figura 2.7 Total de alunas/os inscritas/os na UAlg nos últimos 10 anos letivos.....	43
Figura 3.1 Nacionalidade dos inquiridos deslocados. ....	51
Figura 3.2 Idade dos inquiridos deslocados. ....	52
Figura 3.3 Estado civil dos inquiridos deslocados .....	52
Figura 3.4 Regime frequentado pelos inquiridos deslocados .....	53
Figura 3.5 Ciclo de estudos dos inquiridos deslocados .....	53
Figura 3.6 Tipo de matrícula. ....	54
Figura 3.7 Distrito de residência dos inquiridos deslocados .....	55
Figura 3.8 Campus onde têm aulas. ....	55
Figura 3.9 Dificuldade em encontrar alojamento. ....	56
Figura 3.10 Tempo médio para encontrar alojamento.....	57
Figura 3.11 Tipo de alojamento. ....	58
Figura 3.12 Tipologia dos imóveis.....	59
Figura 3.13 Serviços que o alojamento arrendado inclui. ....	59
Figura 3.14 Freguesia do alojamento arrendado dos inquiridos deslocados. ....	60
Figura 3.15 Partilha do alojamento arrendado. ....	61
Figura 3.16 Reação do senhorio à emissão de recibo.....	64
Figura 3.17 Conhecimento que pode ser deduzida a renda para o cálculo do IRS.....	65
Figura 3.18 Os proprietários têm mais alojamentos arrendados.....	66
Figura 3.19 Quantos alojamentos arrendados têm o senhorio.....	66

## Índice de tabelas

Tabela 2.1 Oferta estimada do total de camas a preços regulados para estudantes .....	38
Tabela 2.2 Total de alunas/os inscritas/os no ensino superior no distrito de Faro.....	41
Tabela 2.3 Capacidade revista nas residências de estudantes resultante das adaptações estabelecidas pelas autoridades de saúde no atual contexto de pandemia.....	45
Tabela 3.1 Género dos inquiridos deslocados. ....	51
Tabela 3.2 Motivos de escolha da UAAlg dos inquiridos deslocados .....	54
Tabela 3.3 Canais ou fontes de procura de alojamento. ....	56
Tabela 3.4 Valor médio das rendas pagas pelos inquiridos deslocados .....	62
Tabela 3.5 Variação entre as rendas que pagam os alunos estrangeiros e os portugueses .....	62
Tabela 3.6 Solicitou recibo. ....	63
Tabela 3.7 Emissão de recibo.....	64
Tabela 3.8 Rendimento anual total gerado pelo arrendamento privado aos estudantes da UAAlg.....	68
Tabela 3.9 Rendimento anual total gerado pelos imóveis ocupados pelos inquiridos e demais colegas de apartamento/moradia. ....	69
Tabela 3.10 Rendimento anual total gerado versus não declarado no pressuposto de que 49% dos senhorios detêm dois imóveis nas mesmas circunstâncias .....	69
Tabela 3.11 Rendimento anual total gerado versus não declarado no pressuposto de que 25% dos senhorios detêm dois imóveis nas mesmas circunstâncias .....	70
Tabela 3.12 Imposto potencialmente gerado para os cenários I e II .....	71
Tabela 3.13 Imposto potencialmente gerado para o cenário III (49% dos senhorios têm 2 imóveis arrendados).....	72
Tabela 3.14 Imposto potencialmente gerado para o cenário IV (25% dos senhorios têm 2 imóveis arrendados).....	73

## Lista de abreviaturas, acrónimos e siglas

---

<b>AAUAlg</b>	Associação Académica da Universidade do Algarve
<b>AT</b>	Autoridade Tributária e Aduaneira
<b>CIRC</b>	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
<b>CIRS</b>	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
<b>CGE</b>	Conta Geral do Estado
<b>CPPT</b>	Código de Procedimento e de Processo Tributário
<b>CRP</b>	Constituição da República Portuguesa
<b>DGEEC</b>	Direção-Geral de Estatísticas da Educação e da Ciência
<b>DGES</b>	Direção-Geral do Ensino Superior
<b>DL</b>	Decreto(s)-Lei
<b>EEE</b>	Espaço Económico Europeu
<b>ENR</b>	Economia Não Registada
<b>ERNH</b>	Estatuto de Residente Não Habitual
<b>ESSJean Piaget/Algarve</b>	Escola Superior de Saúde Jean Piaget de Algarve
<b>IAS</b>	Indexante dos Apoios Sociais
<b>IBM</b>	International Business Machines
<b>IMI</b>	Imposto Municipal Sobre Imóveis
<b>INE</b>	Instituto Nacional de Estatística
<b>IRC</b>	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
<b>IRS</b>	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
<b>ISMAT</b>	Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes

<b>LGT</b>	Lei Geral Tributária
<b>MA</b>	Ministério do Ambiente
<b>MCTES</b>	Ministério da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior
<b>NRAU</b>	Novo Regime do Arrendamento Urbano
<b>OAE</b>	Observatório do Alojamento Estudantil
<b>PNAES</b>	Plano Nacional de Alojamento para o Ensino Superior
<b>PIB</b>	Produto Interno Bruto
<b>RGIT</b>	Regime Geral das Infrações Tributárias
<b>SAS</b>	Serviços de Ação Social
<b>SP</b>	Sujeito Passivo
<b>SPSS</b>	Statistical Package for Social Sciences
<b>TeSP</b>	Técnico Superior Profissional
<b>UAlg</b>	Universidade do Algarve
<b>UE</b>	União Europeia

## 1. Introdução

A presente dissertação, subordinada ao tema “Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso” pretende caracterizar o fenómeno do alojamento da comunidade discente da Universidade do Algarve (UAlg) tendo por base um questionário realizado no período compreendido entre 21 de janeiro e 12 de março de 2020, em paralelo com uma pesquisa do mercado imobiliário em Portugal e na UAlg.

Face à crescente procura das Universidades e Institutos Politécnicos para a prossecução dos estudos a um nível superior, começaram a surgir vários desafios para as principais cidades académicas, e para as instituições educativas aí localizadas. Atualmente, um dos maiores desafios prende-se com a necessidade de alojar os estudantes que, apesar de viverem num país geograficamente pequeno, deslocam-se da sua cidade natal para ingressarem no ensino superior. Trata-se de um tipo de alojamento muito específico, visto abranger um público muito jovem e inexperiente, segundo Barbosa (2018) maioritariamente com pouco poder económico e geralmente ainda muito dependente dos seus tutores.

O presente estudo tem como objetivos clarificar as atuais circunstâncias de alojamento dos alunos do ensino superior e quantificar a existência ou não de evasão fiscal no arrendamento de alojamento para estudantes da UAlg.

O motivo que levou à escolha deste tema, prende-se com a tomada de perceção, pela observação empírica, de uma realidade cada vez mais alojada no nosso país e em que, muitas vezes, a sanção não tem sido equiparada às infrações praticadas. A escassez de produção científica sobre o tema, e a sensação de injustiça que afeta essencialmente os contribuintes cumpridores, levou-nos a elegê-lo como objeto de estudo.

No que se refere ao alojamento destinado a estudantes do ensino superior (que passaremos a designar por alojamento estudantil ou universitário), a procura tem vindo a aumentar e a oferta não consegue acompanhar esse aumento. Logo, quando a procura aumenta sem alteração da oferta os preços aumentam, onerando o custo de frequência do ensino superior.

Apesar dos avanços consideráveis no combate à fraude e à evasão fiscais, é público que ainda se registam muitos casos de informalidade nos arrendamentos urbanos, sobretudo no caso dos arrendamentos temporários, nomeadamente a estudantes e a

cidadãos estrangeiros e nacionais em zonas turísticas. Ficar à margem da lei é com certeza uma ação de risco que os proprietários não desconhecem.

Diminuir a carga fiscal na economia formal pode ser uma oportunidade para trazer os arrendamentos ilegais para dentro da lei. Nesse sentido o legislador tem introduzido um conjunto de medidas com vista a desagrar a tributação dos rendimentos prediais obtidos por particulares dos quais são exemplo: i) a criação de uma taxa de tributação autónoma fixa de 28% sobre o rendimento tributável da categoria F do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), permitindo que os demais rendimentos obtidos pelo sujeito passivo não sofram agravamento de tributação; ii) manutenção da opção pelo englobamento quando os rendimentos totais se situem num escalão final de IRS (taxas gerais) abaixo dos 28%; iii) introdução da obrigatoriedade de registo dos contratos habitacionais (e a estudantes deslocados) no portal da Autoridade Tributária (AT) com a respetiva emissão eletrónica dos recibos de renda; iv) benefício fiscal aos inquilinos por dedução à coleta de IRS de uma fração das rendas suportadas em contratos destinados a habitação; i) acréscimo da dedução à coleta de IRS por despesas de educação e formação quando as mesmas sejam provenientes de rendas suportadas por estudantes deslocados.

Em virtude da crescente escassez de imóveis disponíveis para arrendamento e da pressão que a mesma exerce sobre os preços praticados, o legislador procurou criar mecanismos de atratividade não só à legalização dos contratos de arrendamento como à sua manutenção por períodos mais alargados. Assim, surge a publicação da Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, a qual prevê a redução da taxa de tributação autónoma em função da duração dos contratos de arrendamento habitacional permanente, celebrados após 1 de janeiro de 2019 e respetivas renovações. Esta redução pode ir até aos dezoito por cento nos contratos com duração igual ou superior a vinte anos e será de dois pontos percentuais para contratos iguais ou superiores a dois anos.

No entanto, se os contratos que beneficiaram de redução da taxa de tributação autónoma cessarem antes do prazo, por motivo imputável ao senhorio, deverá ser regularizado o imposto correspondente à diferença entre o valor pago e o que seria devido se não tivesse sido aplicada a taxa reduzida. Acrescido de juros compensatórios, com efeitos desde o início do contrato ou desde a última renovação.

Os rendimentos prediais respeitantes a imóveis arrendados por sujeitos passivos singulares, devem ser declarados no anexo F da declaração anual de rendimentos Modelo 3. No arrendamento tradicional, apenas são taxados os rendimentos líquidos. Ou seja, ao valor das rendas são deduzidos os encargos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito

passivo para obter ou garantir aqueles rendimentos. De acordo com o art.º 41.º do IRS os gastos a considerar são: i) os relativos a reparação e conservação do imóvel (por exemplo, pinturas, aquecimento ou climatização central); ii) as despesas de condomínio e manutenção (quotas, gastos com porteiros, limpezas); iii) o Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI) e o Adicional ao IMI (quando devido), iv) as taxas autárquicas (como saneamento e esgotos) e v) seguro de incêndio ou multirriscos.

O Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS) prevê uma taxa especial de tributação autónoma de 28% para os rendimentos prediais. No entanto, os sujeitos passivos podem optar, pelo englobamento daqueles rendimentos junto aos demais, sujeitando-os a tributação às taxas gerais previstas no art.º 68.º do CIRS sempre que daí lhes advenha vantagem fiscal (por se posicionem num escalão em que a taxa final seja inferior aos 28%).

No caso do arrendamento a estudante deslocado (aluno que estude numa escola ou universidade, que não tenha mais de 25 anos, que frequente estabelecimento de ensino integrado no sistema nacional de educação, cuja localização se situe a uma distância superior a 50 km da residência permanente do agregado familiar), para efeitos de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS), a despesa relativa a arrendamento ou subarrendamento, poderá ser deduzida a título de despesa de educação à coleta do respetivo agregado familiar. A dedução a título de despesa de educação corresponde a 30% dos encargos devidamente documentados com as rendas, até ao máximo de 300,00€ por ano. O limite máximo da dedução global por despesas de educação, quando existam encargos com rendas, é de 1.000,00€.

No âmbito das medidas de combate à fraude e evasão fiscal, não há um indicador fiável que possa traduzir o sucesso ou insucesso do combate à fraude e evasão fiscal, mas existe uma preocupação dos governos para este fenómeno. Nesse sentido têm vindo a ser implementadas outras medidas, que pese embora não visando especificamente os rendimentos prediais abrangem a área do arrendamento na sua generalidade, tais como:

- Foi revisto o quadro normativo relativo à comunicação à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) do licenciamento das operações urbanísticas por parte das câmaras municipais;
- Foram revistas as regras e regimes anti abuso em matéria de tributação sobre as empresas, sendo transposta para o Direito português, a Diretiva da União Europeia (UE) 2016/1164;
- Foi reforçada a rede de convenções para evitar a dupla tributação;

- Foi alargada a rede de acordos de troca de informações entre Estados;
- Criação de um mecanismo de controlo dos montantes totais de transferências transfronteiras reportadas pelas instituições financeiras, mediante o seu cruzamento com outras fontes de informação.

No âmbito da matéria abordada, do arrendamento estudantil e da evasão fiscal, percebemos a escassez de investigação científica que procure efetuar o levantamento desta realidade e que não existem estudos focados nestas duas temáticas, sendo certo que existem muitos sobre evasão fiscal em geral ou em particular sobre outros temas, mas não focados no arrendamento estudantil. E que existem estudos sobre o arrendamento estudantil, mas não que o relacionem com a problemática dos rendimentos gerados dessa atividade e da sua não declaração.

Para podermos abordar as temáticas referidas tivemos que traçar alguns objetivos gerais e específicos, traduzindo-se esses objetivos na caracterização dos estudantes deslocados em alojamento estudantil inscritos na UAAlg no ano letivo 2019/20 e o de identificar e quantificar a existência (ou não) de evasão fiscal no arrendamento de alojamento para estudantes. Para tal foi elaborado um questionário que teve em consideração a tipologia das perguntas a incluir, o formato de redação e a devida sequência.

O questionário é composto por 35 perguntas e foi aplicado *online* em dois idiomas (em português e inglês, em virtude do crescente número de estudantes estrangeiros que integram o ensino superior, recorrendo por isso a alojamento fora do seu agregado familiar) decorrendo a sua recolha no período compreendido entre 21 de janeiro e 12 de março de 2020.

Após definição das questões que deveriam integrar o questionário, procedemos à aplicação do mesmo contando para tal com a colaboração da UAAlg na sua divulgação junto dos estudantes.

Previamente, de modo a identificar o estado de arte da investigação sobre o tema efetuamos pesquisa tendo por base as seguintes palavras: i) evasão e fraude fiscais; ii) Economia Não Registada (ENR); iii) combate à fraude e evasão fiscais; iv) regime tributário dos rendimentos prediais; v) arrendamento estudantil; vi) oferta de imóveis para habitação.

A presente investigação desenvolveu-se em duas partes distintas, uma primeira referente à revisão bibliográfica propriamente dita, em que pesquisámos diversos autores, a fim de nos servirem de suporte teórico e referencial metodológico. E uma segunda parte

consistindo no estudo empírico o qual teve como principal fonte de recolha o questionário submetido aos alunos inscritos na UAAl, no ano letivo 2019/20, com vista à obtenção de dados que validassem, ou não, as hipóteses da pesquisa e tecer subseqüentes conclusões.

A estrutura da presente dissertação divide-se em quatro capítulos: i) introdução; ii) enquadramento teórico; iii) estudo empírico; iv) conclusões e sugestões para futuros trabalhos. Integram ainda o trabalho, seis apêndices e dois anexos.

Na Introdução são identificadas as razões da escolha do tema, apresentados os objetivos, metodologia a adotar, exposição da abordagem teórica seguida e explicada a estrutura do trabalho.

O segundo capítulo trata dos conceitos teóricos subjacentes ao tema escolhido compreendendo as noções de economia não declarada, distinção entre evasão e fraude fiscal, e ainda o resultado da revisão bibliográfica no que tange a trabalhos científicos anteriormente realizados tendo por base a investigação acerca de evasão fiscal e arrendamento. O enquadramento tributário dos rendimentos prediais obtidos por residentes é outro dos aspetos tratados, com destaque para a diferenciação dos métodos de determinação dos respetivos rendimentos coletáveis contrapondo o enquadramento em sede de categoria F (rendimentos prediais) ou categoria B (rendimentos empresariais) no âmbito do CIRS.

Com vista ao levantamento do estado da investigação científica acerca do arrendamento estudantil universitário na sua generalidade e particularizando o caso dos estudantes da Universidade do Algarve, neste capítulo desenvolvemos os conceitos teóricos em três vertentes distintas. Os conceitos associados à economia paralela ou não registada, à elisão fiscal, e à fraude e evasão fiscal. Procedemos ao enquadramento normativo do arrendamento em geral particularizando o arrendamento habitacional com destaque posterior ao enquadramento jurídico-tributário dos rendimentos daí decorrentes. A segunda vertente diz respeito à análise da evolução do mercado imobiliário e como este interage na oferta do alojamento universitário. Por último, orientamos a nossa pesquisa para a caracterização do alojamento estudantil universitário nacional e no Algarve em particular. Para tal procedemos ainda à identificação das instituições de ensino superior sedeadas na região. As quais ao serem escolhidas pelos estudantes que se deslocam dos domicílios de origem acabam por contribuir para a dinamização do arrendamento.

Segue-se o terceiro capítulo onde descrevemos a metodologia adotada na concretização do estudo empírico identificando a população alvo de estudo e respetiva amostra. Ainda apresentamos a estrutura do questionário aplicado e respetivas opções

quanto às questões selecionadas, hipóteses e objetivos subjacentes. Ainda, no quarto capítulo, e após caracterização da amostra serão analisados os resultados obtidos por parte dos respondentes alojados fora da sua residência familiar e que se encontravam a frequentar a UAlg nos *campi* da Penha e Gambelas e no Pólo de Portimão, no ano letivo 2019/2020. Na sequência do tratamento dos resultados observados serão estabelecidos os pressupostos que permitirão simular o montante do rendimento: i) gerado pelo arrendamento aos estudantes que participaram no estudo e; ii) não declarado fruto da evasão fiscal evidenciada. As simulações efetuadas neste capítulo basear-se-ão ainda nas hipóteses alternativas de que os contribuintes enquadrados na Categoria F (rendimentos prediais) são tributados: i) por aplicação da taxa de tributação autónoma (art.º 72.º do CIRS) ou; ii) por opção pelo englobamento sempre que os demais rendimentos auferidos os posicionem num escalão final das taxas gerais de imposto (art.º 68.º do CRIS) inferior à taxa de tributação autónoma. Neste capítulo procedemos igualmente à estimativa do imposto que deixa de ser liquidado em virtude das rendas não declaradas.

No quarto e último capítulo apresentamos uma sumula das conclusões evidenciadas nos capítulos anteriores. Com destaque para as conclusões decorrentes da revisão de literatura e dos resultados provenientes do tratamento dos questionários. Aspeto central das conclusões será a reflexão quanto aos valores obtidos na estimativa dos rendimentos prediais gerados pelo arrendamento a estudantes deslocados a frequentar a Universidade do Algarve. Concluiremos também acerca do imposto que previsivelmente deixa de ser liquidado em resultado da evidência de rendas não declaradas ou declaradas por valores inferiores aos efetivamente pagos pelo alojamento. Neste capítulo desenvolvemos ainda análise crítica dos resultados alcançados.

De igual modo serão identificadas as principais limitações do estudo bem como a apresentação de sugestões para estudos futuros sobre o tema ou temas complementares.

## 2. Enquadramento teórico

Como foi referido na introdução, para desenvolvermos o presente estudo, foi necessário efetuarmos revisão de literatura a qual nos permitiu a identificação dos conceitos teóricos chave, bem como do estado de arte da investigação sobre o tema em apreciação.

Partimos dos conceitos de fraude e evasão fiscais enunciados por Nabais (2019); economia não registada ou paralela por Afonso, O. (2017); tributação dos rendimentos prediais em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) - categorias F e B, definidos no CIRS e, por fim, dos esforços desenvolvidos pelo Estado português, nos últimos anos, conducentes ao combate à fraude e evasão fiscais (República Portuguesa - Gabinete do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, 2019). A pesquisa bibliográfica levada a cabo, permitiu-nos, ainda, sumariar as conclusões e limitações encontradas em estudos anteriores sobre esta temática de que são exemplos, entre outros, os estudos realizados por Afonso, J., Cristo, N. Filipe, B. e Varela, L. (2007), por Poço, M. L. (2013) e por Kapapelo, J. (2018), na evidência de que existe evasão no arrendamento estudantil e da sua difícil quantificação.

“Comportamentos de fraude, evasão fiscal e economia não registada são fenómenos que afetam a estrutura basilar de qualquer país, que envolvem fatores económicos e sociais e são responsáveis por efeitos prejudiciais ao desenvolvimento a nível mundial, apresentando-se de difícil deteção por se manterem “cuidadosamente” encobertos e diluídos entre a economia legal.

Também o próprio desenvolvimento económico e tecnológico, apesar de apresentar um mais fácil controlo sobre atitudes de fraude e evasão fiscal, incentiva a imaginação humana na criação de novos métodos, o que, paralelamente, deveria ser acompanhado por um sistema de deteção eficaz.<sup>1</sup>” (Poço, 2013, p. 10).

Diz-nos Nabais (2019), que se pode definir o imposto com base em três elementos: um elemento objetivo, um elemento subjetivo e um elemento teleológico (ou finalista). Objetivamente, o imposto é uma prestação, pecuniária, unilateral, definitiva e coativa. Subjetivamente, é uma prestação, exigida a (ou devida por) detentores (individuais ou coletivos) de capacidade contributiva a favor de entidades que exerçam funções ou tarefas

---

<sup>1</sup> Segundo Pimenta (2009, citado por Poço, 2013), a utilização das redes de computadores traz-nos diariamente novas fraudes, que em alguns casos só muito mais tarde é que são detetadas e se percebe que estamos perante comportamentos fraudulentos. Este é um exemplo do poder da imaginação humana para encontrar pontos frágeis e manobrar os seus intuitos, na mesma medida em que se criam defesas.

públicas. Em termos teleológicos, o imposto é exigido pelas entidades que exerçam funções públicas para a realização dessas funções, embora que não tenham carácter sancionatório.

De acordo com Catarino (2006, citado por Kapapelo, 2018), ninguém pode negar que o imposto ganhou um papel importantíssimo no Estado e as necessidades financiadoras do mesmo tornaram-se quase infinitas, apesar de que as receitas do Estado não acabam apenas com o tributo.

Os Estados modernos têm a obrigação da satisfação de determinadas necessidades coletivas, e é através da receita fiscal que conseguem conquistar o pleno funcionamento da sociedade e satisfação dessas mesmas carências, pelo que o presente estudo ganha relevância pela sua pertinência e atualidade. A identificação de um centro de fuga aos impostos pela não declaração de rendimentos do arrendamento de casas a estudantes foi o propósito, dando a conhecer um pouco da economia paralela gerada em Portugal. Este estudo pretende ainda dar um importante contributo na caracterização da população estudantil e na consciencialização da importância do imposto na sociedade moderna.

O mercado do arrendamento é um dos setores onde é fácil a fuga aos impostos, principalmente quando se trata do arrendamento a estudantes estrangeiros, dado que em alguns países estas despesas não são dedutíveis em sede de impostos sobre o rendimento. Este estudo irá abordar o mercado de arrendamento estudantil, mais propriamente a relação entre senhorio e inquilino, na qual se analisa se os proprietários e sublocatários de imóveis a alunos da UAlg, cumprem a lei, ou seja, se passam recibos dos exatos montantes recebidos. Pretende, ainda, dar um relevante contributo na caracterização da população estudantil e na perceção da importância do imposto na sociedade e justifica-se na medida em que, como já vimos, as Universidades e Institutos Politécnicos são cada vez mais procurados, para dar seguimento aos estudos a um nível superior.

O distrito de Faro, mais concretamente as cidades de Faro e Portimão, não fogem a esta regra, visto serem as cidades onde a UAlg está instalada.

A UAlg tem vindo a evoluir e a crescer desde a sua criação, não só em qualidade como em quantidade, enfrentando na atualidade o problema do alojamento universitário, que nos últimos anos tem visto a oferta diminuir, sendo caro e aquém do desejável.

A sazonalidade da procura dos estudantes por alojamento e a própria sazonalidade do turismo de verão no Algarve, não coincidentes, origina o aparecimento de alguns investidores/proprietários que aproveitam o facto da existência destas para rentabilizarem

os seus investimentos, sem, contudo, cumprirem as suas obrigações contributivas e criando um mercado paralelo de arrendamento.

Este mercado do arrendamento é apontado como uma das áreas com maior propensão à evasão fiscal. Os sujeitos passivos de imposto procuram aumentar o seu rendimento disponível, neste caso em concreto, através do arrendamento sem a devida comunicação à administração tributária. Culturalmente, o arrendamento estudantil é assumido como um arrendamento fácil, no sentido em que os arrendatários não são exigentes e ocupam o imóvel por um curto espaço de tempo.

Nesta ótica dizem-nos Afonso, Cristo, Filipe e Varela, (2007) que a fraude e evasão fiscais são condutas que pressupõem a execução de atos ilícitos contrariando as disposições legais com o intuito de fugir ao pagamento de impostos.

“(…) um determinado comportamento, com vista a evitar a ocorrência de facto que possa resultar no preenchimento da previsão de uma norma de incidência, evitando, assim, as decorrências fiscais impostas pelo preceito é ou não um ilícito fiscal.” (Marques, 2017, p. 15).

Ainda segundo Marques (2017, p. 3) o dever de contribuir é “... um dever inato, com uma dupla faceta, por um lado consubstancia-se no dever de proporcionar ao Estado os meios de apuramento, determinação e controlo do montante do tributo” por outro lado, o direito de iniciativa de apuramento desse mesmo montante “... partindo da lei, dos factos e da presunção de verdade da respectiva declaração.”.

Razões culturais e sociológicas, perceção por parte dos contribuintes de indevida aplicação dos dinheiros públicos, um sistema fiscal injusto com elevada carga fiscal e penalizações pela infração não suficientemente dissuasoras das más práticas, são as principais explicações encontradas para a existência e permanência no tempo deste fenómeno.

Acresce, que os impostos são um meio de obtenção de receitas públicas, mas também, um instrumento de política socioeconómica. Assim, quanto maior o desvio de receitas por via da evasão mais distante o cumprimento dos objetivos não só orçamentais como de política económica e social.

Neste âmbito apresentamos nas sessões seguintes os principais conceitos associados ao enquadramento teórico do tema objeto de estudo, a saber, a economia paralela, a fraude e evasão fiscais. De igual modo, tratamos neste capítulo o enquadramento tributário dos rendimentos prediais obtidos pelos senhorios pessoas singulares residentes em território nacional. Por último é efetuado um sumário da produção científica efetuada até à data

versando a temática da fraude e do arrendamento estudantil o qual nos permitirá um levantamento do estado da arte da investigação nesta área do conhecimento (Apêndice A).

## 2.1. História do imposto

Artefactos de 4000 a.C. encontrados na Mesopotâmia são os documentos escritos mais antigos que conhecemos. É neles que podemos encontrar as primeiras referências aos impostos. Naquele período, as populações eram obrigadas a entregar parte dos alimentos que produziam ao governo, os Sumérios, e eram obrigados a passar até cinco meses por ano a trabalhar para o rei (Souza, 2019).

Quem era rico escapava às guerras e mandava nos escravos, surgindo desta forma a moeda, porque surgiu a ideia de substituir a contribuição braçal por dinheiro.

Segundo Velloso (2003, 2018), no seu art.º à revista Superinteressante com o título “Uma breve história dos impostos - Conheça a movimentada e curiosa trajetória do instrumento de poder que determinou o curso da história”, em 167 a.C., Roma tornou-se tão rica à custa dos povos conquistados que suspendeu a cobrança de impostos sobre os cidadãos romanos. Como o império era muito grande, os governantes romanos davam aos *publicani*, a coleta dos impostos. Estes, avançavam o dinheiro ao governo pelo direito de arrecadar impostos e, depois, tratavam de reaver o dinheiro acrescido de juros, custos de coleta e, naturalmente, algum lucro.

Ainda segundo o mesmo autor, no Império Romano, estima-se que pelo menos 10% do Produto Interno Bruto (PIB) do Império era cobrado em impostos porque os gastos do governo eram limitados. Quase 50% do orçamento era dedicado à manutenção do exército e há alusão para a existência do primeiro sistema de previdência da história, que garantia aos legionários 13 anos de salário depois que cumprissem 25 anos de serviço. O resto era reservado a cobrir as despesas do governante, à construção de estradas, portos e mercados e à manutenção do sistema legal. Ainda de acordo com Velloso (2003, 2018), os romanos cobravam, à época, menos impostos do que muitos governos cobram, hoje.

Segundo Souza (2019) a queda do Império Romano trouxe um novo sistema de organização da sociedade e, portanto, dos impostos.

Um dos fatores que ocasionou a coleta de impostos em dinheiro foi o aparecimento, por volta do ano 1.000, de pequenas vilas onde se juntavam artesãos produtores de bens

de consumo. As cidades tornaram-se centros de riqueza e os reis passaram a cobrar tributos diretamente dos habitantes.

Em Inglaterra, a concentração do poder real levou a uma revolta e à criação de um dos mais importantes documentos legais da história: a Magna Carta. Cansados dos altos impostos cobrados pelo rei João para financiar guerras malsucedidas, vários barões reuniram-se e revoltados, no ano de 1215, obrigaram-no a aceitar limitações sobre os seus próprios poderes, em especial sobre o direito de cobrar impostos. A Idade Média revelou-nos uma outra constante dos impostos, que é a de que embora não haja fronteira às cobranças de um governo, os contribuintes não consentem por muito tempo os que consideram excessivos ou que julgam ser mal-usados (Velloso, 2003, 2018).

Ainda segundo Velloso (2003, 2018), a partir do século XV, no auge da Renascença, os impostos multiplicam-se à medida das necessidades da sociedade. A burocracia da cobrança aumenta e a crescente complexidade económica das sociedades leva à criação de teorias económicas e a novas formas de arrecadação de receita.

A evolução das trocas comerciais entre as nações leva à implementação de tarifas às importações e exportações. Reaparecem os impostos sobre a venda de produtos específicos, como os que existiam na Roma antiga (Velloso, 2003, 2018).

Com a Revolução Industrial do século XVIII aumenta ainda mais a sofisticação da economia e as teorias em torno das organizações. Nessa época, surgem as bases ideológicas políticas que hoje representam a esquerda e a direita.

Após a Revolução Industrial ocorreu um aumento ainda maior na complexidade da economia, da política e da sociedade como um todo. Com o passar dos anos, os impostos continuaram a se modificar e passaram a englobar as contribuições para a segurança social (Souza, 2019).

Segundo Velloso (2003, 2018) a primeira versão duradoura, do imposto sobre o rendimento instituída em Inglaterra em 1874, já era com intento progressivo. Ou seja: quem tem mais rendimento desconta mais. Até o final do século XIX, vários países europeus, adotaram o imposto sobre o rendimento.

## **2.2. O Estado tributário**

Um dos maiores poderes concedidos pela sociedade ao Estado, é o de tributar. A tributação, pode ser compreendida quando existe uma necessidade dos indivíduos em

estabelecer uma sociedade organizada e gerir a coisa pública mediante a concessão de poder a um Soberano.

Em Portugal, em virtude da inexistência de definição legal, a mesma foi objeto de construção doutrinária e jurisprudencial, apoiada nos apanágios distintivos desta figura, sortidas, em primeiro lugar, pela Constituição da República Portuguesa (CRP), e, em segundo plano, pela Lei Geral Tributária (LGT).

A CRP estabelece no seu art.º 103.º, que o sistema fiscal visa a satisfação das necessidades financeiras do Estado e outras entidades públicas e uma partilha justa dos rendimentos e da riqueza, sendo que os impostos são estabelecidos por lei, que determina a incidência, a taxa, os benefícios fiscais e as garantias dos contribuintes. O mesmo art.º, define que ninguém pode ser obrigado a pagar impostos que não tenham sido criados nos termos da Constituição, que tenham natureza retroativa ou cuja liquidação e cobrança se não produzam nos termos da lei.

O art.º 104.º da CRP, institui que o imposto sobre o rendimento pessoal visa a minoração das desigualdades e será único e progressivo, tendo em conta as carências e os rendimentos do agregado familiar. Diz-nos que a tributação das empresas recai principalmente sobre o seu rendimento real, que a do património deve concorrer para a igualdade entre os cidadãos e a que a tributação do consumo visa adaptar a estrutura do consumo à evolução das necessidades do desenvolvimento económico e da justiça social, devendo onerar os consumos de luxo.

No que concerne à LGT, verifica-se no seu art.º 3.º que os tributos podem ser classificados em: a) fiscais e parafiscais ou b) estaduais, regionais e locais. Esses tributos abarcam os impostos, incluindo os aduaneiros e especiais, e outras espécies tributárias criadas por lei, nomeadamente as taxas e demais contribuições financeiras a favor de entidades públicas. O regime geral das taxas e das contribuições financeiras referidas consta de lei especial.

O art.º 4.º da LGT diz-nos que os impostos assentam, fundamentalmente, na capacidade contributiva, revelada, nos termos da lei, através do rendimento ou da sua utilização e do património e que as taxas assentam na prestação real de um serviço público, no uso de um bem do domínio público ou na eliminação de um obstáculo jurídico ao comportamento dos particulares.

Neste artigo podemos também observar que as contribuições especiais que assentam na obtenção pelo SP de benefícios ou incrementos de valor dos seus bens em resultado de

obras públicas ou da criação ou ampliação de serviços públicos ou no especial desgaste de bens públicos causados pelo exercício de uma atividade são consideradas impostos.

Segundo Santos (2016) podemos definir imposto como uma prestação pecuniária, de caráter unilateral e definitivo, estabelecida por lei, exonerada de caráter sancionatório, imposta por entidades que exercem funções ou tarefas públicas a entidades individuais ou coletivas com capacidade contributiva, com vista a angariação de receita para obter financiamento do Estado.

Já Nabais (2008) advoga que se pode definir o imposto com base em “três elementos: um elemento objetivo, um elemento subjetivo e um elemento teológico (ou finalista). Objetivamente, o imposto é uma prestação (objeto mediado de uma obrigação e não um direito real) pecuniária, unilateral (a que não corresponde nenhuma contraprestação específica a favor do contribuinte), definitiva (que não dá lugar a qualquer reembolso, restituição ou indemnização) e coativas (estabelecida por lei).”

De acordo com Velloso (2003, 2018) os impostos não são bons nem maus, os impostos são neutros. E, assim como qualquer poder, o seu efeito depende muito mais de quem os usa e como são usados que de sua própria natureza.

### **2.3. Os impostos**

Em termos gerais o contribuinte é o SP de uma obrigação tributária, sendo aquele que se sujeita, por imposição legal, ao pagamento de tributos ao fisco.

A entidade a quem os SP de imposto devem prestar contas sobre as matérias fiscais é a AT, que é quem administra os impostos, direitos aduaneiros e demais tributos que lhe sejam atribuídos, bem como quem exerce o controlo da fronteira externa da UE e do território aduaneiro nacional (Decreto-Lei n.º 118/2011, de 15 de dezembro).

Nos termos do art.º 8.º do CIRS, consideram-se rendimentos prediais as rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares, quando estes não optarem pela sua tributação no âmbito da categoria B. São tidas como rendas, as importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência, as importâncias relativas ao aluguer de maquinismos e mobiliários instalados no imóvel locado, a diferença, auferida pelo sublocador, entre a renda recebida do subarrendatário e a paga ao senhorio, as importâncias relativas à cedência do uso, total ou parcial, de bens imóveis, para quaisquer fins especiais, designadamente publicidade, as importâncias relativas à cedência do uso

de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal, as importâncias relativas à constituição, a título oneroso, de direitos reais de gozo temporários, ainda que vitalícios, sobre prédios rústicos, urbanos ou mistos, as indenizações que visem compensar perdas de rendimentos desta categoria, as importâncias relativas aos contratos de direito real de habitação duradoura.

Os SP que sejam arrendatários têm obrigações fiscais, nomeadamente no ato de arrendamento, ou seja, sempre que celebra um contrato tem de comunicá-lo ao Fisco até ao fim do mês seguinte ao do início do arrendamento.

Os contratos de arrendamento concretizados em data posterior a 31 de março de 2015, estão obrigados à apresentação de uma declaração Modelo 2 - Comunicação de Contratos de Arredamento para liquidação do respetivo Imposto do Selo<sup>2</sup>, através da qual procede ao registo e caracterização do contrato, o qual fica registado na base de dados da AT.

No caso de não existir a obrigação de apresentação do Modelo 2, o proprietário deverá registar no Portal das Finanças a identificação dos Elementos Mínimos do Contrato.

São considerados Elementos Mínimos do Contrato, designadamente:

- A identificação das partes no contrato – números de identificação fiscal e nomes do locador / locatário, sublocador / sublocatário (senhorio/inquilino), cedente / cessionário;
- A identificação do objeto do contrato – imóvel (identificação matricial);
- O tipo de contrato – arrendamento/subarrendamento/promessa de arrendamento com entrega do bem locado/cedência de uso de prédio que não arrendamento/aluguer de maquinismos associados ao bem locado;
- A finalidade do contrato – habitacional (permanente) / habitacional (não permanente) / não habitacional;
- A data de início do contrato;
- O valor da renda;
- A periodicidade da renda;
- Se houver mais do que um proprietário, basta que um deles cumpra a obrigação de comunicar o contrato.

Os Elementos Mínimos do Contrato têm que ser registados para permitir um maior automatismo na emissão do recibo de renda eletrónico.

---

<sup>2</sup> Portaria n.º 98-A/2015, de 31 de março.

Os SP de IRS, titulares de rendimentos prediais (categoria F), estão obrigados à emissão do recibo de renda eletrónico, pelas rendas recebidas ou colocadas à disposição, ainda que a título de caução ou adiantamento, quando não tenham optado pela sua tributação no âmbito de uma atividade empresarial (categoria B). Sem prejuízo das situações de dispensa.

Ficam dispensados da obrigação de emissão do recibo de renda eletrónico os senhorios que, cumulativamente:

- Não possuam, nem estejam obrigados a possuir, caixa postal eletrónica, nos termos do art.º 19.º da LGT; e
- Não tenham auferido, no ano anterior, rendimentos prediais em montante superior a duas vezes o valor do Indexante dos Apoios Sociais (IAS), que em 2020 é de 877,62€ ou prevejam que lhes sejam pagas ou colocadas à disposição rendas em montante não superior àquele limite.

Ficam igualmente dispensados da obrigação de emissão de recibo de renda eletrónico:

- As rendas correspondentes aos contratos abrangidos pelo Regime do Arrendamento Rural, estabelecido no DL n.º 294/2009, de 13 de outubro; e
- Os senhorios que sejam titulares de rendimentos prediais e que tenham, a 31 de dezembro do ano anterior àquele a que respeitam tais rendimentos, idade igual ou superior a 65 anos.

Nas situações de dispensa de emissão de recibo de renda eletrónico, e caso não haja opção pela sua emissão, os senhorios ficam obrigados à entrega de uma declaração anual de rendas, Modelo 44 (Anexo 1), a submeter até 31 de janeiro, por referência às rendas recebidas no ano anterior, com exceção para as rendas correspondentes aos contratos abrangidos pelo Regime do Arrendamento Rural.

A emissão do recibo de renda eletrónico, é obrigatório para:

- As importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência, onde se inclui o arrendamento, bem como a promessa do arrendamento com a entrega do bem locado;
- As importâncias relativas ao aluguer de maquinismos e mobiliários instalados no imóvel locado;
- A diferença, auferida pelo sublocador, entre a renda recebida do subarrendatário e a paga ao senhorio;

- As importâncias relativas à cedência do uso, total ou parcial, de bens imóveis para quaisquer fins especiais, designadamente publicidade;
- As importâncias relativas à cedência do uso de partes comuns de prédios em propriedade horizontal.

No caso da existência de compropriedade do imóvel arrendado, atendendo a que através do registo do contrato, com a submissão da declaração Modelo 2 para efeitos do Imposto do Selo, ou através do registo dos Elementos Mínimos do Contrato é efetuada a identificação de cada um dos comproprietários e respetiva quota-parte, a obrigação de emissão do recibo de renda eletrónico pode ser cumprida:

- Apenas por um deles e declarando a totalidade do valor da renda, ou
- Pode ser cumprida por qualquer um e nas respetivas quotas-partes.

Sendo o recibo de renda eletrónico um documento de quitação, o mesmo só deve ser emitido quando existir recebimento de uma renda.

Quem não emitir o respetivo recibo de renda eletrónico arrisca-se ao pagamento de multa.

As multas para os senhorios que não emitam os devidos recibos mensais de renda eletrónicos variam entre os 150,00€ e os 3.750,00€, de acordo com a AT, tal como previsto no Regime Geral das Infrações Tributárias (RGIT)<sup>3</sup>.

## 2.4. Elisão fiscal

Segundo a definição constante na página do Parlamento Europeu, “a elisão fiscal é a utilização de instrumentos legais para pagar a menor quantidade de impostos possível, como por exemplo, a transferência de lucros para um país de baixa tributação ou a dedução de pagamentos de juros para empréstimos com taxas de juros inflacionadas artificialmente.”

Com a publicação da Lei n.º 32/2019 de 3 de maio<sup>4</sup> foi transposta para a ordem jurídica nacional a Diretiva (UE) 2016/1164, do Conselho, de 12 de junho, que estabelece regras contra as práticas de elisão fiscal que tenham incidência direta no funcionamento do mercado interno, com a redação que lhe foi dada pela Diretiva (UE) 2017/952, do Conselho, de 29 de maio, no que respeita a assimetrias híbridas com países terceiros.

---

<sup>3</sup> Artigo 123.º n.º 1 da Lei n.º 15/2001 de 5 de junho, redação dada pelo artigo 155.º da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro.

<sup>4</sup> A qual entrou em vigor a 4 de maio de 2019.

As duas Diretivas Anti Elisão Fiscal, acima mencionadas, incluem medidas para tornar a tributação das sociedades mais eficiente, nomeadamente mecanismos anti abuso direcionados, em particular, às empresas multinacionais e a operações transfronteiras.

A transposição parcial da matéria relativa às assimetrias híbridas,<sup>5</sup> ocorreu por publicação da Lei n.º 24/2020 de 6 de julho, com a alteração da anterior redação do art.º 67.º do Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (CIRC) e aditamento dos art.ºs 68.º-A, 68.º-B, 68.º-C e 68.º-D do CIRC.

O sistema fiscal português, passa a abranger novas soluções sobre a erosão da base tributável e a transferência de lucros (BEPS - *Base Erosion and Profit Shifting*), definidas no contexto da UE, do G20 e da OCDE, cujo objetivo é implementar medidas organizadas que desencorajem práticas de elisão fiscal e protejam os sistemas fiscais ao nível global contra o planeamento fiscal agressivo.

No âmbito do combate a este planeamento fiscal agressivo, surgem as normas anti abuso que encontram o seu intento no comportamento evasivo e fraudatário dos SP em matéria fiscal e na necessidade de estabelecer meios de reação adequados por forma a garantir o cumprimento do princípio da igualdade na repartição da carga tributária e na prossecução da satisfação das necessidades financeiras do Estado e de outras entidades públicas (conforme n.º.1 do art.º 103.º da CRP).

A aplicação das normas anti abuso está sempre sujeita à audição prévia do contribuinte e da presença de procedimento de inspeção dirigido ao beneficiário do rendimento e ao substituto tributário, quando se verifique o recurso às regras gerais de responsabilidade em caso de substituição tributária, previsto no art.º 63.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário – CPPT (DL n.º 433/99, de 26 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro e Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro).

## **2.5. Economia paralela ou não registada**

A evasão fiscal em Portugal está intimamente interligada à chamada economia paralela ou ENR e é tema comum há várias décadas, sendo que até ao momento não foi possível erradicá-la, mas somente atenuar ligeiramente o fenómeno.

---

<sup>5</sup> Traduz-se, em grosso modo, na aquisição de uma vantagem fiscal, que se cifra na dupla não tributação, daí ser visto como um mecanismo de planeamento fiscal.

De acordo com Óscar Afonso<sup>6</sup> (2017) a ENR é a economia cuja atividade, normalmente, descende de comportamentos marginais e desviantes e é de difícil mensuração estando em constante mutação, sendo que incorpora a economia ilegal, informal ou o autoconsumo. Esta economia acomoda as atividades que não são contabilizadas no intuito de evitar o pagamento de impostos, e a economia ilegal reporta atividades ilícitas.

Ainda de acordo com Afonso (2016, 2019), os últimos dados existentes, obtidos com os justificados e testados modelos monetário e de variável latente, referem-se ao período entre o ano de 1970 e o ano de 2015 e revelam um movimento de aumento desde o início do período, passando a representar 27,29% do PIB oficial e 48.993 milhões de euros no ano de 2015.

As principais causas do aumento em Portugal da ENR, segundo o mesmo autor, são:

- os elevados impostos;
- as subidas das contribuições para a segurança social;
- os aumentos dos custos administrativos;
- a intensidade e complexidade de leis e regulamentos (burocracia);
- a falta de credibilidade dos órgãos de soberania;
- a ineficiência da administração pública;
- a falta de transparência no atendimento público;
- as condições de mercado;
- o baixo nível de capital humano;
- a falta de cultura e participação cívica, razões culturais e ambientais;
- o progresso tecnológico;
- a instabilidade social;
- o desemprego.

Como primordiais consequências realça-se a distorção na concorrência entre empresas e redução das receitas fiscais, comprometendo o contributo do governo para promover a:

- eficiência económica, face à escassez de recursos para combater fatores externos negativos e fornecer bens públicos;
- equidade, face à escassez de recursos para prestações sociais, desprezando os mais pobres e enfraquecidos;

---

<sup>6</sup> Presidente da Direção do Observatório de Economia e Gestão de Fraude.

- estabilidade macroeconómica, face à escassez de recursos para atender aos desempregados.

## **2.6. A evasão fiscal e fraude**

A evasão e a fraude fiscais compõem um dos mais graves problemas das sociedades modernas. Alguns contribuintes, de forma conhecedora e propositada, procuram aumentar o seu rendimento disponível, pelo que tentam evitar o cumprimento das suas obrigações tributárias, muitas vezes, fruto da elevada carga fiscal existente.

Segundo Pedro e Ferreira (2009) a construção da lei fiscal, como está, não permite que o contribuinte cumpra com rigor as suas obrigações fiscais, uma vez que não as entende ou não percebe a ordem tributária, o que potencia a evasão, dado que a máquina fiscal não se encontra preparada para fiscalizar todos os contribuintes face à complexidade que apresenta.

Como já se referiu, certos contribuintes executam ações que visam a evasão e a fraude fiscal, deliberadamente violando, os princípios da “justiça social, a igualdade de oportunidades e as necessárias correções das desigualdades na distribuição da riqueza e do rendimento”, previsto no n.º 1 do art.º 5º, da LGT, que constituem os fins da tributação.

Esquecendo-se que a tributação honra os princípios da generalidade, da igualdade, da legalidade e da justiça material, nos termos do n.º 2 do art.º 5º, da LGT.

De acordo com Marques (2017) as condutas fiscalmente evasivas e fraudulentas desrespeitam os mercados e impedem o estruturar de um Estado Social de Direito, obstando a diminuição do défice e da dívida pública.

A evasão e fraude fiscais, desde sempre foram temas polémicos, mas são mais debatidos em épocas de crise mundial, já que tais práticas abusivas e criminosas constituem um ataque ao sustentáculo financeiro do Estado, originando consequências prejudiciais quer para a economia nacional quer para a economia internacional (Pedro e Ferreira, 2009).

Segundo Afonso (2015), a fraude fiscal tem subjacente um comportamento ilícito do contribuinte. A evasão fiscal implica um aproveitamento abusivo de um regime jurídico mais favorável. Comportamentos de fraude, evasão fiscal e ENR são fenómenos que afetam a estrutura basilar de qualquer país (Poço, 2013). Segundo Nabais (2004, citado por Poço, 2013), normalmente a tributação é baseada nos rendimentos apresentados, isto é, fazendo fé nas declarações dos contribuintes. Nabais (2004) advoga ainda que

“...apenas no caso de impossibilidade de comprovação e quantificação direta com base na contabilidade, estamos perante uma verdadeira situação de determinação da matéria coletável por métodos indiretos, pois, nos outros casos, estamos, fundamentalmente, perante tributações assentes em rendimentos normais”.

Pedro e Ferreira (2009, p. 7) afirmam que “é inerente à racionalidade económica, quer no plano pessoal quer no plano empresarial, a minimização de impostos a suportar.”.

De acordo com Pedro e Ferreira (2009) esta diminuição dos impostos pode fazer-se por diversas vias:

- Gestão fiscal (“Tax planning” /Planeamento Fiscal), que consiste em diminuir os impostos a pagar por uma via totalmente legal e lícita.

No âmbito do poder de autorregulamentação, o contribuinte delimita a sua atividade tendo em conta o fator fiscal, ou seja, adota as condutas fiscalmente menos onerosas.

“É desrazoável tomar uma decisão sem ter analisado e previsto todas as suas consequências fiscais. A gestão das famílias e das empresas é também uma gestão fiscal: previsão de impostos e escolha da via fiscalmente menos onerosa compatível com os interesses visados” (Campos, D. L. 2000; Campos, M. H. 2000, p. 156);

- Evasão fiscal (“Tax Avoidance” /Elisão Fiscal ou evitação fiscal), compreende a prática de atos ou negócios lícitos, mas que a lei fiscal qualifica como não sendo conformes com a substância da realidade e objetivos económicos subjacentes, por serem anómalos, anormais ou abusivos;
- Fraude fiscal (“Tax Evasion”), aquando de atos ou negócios ilícitos, infringindo totalmente a lei fiscal, através de atuação contra a lei.

O art.º 103.º do RGIT aprovado pela Lei n.º 15/2001, de 5 de junho, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 60-A/2005, de 30 de dezembro, diz-nos que “Constituem fraude fiscal, punível com pena de prisão até três anos ou multa até 360 dias, as condutas ilegítimas tipificadas no presente artigo que visem a não liquidação, entrega ou pagamento da prestação tributária ou a obtenção indevida de benefícios fiscais, reembolsos ou outras vantagens patrimoniais suscetíveis de causarem diminuição das receitas tributárias.”.

A relação entre a AT e os contribuintes nunca foi agradável e sempre foi motivo de clivagem entre uns e outros. Por um lado, o Estado que cobra taxas e impostos que os contribuintes julgam sempre injustos, por outro os contribuintes, que além de

considerarem os impostos muito altos, não confiam nos moldes em que os dinheiros públicos são aplicados pelo Estado. Nesta dicotomia aparece a evasão fiscal, que assenta no facto de alguns contribuintes se furtarem a pagar os seus impostos, fazendo com que as receitas do Estado baixem. Em Portugal, diversos são os estudos (particulares ou governamentais) que asseveram que existe um nível elevado de evasão fiscal. Segundo cálculos do Tribunal de Contas, no seu parecer à Conta Geral do Estado de 2018 (CGE2018), no ano de 2018 a receita fiscal do Estado foi de 44,32 mil milhões de euros e a receita fiscal não cobrada atingiu 20,1 mil milhões de euros, o equivalente a 44,5% da receita fiscal do ano.

## 2.7. Enquadramento normativo do arrendamento

No que se refere à legislação sobre o arrendamento que vigora em Portugal, cabe dizer que desde o Direito Romano até à atualidade, muitas foram as leis, reformas e alterações de regime que deram corpo ao instituto do arrendamento urbano.

A entrada em vigor do Código Civil de Seabra - Código Civil Português de 1867,<sup>7</sup> alterou uma posição de maior proteção do arrendatário que estava edificada desde as Ordenações. Este acabou por ser considerado o diploma que instituiu um regime de arrendamento marcadamente liberal, mantendo até aos dias de hoje alguns dos seus normativos. Foi o primeiro diploma a distinguir arrendamento de aluguer e a instituir o princípio da autonomia da vontade das partes na regulação das condições contratuais.

Atualmente, o novo regime legal do arrendamento urbano encontra-se disperso por vários diplomas legais, nomeadamente:

- CRP - art.ºs 62.º e 65.º (Decreto de 10 de abril de 1976, com as alterações dadas pelas Lei n.º 1/82, de 30 de setembro, Lei n.º 1/89, de 8 de julho e Lei n.º 1/97, de 20 de setembro);
- Código Civil - art.ºs 1022.º a 1113.º (DL n.º 47344/66, de 25 de novembro, com a alteração dada pelo DL n.º 321-B/90, de 15 de outubro);
- Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) (Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua versão atual);

---

<sup>7</sup> O Visconde de Seabra foi Ministro, Juiz-Conselheiro do Supremo Tribunal de Justiça e Reitor da Universidade de Coimbra, tendo sido encarregue de elaborar um novo Código que reunisse e atualizasse toda a legislação civil do Reino. Foi aprovado pelas Cortes por Carta de Lei de 01/07/1867. Entrou em vigor na Metrópole em 22/03/1868.

- Legislação complementar de regulação do NRAU: Segundo o Portal da Habitação; Lei n.º 30/2018 de 16 de julho, que define o regime extraordinário e transitório para proteção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo locado há mais de 15 anos; Lei n.º 43/2017 de 14 de junho que altera o Código Civil, que procede à quarta alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o NRAU, e à quinta alteração ao DL n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados; Lei n.º 42/2017 14 de junho que estabelece o regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local (terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que aprova o NRAU, e quarta alteração ao DL n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados); DL n.º 156/2015, de 10 de agosto, estabelece o regime do subsídio de renda a atribuir aos arrendatários com contratos de arrendamento para habitação, celebrados antes de 18 de novembro de 1990, em processo de atualização de renda, e o regime de determinação do rendimento anual bruto corrigido; Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro que revê o regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil e procedendo à segunda alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, à terceira alteração ao DL n.º 157/2006, de 8 de agosto, e à segunda alteração ao DL n.º 158/2006, de 8 de agosto, Portaria n.º 226/2013, de 12 de julho que aprova os modelos de pedido de emissão da declaração e de declaração relativos ao rendimento anual bruto corrigido do agregado familiar do arrendatário, estabelecendo ainda os procedimentos de entrega do pedido e de emissão da declaração; DL n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro que procede à adaptação à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, do DL n.º 158/2006, de 8 de agosto, que estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda, e do DL n.º 160/2006, de 8 de agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração; Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro; Declaração de retificação à Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que “Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro”; Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que

procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;

Novo regime para realização de obras em prédios arrendados: Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, que procede à segunda alteração ao DL n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados; Declaração de Retificação n.º 59-B/2012, de 12 de outubro; Declaração de retificação à Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, que procede à segunda alteração ao DL n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados; DL n.º 306/2009, de 23 de outubro que no uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro, procede à primeira alteração ao DL n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados; DL n.º 53/2014, de 8 de abril e estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional; Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto que procede à primeira alteração ao DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana; DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga o DL n.º 156/2006, de 8 de agosto, e o DL n.º 161/2006, de 8 de agosto.

- Código de Registo Predial (DL n.º 224/84, de 6 de julho);
- Determinadas normas de natureza adjetiva constantes no Código de Processo Civil (Lei n.º 41/2013, de 26 de julho).

## **2.8. Enquadramento normativo fiscal**

A tributação ligada à titularidade do património incide sobre uma de três vias: o rendimento, o capital e a área. Segundo Catarino (2005), o rendimento e o capital são tributados em sede de IRS, Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e

do Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT), ao passo que a área é tributada em sede do IMI.

A CRP de 1976 consagrou, como já vimos, de forma inédita, um programa vincadamente fiscal, assente na definição de um sistema dos impostos e no estabelecimento de princípios.

Determina a Lei Fundamental que o sistema fiscal visa a satisfação das necessidades financeiras do Estado e outras entidades públicas e uma repartição justa dos rendimentos e da riqueza (art.º 103.º, n.º 1 da CRP). Segundo Nabais (2019), os atuais impostos são “o preço que pagamos por termos a sociedade que temos, por dispormos de uma sociedade assente na liberdade.” Arrecadados os montantes necessários à realização das suas necessidades, deverá o Estado, numa segunda fase, promover a repartição justa dos rendimentos e da riqueza.

No que se refere ao imposto sobre as pessoas singulares (IRS), em 1989 ocorreu uma reforma fiscal que introduziu no nosso ordenamento jurídico o CIRS, que veio consagrar o princípio da unicidade do imposto que, na sua generalidade, se caracteriza pela sujeição da totalidade dos rendimentos pessoais a uma única tabela de taxas progressivas, que decorre do enumerado no n.º 1, do art.º 104.º da CRP, onde se pode ler que o rendimento pessoal visa a diminuição das desigualdades e será único e progressivo, tendo em conta as necessidades e os rendimentos do agregado familiar.

No novo modelo de tributação, todos os rendimentos pessoais passam a estar submetidos ao mesmo código estando, contudo, divididos em categorias consoante a natureza do rendimento, conformando-se parcialmente o imposto pessoal ao propósito constitucional da unicidade e progressividade.

Na construção do imposto pessoal, perdura os tipos de rendimento que atualmente comporta seis categorias, enumeradas pelas letras A a H, em função da respetiva fonte ou natureza do rendimento:

- Categoria A - Rendimentos do trabalho dependente;
- Categoria B - Rendimentos empresariais e profissionais;
- Categoria E - Rendimentos de capitais;
- Categoria F - Rendimentos prediais;
- Categoria G - Incrementos patrimoniais;
- Categoria H – Pensões.

Atendendo ao instituído na alínea a) do n.º 1 do art.º 16.º do CIRS, os residentes são as pessoas que, no ano a que respeitam os rendimentos, hajam permanecido em território português mais de 183 dias seguidos ou interpolados, em qualquer período de 12 meses com início ou fim no ano em causa. Ficam sujeitos a IRS as pessoas singulares que residam em território português e as que não residindo, aqui obtenham rendimentos, segundo o n.º 1 do art.º 13.º do CIRS.

De acordo com o disposto no n.º 1 do art.º 15.º do CIRS, para os sujeitos passivos residentes em território português, o IRS incide sobre a totalidade dos seus rendimentos, incluindo os obtidos fora desse território. De acordo com Pereira (2015, citado por Klochinskaya, 2017), “nos termos do princípio universalidade, as pessoas singulares ou coletivas residentes num Estado ficam, nesse Estado, sujeitas a uma obrigação tributária ilimitada, sendo tributáveis relativamente a todos os seus rendimentos, tanto obtidos no Estado da residência como no estrangeiro”.

Em termos gerais, segundo o n.º 1 do art.º 22.º do CIRS, rendimento coletável é o que resulta do englobamento dos rendimentos das várias categorias (A, B, E, F, G e H), depois de serem realizadas as respetivas deduções e abatimentos ao rendimento bruto, previstas para cada categoria. Os SP residentes em território português podem exercer a opção de englobamento para os rendimentos sujeitos a taxas liberatórias (art.º 71.º do CIRS) ou a taxas especiais (art.º 72.º do CIRS). Quando o SP exerça esta opção fica, por este facto, obrigado a englobar a totalidade dos rendimentos da mesma categoria, segundo alínea b) do n.º 3 e o n.º 5 do art.º 22.º do CIRS (Klochinskaya, 2017).

O rendimento líquido englobado será sujeito às taxas previstas (progressivas por escalões) no art.º 68.º do CIRS, para determinação da respetiva coleta. Ao valor obtido são efetuados, nos termos do n.º 1 do art.º 78.º do CIRS, as concernentes deduções para obter o imposto devido.

No que diz respeito aos SP não residentes, segundo o n.º 2 do art.º 15.º do CIRS, este imposto incide unicamente sobre os rendimentos obtidos em território português. No entender de Pereira (2015, citado por Klochinskaya, 2017), “a regra que prevalece nos atuais sistemas fiscais é a da tributação dos não residentes apenas relativamente aos rendimentos obtidos de fontes localizadas no seu território. Trata-se de uma obrigação tributária limitada, muitas vezes designada por princípio da territorialidade”.

Segundo o n.º 9 do art.º 72.º do CIRS, os residentes noutra Estado membro da UE ou do EEE, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal, podem optar, pela tributação à taxa geral prevista para os residentes.

Os rendimentos auferidos por não residentes, em sede de IRS, são tributados pelas taxas liberatórias ou pelas taxas especiais, previstas nos art.ºs 71.º e 72.º do CIRS, respetivamente.

Não são consideradas as deduções à coleta previstas no art.º 78.º, com exceção, das relativas a retenções na fonte que tenham recaído sobre os rendimentos efetuados por estabelecimento estável de não residente localizado em território português (Klochinskaya, 2017).

Segundo Martínez (1996, citado por Klochinskaya, 2017), “rendimentos prediais tributáveis são os decorrentes da locação de prédios rústicos ou urbanos e das cessões de exploração de estabelecimentos comerciais ou industriais, [...] e bem assim a diferença de rendas obtidas pelos sublocados”.

Também Sanches (2007, citado por Klochinskaya, 2017) refere que os rendimentos prediais têm a natureza substancial de rendimento de capital, decorrem da aplicação de capital imobiliário, mas contam com uma previsão normativa autónoma. E que a justificação para a existência de uma tributação distinta dos rendimentos de capital no conceito do IRS reside no facto de serem necessárias despesas para a manutenção da fonte produtiva (os imóveis).

Na categoria F, nos termos do art.º 8.º do CIRS, são rendimentos prediais, as rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas ou colocadas à disposição dos respetivos titulares.

Podemos encontrar no CIRS, no n.º 11 do Preâmbulo, que “No domínio dos rendimentos prediais (categoria F), incluem-se na base de incidência apenas os rendimentos efetivamente percebidos dos prédios arrendados, tanto urbanos como rústicos, e não já, como acontecia no sistema de contribuição predial, o valor locativo ou a renda fundiária dos prédios não arrendados, pois se visa tributar apenas os rendimentos realmente auferidos.”.

O rendimento coletável, nesta categoria, é apurado deduzindo-se às rendas recebidas as despesas efetivamente suportadas e pagas pelo senhorio para as obter. Essas despesas dedutíveis às rendas são as que estão previstas para os rendimentos prediais, designadamente: quotas do condomínio, IMI, seguro contra incêndio obrigatório, obras de conservação e manutenção suportadas e pagas nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento. Isto desde que, entretanto, o imóvel não tenha sido utilizado para outro fim diferente do arrendamento e certificado energético, nos termos do art.º 41.º do CIRS.

Em sede de IRS, a coleta é apurada por aplicação das taxas gerais<sup>8</sup> previstas no art.º 68.º do CIRS, à totalidade dos rendimentos obrigatoriamente englobáveis. No entanto, tendo em vista desagrarar a tributação dos rendimentos prediais e assim reduzir a fraude e evasão na sua declaração, o legislador previu para estes rendimentos uma taxa de tributação autónoma (com opção pelo englobamento quando tal se mostre favorável ao contribuinte).

Assim, os rendimentos prediais enquadráveis na categoria F, podem ser tributados autonomamente à taxa especial de 28%, nos termos da alínea e) do n.º 1 do art.º 72.º do CIRS. Taxa esta que é aplicada no momento da liquidação anual do imposto pela AT, desde que o contribuinte não tenha exercido a opção pelo englobamento daqueles rendimentos.

Não obstante, a atual redação dos n.ºs 2 a 5 do art.º 72.º do CIRS, prevê que aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração: i) menor que 2 anos, aplicar-se-á uma taxa de 28%; ii) maior ou igual a 2 anos e menor que 5 anos, uma taxa de 26%; iii) maior ou igual a 5 anos e menor de 10 anos, uma taxa de 23%; iv) maior ou igual a 10 anos e menor de 20 anos, uma taxa de 14%; v) e maior ou igual a 20 anos, uma taxa de 10%<sup>9</sup> (Figura 2.1).

Figura 2.1 Taxa de IRS para rendas recebidas conforme a duração do contrato



Fonte: Deco Proteste

A AT no seu Ofício-Circulado n.º 20217/2020, de 5 de fevereiro, do Gabinete da Subdiretora-Geral do IR e das Relações Internacionais, com base nas alterações

<sup>8</sup> Taxas essas progressivas em função dos escalões do rendimento coletável.

<sup>9</sup> Existe um regime transitório aplicável a renovações de contratos celebrados antes de 01-01-2019, uma vez que estas taxas apenas entraram em vigor no dia 1 de janeiro de 2019.

introduzidas pela Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro, que alterou a redação do art.º 72.º do CIRS, introduzida pela Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro, tendo o n.º 1 do seu art.º 26.º (Entrada em vigor e produção de efeitos) determinado a sua entrada em vigor em 1 de outubro de 2019, pronunciou-se sobre a redução da taxa especial aplicável aos rendimentos prediais em função da duração dos contratos de arrendamento.

Informando que se entende que, independentemente da duração inicial do contrato, as suas renovações são consideradas isoladamente para efeitos de determinação da redução da taxa que será aplicável aos rendimentos obtidos no período de vigência dessas renovações.

A título exemplificativo, um contrato de arrendamento celebrado por seis anos e posteriormente renovado por um período de três anos: os rendimentos decorrentes do contrato – seis anos – serão tributados à taxa de 23% (28% - 5%), e os obtidos no período de renovação serão tributados à taxa de 21% (23% - 2%), e por cada renovação subsequente aplica-se a redução correspondente à respetiva vigência, até atingir a taxa de 14%, podendo esta ser ainda reduzida para 10%, caso a renovação seja por período igual ou superior a 20 anos.

Já num contrato de arrendamento celebrado por quatro anos e posteriormente renovado por um período de cinco anos: neste caso, os rendimentos decorrentes do contrato serão, durante o período inicial (quatro anos), tributados à taxa de 26% (28% - 2%), e os obtidos no período de renovação serão tributados à taxa de 21% (26% - 5%).

Os rendimentos da categoria F podem ser englobados aos restantes rendimentos obtidos durante o ano, sujeitando-se às taxas progressivas do IRS, que vão de 14,5% a 48%, nos termos do art.º 68.º do CIRS.

O n.º 1 do art.º 8.º do CIRS estabelece, na última parte, a possibilidade do sujeito passivo optar pela tributação dos rendimentos prediais no âmbito da categoria B. Nesta categoria, e nos termos da alínea a) n.º 2 do art.º 3.º do CIRS, são rendimentos prediais os imputáveis a atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais.

O SP que pretenda optar pela tributação dos rendimentos prediais de acordo com as regras da categoria B, deverá proceder à declaração de início de atividade nas Finanças como empresário em nome individual (Anexo 2), ficando obrigado a afetar tais imóveis à sua atividade empresarial, gerando esta afetação uma mais-valias a tributar no âmbito da categoria G, conforme previsto na parte final da alínea a) do n.º 1 do art.º 10.º do CIRS. O n.º 2 do art.º 29.º do CIRS determina que a afetação seja feita pelo valor de mercado à data desta, que assim ficará registado como sendo o valor de aquisição na categoria B.

Porém, nos termos do previsto na alínea b) do n.º 3 do art.º 10.º do CIRS as mais-valias identificadas no momento da afetação dos imóveis à categoria B não são imediatamente declaradas na Modelo 3 do IRS e ficam com tributação suspensa até que os mesmos imóveis saiam do património da categoria B, por venda a um terceiro ou por transferência para o património particular dos empresários (nos termos da alínea c) do n.º 2 do art.º 3.º do CIRS). As regras anteriormente refletidas aplicam-se na mesma medida às sociedades comerciais que exerçam a atividade de arrendamento com as devidas adaptações por se regerem pelas regras do IRC.

Os SP que pretendam optar pela categoria B têm de passar as respetivas faturas-recibos.

Na categoria B, o rendimento coletável pode ser calculado de duas formas:

- com base na aplicação das regras decorrentes do regime simplificado, nos termos da alínea a) do n.º 1 do art.º 28.º do CIRS;
- com base na contabilidade (obrigatória apenas para rendimentos acima de 200 mil euros por ano ou por opção nos demais casos), nos termos da alínea b) do n.º 1 e n.º 2 do art.º 28.º do CIRS.

A opção por um destes regimes é feita no momento da abertura ou mudança de atividade, nos termos n.º 5 do art.º 4.º do CIRS.

Conforme redação dada à alínea n) do n.º 1 do art.º 4.º do CIRS, “Consideram-se atividades comerciais e industriais, designadamente, as seguintes: [...] arrendamento, quando haja opção pela tributação no âmbito da categoria B.”

No regime simplificado, nos termos da alínea d) do n.º 1 do art.º 31.º do CIRS, o rendimento coletável é determinado através da aplicação do coeficiente de 0,95 sobre o valor das rendas recebidas deduzidas das despesas previstas no art.º 41.º do CIRS. Pelo que resulta na tributação de apenas 95% dos rendimentos prediais líquidos.

Na opção pela determinação do rendimento tributável segundo as regras da contabilidade organizada, o mesmo é determinado pelas regras do Código do IRC com as adaptações previstas no Código do IRS.

De entre as medidas adotadas como forma de combate à fraude e evasão no arrendamento habitacional destacamos ainda a disposição prevista na alínea e) do n.º 1 do art.º 78.º do CIRS quanto à possibilidade de dedução à coleta de encargos sobre imóveis. Dos quais relevam para o tema que agora tratamos, os previstos na alínea a) do n.º 1 do art.º 78.º-E do CIRS (relativas a rendas suportadas pelos inquilinos):

“À coleta do IRS devido pelos sujeitos passivos é dedutível um montante correspondente a 15 % do valor suportado por qualquer membro do agregado familiar:

a) Com as importâncias, líquidas de subsídios ou participações oficiais, suportadas a título de renda pelo arrendatário de prédio urbano ou da sua fração autónoma para fins de habitação permanente, quando referentes a contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, ou do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, ou com contratos de direito real de habitação duradoura no ano em que tais importâncias sejam tributáveis como rendimento do proprietário, até ao limite de 502 €; ...”

E na alínea d) do n.º 1 do art.º 78.º-D do CIRS referentes a rendas suportadas no âmbito das despesas de formação e educação:

“1- À coleta do IRS devido pelos sujeitos passivos é dedutível um montante correspondente a 30 % do valor suportado a título de despesas de formação e educação [...]

d) Relativas a arrendamento de imóvel ou de parte de imóvel, a membros do agregado familiar que não tenham mais de 25 anos e frequentem estabelecimentos de ensino previstos no n.º 3, cuja localização se situe a uma distância superior a 50 km da residência permanente do agregado familiar: [...]

11 - Para efeitos da alínea d) do n.º 1:

a) É dedutível a título de rendas um valor máximo de € 300 anuais, sendo o limite global de € 800 aumentado em € 200 quando a diferença seja relativa a rendas; ...”

Constatamos assim que o legislador atuou em dois sentidos: i) mediante atenuação das taxas a aplicar aos rendimentos prediais autonomizando-os dos demais rendimentos; ii) concedendo aos arrendatários a possibilidade de dedução à coleta do IRS de uma parte das rendas suportadas. Nestas últimas particularizando o caso dos estudantes deslocados do respetivo agregado familiar. No seu conjunto estas medidas visam o combate aos rendimentos prediais não declarados.

No caso dos arrendatários de imóveis para a sua habitação permanente, as rendas pagas e declaradas são dedutíveis em 15% à coleta do imposto, até ao limite de 502,00€, nos termos da alínea a) n.º 1 do art.º 78.º-E do CIRS, cumpridos os demais requisitos.

Tratando-se de arrendamento a “estudante deslocado”, no caso em apreciação a estudar na UA1g uma fração dessa renda pode ser deduzida ao IRS a suportar pelo agregado familiar a que reporta, desde que o estudante não tenha mais de 25 anos e se verifiquem as demais restrições previstas no art.º 78.º-D do CIRS (AT, 2019).

Para efeitos de IRS, a despesa relativa a arrendamento ou subarrendamento de contrato em que o estudante seja o inquilino, poderá ser deduzida a título de despesa de educação desde que frequente estabelecimento de ensino integrado no sistema nacional de educação, cuja localização se situe a uma distância superior a 50 km da residência permanente do agregado familiar.

“A dedução à coleta do IRS, a título de despesa de educação corresponde a 30% dos encargos devidamente documentados com as rendas, até ao máximo de 300 euros por ano. O limite máximo da dedução global por despesas de educação, quando existam encargos com rendas, é de 1.000 euros.” (AT, 2019, p. 2).

Para obter este benefício, o estudante deverá celebrar um contrato de arrendamento ou subarrendamento como “estudante deslocado” e exigir a emissão de recibo de renda eletrónico ou fatura-recibo de renda. Os quais devem ser associados, ao setor “Educação”, na página do e-Fatura do Portal das Finanças. Caso o senhorio esteja dispensado de emissão dos documentos citados anteriormente, o documento de quitação deve também indicar que respeita a arrendamento de estudante deslocado.” (AT, 2019, p. 2).

## **2.9. O mercado imobiliário**

A CRP, no seu art.º 65.º, consagra que o direito à Habitação é um direito fundamental. Diz-nos que todos os cidadãos portugueses têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar. Refere ainda que ao Estado compete adotar uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.

Segundo Barbosa (2018), uma das maneiras de avaliar a economia de um país é olhar para o estado do mercado imobiliário, a evolução dos preços dos terrenos e habitações, do crédito à habitação ou do investimento para novas construções para perceber que estes se movem em concordância com os valores tradicionais de avaliação económica, PIB e Taxa de Desemprego.

### **2.9.1. A mediação imobiliária**

A Mediação Imobiliária, segundo o regime jurídico a que fica sujeita a atividade de mediação imobiliária (Lei n.º 15/2013 de 8 de fevereiro), consiste na procura, por parte

das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis. No fundo, as empresas de mediação imobiliária agem como meros intermediários entre os seus clientes (proprietários dos imóveis) e o consumidor final (clientes).

O mercado da mediação imobiliária enfrenta pressões externas, sendo as principais associadas à esfera económica do país, às regras mais apertadas na concessão de crédito à habitação, a instabilidade do mercado de trabalho, a mediação ilegal e a instabilidade do poder de compra das famílias.

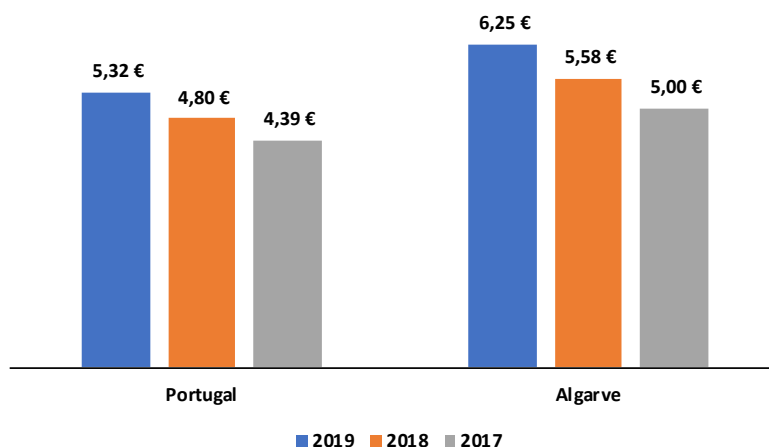
### **2.9.2. Evolução dos preços**

Para podermos falar na evolução dos preços no mercado do arrendamento, principalmente no arrendamento estudantil, temos que abordar a lei da oferta e da procura que é o modelo que determina os preços num mercado. Assumindo que a variação da oferta no mercado imobiliário não foi significativa, quando a procura aumenta sem alteração da oferta o ponto de equilíbrio desloca-se para a direita e os preços aumentam.

Ora precisamente o que ocorreu nos últimos anos, após a saída de Portugal do programa de ajustamento económico e financeiro. Segundo Barbosa (2018), após uma queda acumulada do valor dos alojamentos totais em Portugal de 11% entre 2008 e 2013, estes têm vindo a recuperar apresentando taxas de variação homólogas positivas, mesmo quando observado em particular o tipo de construção (apartamentos ou moradias).

No que diz respeito à evolução de preços das rendas por m<sup>2</sup>, podemos verificar que em Portugal e especificamente na região do Algarve essa subida de 2017 a 2019, foi uma constante (Figura 2.2).

Figura 2.2 Valor médio das rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos



Fonte: INE

Quanto à evolução dos preços no mercado de arrendamento estudantil, os dados mais recentes disponíveis (Uniplaces 2017) reportam ao primeiro trimestre de 2017, registando um aumento de 8,7% no preço médio dos quartos arrendados aos estudantes a nível nacional, face ao valor registado em período homologado do ano de 2016. Apresentando as cidades de Lisboa e do Porto as variações mais significativas conforme desenvolvemos na sessão 2.10 do presente trabalho.

Existem duas ordens que fatores que influenciam o aumento dos preços no alojamento estudantil: i) um maior número de estudantes deslocados e ii) menos casas disponíveis para este tipo de arrendamento fruto de uma realidade paralela no mercado imobiliário. Isto é, uma maior procura por parte de estrangeiros resultante de incentivos fiscais para afixação da sua residência em Portugal, bem como um número significativo de imóveis que foram nos últimos anos afetos à exploração de atividades de alojamento local na sequência do novo regime legal e de condições propícias no sector do turismo. Como consequência menos imóveis disponíveis para arrendamento e subida dos preços nos existentes.

Ainda assim, a crise pandémica COVID-19 (SARS-CoV-2) poderá ter efeitos no médio e longo prazo, uma vez que as universidades tiveram de adaptar o paradigma de docência presencial para soluções de ensino a distância e/ou soluções mistas. Esta nova realidade e o tempo de duração da mesma poderá ter impacto na procura de alojamento por parte dos estudantes, nomeadamente com procura por cursos mais próximos das suas áreas de residência original.

### 2.9.3. Os senhorios ou proprietários

Os senhorios ou proprietários são os donos dos apartamentos, casas, terras ou outros bens imobiliários que são alugados ou arrendados a um sujeito ou a uma empresa, que recebe o nome de inquilino ou arrendatário.

Os proprietários quando procedem ao arrendamento habitacional dos seus bens imobiliários estão obrigados a:

- Após a celebração do contrato de arrendamento, comunicá-lo às Finanças entregando para o efeito a declaração modelo 2, por transmissão eletrónica de dados no Portal das Finanças, no endereço eletrónico [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt), nos termos do n.º 1 do art.º 3.º, com as exceções previstas no mesmo art.º nos seus n.ºs 2 e 3 da Portaria n.º 98-A/2015 de 31 de março, em que pode ser cumprida esta obrigação em qualquer serviço de finanças e proceder ao pagamento do respetivo Imposto de Selo;
- Emitir recibo eletrónico aos inquilinos, nos termos do art.º 5.º da Portaria n.º 98-A/2015 de 31 de março;
- “Executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário”, previsto no n.º 1 do art.º 1074.º do NRAU;
- Suportar despesas de condomínio. Neste caso a lei concede às partes plena liberdade para determinarem, de comum acordo, a responsabilidade pelo pagamento das despesas e encargos relativos ao imóvel arrendado, tais como: água, eletricidade, gás, aquecimento, telecomunicações, segurança, limpeza, prémios de seguro e impostos e taxas camarárias. No entanto, se o senhorio estabelecer no contrato de arrendamento a obrigação por parte do inquilino de fazer face às despesas do condomínio, então este terá de suportar os custos, nos termos do art.º 1078.º do NRAU;
- Quando o contrato de arrendamento chegar ao final, a indemnizar o inquilino pelas obras e benfeitorias realizadas durante o período efetivo do contrato, nos termos do art.º 29.º do NRAU;
- Quando denunciar o contrato de arrendamento para executar obras de remodelação ou restauro profundo e na falta de acordo com o inquilino, há lugar ao pagamento de uma indemnização ao inquilino, correspondente a um ano de renda, nos termos do art.º 1102.º do NRAU;

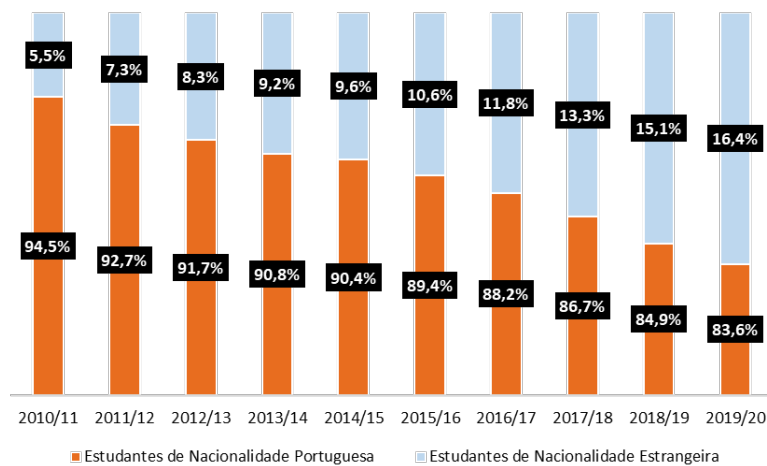
- No entanto, a obrigação do senhorio quanto ao realojamento só se verifica quando o inquilino tem na habitação arrendada a sua residência permanente ou quando a falta de residência permanente for devida a causa de força maior ou doença, nos termos do art.º 1103.º do NRAU;
- A conceder o direito de preferência ao inquilino, nos casos em que esteja em causa a venda do imóvel arrendado, desde que este ocupe o local há mais de três anos. Assim, quando o inquilino tem direito de preferência na compra e venda do local arrendado, o senhorio deve enviar carta registada com aviso de receção comunicando as cláusulas do respetivo contrato (nome do comprador, preço e condições de pagamento, data da celebração do contrato e quaisquer outras cláusulas), nos termos do art.º 1091.º do NRAU;
- A comunicar o aumento da renda, nos termos do art.º 9.º do NRAU.

## **2.10. Alojamento para estudantes em Portugal**

No ano letivo 2019/20 encontravam-se inscritos 396.909 alunos no Ensino Superior Público e Privado em Portugal, distribuídos entre, aproximadamente, 83,6% nacionais e 16,4% estrangeiros (Figura 2.3).

Nos últimos quatro anos o ensino superior tem vivido um aumento progressivo na quantidade de alunos inscritos. Este crescimento, deve-se ao aumento de alunos estrangeiros, dando como exemplo o período entre os anos de 2015/16 e 2019/20, em que passámos de, aproximadamente, 11% de alunos estrangeiros para 16,4%, a frequentar Universidades e Institutos Politécnicos portugueses, representando uma parcela cada vez maior do total de alunos.

Figura 2.3 Alunas/os inscritas/os no ensino superior, com nacionalidade portuguesa ou estrangeira



Fonte: INE

Com esta nova vaga de estudantes estrangeiros e as migrações no país dos jovens estudantes à procura do melhor curso e condições para estudar, urge a necessidade crescente de alojar os mesmos. Segundo os dados do Ministério da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior (MCTES) e Ministério do Ambiente (MA), divulgados no Plano Nacional para o Alojamento no Ensino Superior (PNAES), no ano letivo 2016/17, o Algarve tinha 26% (2.023) de alunos deslocados.

A Uniplaces (2017), um dos principais portais online que age como intermediário no arrendamento de quartos a estudantes universitários, publicou no seu portal um relatório sobre o mercado de arrendamento a estudantes no 1.º trimestre de 2017, mais concretamente relativo a Lisboa e ao Porto, que são as cidades onde existem mais alunos inscritos no ensino superior. Este estudo assinalou um aumento no primeiro trimestre de 2017, nos preços de arrendamento de quartos a estudantes em Portugal de 8,7% face à média praticada no primeiro trimestre em 2016. O valor médio do arrendamento por quarto cresceu mais de 10%, em Lisboa, face aos valores praticados no primeiro trimestre do ano anterior. O preço médio por quarto, em Lisboa, situou-se nos 355,00€, sendo o centro histórico o mais procurado. No Porto, essa variação foi menor, situando-se em torno dos 3%. O valor médio do arrendamento na Invicta, situou-se nos 268,00€, 33% abaixo do preço médio de um quarto na capital, sendo Paranhos a zona mais popular entre os estudantes estrangeiros que escolhem o Porto como destino. Segundo o estudo citado acima “O maior responsável pelo aumento dos preços foi o forte aumento, da procura que se verificou no início deste ano: No primeiro trimestre de 2017, a procura por alojamento com a Uniplaces por parte de estudantes em Portugal, cresceu 70% face ao primeiro trimestre de 2016”. O fator sazonalidade é uma das características mais importantes neste

mercado de arrendamento. A subida nos valores de renda no primeiro trimestre do ano está em consonância com a chegada dos estudantes estrangeiros a Portugal para o segundo semestre letivo. A tendência é, anualmente, vermos um aumento dos preços até março, seguido de queda nos restantes meses até junho e aumento novamente a partir de julho.

No mesmo estudo, a Uniplaces concluiu que “A crescente mobilidade da população estudantil internacional aliada ao aumento da popularidade de Lisboa e Porto e reconhecimento internacional têm sustentado a procura por alojamento num mercado onde a oferta continua a ser insuficiente. O aumento maior da procura face à oferta reflete-se nos preços praticados, com aumentos de mais de 30% no ano em alguns bairros da capital.”. Embora existam residências universitárias disponíveis para os alunos ao longo do país, cerca de 192 residências com 15.370 camas e 9.075 quartos, estas apenas alojavam 12% (13.971) dos 113.813 alunos deslocados em 2016/17 e estão, normalmente, associadas aos serviços sociais das instituições de ensino superior, dando primazia aos alunos bolseiros e com inferiores rendimentos (MCTES e MA, 2018). Posto isto, a maior parte dos estudantes optam por arrendar apartamentos ou quartos privados com despesas incluídas.

A 04/07/2020, o MCTES criou uma plataforma denominada “Observatório do Alojamento Estudantil” (OAE), que ajuda os estudantes do ensino superior na procura de alojamento, incluindo informação sobre a oferta disponível em cada concelho.

Segundo a Direção-Geral do Ensino Superior (DGES), o OAE permite auxiliar os estudantes do ensino superior na procura de alojamento. Com esta nova ferramenta as famílias passam a dispor, em tempo real, de informação validada sobre a oferta de alojamento disponível em cada concelho, incluindo aqueles em que a pressão imobiliária mais se faz sentir.

Esta ferramenta está disponível através do endereço [www.student.alfredo.pt](http://www.student.alfredo.pt) e agrega informação recolhida em portais imobiliários e de agências do setor.

Está ainda em desenvolvimento a introdução de novas funcionalidades no OAE, designadamente a especificação da tipologia dos quartos, uma melhor caracterização do alojamento e disponibilidade em tempo real de vagas nas residências públicas.

Diz-nos o MCTES que “Segundo os dados agregados pela plataforma à data de 01/07/2020, desde outubro de 2019, o preço médio dos quartos desceu 8,3% em Lisboa (de 382 euros para 350 euros), desceu 9,4% no Porto (de 306 euros para 277 euros) e desceu 24,6% em Braga (de 296 euros para 223 euros). A oferta privada de alojamento para estudantes conta com 5.456 quartos em Lisboa, 1798 no Porto e 296 em Braga”,

refere a nota (Jornal Económico, 2020). A análise revela que os valores têm estado a cair desde o início do ano, queda acentuada pelo início da pandemia COVID-19 e agravada com o decretar do Estado de Emergência e posterior confinamento.

Segundo o Observatório digital do alojamento estudantil e Protocolos de Alojamento da DGES, de 29 de setembro de 2020, foi efetuada a atualização do PNAES, sendo reforçada a oferta de alojamento para estudantes com cerca de mais 2.400 camas a preços regulados, representando um aumento de 16% face a setembro 2019. Adicionalmente, mais de 10 mil quartos estão identificados através do “Observatório digital do alojamento estudantil”.

Mais de 18 mil camas estarão disponibilizadas em todo o país para os estudantes do ensino superior através de residências, pousadas da juventude, alojamentos locais e hotéis, representando um aumento de 16% face ao total de camas disponibilizadas no ano letivo anterior (Tabela 2.1).

Tabela 2.1 Oferta estimada do total de camas a preços regulados para estudantes

Ano	Camas em residências	Outras camas através de protocolos com instituições privadas e autarquias	Disponibilização de camas por alojamentos locais e hotéis	Total
2019/20	15 073	---	892	15 965
2020/21	12 855 a)	1 100 b)	4 500 b)	18 455

Notas: a) Inclui impacto das medidas associadas à prevenção da pandemia, com base nas orientações das autoridades de saúde.

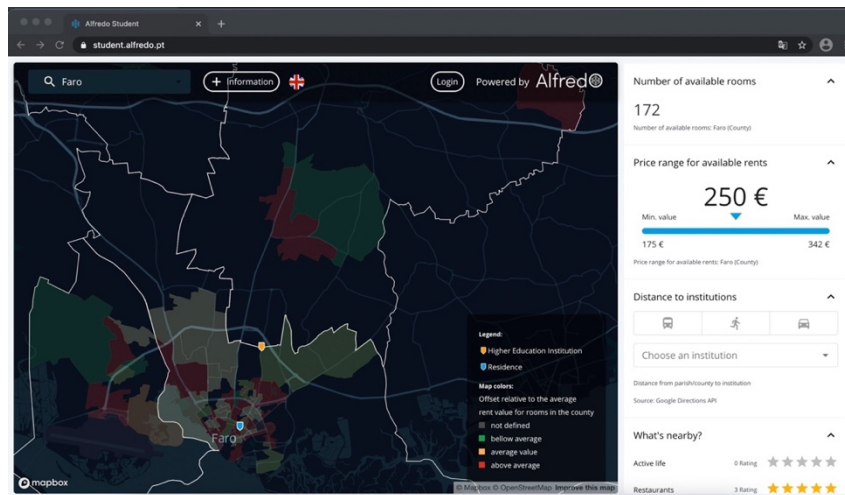
b) Valores estimados, a atualizar durante outubro 2020.

Fonte: Adaptado do observatório digital do alojamento estudantil e Protocolos de Alojamento (DGES, 2020).  
<https://www.dges.gov.pt/pt/noticia/mais-4500-camas-para-alojamento-de-estudantes-do-ensino-superior>

Quando consultada a plataforma OAE (2021) o valor de um quarto nos concelhos: de Faro (Figura 2.4);

## Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

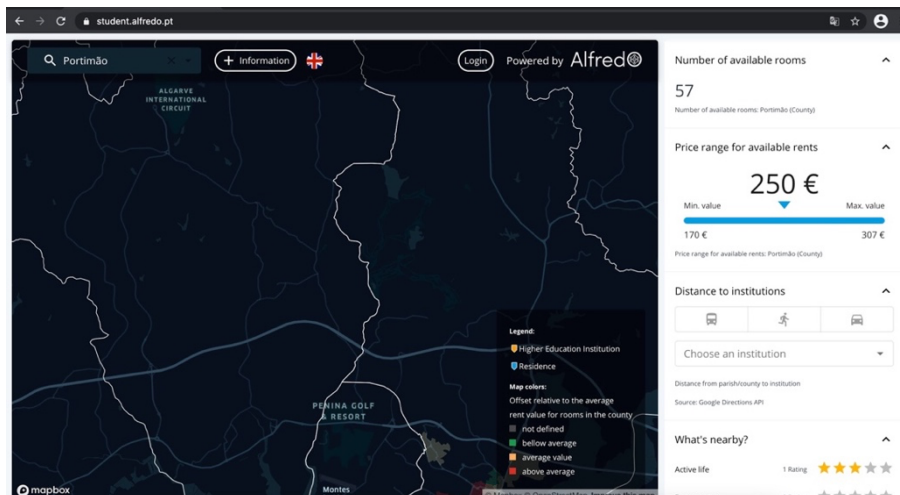
Figura 2.4 Plataforma do “Observatório digital do alojamento estudantil”, concelho de Faro



Fonte: Observatório do Alojamento Estudantil (2021). <https://www.student.alfredo.pt/>

E de Portimão (Figura 2.5), correspondia ao montante de 250,00€ mensais.

Figura 2.5 Plataforma do “Observatório digital do alojamento estudantil”, concelho de Portimão



Fonte: Observatório do Alojamento Estudantil (2021). <https://www.student.alfredo.pt/>

Enquanto que no concelho de Lisboa, para o mesmo quarto o montante cifra-se nos 300,00€, para o de Coimbra nos 180,00€, para o de Braga nos 200,00€ e para o concelho do Porto 257,00€.

## 2.11. Ensino superior no distrito de Faro

O Algarve<sup>10</sup>, foi apreciado, durante séculos e até à proclamação da República Portuguesa em 5 de outubro de 1910, como o segundo reino da Coroa Portuguesa, um reino de direito separado de Portugal, ainda que de facto não dispusesse de instituições, foros ou privilégios próprios, nem sequer autonomia, na prática, era apenas um título honorífico sobre uma região/comarca que em nada se diferenciava do resto de Portugal.<sup>11</sup>

O distrito de Faro tem como capital a cidade com o mesmo nome. A cidade de Faro devido ao seu papel central e como capital regional, tem infraestruturas e serviços públicos relevantes para a região. São disso exemplo: i) o aeroporto de Faro onde passam, anualmente, mais de oito milhões de turistas (Pordata, 2020); ii) a UAlg que dispõe de dois *campi* em Faro e um Pólo em Portimão, sendo conhecida internacionalmente nas áreas das ciências do mar, gestão turística e biotecnologia; iii) o Centro Hospitalar Universitário do Algarve iv) e três escolas secundárias<sup>12</sup>, que demonstram o papel central da cidade de Faro na região.

No distrito de Faro existe uma oferta educativa no ensino superior público e privado, que compreende não só a referida UAlg, no setor público, como no setor privado, a Escola Superior de Saúde Jean Piaget de Algarve (ESSJean Piaget/Algarve) e o Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes (ISMAT).

## 2.12. Instituições de ensino superior no distrito de Faro

Os dados do INE baseados no Inquérito ao Registo de Alunos Inscritos e Diplomados do Ensino Superior, da Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência (DGEEC)<sup>13</sup>, dizem-nos que no ano letivo 2019/20 encontravam-se inscritos, nos vários ciclos de ensino em instituições de Ensino Superior do distrito de Faro, 9.030 alunos, dos quais 78,8% eram portugueses e 21,2% estrangeiros (Figura 2.6).

---

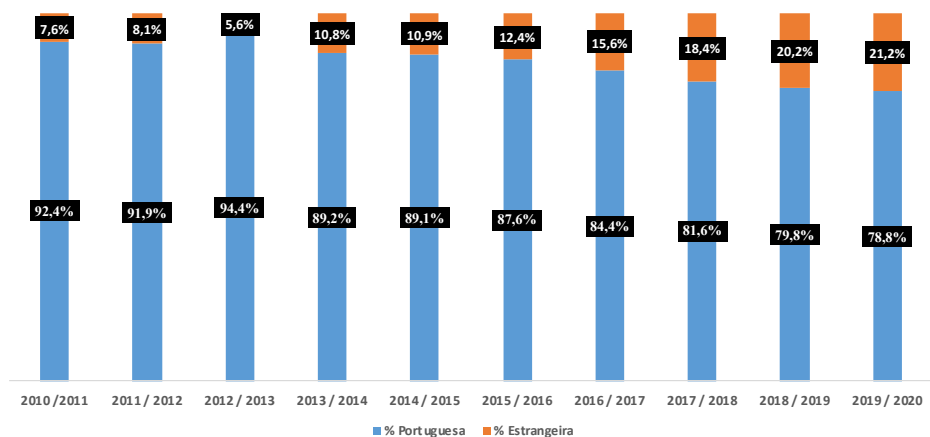
<sup>10</sup> Do árabe "Algarbe Alandalus", "Algarbe", «o Ocidente» ou "Alandalus".

<sup>11</sup> Nos Censos do tempo da Monarquia há apenas a referência a "Portugal" (1864 e 1878) ou ao "Reino de Portugal" (1890 e 1900), sem qualquer referência à existência ou ao estatuto especial de qualquer Reino do Algarve, que surge simplesmente como mais um distrito de Portugal (distrito de Faro).

<sup>12</sup> Escola Secundária João de Deus, Escola Secundária Tomás Cabreira e Escola Secundária Pinheiro e Rosa. <https://www.cm-faro.pt/pt/menu/697/escolas-do-concelho.aspx>.

<sup>13</sup> Alunas/os inscritas/os no ensino superior (N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Nacionalidade; Anual.

Figura 2.6 Alunas/os inscritas/os no ensino superior no distrito de Faro



Fonte: INE

Analisando a variação de inscritos no Ensino Superior no distrito de Faro, nos últimos 10 anos (Tabela 2.2), verifica-se que desde o ano letivo de 2010/11 o número de alunos tinha vindo a crescer, atingindo o seu máximo no ano letivo 2012/13 com mais de dez mil alunos inscritos, uma subida de 9,2% em relação ao ano letivo anterior, que já tinha tido uma subida de mais de 11% em relação a 2010/11.

No ano letivo 2013/14 ocorreu uma queda de mais de 20% no número de alunos inscritos em relação ao ano letivo anterior, mantendo-se essa tendência, nos anos letivos de 2014/15 e 2015/16. Apesar do decréscimo de alunos a partir do ano letivo 2013/14, os dados mais recentes referentes ao ano letivo 2019/20 mostram um novo crescimento dos alunos inscritos no Ensino Superior em Faro, criando a expectativa de uma nova fase de crescimento para a região.

Tabela 2.2 Total de alunas/os inscritas/os no ensino superior no distrito de Faro

Ano letivo	2010 / 2011	2011 / 2012	2012 / 2013	2013 / 2014	2014 / 2015	2015 / 2016	2016 / 2017	2017 / 2018	2018 / 2019	2019 / 2020
Total	8 982	9 977	10 896	8 680	7 902	7 893	8 227	8 413	8 759	9 030
Δ		11,1%	9,2%	-20,3%	-9,0%	-0,1%	4,2%	2,3%	4,1%	3,1%

Fonte: INE

Os dados anteriormente apresentados, relativos ao número de alunos inscritos, estão distribuídos pelas instituições localizadas no distrito de Faro que são como segue a ESSJean Piaget/Algarve, que é um estabelecimento de ensino superior politécnico, com interesse público reconhecido (Decreto n.º 36/2002, de 6 de novembro), com sede no concelho de Silves. Esta escola superior, ministra cursos de licenciatura, pós-graduação

e cursos técnicos superiores profissionais no âmbito do ensino superior politécnico, em áreas como a Enfermagem, Fisioterapia, Osteopatia, e Serviço Familiar e Comunitário, Gerontologia, entre outras. Realiza cursos de especialização e de atualização de conhecimentos e contribui para projetos de desenvolvimento ao nível da formação e da investigação na área de saúde, com outras entidades públicas e privadas.

O ESSJean Piaget/Algarve, no ano letivo 2019/20 teve inscritos nos vários ciclos de estudo 86 alunos de nacionalidade estrangeira e 304 de nacionalidade portuguesa.

O ISMAT é um estabelecimento de ensino superior universitário, de interesse público (DL n.º 194/2004, de 17 de agosto), com sede em Portimão, ministra cursos de licenciatura, mestrado, mestrado integrado e pós-graduação em áreas como a Arquitetura, Direito, Gestão, Psicologia, entre outras. O ISMAT tem como objetivos genéricos o de ministrar o ensino superior universitário nas diferentes áreas do conhecimento e realizar estudos de pesquisa e de investigação científica e tecnológica.

O ISMAT, no ano letivo 2019/20 teve inscritos nos vários ciclos de estudo 47 alunos de nacionalidade estrangeira e 384 de nacionalidade portuguesa.

Destes dois estabelecimentos de ensino privado 6,0% (41) dos alunos de nacionalidade portuguesa são oriundos de outras regiões do país a somar aos alunos de nacionalidade estrangeira, temos no total 174 alunos deslocados, 21,2% do total de alunos (821) a frequentar as duas instituições privadas do distrito.

A UAlg, resultou da junção de duas instituições, em 1988, previamente existentes: a Universidade do Algarve, criada em 28 de março de 1979 e o Instituto Politécnico de Faro, criado em 26 de dezembro 1979.

A UAlg foi a primeira instituição de ensino superior em Portugal a englobar o ensino politécnico e universitário. A UAlg é uma instituição de Ensino Superior Público, que integra dois subsistemas de ensino superior, o universitário e o politécnico, sendo constituída atualmente por 8 escolas/faculdades que asseguram todo o desenvolvimento do percurso académico dos seus estudantes, a saber: a Escola Superior de Educação e Comunicação (ESEC), a Escola Superior de Gestão, Hotelaria e Turismo (ESGHT), a Escola Superior de Saúde (ESS), o Instituto Superior de Engenharia (ISE), Faculdade de Ciências Humanas e Sociais (FCHS), a Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT), a Faculdade de Economia (FE) e o Departamento de Ciências Biomédicas e Medicina (DCBM). As suas instalações distribuem-se por três *campi* situados respetivamente em Gambelas e na Penha, em Faro, e em Portimão. O *campus* de Portimão, foi criado devido à necessidade de descentralização e dando assim resposta às necessidades da região.

A UAlg ensina em seis áreas: i) artes; ii) literatura e história; iii) ciências de engenharia; iv) ciências da vida, da terra, marinhas e ambientais; v) medicina e ciências afins; vi) ciências sociais, educacionais e de formação profissional; v) e economia, gestão e turismo.

A UAlg, no ano letivo 2019/20 teve inscritos nos vários ciclos de estudo 8.443 alunos de nacionalidade estrangeira e 384 de nacionalidade portuguesa.

Observando a Figura 2.7 podemos aferir que no período entre os anos letivos 2011/12 e 2014/15, a UAlg teve um decréscimo no número de alunos inscritos, sendo certo que a partir do ano letivo 2015/16 até 2019/20 voltou a ter um crescimento no número de alunos inscritos.

Figura 2.7 Total de alunas/os inscritas/os na UAlg nos últimos 10 anos letivos.



Fonte: INE

Enquanto Instituição de Ensino Superior Público, a UAlg preocupa-se em facultar ao estudante a melhor vivência possível durante os anos de estudo. Esse cuidado passa pelo alojamento, e conhecendo a evolução da procura por parte dos alunos portugueses e estrangeiros para realizar o seu ciclo de estudos, a Universidade tem colocado à disposição uma oferta habitacional gerida pelos Serviços de Ação Social (SAS). Estes serviços dispõem de 9 Residências Universitárias, com 552 camas<sup>14</sup>, destinadas aos estudantes de formação inicial e mestrados. Os bolseiros abrangidos pelo Sistema de

<sup>14</sup> Dados do Observatório digital do alojamento estudantil e Protocolos de Alojamento.

Atribuição de Bolsas de Estudo têm prioridade, podendo os restantes estudantes beneficiar deste apoio, caso o número de camas disponíveis assim o permita.

As residências situam-se em Faro, Gambelas e Portimão e apresentam estruturas diferentes, estando organizadas por edifícios tipo residencial ou apartamentos. Estas residências encontram-se próximas dos *Campi* da UAlg, dispoendo de quartos, com roupa de cama e atalhados, cozinha equipada, sala de convívio/estudo, televisão e acesso à *Internet*. Os SAS têm ainda empregadas dedicadas à manutenção e limpeza dos espaços comuns, que se encarregam igualmente do tratamento das roupas de cama e banho das residências. Todas as residências dispõem de máquina de lavar roupa para utilização gratuita por parte dos residentes.

Residências Universitárias para Estudantes:

- Residência Feminina do *Campus* da Penha
- Residência Masculina da Rua de Berlim
- Residência Feminina Albacor
- Residência Feminina do Ferragial
- Residência Masculina do Ferragial
- Residência Feminina do Oásis
- Residência Masculina de Montebranco (Lote O)
- Residência Feminina/Masculina de Montebranco (Lote E)
- Residência Feminina/Masculina do *Campus* de Portimão

Para os Docentes e investigadores (nacionais e estrangeiros) deslocados, os SAS da UAlg, disponibilizam para sua comodidade 6 residências, com uma capacidade global de 56 camas.

Residências para docentes e investigadores

- Residência da Avenida 5 de Outubro I
- Residência da Avenida 5 de Outubro II
- Residência Edifício Rotunda
- Residência Fundação da UAlg
- Residência de Montebranco Lote O
- Residência Solar do Alto

Segundo os dados do Observatório digital do alojamento estudantil e Protocolos de Alojamento (DGES, 2020), a capacidade das residências de estudantes, foi revista, resultante das adaptações estabelecidas pelas autoridades de saúde no atual contexto de

pandemia, sendo que no caso da UAlg a capacidade no ano letivo 2020/2021 diminuiu 3% em relação ao ano de 2019 (Tabela 2.3).

Tabela 2.3 Capacidade revista nas residências de estudantes resultante das adaptações estabelecidas pelas autoridades de saúde no atual contexto de pandemia

	N.º de camas disponíveis a 31 dezembro 2019	Impacto das medidas COVID no ano letivo 2020/21	Variação	
	Nº total de camas	Nº total de camas	Nº camas	%
Universidade dos Açores	362	203	-159	-44%
Universidade do Algarve	552	533	-19	-3%
Universidade de Aveiro	1121	1098	-23	-2%
Universidade da Beira Interior	766	595	-171	-22%
Universidade de Coimbra	1296	1251	-45	-3%
Universidade de Évora	527	464	-63	-12%
Universidade de Lisboa	1322	903	-419	-32%
Universidade da Madeira	209	192	-17	-8%
Universidade do Minho	1293	1283	-10	-1%
Universidade Nova de Lisboa	460	317	-143	-31%
Universidade do Porto	991	846	-145	-15%
Universidade de Trás os Montes e Alto Douro	532	358	-174	-33%
ISCTE - Instituto Universitário de Lisboa	79	79	0	0%

Fonte: Adaptado do observatório digital do alojamento estudantil e Protocolos de Alojamento (DGES, 2020).  
<https://www.dges.gov.pt/pt/noticia/mais-4500-camas-para-alojamento-de-estudantes-do-ensino-superior>

## 2.13. Conclusões do capítulo

Terminado o segundo capítulo podemos afirmar que a revisão de literatura efetuada permitiu-nos concluir que a fraude e evasão fiscal tem vindo a ser objeto de estudo por vários autores com objetivos distintos, de que são exemplo as questões associadas à economia não registada e ao planeamento e gestão fiscal. As práticas de evasão e fraude fiscal nacional e internacional têm consequências pesadas para todo o sistema financeiro, no entanto, há um leque de contribuintes que justificam a evasão fiscal com a relação que a mesma tem com a corrupção, o sistema fiscal injusto, a carga tributária elevada e o desperdício ou má utilização do dinheiro arrecadado. As principais conclusões retiradas nesses estudos revelam que existe evasão fiscal e o arrendamento tem vindo a ser apontado como uma das áreas com maior propensão à sua existência. Alguns autores advogam que reduzir a carga fiscal é um princípio motivador para a melhoria na arrecadação de impostos, independentemente da forma como ocorra (fator psicológico presente).

A problemática do alojamento universitário tem também sido alvo de investigação em aspetos de particular interesse. No entanto, o estudo da sua realidade no que tange à não

declaração das rendas pagas, ainda se encontra num estado bastante embrionário. Ainda assim, estudos anteriores identificaram já evidência de não emissão de recibo das rendas, indiciando a não declaração desses rendimentos ao Estado. Nos estudos publicados foi identificado que mais de cinquenta por cento dos alojamentos universitários não dispõem do respetivo contrato de arrendamento.

Nos últimos anos ocorreram alterações legislativas com vista ao desagravamento da tributação dos rendimentos prediais, na expectativa de diminuição da evasão fiscal. De entre as medidas de incentivo implementadas destaca-se a autonomização da tributação daqueles rendimentos por aplicação de uma taxa especial de 28% (com opção pelo englobamento quando tal se mostre vantajoso para o contribuinte) e redução da mesma para contratos habitacionais de longa duração. Outra das medidas prende-se com a possibilidade dada aos inquilinos de deduzirem à coleta do seu IRS uma parcela das rendas suportadas relativamente às quais tenha sido celebrado o respetivo contrato de arrendamento habitacional. Neste âmbito foi também alargado o valor da dedução por despesas de educação e formação, quando o estudante se encontre deslocado da sua área de residência original (desde que se cumpram os demais requisitos). Em paralelo têm sido reforçadas, por parte da AT, as medidas de combate à fraude e evasão fiscal. Não obstante, as mesmas têm-se mostrado ineficazes subsistindo o fenómeno, agravado pela escassez na oferta.

Concluimos ainda, que as variáveis influenciadoras do sector imobiliário (pressão do sector do turismo, aumento dos preços, escassez de imóveis disponíveis para arrendamento habitacional) afetam de modo direto a oferta de alojamento aos estudantes deslocados. Também as mudanças verificadas na tipologia dos candidatos aos cursos do ensino superior se refletem na oferta de alojamento (aumento dos estudantes internacionais, maior procura de determinados estabelecimentos de ensino superior em detrimento de outros) com particular acuidade nos últimos anos. Tal facto faz escassear as opções de alojamento disponível conduzindo ao aumento dos preços praticados.

No sentido de ultrapassar os constrangimentos existentes relativos à insuficiência de oferta de alojamento universitário têm vindo a ser adotadas algumas disposições de entre as quais destacamos a criação de diversos portais online que procuram fazer a ponte entre

a oferta e a procura, nomeadamente, a Uniplaces e o Observatório do Alojamento Estudantil.

### **3. Estudo Empírico**

Este capítulo tem como intenção descrever a metodologia de investigação utilizada no estudo, enumerando-se os objetivos e hipóteses. Apresentar-se-á a amostra e as ferramentas utilizadas para a recolha dos dados do estudo, abordando-se o questionário disponibilizado.

#### **3.1. Enquadramento metodológico**

Este estudo pretende identificar e quantificar a existência, ou não, de evasão fiscal no arrendamento de alojamento para estudantes da UAlg.

No panorama dos estudos de investigação, existem inúmeros modelos de investigação, assim como de procedimentos. Esta investigação baseou-se numa metodologia que permitiu definir processos que foram testados e replicados para obter dados de uma forma compreensível.

#### **3.2. Objetivos e hipóteses**

A investigação teve como objetivo geral a caracterização dos estudantes deslocados em alojamento estudantil, inscritos na UAlg no ano letivo 2019/20 e como objetivos específicos identificar e quantificar a existência (ou não) de evasão fiscal no arrendamento de alojamento para estudantes.

Neste sentido, foram criadas hipóteses, que permitiram identificar as questões que respondem aos objetivos propostos.

Uma parte do trabalho abrangeu o testar as hipóteses, confrontando-as com os dados da observação.

Para a presente investigação foram definidas duas hipóteses:

H1: os senhorios emitem recibos aos seus arrendatários.

H2: a falta da emissão do recibo tem impacto na receita do Estado, estimativa do imposto não arrecadado.

### 3.3. A amostra

A população alvo, neste estudo, compreendeu os alunos da UAlg (*campi* da Penha, Gambelas e Portimão), portugueses e estrangeiros, a frequentar qualquer curso ou ciclo de estudos, no ano letivo 2019/20.

Segundo dados do INE (2020) no ano letivo 2019/20, período a que reporta o nosso estudo, inscreveram-se 8.443 estudantes na UAlg.

Pretendemos inquirir todos os estudantes, neste âmbito, foi aplicado um questionário *online* (em português e em inglês) dirigido a todos os estudantes matriculados na UAlg no ano letivo 2019/20, recorrendo para o efeito à lista de e-mail dos alunos da UAlg.

Responderam ao questionário 766 estudantes, o que representou uma taxa de resposta de 9,1%. Destas respostas, 9 foram ao questionário em inglês e 757 em português.

Das 766 respostas válidas foram consideradas relevantes para este estudo apenas 470, isto é, os inquiridos que disseram estar deslocados da residência familiar (61,4% das respostas válidas), os restantes 38,6% afirmaram residir com o agregado familiar de origem.

#### 3.3.1. Questionário

Para a elaboração do questionário, foi usada a ferramenta “Google Forms”, que é um serviço gratuito para criar formulários *online*. Na conceção do mesmo tivemos em conta a tipologia das perguntas a incluir, a forma de redação e a respetiva sequência de modo a atingir os objetivos previamente definidos.

Dada a população alvo, o questionário foi estruturado de forma a diferenciar os alunos que residem em alojamentos arrendados dos restantes, compreendendo um total de 35 perguntas organizadas da seguinte forma:

- identificação dos inquiridos distinguindo-os entre:
  - estudantes que residem no agregado familiar de origem (questão 1);
  - estudantes deslocados (questão 2):
    - residem em casa de familiares e não pagam renda;
    - pagam renda:
      - é emitido recibo;
      - não é emitido recibo.
- tipologia do imóvel arrendado e valor da renda (questão 7);

- caracterização geral dos inquiridos (questões 24 a 35).

De modo a facilitar as respostas e tendo em conta o número de estudantes estrangeiros a frequentar a UAlg, foram elaboradas duas versões do questionário, uma em português e outra em inglês (Apêndice B). Prévio ao envio do questionário aos inquiridos o mesmo foi sujeito a verificação de conformidade quanto às questões de proteção de dados (Apêndice C). A versão ultimada do questionário foi testada antes do envio definitivo de modo a assegurar que era perceptível e não existiam questões dúbias.

Tendo em vista garantir o máximo de respostas foram efetuadas três rondas de envio, através da lista de e-mail dos alunos da UAlg, no período compreendido entre 21 de janeiro e 12 de março de 2020 (Apêndice D).

De referir que foi contactada a Associação Académica da Universidade do Algarve (AAUAlg) para prestar colaboração na elaboração deste estudo, mas não respondeu ao pedido formulado (Apêndice E).

### **3.4. Análise e discussão de resultados**

Neste capítulo serão apresentados os resultados obtidos no estudo. Numa perspetiva de complementaridade entre teoria e conhecimento empírico, pretende-se expor os dados recolhidos, discuti-los e interpretá-los à luz dos pressupostos teóricos que se enunciaram, tendo sempre em conta os objetivos definidos para o presente trabalho.

Das 766 respostas válidas foram consideradas relevantes para o estudo apenas 470, isto é, os inquiridos que disseram estar deslocados da residência familiar (61,4% das respostas válidas). Os restantes 38,6% afirmaram residir com o agregado familiar de origem pelo que não relevam para os objetivos do estudo.

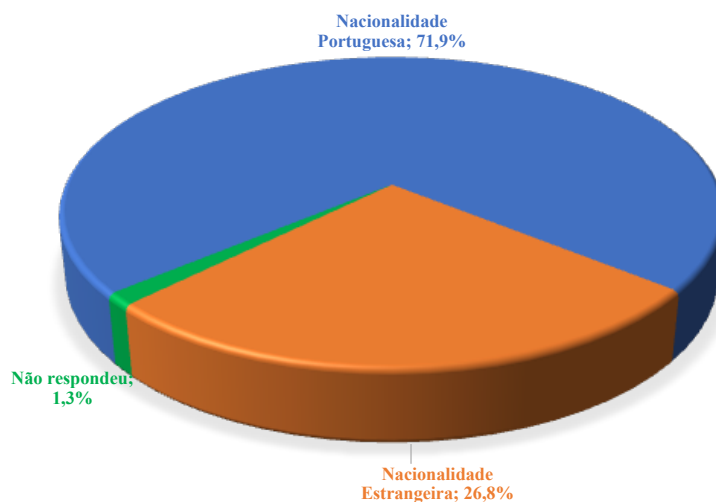
Para tratamento dos dados utilizou-se o *software* de análise estatística *IBM® (International Business Machines) - SPSS® (Statistical Package for Social Sciences)*, recorrendo-se aos métodos de estatística descritiva, no qual foram analisadas frequências, medidas de tendência central e de dispersão.

#### **3.4.1. Resultados da investigação**

Tendo presente os objetivos da dissertação, tomamos como opção o tratamento apenas dos deslocados da residência familiar (após termos conferido que dos demais nenhum estava em alojamento arrendado).

Os inquiridos deslocados, são provenientes de 28 nacionalidades diferentes, destacando-se a portuguesa com 71,9% dos respondentes (Figura 3.1). Dos 26,8% de estrangeiros destacou-se a nacionalidade brasileira com 64,3%, do total de estrangeiros. De entre as nacionalidades dos alunos respondentes ao questionário incluíram-se as dos seguintes países: África do Sul; Alemanha; Angola; Argentina; Áustria; Bulgária; Cabo Verde; Escócia; Espanha; Estados Unidos da América; Grécia; Guiné-Bissau; Irlanda; Itália; Letónia; Lituânia; Macau; Moçambique; Moldávia; Roménia; São Tomé e Príncipe; Sri Lanka; Suécia; Suíça; Ucrânia e Venezuela.

Figura 3.1 Nacionalidade dos inquiridos deslocados.  
n=470



No que diz respeito ao género, destaca-se o feminino com 68,5%. O género masculino representou 30,9% (Tabela 3.1).

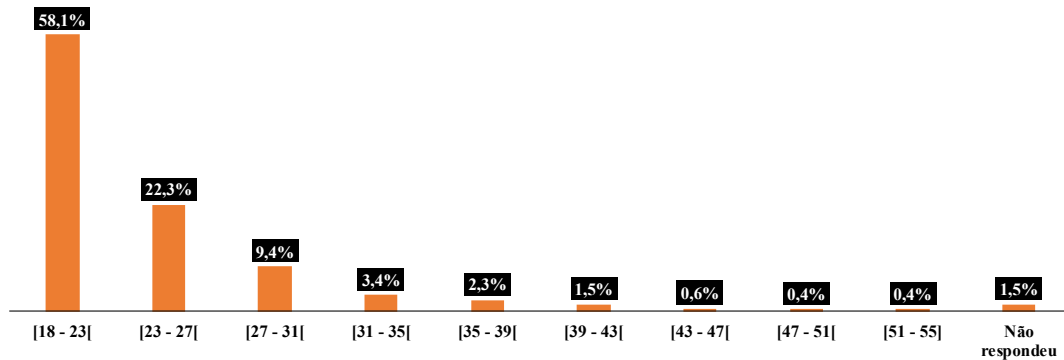
Tabela 3.1 Género dos inquiridos deslocados.  
n=470

Género	Percentagem
Feminino	68,5%
Masculino	30,9%
Não respondeu	0,4%
Outro	0,2%

As idades dos inquiridos variam entre os 18 e os 52 anos (Figura 3.2), com uma média de idades situada nos 23 anos e desvio padrão de 10,26. Mais de 80% dos inquiridos tinha idade igual ou inferior a 26 anos. Esta questão não foi respondida por 1,5% dos inquiridos.

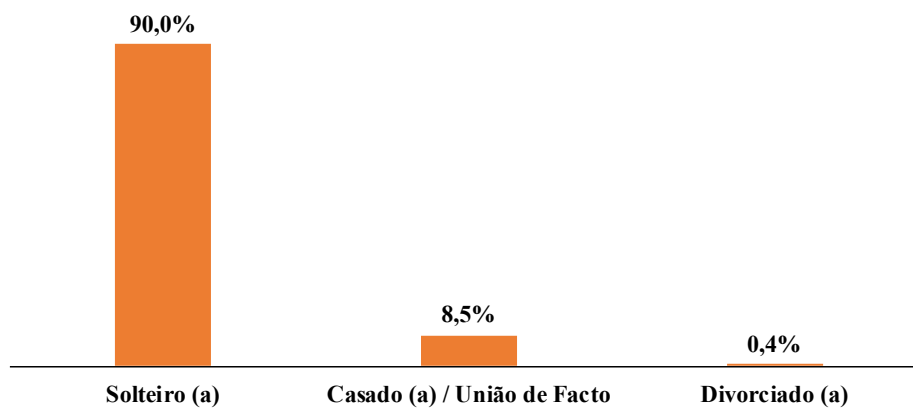
De salientar que a média de 23 anos, poderá ter origem no facto dos alunos que concluem o 1º ciclo prosseguirem os seus estudos para o 2º ciclo.

Figura 3.2 Idade dos inquiridos deslocados.  
n=470



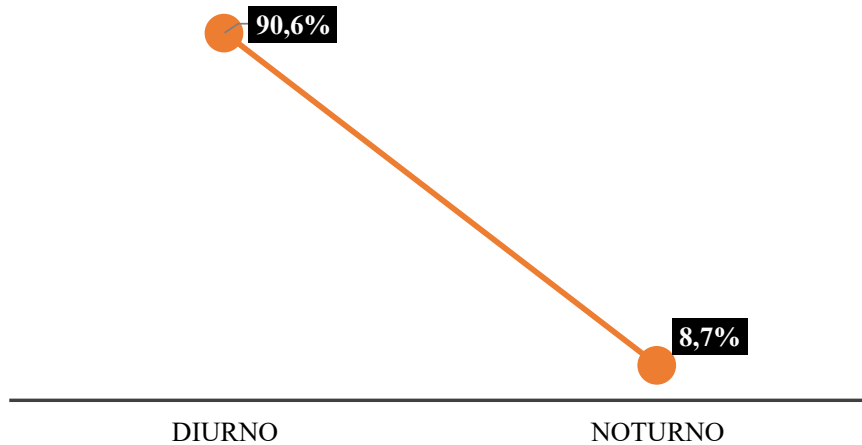
Dos alunos que responderam ao inquérito e estão deslocados, 90,0% são solteiros, 8,5% são casados ou unidos de facto e 0,4% divorciados, uma vez que inclui estudantes dos 2.º e 3.º ciclos (mestrado e doutoramento) que, segundo os valores apresentados a seguir, representam 33,8% dos respondentes (Figura 3.3).

Figura 3.3 Estado civil dos inquiridos deslocados  
n=470



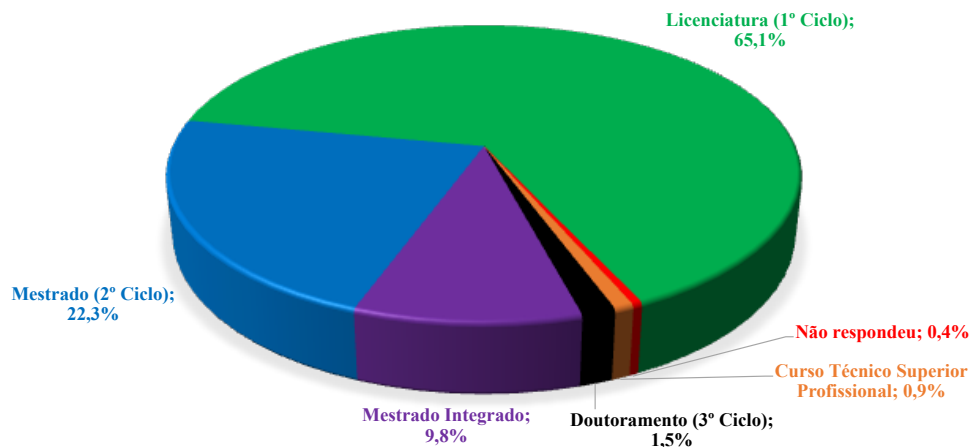
O regime frequentado pelos inquiridos deslocados é, maioritariamente, o regime diurno, 90,6%, enquanto o noturno representa 8,7% e 0,6% não responderam (Figura 3.4).

Figura 3.4 Regime frequentado pelos inquiridos deslocados  
n=470

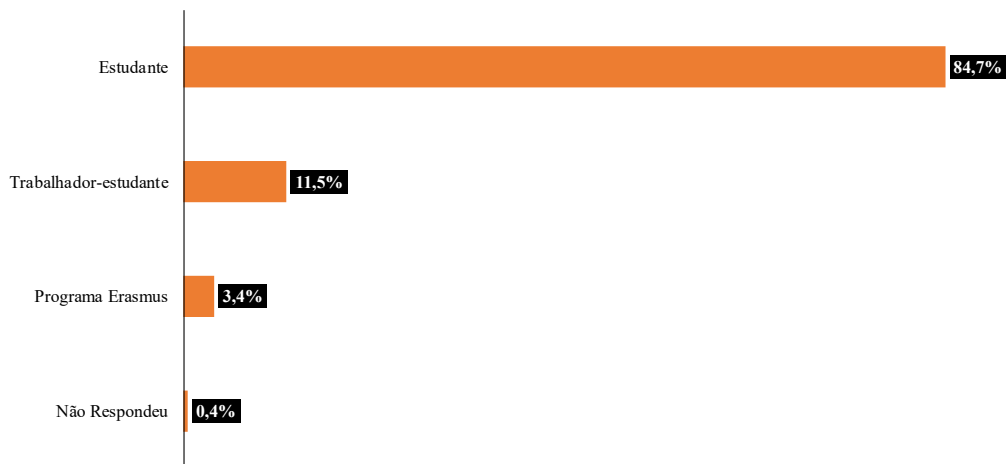


No que respeita ao ciclo de estudos 65,1% dos inquiridos frequenta uma Licenciatura, 22,3% um Mestrado (2º ciclo), 9,8% um Mestrado Integrado, enquanto que 1,5% frequentam Doutoramentos (3º ciclo). De notar que 0,9% dos respondentes estavam inscritos em cursos de Técnico Superior Profissional (TeSP), Figura 3.5.

Figura 3.5 Ciclo de estudos dos inquiridos deslocados  
n=470



Os alunos deslocados inquiridos 84,7% são estudantes a tempo inteiro, enquanto os trabalhadores-estudantes representam 11,5%. Provenientes do Programa Erasmus são 3,4% dos inquiridos. Não responderam à pergunta 0,4% (Figura 3.6).

Figura 3.6 Tipo de matrícula.  
n=470

Quando inquiridos acerca dos motivos que levaram à opção pela escolha da UAlg (Tabela 3.2), os mais referidos foram: a qualidade de vida no distrito (19,2%), o prestígio da universidade (14,3%), a referência de amigos/família que já estudaram na UAlg (13,5%).

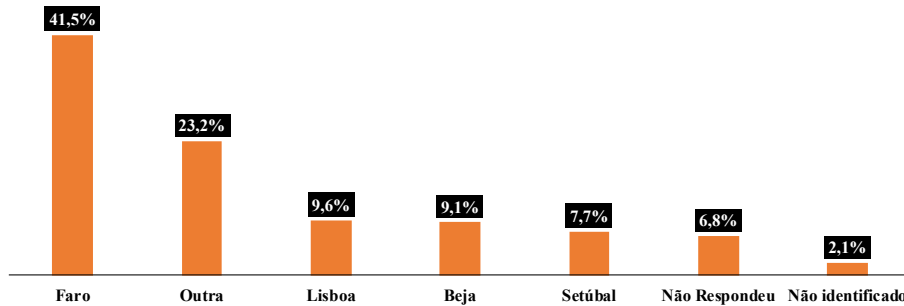
Destaca-se a referência feita à especificidade do curso de Biologia Marinha, único no país bem como aos cursos da área da Saúde.

Tabela 3.2 Motivos de escolha da UAlg dos inquiridos deslocados  
n=470

Motivos de escolha da UAlg	Valor
Qualidade de vida no Distrito	19,2%
Prestígio da Universidade	14,3%
Referência de amigos/família que já estudaram na UAlg	13,5%
Custo de vida no Distrito	10,1%
Proximidade da residência, amigos e familiares	7,4%
Referência de amigos/família que já viveram em Faro	5,5%
A existência do mestrado integrado em Medicina,	2,7%
Média de acesso ao curso e do secundário	2,7%
A existência do curso de Biologia Marinha e a sua unicidade	2,7%
Local onde ficou colocado	1,5%
A existência do curso pretendido	1,5%
Já estudei anteriormente na UAlg	1,3%

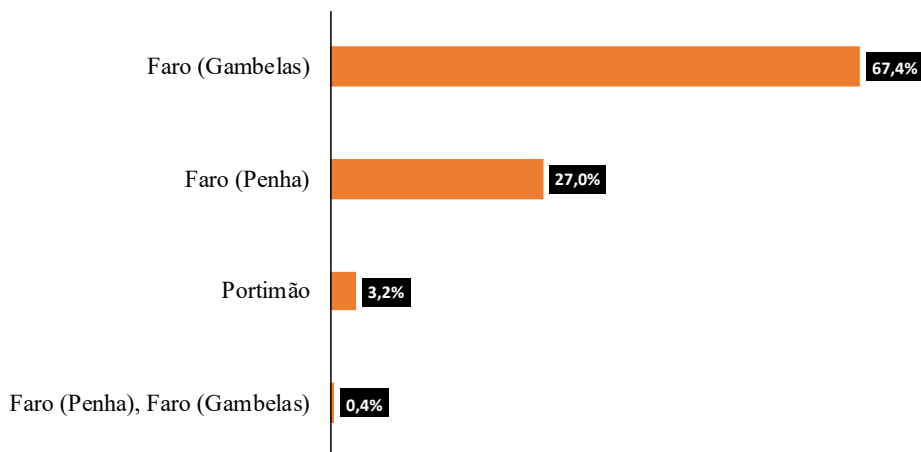
O distrito de residência permanente fora do período de aulas com mais representatividade é o de Faro, com 41,5% dos inquiridos deslocados, seguido do de Lisboa com 9,6%, Beja, com 9,1% e Setúbal, com 7,7%. Os que não responderam à pergunta e os que não identificaram, inequivocamente, o seu distrito de residência, foram 8,9% (Figura 3.7).

Figura 3.7 Distrito de residência dos inquiridos deslocados  
n=470



O *campus* onde os inquiridos têm aulas, com mais representatividade, é o de Gambelas, com 67,4%, seguido do da Penha, com 27,0% e do de Portimão com 3,2%. Dos inquiridos, 0,4% referiu ter aulas nos dois *campi*, Gambelas e Penha (Figura 3.8).

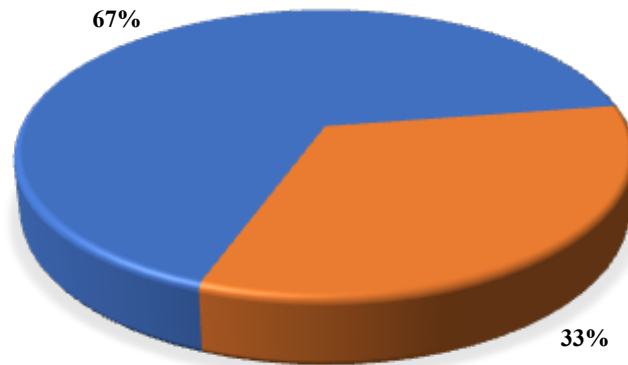
Figura 3.8 Campus onde têm aulas.  
n=470



### 3.4.2. Dificuldade em encontrar alojamento

Os alunos quando questionados acerca da dificuldade em encontrar o alojamento em que habitam, atualmente, 67,0% disseram ter tido dificuldades e 33,0% disseram não as ter tido (Figura 3.9).

Figura 3.9 Dificuldade em encontrar alojamento.  
n=470



### 3.4.3. Canais ou fontes que utilizou para procurar alojamento

Sobre os canais ou fontes que foram utilizados na procura de alojamento por parte dos alunos deslocados, os mais utilizados foram: as plataformas online (OLX, Custo Justo, Imovirtual), seguida dos amigos ou colegas, redes sociais (Facebook, Instagram), anúncios nos placards das instalações da UAAlg e família. Somente, 6,0% dos inquiridos elegeu o site da AAUAlg e 4,5% as agências imobiliárias, quando era expetável que os canais privilegiados para além das plataformas online, fossem não só os placards nas instalações da UAAlg, mas também o site da AAUAlg (Tabela 3.3).

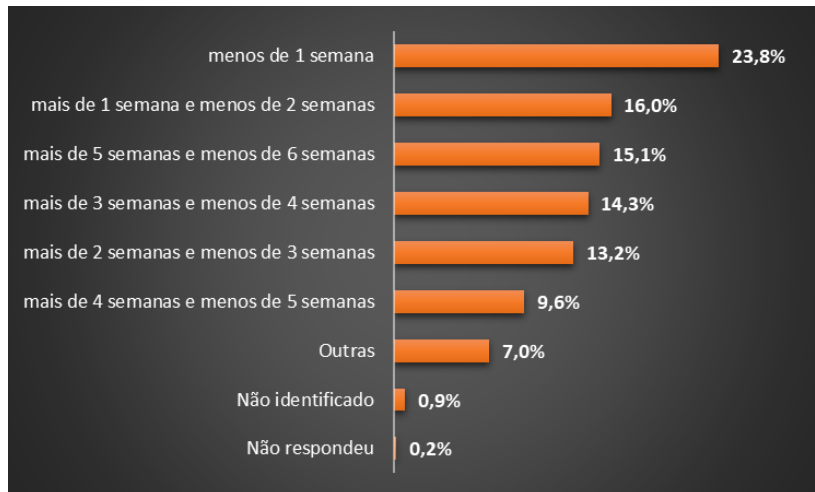
Tabela 3.3 Canais ou fontes de procura de alojamento.

Canais ou Fontes	Percentagem
Plataformas online (OLX, CustoJusto, Imovirtual, etc..)	25,5%
Amigos / Colegas	22,1%
Redes Sociais (Facebook, Instagram, etc..)	20,8%
Anúncios nos placards das instalações da UAAlg	11,4%
Família	7,6%
Site da AAUAlg	6,0%
Agências de Mediação Imobiliária	4,5%
Outra	1,5%
Não respondeu	0,6%

### 3.4.4. Tempo médio que demorou a procura de alojamento

Em média, o tempo que demoraram a encontrar um alojamento foi de menos de uma semana, seguido dos que indicam terem demorado, mais de 1 semana e menos de 2 semanas e de mais de 5 semanas e menos de 6 semanas, que no seu conjunto representam 54,9% das respostas (Figura 3.10).

Figura 3.10 Tempo médio para encontrar alojamento.

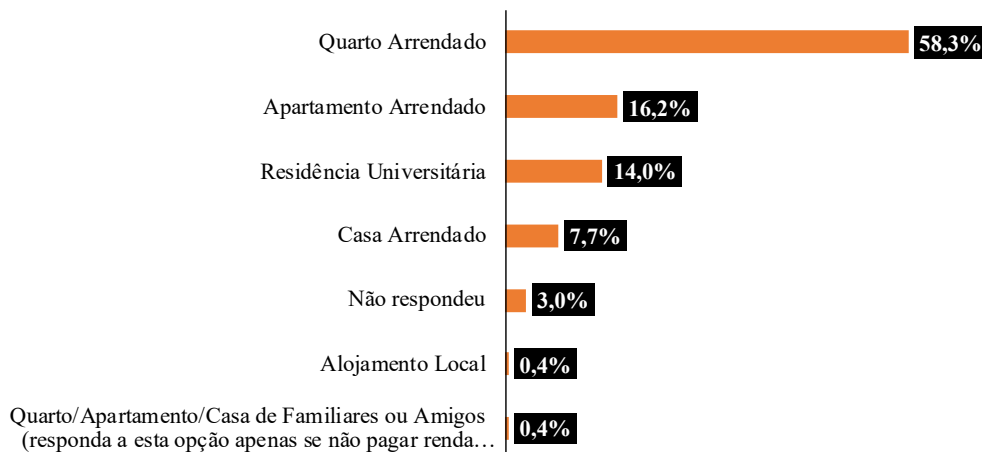


### 3.4.5. Tipo de Alojamento

Como tipo de alojamento considera-se quarto, casa, apartamento, Residência Universitária, alojamento local, onde o estudante deslocado residiu no ano letivo 2019/20.

Em relação ao tipo de alojamento, no ano letivo 2019/20, 82,2% dos inquiridos deslocados estiveram alojados em quarto/casa/apartamento arrendado, enquanto que 14,0% estiveram alojados nas Residências Universitárias, 0,4% em alojamentos locais e 0,4% ficaram em quarto/apartamento/casa de familiares ou amigos. Não responderam 3,0% dos estudantes deslocados (Figura 3.11).

Figura 3.11 Tipo de alojamento.  
n=470



Ao analisar por nacionalidade, podemos constatar que 82,0% dos alunos portugueses moraram em alojamento privado e 15,4% em residências universitárias. Já os alunos estrangeiros, tiveram uma distribuição na ordem dos 85,6% a residir em alojamento privado e 10,6% nas residências universitárias.

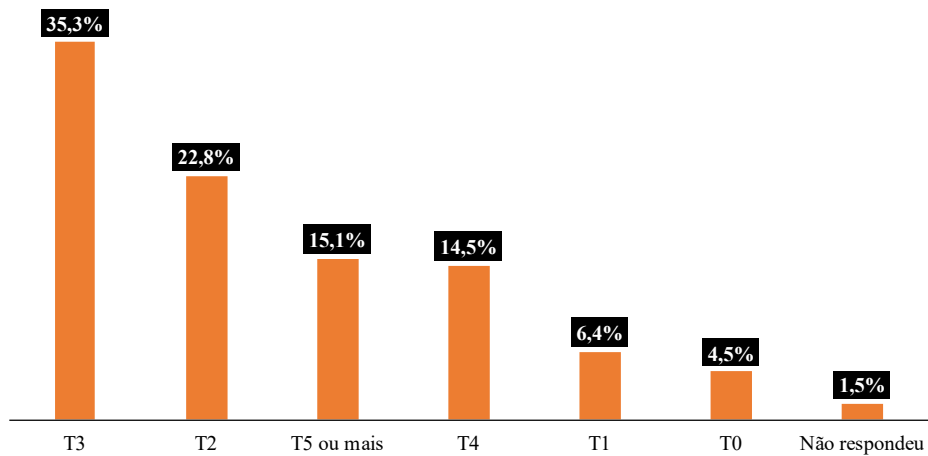
### 3.4.6. Tipologia do imóvel

A tipologia de alojamento define-se pelo número de quartos de dormir que um dado alojamento possui, utilizando-se, comumente, a designação de “T” para apartamento e “V” para vivendas.

Dos resultados obtidos, a tipologia de alojamento predominante foi o T3, com 35,3%, seguido do T2 com 22,8%, o T5 ou mais com 15,1% e o T4 com 14,5%, enquanto T1 e T0 representam uma franja pequena, com apenas 10,9% das respostas (Figura 4.12).

Constata-se que a opção de alojamento dos respondentes ao questionário, recai em 87,7% dos casos, sobre imóveis de tipologia T2 ou superior, porque permite um valor/quarto menor resultante da partilha.

Figura 3.12 Tipologia dos imóveis.  
n=470

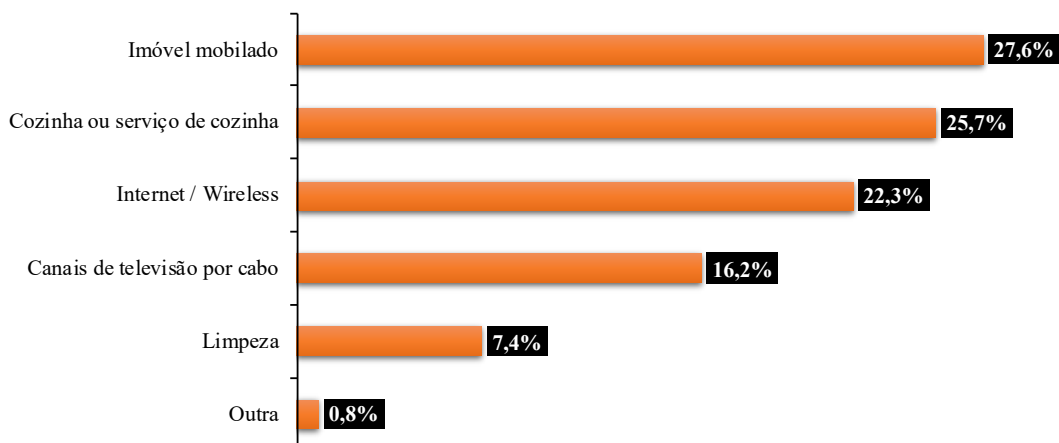


### 3.4.7. Serviços que o alojamento arrendado inclui

Em termos de serviços incluídos no alojamento arrendado, os inquiridos deslocados mencionam, em primeiro lugar o facto do imóvel ser mobilado (27,6%), segundo ter cozinha ou serviço de cozinha (25,7%), em terceiro ter *Internet / Wireless* (22,3%), quarto ter acesso a canais de televisão por cabo (16,2%), quinto serviços de limpeza (7,4%) e por fim, outros serviços, onde se inclui, sala comum, acesso a varanda, casa de banho privativa, despesas de eletricidade e água bem como serviços de jardinagem.

Neste caso, parece-nos evidente que para os respondentes arrendatários, o imóvel ser mobilado, ter acesso à cozinha e dispor de *Internet / Wireless*, foram fatores preferenciais na escolha do alojamento (Figura 3.13).

Figura 3.13 Serviços que o alojamento arrendado inclui.



### 3.4.8. Distância aproximada entre o alojamento e os *campi*

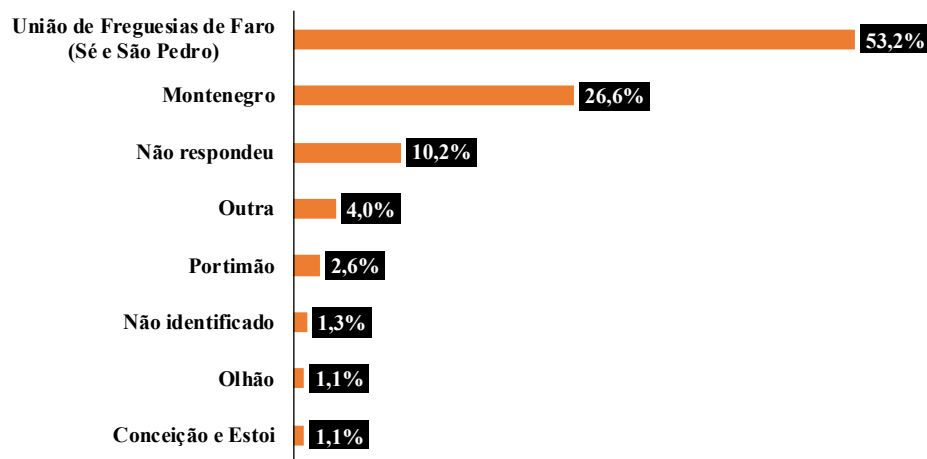
Dos alunos deslocados que responderam ao questionário, 37,0% disseram que o seu alojamento fica até 1 km do *Campus*, 25,3% afirmaram ficar entre 1 e 5 km, 23,4% entre 6 e 10 km, 8,7% entre os 11 e os 15 km e os restantes 1,7%, acima de 16 km.

### 3.5. Freguesia onde se situa o alojamento arrendado

A União de Freguesias de Faro (Sé e São Pedro) é onde se situa a maioria dos alojamentos arrendados pelos alunos deslocados objeto deste estudo, com 53,2%, seguida da freguesia do Montenegro, com 26,6% (Figura 3.14).

As freguesias mencionadas, são os locais com maior proximidade aos *campi* de Faro da UAAlg. Esta situação permitirá aos alunos uma redução nas despesas em transportes, uma vez que as deslocações poderão ser efetuadas a pé ou através de transportes sustentáveis (bicicleta, trotinete, entre outros).

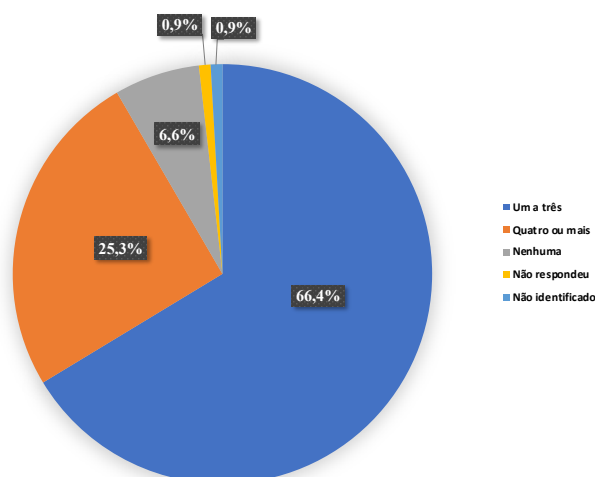
Figura 3.14 Freguesia do alojamento arrendado dos inquiridos deslocados.  
n=470



#### 3.5.1. Partilha do alojamento

Na Figura 3.15, podemos verificar que 66,4% dos alunos deslocados partilham o alojamento com uma a três pessoas, sendo que 25,3% o fazem com mais de quatro pessoas.

Figura 3.15 Partilha do alojamento arrendado.  
n=470



### 3.5.2. Mudança de residência durante o curso

Durante o curso, 44,1% dos respondentes considerados, mudaram de residência, enquanto 36,9% não mudaram e 19,1% não responderam à pergunta. Dos fatores que os fizeram mudar de residência, estão: i) a convivência conflituosa entre alunos que habitam o mesmo alojamento; ii) aumento da renda; iii) questões relacionadas com as condições de habitabilidade do imóvel; iv) venda do imóvel, necessidade do mesmo para alugar sazonal ou para familiares.

### 3.5.3. Renda

À pergunta se pagam renda do alojamento onde se encontram, 96,8% dos inquiridos responderam que sim, enquanto 3,0% responderam não pagar. No entanto, dos que referem não pagar renda, 35,7% mencionam que pagam mensalmente renda, indicando um valor, pelo que se considera que há um pagamento de renda pelo alojamento.

### 3.5.4. Valor das rendas pagas e despesas associadas

Com base nos valores indicados pelos inquiridos deslocados, foi criada a Tabela 3.4 onde estão plasmados, valores médios para cada tipo de alojamento, diferenciando o alojamento entre: i) *público* (quando referente a residências universitárias) e ii) *privado* (nos demais casos) e o espaço ocupado entre: i) *quarto individual* e ii) *quarto partilhado*.

Constata-se, pela análise à referida tabela, que o valor dos quartos individuais, atinge a média de 226,26€ e que o valor dos quartos partilhados atinge os 198,74€, no privado.

No público, nas Residências Universitárias da UAlg, o valor médio de um quarto individual é de 161,11€ e o valor médio de um quarto partilhado é de 103,83€.

Tabela 3.4 Valor médio das rendas pagas pelos inquiridos deslocados

	Tipo de Alojamento	Valor médio mensal pago pelos inquiridos deslocados
Privado	Quarto individual	226,26 €
	Quarto partilhado	198,74 €
Público - Residência Universitária	Quarto individual	161,11 €
	Quarto partilhado	103,83 €

Nota: Foram expurgadas as respostas que indicaram zero euros de renda, os que não indicaram qual o tipo de alojamento que habitavam, bem como os que habitam casa de familiares ou amigos para não enviarem os valores.

A Tabela 3.5 representa a variação dos valores das rendas pagas diferenciando entre alunos estrangeiros e portugueses, tomando por base os valores apurados na tabela do Apêndice F.

Tabela 3.5 Variação entre as rendas que pagam os alunos estrangeiros e os portugueses

	Tipo de Alojamento	Variação entre o que pagam os alunos estrangeiros e os portugueses
Privado	Quarto individual	8,9%
	Quarto partilhado	-8,9%

Nota: Foram expurgadas as respostas que indicaram zero euros de renda, os que não indicaram qual o tipo de alojamento que habitavam, bem como os que habitam casa de familiares ou amigos para não enviarem os valores.

Analisando a Tabela 3.5 verificamos que os alunos estrangeiros inquiridos, em média, pagam mais pelo quarto individual do que os alunos portugueses deslocados no privado e no caso do quarto partilhado invertem-se as posições, passando os portugueses a pagar mais que os alunos estrangeiros.

Quando perguntado aos inquiridos deslocados se, no caso de ter incluídas as despesas de alguns serviços na renda, sabiam indicar um valor aproximado que pagariam sem esses serviços, 54,0% responderam à questão e destes 12,3% identificaram um valor, enquanto que 41,7% não souberam assinalar.

O valor médio, aproximado, indicado pelos inquiridos deslocados, no caso de serem retiradas as despesas de alguns serviços na renda do quarto individual foi de 218,01€ e do quarto partilhado foi de 168,67€.

### 3.5.5. Solicitação, emissão e valores constantes nos recibos

À pergunta efetuada aos inquiridos deslocados, que pagam renda em alojamento privado, se solicitaram recibo quando contrataram o arrendamento 38,3% respondeu que sim, 35,8% disse que não e 25,9% referiu não saber.

Constata-se pelas respostas dadas que a proporção entre os que pediram recibo e os que não pediram, é muito próxima (Tabela 3.6).

Tabela 3.6 Solicitou recibo.  
n=402

Respostas	Solicitou recibo
Sim	38,3%
Não respondeu	35,8%
Não	25,9%

Nota: Sem os dados das residências universitárias

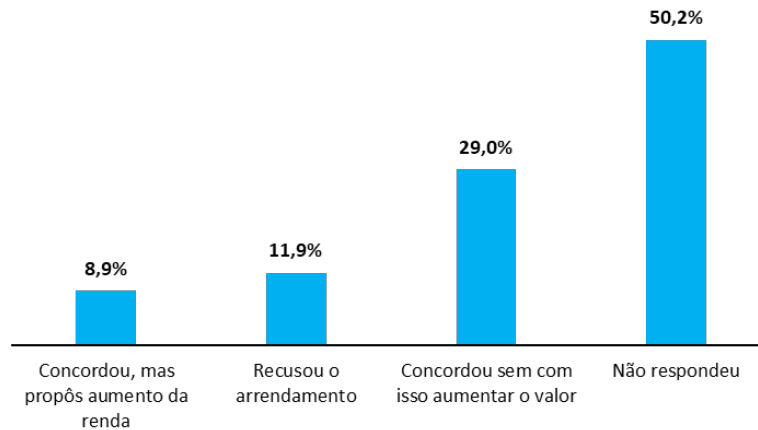
Quando perguntado qual o motivo porque não solicitaram recibo apenas 16,5% responderam à pergunta, dos que responderam 37,0% alegaram que o motivo principal foi porque o senhorio não arrendava com recibo, os restantes 63,0%, indicaram outros motivos, nomeadamente:

- o inquilino não quis;
- difícil encontrar quartos no valor que encontrei, então não fiz questão do recibo;
- normalmente nunca passam;
- não me ocorreu;
- nem me lembrei em perguntar (a maioria das pessoas não passa recibo);
- por não achar necessário;
- o aluguer foi feito diretamente com os outros moradores, não com o senhorio;
- não pedi porque moro em Faro há 5 anos e nunca tive recibo, porém o próprio senhorio começou a passar pois é do interesse do mesmo;
- porque sei que o valor do mesmo não é declarado às finanças e por esse motivo, não me passam recibo;
- eu não preciso.

Aqueles inquiridos que solicitaram a emissão do recibo quando contrataram o arrendamento tiveram as seguintes reações do senhorio: i) 29,0% concordou, sem com isso aumentar o valor da renda; ii) 11,9% recusou a pretensão e iii) 8,9% concordou, mas

propôs aumento da renda. De mencionar que neste caso obteve-se 50,2% de não respostas (Figura 3.16).

Figura 3.16 Reação do senhorio à emissão de recibo.  
n=402



Nota: Sem os dados das residências universitárias

Aos inquiridos deslocados, que pagam renda em alojamento privado, foi questionado se lhes foi emitido recibo, 62,9% responderam que não e apenas 35,6% disseram que sim (Tabela 4.7).

Tabela 3.7 Emissão de recibo.  
n=402

Resposta	Emissão de Recibo
Não	62,9%
Sim	35,6%
Não respondeu	1,5%

Nota: Sem os dados das residências universitárias

Dos 35,6% inquiridos que declararam que lhes foi emitido recibo pela renda paga, aproximadamente, 85% disseram que o valor pago coincidia com o recibo emitido.

Em resumo, no que concerne à emissão de recibo, estamos perante três situações de relevo, a saber:

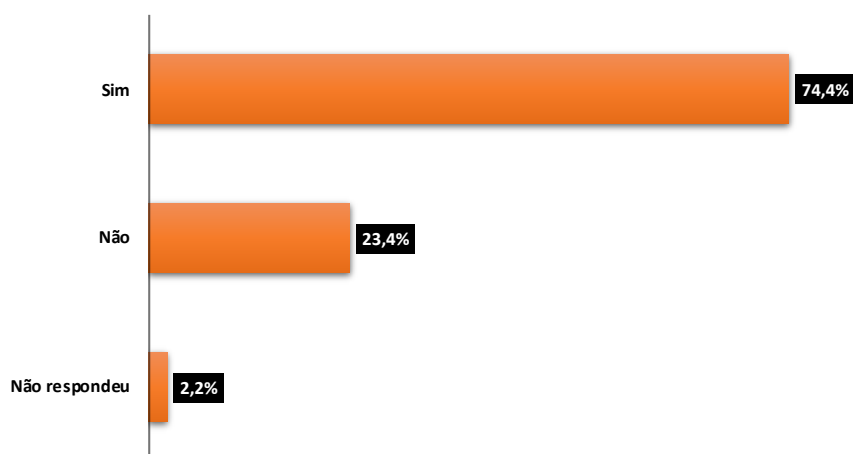
- dos inquiridos deslocados, 62,9% não obteve recibo relativo à renda paga em alojamento privado.
- apenas 35,6% dos estudantes declararam ser-lhe emitido recibo e;

- 14% declarou que o valor constante no recibo não corresponde ao valor da renda efetivamente paga.

### 3.5.6. Conhecimento que pode ser deduzida a renda no IRS

No questionário remetido foi colocada a questão a todos os inquiridos (deslocados ou não) se tinham conhecimento que a renda pode ser deduzida para efeito de cálculo do IRS: 74,4% respondeu ter conhecimento, enquanto 23,4% dizem não ter conhecimento (Figura 3.17). Destes últimos, 40,2% são estrangeiros e 59,8% são portugueses.

Figura 3.17 Conhecimento que pode ser deduzida a renda para o cálculo do IRS.  
n=766



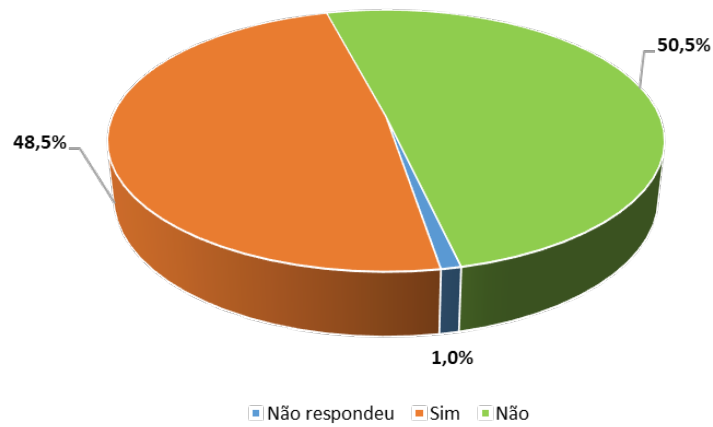
Como vimos, a larga maioria dos respondentes afirmam ter conhecimento que a renda pode ser deduzida para efeito de cálculo do IRS, apesar de já se ter constatado pelos dados apresentados que não é solicitada a emissão de recibo do pagamento da renda.

Mais de 40% dos alunos estrangeiros desconhece que a renda pode ser deduzida em termos fiscais, o que se entende uma vez que em alguns países, tais valores não são dedutíveis nos impostos sobre o rendimento, menos entendível serão os cerca de 60% de alunos nacionais.

### 3.5.7. Proprietário com mais de que um imóvel arrendado

Questionados os alunos deslocados sobre se tinham conhecimento se o proprietário do seu alojamento, tem mais imóveis arrendados, 50,5% (203) respondeu não e 48,5% (195) que sim (Figura 3.18).

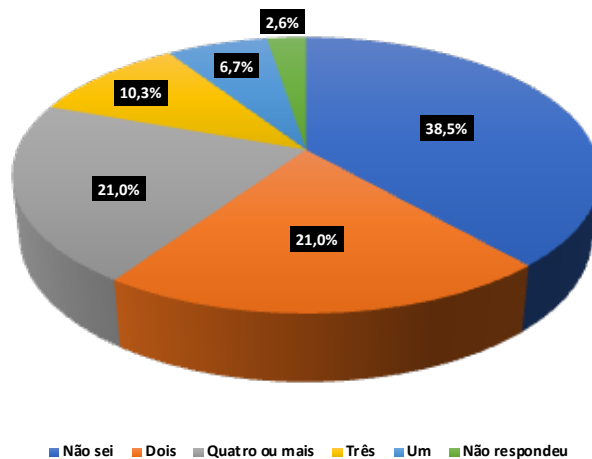
Figura 3.18 Os proprietários têm mais alojamentos arrendados.  
n=402



Nota: Sem os dados das residências universitárias

Dos que responderam sim à pergunta, 21,0% disseram que eram quatro ou mais os imóveis arrendados pelo seu senhorio, 21,0% que eram dois, 10,3% que eram três, 6,7% que era um e por fim 38,5% disseram não saber quantos imóveis seriam (Figura 3.19).

Figura 3.19 Quantos alojamentos arrendados têm o senhorio.  
n=195



Nota: Sem os dados das residências universitárias.

A análise dos dados recolhidos permitiu-nos constatar que existe variação dos preços praticados entre o alojamento nas residências universitárias e o privado. Os preços variam de acordo com a tipologia do imóvel arrendado e se os quartos são ou não partilhados. Em 62,9% dos casos foi declarado não ocorrer a emissão de recibo e dos restantes, 14,0% o recibo é emitido por valor inferior ao efetivamente pago.

### 3.6. Simulações

As simulações efetuadas neste capítulo basear-se-ão nas respostas obtidas às questões acerca se “é emitido recibo da renda” e “o valor constante do recibo corresponde à renda paga” (ponto 3.5.5) confirmam a nossa hipótese inicial da existência de evasão fiscal no arrendamento a estudantes. De modo a chegar à quantificação da mesma procedemos a diversas simulações que têm como objetivo determinar: i) o montante dos rendimentos prediais, que em sede de IRS, não são declarados e ii) o montante do imposto, que em consequência, deixa de ser entregue nos cofres do Estado.

Existindo evidência de duas realidades distintas: i) o recibo é emitido pelo valor efetivo da renda e ii) o recibo é emitido por valor inferior ao da renda suportada, desenvolvemos as simulações com base nos seguintes pressupostos:

- o senhorio é residente e pessoa singular;
- o SP tem possibilidade de que os rendimentos prediais sejam tributados no âmbito da categoria F ou em alternativa com opção pela categoria B;
- ano de referência 2020;
- preço base da renda a considerar, foi o preço médio obtido pelo tratamento dos dados para o alojamento privado (que não em residências universitárias) (*vide* ponto 3.5.4 e Tabela 3.4);
- cada estudante que respondeu ao questionário está em apartamento/moradia que pode ter entre mais 2 a 4 quartos arrendados;
- 49% dos inquiridos respondeu ter conhecimento de que o senhorio tem pelo menos outro imóvel arrendado a estudantes;
- 63% dos inquiridos afirmou não lhe ser passado recibo da renda;
- 15% dos recibos emitidos é diferente da renda efetivamente suportada (neste caso assumimos que será inferior em 28% - taxa tributação autónoma);
- a estimativa visa determinar:
  - cenário I: o rendimento anual total gerado pelo arrendamento privado aos estudantes da UAlg que responderam ao questionário;
  - cenário II: o rendimento anual total gerado pelos imóveis ocupados pelos inquiridos e demais colegas de apartamento/moradia;
  - cenário III: o rendimento anual total gerado no pressuposto de que 49% dos senhorios detém dois imóveis nas mesmas circunstâncias;

- cenário IV: o rendimento anual total gerado no pressuposto de que 25% dos senhorios detêm dois imóveis nas mesmas circunstâncias;
- cenário V: imposto potencialmente gerado em cada um dos cenários anteriores;
- de modo a uniformizarmos os cálculos trabalhamos sem inclusão das deduções específicas previstas no art.º 41.º CIRS;
- para aplicação das taxas finais de imposto (art.º 68.º do CIRS) se tributação em sede de Categoria F (com opção pelo englobamento) e na Categoria B consideramos que os senhorios sendo “casados” não optaram pela tributação conjunta ou são “não casados”, admitindo:
  - que, situando-se no 1.º escalão do art.º 68.º do CIRS, obtêm rendimento coletável total, incluindo os rendimentos prediais, que não ultrapassa os 7.000€;
  - que, situando-se no 2.º escalão do art.º 68.º do CIRS, obtêm um de rendimento coletável total de 9.500€, já incluindo os rendimentos prediais;
  - que, situando-se no 3.º escalão do art.º 68.º do CIRS, obtêm um rendimento coletável total de 20.000€, já incluindo os rendimentos prediais.

### 3.6.1. Cenário I: o rendimento anual total gerado pelo arrendamento privado

Tomando por base, os pressupostos definidos, foi possível construir a tabela seguinte, com a estimativa do valor da renda anual ilíquida.

Tabela 3.8 Rendimento anual total gerado pelo arrendamento privado aos estudantes da UA1g

	Valor médio mensal pago pelos inquiridos deslocados	N.º de inquiridos deslocados	Valor da renda anual ilíquida
<b>Categoria F</b>	213 €	402	1 027 512 €

Ao preparar a elaboração da Tabela 3.8, efetuamos a média de valores mensalmente pagos pelos inquiridos deslocados, entre os quartos individuais e os partilhados, obtendo 212,50€, os quais arredondámos para 213,00€.

O valor apurado para a renda anual ilíquida foi de 1.027.512,00€.

### 3.6.2. Cenário II: o rendimento anual total gerado pelos imóveis ocupados pelos inquiridos e demais colegas de apartamento/moradia

Utilizando os já referidos pressupostos, foi possível fazer a Tabela 3.9, com valores anuais, gerados pelos imóveis ocupados pelos inquiridos e demais colegas de apartamento/moradia.

Tabela 3.9 Rendimento anual total gerado pelos imóveis ocupados pelos inquiridos e demais colegas de apartamento/moradia.

Valor médio mês/quarto	Nº de quartos existentes no mesmo imóvel	Renda anual líquida/quarto(s)	Estimativa Renda Anual Líquida (Total) base: n=402
213,00 €	1	2 556,00 €	1 027 512,00 €
213,00 €	2	5 112,00 €	2 055 024,00 €
213,00 €	3	7 668,00 €	3 082 536,00 €
213,00 €	4	10 224,00 €	4 110 048,00 €

Analisando os valores apurados na tabela acima verificamos que a renda anual líquida por imóvel arrendado se situa entre os 2.556,00€ e os 10.224,00€, considerando que cada imóvel terá entre um e quatro quartos ocupados. Transpondo para o universo de inquiridos obtemos valores na ordem dos 1 a 4 milhões de euros, aproximadamente.

### 3.6.3. Cenário III: o rendimento anual total gerado no pressuposto de que 49% dos senhorios detém dois imóveis nas mesmas circunstâncias

Com base na estimativa anterior do rendimento anual total gerado pelos imóveis ocupados pelos inquiridos e sabendo que 49% referiu ter conhecimento de que o seu senhorio tem pelo menos 2 imóveis arrendados a estudantes, procedemos à estimativa do rendimento total proveniente das rendas naquelas circunstâncias (Tabela 3.10).

Tabela 3.10 Rendimento anual total gerado *versus* não declarado no pressuposto de que 49% dos senhorios detém dois imóveis nas mesmas circunstâncias

Nº de quartos existentes no mesmo imóvel	Estimativa Renda Anual Líquida (Total) base: n=402	Estimativa Renda Anual Líquida (63% SEM RECIBO) base: n=402	Estimativa Renda Anual Líquida (15% DECLARAM VALOR DIFERENTE DO EFETIVAMENTE PAGO) base: n=402	ESTIMATIVA RENDIMENTO NÃO DECLARADO
1	2 034 474,00 €	1 281 719,00 €	305 172,00 €	1 586 891,00 €
2	4 068 948,00 €	2 563 438,00 €	610 343,00 €	3 173 781,00 €
3	6 103 422,00 €	3 845 156,00 €	915 514,00 €	4 760 670,00 €
4	8 137 896,00 €	5 126 875,00 €	1 220 685,00 €	6 347 560,00 €

Os valores obtidos são na ordem dos 2 milhões de euros se considerarmos que os imóveis apenas dispõem de um quarto ou aproximadamente 8 milhões e 100 mil euros quando contabilizados quatro quartos por imóvel. Porque aproximadamente 78% dos inquiridos declarou não lhe ser emitido recibo (63%) ou o recibo emitido ser inferior ao efetivamente pago ( $\pm 15\%$ ) chegamos a uma estimativa de rendimentos não declarados na ordem de 1 milhão e 600 mil euros (se só um quarto) e os 6 milhões e 300 mil euros (se quatro quartos).

#### 3.6.4. Cenário IV: o rendimento anual total gerado no pressuposto de que 25% dos senhorios detém dois imóveis nas mesmas circunstâncias

Acautelando a possibilidade de que a perceção dos inquiridos acerca da existência de propriedade por parte do senhorio de outros imóveis possa estar sobrevalorizada, construímos um cenário alternativo apenas com 25% dos senhorios a deterem 2 imóveis arrendados (Tabela 3.11).

Neste caso como seria expectável os valores da estimativa quer dos rendimentos gerados quer dos não declarados resultam menores.

Tabela 3.11 Rendimento anual total gerado *versus* não declarado no pressuposto de que 25% dos senhorios detém dois imóveis nas mesmas circunstâncias

Nº de quartos existentes no mesmo imóvel	Estimativa Renda Anual Iliquida (Total) base: n=402	Estimativa Renda Anual Iliquida (63% SEM RECIBO) base: n=402	Estimativa Renda Anual Iliquida (15% DECLARAM VALOR DIFERENTE DO EFETIVAMENTE PAGO) base: n=402	ESTIMATIVA RENDIMENTO NÃO DECLARADO
1	1 541 268,00 €	970 999,00 €	231 191,00 €	1 202 190,00 €
2	3 082 536,00 €	1 941 998,00 €	462 381,00 €	2 404 379,00 €
3	4 623 804,00 €	2 912 997,00 €	693 571,00 €	3 606 568,00 €
4	6 165 072,00 €	3 883 996,00 €	924 761,00 €	4 808 757,00 €

#### 3.6.5. Cenário V: imposto potencialmente gerado em cada um dos cenários anteriores

Usando os cálculos dos cenários I e II, onde apurámos o total do rendimento gerado e do rendimento previsivelmente não declarado, efetuamos agora estimativa do imposto, assumido que os rendimentos prediais são tributados como rendimentos da categoria F nos termos do CIRS (Tabela 3.12).

Tabela 3.12 Imposto potencialmente gerado para os cenários I e II

	Tributação autónoma (art.º 72.º CIRS)	Com opção pelo englobamento (art.º 68.º CIRS)		
		1.º escalão	2.º escalão	3.º escalão
<b>Total geral</b>				
Um quarto	287 704,00 €	148 990,00 €	170 567,00 €	231 191,00 €
Quatro quartos	1 150 814,00 €	595 957,00 €	682 268,00 €	924 761,00 €
<b>63% não recibo</b>				
Um quarto	181 254,00 €	93 864,00 €	107 458,00 €	145 650,00 €
Quatro quartos	725 013,00 €	375 453,00 €	429 829,00 €	582 600,00 €
<b>15% valor diferente</b>				
Um quarto	43 156,00 €	22 349,00 €	25 586,00 €	34 679,00 €
Quatro quartos	172 623,00 €	89 394,00 €	102 341,00 €	138 715,00 €
<b>Total Não Declarado</b>				
Um quarto	224 409,00 €	116 212,00 €	133 043,00 €	180 329,00 €
Quatro quartos	897 635,00 €	464 847,00 €	532 170,00 €	721 314,00 €
<b>Declarado</b>				
Um quarto	63 295,00 €	32 778,00 €	37 524,00 €	50 862,00 €
Quatro quartos	253 179,00 €	131 110,00 €	150 098,00 €	203 447,00 €

Da análise aos valores obtidos, verificamos que o montante de imposto não entregue ao Estado oscilará entre:

- os 116 mil euros: cenário um quarto por imóvel, cada senhorio tem apenas um imóvel arrendado, os rendimentos prediais são tributados como rendimentos da categoria F e face aos demais rendimentos obtidos o sujeito passivo ficando enquadrado no 1.º escalão do art.º 68.º do CIRS, tem vantagem em optar pelo englobamento;
- e os 897 mil euros: cenário quatro quartos por imóvel, cada senhorio tem apenas um imóvel arrendado, os rendimentos prediais são tributados como rendimentos da categoria F e face aos demais rendimentos obtidos tem vantagem em ser tributado à taxa autónoma de 28% prevista no art.º 72.º do CIRS.

Esta simulação, dá-nos ainda assim, a dimensão do imposto gerado e efetivamente entregue o qual se situará entre os 32 mil euros e os 253 mil euros respetivamente nas opções acima.

Seguidamente reproduzimos, a estimativa do imposto, mas agora com base no cenário III em que 49% dos senhorios recebe rendas de 2 imóveis. Uma vez que os rendimentos prediais a considerar na categoria F são superiores o imposto resultará também ele mais elevado.

Tabela 3.13 Imposto potencialmente gerado para o cenário III (49% dos senhorios têm 2 imóveis arrendados)

	Tributação autónoma (art.º 72.º CIRS)	Com opção pelo englobamento (art.º 68.º CIRS)		
		1.º escalão	2.º escalão	3.º escalão
<b>Total geral</b>				
Um quarto	569 653,00 €	294 999,00 €	337 723,00 €	457 757,00 €
Quatro quartos	2 278 611,00 €	1 179 995,00 €	1 350 891,00 €	1 831 027,00 €
<b>63% não recibo</b>				
Um quarto	358 882,00 €	185 850,00 €	212 766,00 €	288 387,00 €
Quatro quartos	1 435 525,00 €	743 397,00 €	851 062,00 €	1 153 547,00 €
<b>15% valor diferente</b>				
Um quarto	85 449,00 €	44 250,00 €	50 659,00 €	68 664,00 €
Quatro quartos	341 792,00 €	177 000,00 €	202 634,00 €	274 655,00 €
<b>Total Não Declarado</b>				
Um quarto	444 330,00 €	230 100,00 €	263 424,00 €	357 051,00 €
Quatro quartos	1 777 317,00 €	920 397,00 €	1 053 695,00 €	1 428 201,00 €
<b>Declarado</b>				
Um quarto	125 323,00 €	64 899,00 €	74 299,00 €	100 706,00 €
Quatro quartos	501 294,00 €	259 598,00 €	297 196,00 €	402 826,00 €

Analisando a tabela 3.13 vemos que para a estimativa dos rendimentos totais gerados, o montante de imposto liquidado pode ultrapassar os 2 milhões e 300 mil euros (na hipótese em que cada imóvel tem quatro quartos arrendados e os rendimentos da categoria F são tributados autonomamente à taxa de 28%). Mas também que em virtude dos valores não declarados o valor do imposto em falta poderá ultrapassar 1 milhão e 800 mil euros. Uma vez mais, dependerá dos demais rendimentos do sujeito passivo e em que escalão final de imposto se situaria caso optasse pelo englobamento. Na hipótese menos gravosa para o Estado, estima-se um valor de imposto não liquidado na ordem dos 237 mil euros.

A Tabela 3.14 foi elaborada com base no cenário IV, para um rendimento anual total gerado no pressuposto de que 25% dos senhorios detêm dois imóveis nas mesmas circunstâncias.

## Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

Tabela 3.14 Imposto potencialmente gerado para o cenário IV (25% dos senhorios têm 2 imóveis arrendados)

	Tributação autónoma (art.º 72.º CIRS)	Com opção pelo englobamento (art.º 68.º CIRS)		
		1.º escalão	2.º escalão	3.º escalão
<b>Total geral</b>				
Um quarto	431 556,00 €	223 484,00 €	255 851,00 €	346 786,00 €
Quatro quartos	1 726 221,00 €	893 936,00 €	1 023 402,00 €	1 387 142,00 €
<b>63% não recibo</b>				
Um quarto	271 880,00 €	140 795,00 €	161 186,00 €	218 475,00 €
Quatro quartos	1 087 519,00 €	563 180,00 €	644 744,00 €	873 900,00 €
<b>15% valor diferente</b>				
Um quarto	64 734,00 €	33 523,00 €	38 378,00 €	52 018,00 €
Quatro quartos	258 934,00 €	134 091,00 €	153 511,00 €	208 072,00 €
<b>Total Não Declarado</b>				
Um quarto	336 614,00 €	174 318,00 €	199 564,00 €	270 493,00 €
Quatro quartos	1 346 452,00 €	697 270,00 €	798 254,00 €	1 081 971,00 €
<b>Declarado</b>				
Um quarto	94 942,00 €	49 166,00 €	56 287,00 €	76 293,00 €
Quatro quartos	379 769,00 €	196 666,00 €	225 148,00 €	305 171,00 €

Esta tabela, mostra-nos que os montantes de imposto para os rendimentos não declarados podem ultrapassar 1 milhão e 300 mil euros (na hipótese em que cada imóvel tem quatro quartos arrendados e os rendimentos da categoria F são tributados autonomamente à taxa de 28%), valores que engrossam o montante ENR e ficam por entregar ao Estado.

O governo consciente da necessidade de evitar a evasão e fraude fiscal neste setor, na pessoa do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, elaborou o seu Plano Estratégico de Combate à Fraude e Evasão Fiscal e Aduaneira 2018-2020, nele, refere-se que “a luta contra a fraude e evasão fiscal e aduaneira é uma prioridade das administrações fiscais, sendo sustentada pelas políticas fiscais dos Governos, não só por razões económicas, pois a fraude e evasão comprometem seriamente a capacidade dos recursos públicos e a estabilidade dos sistemas económicos, introduzindo ainda fatores de distorção da concorrência no setor em que se inserem e na economia em geral mas, também, por razões éticas, já que a sua eficácia tem uma relação direta com a aplicação do princípio da equidade e da justiça tributária, uma vez que, os incumpridores prejudicam os interesses da maioria dos contribuintes que cumprem as suas obrigações fiscais.”

Com os objetivos de combater a fraude e evasão fiscal e aduaneira e a economia paralela, intensificar a cooperação internacional e garantir a proteção e segurança da fronteira externa e simplificar e promover o cumprimento voluntário das obrigações

fiscais e aduaneiras, foram tomadas medidas no âmbito legislativo, operacional, penal e do relacionamento institucional (Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, 2018).

De entre elas destacam-se algumas do combate à fraude e evasão fiscal e à economia paralela:

- Rever as regras e regimes anti abuso em matéria de tributação sobre as empresas, transpondo a Diretiva (UE) 2016/1164, como vimos, anteriormente, já transposta.
- Implementar um sistema de liquidações oficiosas de IRC com base na informação do e-fatura.
- Rever e aperfeiçoar o sistema de suporte ao tratamento da informação cadastral.
- Criar equipa especializada em planeamento fiscal abusivo.
- Otimizar o sistema de análise de risco, cruzando os rendimentos declarados com a informação disponível sobre a atividade empresarial dos sujeitos passivos (faturação, salários, existências, etc).
- Otimizar os mecanismos de verificação de manifestações de fortuna (incluindo as transferências para jurisdições com regimes de tributação privilegiada mais favorável).
- Agravar o quadro sancionatório dos limites das penas dos tipos criminais do RGIT (Lei n.º 15/2001 de 5 de junho).

### **3.7. Conclusões do capítulo**

Os questionários foram recolhidos no período compreendido entre 21 de janeiro e 12 de março de 2020.

Dos resultados obtidos destacamos um total de 470 respostas válidas com as seguintes características predominantes: 71,9% são de nacionalidade portuguesa (dos estrangeiros 26,8% são de nacionalidade brasileira); 68,5% do género feminino; 90% solteiros; idade média 23 anos; 90,6% a frequentar o regime diurno; 65,1% a frequentar cursos de 1.º ciclo (licenciatura); 67,4% frequentam cursos no *campus* das Gambelas; 47% elegeram a UAlg pela qualidade de vida no distrito, prestígio percebido da UAlg e por recomendação de amigos ou familiares; 41,5% são provenientes de outras localidades do distrito de Faro (seguidos de Lisboa 9,6%, Beja 9,1% e Setúbal 7,7%); pese embora 67% indique ter tido dificuldade em arranjar alojamento 39,8% conseguiu no período de duas ou menos semanas; 68,4% utilizou as plataformas online, conhecimento de amigos ou redes sociais

como fonte de pesquisa dos alojamentos disponíveis (apenas 6% recorreu ao site da AAUAAlg); 82,6% encontra-se alojado em alojamento privado (quarto, apartamento, casa ou alojamento local) e 14% em residências universitárias.

Dos respondentes deslocados que pagam renda, 402 está alojado em arrendamento privado (não em residências universitárias), pelo que foi este o grupo selecionado para base das nossas estimativas.

Este grupo apresenta as seguintes características: i) o valor médio da renda mensal em quarto individual é de 226,26€ e em quarto partilhado 198,74€ (constatamos que os estudantes estrangeiros pagam em média mais 8,9% quando considerada a opção de quarto individual); ii) apenas em aproximadamente 36% dos casos é emitido recibo da renda; 11,9% responderam que quando confrontados com o pedido de recibo o senhorio se recusou o arrendamento (de notar que esta pergunta registou 50,2% de não respostas, a única em que tal aconteceu o que poderá pressupor que por receio de ser identificada a situação de renda não declarada); 49% dos inquiridos manifesta conhecimento de que o senhorio tem mais do que um imóvel arrendado.

As simulações efetuadas com vista ao apuramento dos rendimentos prediais gerados no arrendamento aos estudantes da UAAlg identificam valores entre 1 milhão de euros e os 4 milhões e 100 euros (se o senhorio tiver apenas um imóvel arrendado com respetivamente 1 e 4 quartos) ou entre aproximadamente 1 milhão e 100 mil euros e os 8 milhões e 400 mil euros (se 49% dos senhorios tiver dois imóveis arrendados nas mesmas circunstâncias).

Face à percentagem de estudantes que declaram não lhes ser emitido recibo ou que o valor constante no mesmo é menor que o efetivamente suportado, chegamos a uma estimativa de rendimentos não declarados provenientes da categoria F de IRS, que varia entre 1 milhão e 600 mil euros e os 6 milhões e os 500 mil euros (no cenário em que admitimos que 49% dos senhorios têm 2 imóveis arrendados com um ou quatro quartos cada).

Os valores obtidos permitiram-nos estimar um montante máximo de imposto liquidado em sede de categoria F de IRS, variando entre:

- 1 milhão e 150 mil euros: no cenário em que todos os senhorios têm apenas um imóvel arrendado (com quatro quartos), declaravam todas as rendas e as mesmas são tributadas à taxa autónoma de 28% e

- 2 milhões e 350 mil euros: no cenário em que 49% dos senhorios têm dois imóveis arrendados (com quatro quartos cada), declaravam todas as rendas e as mesmas são tributadas à taxa autónoma de 28%.

E uma estimativa máxima do imposto que deixa de ser liquidado fruto das rendas não declaradas, que se situará entre:

- 900 mil euros: no cenário em que todos os senhorios têm apenas um imóvel arrendado (com quatro quartos), declaravam todas as rendas e as mesmas são tributadas à taxa autónoma de 28% e
- 1 milhões e 830 mil euros: no cenário em que 49% dos senhorios têm dois imóveis arrendados (com quatro quartos cada), declaravam todas as rendas e as mesmas são tributadas à taxa autónoma de 28%.

#### 4. Conclusões

A revisão de literatura efetuada permitiu-nos concluir que a fraude e evasão fiscal tem vindo a ser objeto de estudo por vários autores com objetivos distintos, de que são exemplo as questões associadas à economia não registada e ao planeamento e gestão fiscal. As práticas de evasão e fraude fiscal nacional e internacional têm consequências pesadas para todo o sistema financeiro, no entanto, há um leque de contribuintes que justificam a evasão fiscal com a relação que a mesma tem com a corrupção, o sistema fiscal injusto, a carga tributária elevada e o desperdício ou má utilização do dinheiro arrecadado. As principais conclusões retiradas nesses estudos revelam que existe evasão fiscal e o arrendamento tem vindo a ser apontado como uma das áreas com maior propensão à sua existência. Alguns autores advogam que reduzir a carga fiscal é um princípio motivador para a melhoria na arrecadação de impostos, independentemente da forma como ocorra (fator psicológico presente).

A problemática do alojamento universitário tem também sido alvo de investigação em aspetos de particular interesse. No entanto, o estudo da sua realidade no que tange à não declaração das rendas pagas, ainda se encontra num estado bastante embrionário. Ainda assim, estudos anteriores identificaram já evidência de não emissão de recibo das rendas, indiciando a não declaração desses rendimentos ao Estado. Nos estudos publicados foi identificado que mais de cinquenta por cento dos alojamentos universitários não dispõem do respetivo contrato de arrendamento.

Nos últimos anos ocorreram alterações legislativas com vista ao desagramento da tributação dos rendimentos prediais, na expectativa de diminuição da evasão fiscal. De entre as medidas de incentivo implementadas destaca-se a autonomização da tributação daqueles rendimentos por aplicação de uma taxa especial de 28% (com opção pelo englobamento quando tal se mostre vantajoso para o contribuinte) e redução da mesma para contratos habitacionais de longa duração. Outra das medidas prende-se com a possibilidade dada aos inquilinos de deduzirem à coleta do seu IRS uma parcela das rendas suportadas relativamente às quais tenha sido celebrado o respetivo contrato de arrendamento habitacional. Neste âmbito foi também alargado o valor da dedução por despesas de educação e formação, quando o estudante se encontre deslocado da sua área de residência original (desde que se cumpram os demais requisitos). Em paralelo têm sido reforçadas, por parte da AT, as medidas de combate à fraude e evasão fiscal. Não obstante,

as mesmas têm-se mostrado ineficazes subsistindo o fenómeno, agravado pela escassez na oferta.

Concluimos ainda, que as variáveis influenciadoras do sector imobiliário (pressão do sector do turismo, aumento dos preços, escassez de imóveis disponíveis para arrendamento habitacional) afetam de modo direto a oferta de alojamento aos estudantes deslocados. Também as mudanças verificadas na tipologia dos candidatos aos cursos do ensino superior se refletem na oferta de alojamento (aumento dos estudantes internacionais, maior procura de determinados estabelecimentos de ensino superior em detrimento de outros) com particular acuidade nos últimos anos. Tal facto faz escassear as opções de alojamento disponível conduzindo ao aumento dos preços praticados.

No sentido de ultrapassar os constrangimentos existentes relativos à insuficiência de oferta de alojamento universitário têm vindo a ser adotadas algumas disposições de entre as quais destacamos a criação de diversos portais *online* que procuram fazer a ponte entre a oferta e a procura, nomeadamente, a Uniplaces e o Observatório do Alojamento Estudantil.

Claramente, os alunos portugueses continuam a ser o principal público da Universidade do Algarve e, conseqüentemente, do mercado de arrendamento. Apesar de tudo, existe uma tendência crescente de estudantes estrangeiros no ensino superior em Portugal. A Universidade do Algarve não é exceção, denotando-se um forte crescimento da população estrangeira.

As razões da escolha do distrito de Faro para estudar, por parte dos alunos estrangeiros, prendem-se, maioritariamente, com a qualidade de vida no distrito e da qualidade da Universidade do Algarve (prestígio e alusões positivas aos cursos de Biologia Marinha e Mestrado Integrado em Medicina), mas também com o custo de vida que o distrito regista em relação aos demais. Posto isto, percebe-se que, para além de uma boa universidade, é fundamental que o território em que a mesma se localiza ofereça uma qualidade e custo de vida satisfatórios para atrair os alunos oriundos de países estrangeiros.

Relativamente ao alojamento, conclui-se que a maioria dos alunos habita em quartos/casas/apartamentos arrendados, uma vez que as residências universitárias têm um número limitado de vagas e estão destinadas, principalmente, aos alunos bolseiros.

No que diz respeito ao alojamento privado, observou-se que os estudantes deslocados, privilegiam os imóveis mobilados, com acesso à cozinha e dispõem de *Internet / Wireless*. O valor da renda e a proximidade com a universidade, são os atributos

importantes na escolha do local para morar. Outro atributo também muito valorizado é a boa relação com os colegas de casa.

Quanto ao processo de procura de habitação, observou-se que 67% dos estudantes deslocados, disseram ter tido dificuldades em encontrar alojamento, sendo que o principal meio de procura foram as plataformas *online* (OLX, Custo Justo, Imovirtual) a registarem uma percentagem de inquiridos de 25,5% e as referências de amigos/colegas, 22,1%.

As tipologias T2 ou superior surgiram como as principais tipologias das habitações dos alunos, com 87,7%, talvez por serem as tipologias que permitem uma renda individual menor devido ao maior número de inquilinos por quem dividir o imóvel e os T0 foram raros, 4,5%. Embora o ideal fosse partilhar casa com uma pessoa, a demonstração de resultados é que os alunos partilham casa, em média, com três pessoas.

No ano letivo 2019/20, as rendas assumiram um valor médio para os quartos individuais de 226,26€ e para os partilhados de 198,74€ (constatamos que os estudantes estrangeiros pagam em média mais 8,9% quando considerada a opção de quarto individual).

Verificamos que os estudantes internacionais (e os de 2.º e 3.º ciclo) suportam valores médios de renda superiores aos alunos de 1.º ciclo e que o acréscimo de estudantes estrangeiros aumentou a pressão, fazendo aumentar os preços praticados.

Em relação às Residências Universitárias, conclui-se que são dirigidas para os alunos bolseiros. A maior parte dos alunos ficam de fora, pois, a prioridade é garantir resposta a quem beneficia de Bolsas de Estudo.

O principal atributo que influencia na escolha das Residências como habitação é, com toda a certeza, o preço, que nas Residências Universitárias é altamente competitivo, quer se trate de quarto individual, quer se trate de quarto partilhado, quando comparado com os preços praticados no mercado de alojamento privado.

O perfil dos estudantes que participaram no estudo tem como características predominantes: 72% são de nacionalidade portuguesa (dos estrangeiros 27% são de nacionalidade brasileira); 69% do género feminino; 90% solteiros; idade média 23 anos; 91% a frequentar o regime diurno; 65% a frequentar cursos de 1.º ciclo (licenciatura); 67% frequentam cursos no *campus* das Gambelas; 47% elegeram a UAlg pela qualidade de vida no distrito, prestígio percebido da UAlg e por recomendação de amigos ou familiares; 42% são provenientes de outras localidades do distrito de Faro (seguidos de Lisboa 10%, Beja 9% e Setúbal 8%); pese embora 67% indique ter tido dificuldade em arranjar alojamento 40% conseguiu no período de duas ou menos semana; 68% utilizou

as plataformas *online*, conhecimento de amigos ou redes sociais como fonte de pesquisa dos alojamentos disponíveis (apenas 6% recorreu ao site da AAUAlg); 83% encontra-se alojado em alojamento privado (quarto, apartamento, casa ou alojamento local) e 14% em residências universitárias.

Dos estudantes deslocados que estão alojados em arrendamento privado apenas em 36% dos casos é emitido recibo da renda e 12% responderam que quando confrontados com o pedido de recibo o senhorio recusou o arrendamento. De notar que esta pergunta registou 50% de não respostas, a única em que tal aconteceu o que poderá pressupor receio de identificação da situação de renda não declarada. A perceção por parte dos estudantes de que o senhorio tem mais do que um imóvel arrendado é de aproximadamente 49%.

As simulações efetuadas com vista ao apuramento dos **rendimentos prediais gerados** no arrendamento aos estudantes da UAlg identificam valores entre 1 milhão de euros e os 4 milhões de euros (se o senhorio tiver apenas um imóvel arrendado com respetivamente 1 e 4 quartos) ou entre aproximadamente 2 milhões e os 8 milhões e 100 mil euros (se 49% dos senhorios tiver dois imóveis arrendados nas mesmas circunstâncias).

Face à percentagem de estudantes que declaram **não lhes ser emitido recibo ou que o valor constante no mesmo é menor que o efetivamente suportado**, chegamos a uma estimativa de rendimentos não declarados provenientes da categoria F de IRS, que varia entre 1 milhão e 600 mil euros e os 6 milhões e os 400 mil euros (no cenário em que admitimos que 49% dos senhorios têm 2 imóveis arrendados com um ou quatro quartos cada).

Os valores obtidos permitiram-nos estimar um **montante máximo de imposto liquidado** em sede de categoria F de IRS, variando entre 1 milhão e 150 mil euros (no cenário em que todos os senhorios têm apenas um imóvel arrendado, com quatro quartos, declaravam todas as rendas e as mesmas são tributadas à taxa autónoma de 28%) e 2 milhões e 300 mil euros (no cenário em que 49% dos senhorios têm dois imóveis arrendados, com quatro quartos cada, declaravam todas as rendas e as mesmas são tributadas à taxa autónoma de 28%).

E uma estimativa máxima do **imposto que deixa de ser liquidado** fruto das rendas não declaradas, que se situará entre 900 mil euros (no cenário em que todos os senhorios têm apenas um imóvel arrendado, com quatro quartos, declaravam todas as rendas e as mesmas são tributadas à taxa autónoma de 28%) e 1 milhão e 800 mil euros (no cenário em que 49% dos senhorios têm dois imóveis arrendados, com quatro quartos cada, declaravam todas as rendas e as mesmas são tributadas à taxa autónoma de 28%).

Estes dados recolhidos permitiram, ainda, estimar um valor de rendimento não declarado proveniente do arrendamento aos estudantes da UAlg, no cenário I e II (o rendimento anual total gerado pelo arrendamento privado e o rendimento anual total gerado pelos imóveis ocupados pelos inquiridos e demais colegas de apartamento/moradia), que varia entre:

- os 116 mil euros: cenário um quarto por imóvel, cada senhorio tem apenas um imóvel arrendado, os rendimentos prediais são tributados como rendimentos da categoria F e face aos demais rendimentos obtidos o sujeito passivo ficando enquadrado no 1.º escalão do art.º 68.º do CIRS, tem vantagem em optar pelo englobamento:
- e os 897 mil euros: cenário quatro quartos por imóvel, cada senhorio tem apenas um imóvel arrendado, os rendimentos prediais são tributados como rendimentos da categoria F e face aos demais rendimentos obtidos tem vantagem em ser tributado à taxa autónoma de 28% prevista no art.º 72.º do CIRS.

E dá-nos ainda assim, a dimensão do imposto gerado e efetivamente entregue o qual se situará entre os 32 mil euros e os 253 mil euros respetivamente nas opções acima.

No cenário III (o rendimento anual total gerado no pressuposto de que 49% dos senhorios detém dois imóveis nas mesmas circunstâncias), vemos que para a estimativa dos rendimentos totais gerados, o montante de imposto liquidado pode ultrapassar os 2 milhões e 200 mil euros (na hipótese em que cada imóvel tem quatro quartos arrendados e os rendimentos da categoria F são tributados autonomamente à taxa de 28%). Mas também que em virtude dos valores não declarados o valor do imposto em falta poderá ultrapassar 1 milhão e 700 mil euros. Uma vez mais, dependerá dos demais rendimentos do sujeito passivo e em que escalão final de imposto se situaria caso optasse pelo englobamento. Na hipótese menos gravosa para o Estado, estima-se um valor de imposto não liquidado na ordem dos 230 mil euros.

O cenário IV (o rendimento anual total gerado no pressuposto de que 25% dos senhorios detém dois imóveis nas mesmas circunstâncias), mostra-nos que os montantes de imposto para os rendimentos não declarados podem ultrapassar 1 milhão e 300 mil euros (na hipótese em que cada imóvel tem quatro quartos arrendados e os rendimentos da categoria F são tributados autonomamente à taxa de 28%), valores que engrossam o montante ENR e ficam por entregar ao Estado.

A conclusão mais importante prende-se com o facto de termos apurado evidência de economia não registada ou paralela e a fuga ao fisco com a não emissão dos recibos de renda (logo, inexistência de contratos de arrendamento devidamente legalizados). Cerca de 63% dos inquiridos diz não receber recibos de renda e, sensivelmente, 15% dos inquiridos afirma que recibos são emitidos por valor inferior à renda paga, o que leva à conclusão de que o mercado arrendatário continua desequilibrado apesar do aumento da fiscalização neste setor por parte da Autoridade Tributária e Aduaneira, através do cruzamento de dados do cadastro predial do registo de contribuintes com a comunicação eletrónica, de três em três meses, dos elementos dos contratos de fornecimento de energia elétrica, gás, água.

Importa lembrar que, em termos do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, está contemplado um acréscimo do valor a deduzir à coleta do respetivo agregado familiar a título de despesas de educação que sofre majoração quando nas mesmas estiverem incluídas rendas por estudantes deslocados. Mesmo declarando ter conhecimento desta disposição os estudantes optam por não solicitar recibo considerando que o benefício fiscal decorrente da emissão de recibo é inferior à redução que obtém no pagamento da renda pela sua não emissão.

Os planos estratégicos de combate à fraude e evasão fiscais, implementados pelo governo português, têm colocado o arrendamento não declarado como uma das áreas prioritárias a observar.

O governo consciente da necessidade de evitar a evasão e fraude fiscal também neste setor, na pessoa do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, elaborou o Plano Estratégico de Combate à Fraude e Evasão Fiscal e Aduaneira 2018-2020, nele, refere-se que a luta contra a fraude e evasão fiscal e aduaneira é uma prioridade das administrações fiscais, sendo sustentada pelas políticas fiscais dos Governos, não só por razões económicas, pois a fraude e evasão comprometem seriamente a capacidade dos recursos públicos e a estabilidade dos sistemas económicos, introduzindo ainda fatores de distorção da concorrência no setor em que se inserem e na economia em geral, mas também, por razões éticas, já que a sua eficácia tem uma relação direta com a aplicação do princípio da equidade e da justiça tributária, uma vez que, os incumpridores prejudicam os interesses da maioria dos contribuintes que cumprem as suas obrigações fiscais.

Das conclusões alcançadas na presente dissertação consideramos que foram cumpridos os objetivos da mesma, bem como a importância da sua realização. Os objetivos foram

atingidos, uma vez que foi possível identificar a evidência de rendimentos não declarados provenientes do arrendamento a estudantes do ensino superior, bem como quantificar a sua existência e o montante não arrecadado pelo Estado, no que se refere ao arrendamento de alojamento aos estudantes inscritos na UAlg no ano letivo de 2019/20, abordando-se as medidas adotadas pelo Estado português com vista ao seu combate.

Muito há ainda para estudar e para se fazer em torno do alojamento estudantil e em termos fiscais. Certamente que os principais interlocutores estão atentos a estes temas e interessados em contribuir para a melhoria da experiência de alojamento por parte dos alunos da Universidade do Algarve e da justiça fiscal.

Em nossa opinião, muito passará pelo contributo do recém-criado Observatório do Alojamento Estudantil, que permite auxiliar os estudantes do ensino superior na procura de alojamento e monitorizar a evolução da oferta e da procura.

Este novo instrumento que vai servir para apoiar os estudantes deslocados e as suas famílias na procura de alojamento, já neste ano letivo de 2020/2021, servirá para promover a transparência do mercado, numa perspetiva de regulação informal que decorre exatamente da sua utilização. Logo, tenderá a criar uma certa ordem na desordem que é o arrendamento estudantil e é uma forma de controlo por parte do Estado sobre aqueles senhorios que arrendam os seus imóveis sem declarar os respetivos rendimentos. Ainda, na nossa opinião, a Autoridade Tributária e Aduaneira deveria vir a cruzar, também estas informações, do Observatório, com os dados que já lhe são transmitidos por outras entidades, bem como com o declarado em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares pelos sujeitos passivos.

Existem correntes de pensamento atuais que nos questionam sobre a possibilidade de nas medidas de combate à fraude e evasão fiscal a aplicar pelos governos, se encontrar algum método alternativo de tributação destes rendimentos para trazer mais alguns contribuintes a pagar os impostos devidos, dada a tributação excessiva. Pois, na nossa opinião a questão não se coloca no método ou no valor da tributação, mas sim no controlo/fiscalização a ser adotada, pois o setor do arrendamento gera valores de rendimento muito significativos para os sujeitos passivos detentores de imóveis e que se não forem tributados corretamente comprometem seriamente a capacidade dos recursos públicos e a estabilidade dos sistemas económicos, introduzindo ainda fatores de distorção da concorrência no setor em que se inserem e na economia, em geral.

Existem também razões de natureza ética, já que a cobrança eficaz tem uma relação direta com a aplicação do princípio da equidade e da justiça tributária, uma vez que os

incumpridores prejudicam os interesses da maioria dos contribuintes que cumprem as suas obrigações fiscais.

Um dos principais constrangimentos deste estudo foi a existência de poucos trabalhos publicados sobre o arrendamento estudantil, apesar de existirem alguns sobre a fraude e a evasão fiscais.

Outro dos constrangimentos prende-se com a quantificação da evasão, dada a dificuldade de recolha de informação e as situações particulares de cada contribuinte previstas no CIRS para determinação do rendimento coletável e respetivo imposto liquidado.

De referir que outra das limitações deste estudo foi a não resposta por parte da Associação Académica da Universidade do Algarve ao nosso pedido de colaboração.

Ainda assim, estamos convictos de que a presente dissertação permitiu clarificar a realidade do arrendamento a estudantes do ensino superior no que tange aos rendimentos prediais gerados e ao imposto que por não declaração dos mesmos, deixa de ser arrecadado pelo Estado. Evidencia ainda a relevância para o mercado imobiliário da proximidade à Universidade do Algarve.

Por fim, apresentamos recomendações para investigações futuras, que nos parecem pertinentes, a saber:

- Estudo comparativo que integre estudantes de diferentes universidades, com características idênticas ente si (mesma dimensão ou mesma oferta formativa);
- Estudo comparativo que integre estudantes alojados em diferentes regiões do país (grandes centros urbanos *versus* regiões periféricas e/ou do interior);
- Com base na tipologia de imóveis afetos ao arrendamento a estudantes do ensino superior e respetiva localização, estimar o impacto, em termos de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), adicional ao IMI (AIMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, gerado pela região decorrente da proximidade à Universidade do Algarve.

## Referências bibliográficas

- Afonso, J., Cristo, N., Filipe, B. & Varela, L. (2007). Fraude e Evasão Fiscais no Arrendamento Estudantil. *Dos Algarves: A Multidisciplinary e-Journal*, 16, 16-21.
- Afonso, O. (2015, 10 setembro). Motivações para a fraude e evasão fiscais (I). OBEGEF. <https://obegef.pt/wordpress/?p=22035>.
- Afonso, O. (2016, 7 dezembro). Peso da Economia Não Registada em Portugal. *Jornal I*. <https://ionline.sapo.pt/537326?source=social>.
- Afonso, O. (2017, 4 fevereiro). Economia paralela em Portugal. *Jornal de Notícias*. <https://www.jn.pt/opiniao/convidados/economia-paralela-em-portugal-5647073.html>.
- Afonso, O. (2019, 17 janeiro). Validação da Economia Paralela em Portugal. *Expresso online*. <https://expresso.pt/opiniao/2019-01-17-Validacao-da-Economia-Paralela-em-Portugal-1>.
- Autoridade Tributária e Aduaneira (2019). Arrendamento a Estudante Deslocado. [https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio\\_contribuinte/Folhetos\\_informativo\\_s/Documents/estudantes\\_deslocados\\_eletronico.pdf](https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio_contribuinte/Folhetos_informativo_s/Documents/estudantes_deslocados_eletronico.pdf).
- Barbosa, M. J. (2018). Alojamento Universitário - Universidade do Minho. (Estudo). <https://www.placeme.pt/ClientAssets/2726/html/EstudoAlojamento.pdf>.
- Campos, D. L. & Campos, M. H. (2000). *Direito Tributário*. 2ª ed. Almedina.
- Catarino, J. R. (2005). Aspectos Relevantes do Novo Regime de Avaliação da Propriedade Urbana para Fins Fiscais, *Fisco*, n.º 119/121, Ano XVI, Lex.
- Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência. RAIDES19: Principais resultados - Inscritos 2019/2020. <https://www.dgeec.mec.pt/np4/1167.html>.
- Ferreira, C. e Pedro, A. (2009). “Por um Estado Fiscal suportável” - *Gestão Fiscal, Evasão Fiscal e Fraude Fiscal* (Dissertação de mestrado). <http://www.cije.up.pt/download-file/228>.
- Kapapelo, J. (2018). O arrendamento estudantil e a fiscalidade: o caso particular dos estudantes universitários estrangeiros na cidade de Coimbra (Dissertação de mestrado). <http://hdl.handle.net/10400.26/27813>.
- Klochinskaya, M. (2017). A tributação do património imobiliário detido por não residente (Dissertação de mestrado). [https://ria.ua.pt/bitstream/10773/22018/1/69414\\_Marina\\_Klochinskaya\\_A%20T](https://ria.ua.pt/bitstream/10773/22018/1/69414_Marina_Klochinskaya_A%20T)

[ributa%C3%A7%C3%A3o%20do%20Patrim%C3%B3nio%20Imobili%C3%A1rio%20detido%20por%20n%C3%A3o%20residente..pdf.](#)

- Lusa, E. (2020, 6 julho). É estudante e está à procura de alojamento? Há uma nova plataforma para ajudar. O Jornal Económico. <https://jornaleconomico.sapo.pt/noticias/e-estudante-e-esta-a-procura-de-alojamento-ha-uma-nova-plataforma-para-ajudar-609844>.
- Marques, P. (2017, 6 fevereiro). Arrendamento: Devo Escolher a Categoria F ou Categoria B. Uniplaces. <https://portal.uniplaces.com/pt-pt/arrendamento-categoria-b-categoria-f/>.
- Marques, S. R. (2017). A Fraude Fiscal e a Simulação. (Tese). <https://www.cije.up.pt/download-file/160>.
- Ministério da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior e Ministério do Ambiente (2018) Plano Nacional para o Alojamento no Ensino Superior - Diagnóstico e Monitorização. [https://ccisp.pt/wp-content/uploads/2018/05/BROCHURA-ALOJAMENTO-ES\\_WEB.pdf](https://ccisp.pt/wp-content/uploads/2018/05/BROCHURA-ALOJAMENTO-ES_WEB.pdf).
- Nabais, J. C. (2008). Por um Estado fiscal suportável – estudos de Direito Fiscal. Almedina.
- Nabais, J. C. (2015). O Dever Fundamental de Pagar Impostos: contributo para a compreensão constitucional do estado fiscal contemporâneo. 4ª reimpressão. Almedina.
- Nabais, J. C. (2019). Direito Fiscal. 11.ª ed. Almedina.
- Campos, D. L. e Campos, M. H. (2000). Direito Tributário. 2.ª ed. Almedina.
- Parlamento Europeu (2015, 2016). Evasão fiscal vs elisão fiscal: explore o nosso glossário sobre fiscalidade. <https://www.europarl.europa.eu/news/pt/headlines/economy/20150529STO61068/evasao-fiscal-vs-elisao-fiscal-explore-o-nosso-glossario-sobre-fiscalidade>.
- Poço, M. L. (2013). Perceção da evasão e fraude fiscal em Portugal: um estudo sociológico (Dissertação de mestrado). <http://hdl.handle.net/10400.26/14577>.
- Pordata (2020). Tráfego de passageiros nos principais aeroportos: Lisboa, Porto e Faro. <https://www.pordata.pt/Portugal/Tr%C3%A1fego+de+passageiros+nos+principais+aerportos+Lisboa++Porto+e+Faro-3248>.
- República Portuguesa - Gabinete do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais. (2019). Relatório de Atividades Desenvolvidas de “Combate à Fraude e Evasão Fiscais e Aduaneiras” – 2018. Gabinete do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais. [https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/at/Instrumentos\\_Gestao/PECFEFA/Documents/PECFEFA\\_2018\\_2020.pdf](https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/at/Instrumentos_Gestao/PECFEFA/Documents/PECFEFA_2018_2020.pdf).

Santos, I. R. (2016). Liquidação e cobrança de imposto: limitações e âmbito de atuação da Administração Tributária anteriores à intervenção do poder judicial (Dissertação de mestrado).

<https://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/87618/2/164323.pdf>.

Souza, T. (2019, fevereiro). História dos Impostos no Brasil e no Mundo. Dootax.

<https://dootax.com.br/historia-dos-impostos/>.

Uniplaces (2017). Análise do mercado de arrendamento a estudantes em Portugal: Lisboa e Porto.

[http://portal.uniplaces.com/wp-content/uploads/2017/02/Relatorio\\_Mercado\\_Arrendamento\\_1Q2017.pdf](http://portal.uniplaces.com/wp-content/uploads/2017/02/Relatorio_Mercado_Arrendamento_1Q2017.pdf).

Velloso, R. (2003, 30 junho, 2018, 11 abril). Uma breve história dos impostos. Conheça a movimentada e curiosa trajetória do instrumento de poder que determinou o curso da história. Superinteressante. <https://super.abril.com.br/historia/por-que-pagamos-impostos/>.

## Legislação

Declaração de Retificação

Declaração de Retificação n.º 30/2012, de 14 de junho da Presidência do Conselho de Ministros - Secretaria-Geral. Diário da República: 1ª série, n.º 114.

<https://dre.pt/application/file/a/178648>.

Declaração de Retificação n.º 31/2012, de 14 de junho da Presidência do Conselho de Ministros - Secretaria-Geral. Diário da República: 1ª série, n.º 114.

<https://dre.pt/application/file/a/178651>.

Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro da Assembleia da República. Diário da República: 1ª série, n.º 198. <https://dre.pt/application/file/a/406231>.

Declaração de Retificação n.º 59-B/2012, de 12 de outubro da Assembleia da República. Diário da República: 1ª série, n.º 198. <https://dre.pt/application/file/a/406232>.

Decreto

Decreto de 10 de abril de 1976 da Presidência da República. Diário da República: 1ª série, n.º 86. <https://dre.pt/application/file/a/502573>.

Decreto n.º 36/2002 do Ministério da Ciência e do Ensino Superior. Diário da República: 1ª série-B, n.º 256. <https://dre.pt/application/file/a/424866>.

Decreto-Lei

DL n.º 47344/66, de 25 de novembro do Ministério da Justiça - Gabinete do Ministro.

Diário da República: 1.ª série, n.º 274. <https://dre.pt/application/file/a/477502>.

DL n.º 224/84, de 6 de julho do Ministério da Justiça. Diário da República: 1.ª série, n.º

155. <https://dre.pt/application/file/a/591243>.

DL n.º 321-B/90, de 15 de outubro do Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações. Diário da República: 1.º suplemento, 1.ª série, n.º 238.

<https://dre.pt/application/file/a/667246>.

DL n.º 433/99, de 26 de outubro do Ministério das Finanças. Diário da República 1ª série - A n.º 250. <https://dre.pt/application/file/a/692348>.

DL n.º 194/2004, de 17 de agosto do Ministério da Ciência e do Ensino Superior. Diário da República: 1.ª série, n.º 193. <https://dre.pt/application/file/a/480859>.

DL n.º 156/2006, de 8 de agosto da Presidência do Conselho de Ministros. Diário da República: 1.ª série, n.º 152. <https://dre.pt/application/file/a/538553>.

DL n.º 157/2006, de 8 de agosto da Presidência do Conselho de Ministros. Diário da República: 1.ª série, n.º 152. <https://dre.pt/application/file/a/538549>.

DL n.º 158/2006, de 8 de agosto da Presidência do Conselho de Ministros. Diário da República: 1.ª série, n.º 152. <https://dre.pt/application/file/a/538558>.

DL n.º 160/2006, de 8 de agosto da Presidência do Conselho de Ministros. Diário da República: 1.ª série, n.º 152. <https://dre.pt/application/file/a/538548>.

DL n.º 161/2006, de 8 de agosto da Presidência do Conselho de Ministros. Diário da República: 1.ª série, n.º 152. <https://dre.pt/application/file/a/538554>.

DL n.º 294/2009, de 13 de outubro do Ministério da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas. Diário da República: 1ª série, n.º 198.

<https://dre.pt/application/file/a/491671>.

DL n.º 306/2009, de 23 de outubro da Presidência do Conselho de Ministros. Diário da República: 1.ª série, n.º 206. <https://dre.pt/application/file/a/483294>.

DL n.º 307/2009, de 23 de outubro do Ministério do Ambiente, do Ordenamento. Diário da República: 1.ª série, n.º 206. <https://dre.pt/application/file/a/483295>.

DL n.º 118/2011, de 15 de dezembro do Ministério das Finanças. Diário da República: 1.ª série, n.º 239. <https://dre.pt/application/file/a/145456>.

DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro do Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território. Diário da República: 2º suplemento, 1.ª série, n.º 252. <https://dre.pt/application/file/a/632336>.

DL n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro do Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território. Diário da República: 2º suplemento, 1.ª série, n.º 252. <https://dre.pt/application/file/a/632337>.

DL n.º 53/2014, de 8 de abril do Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia. Diário da República: 1.ª série, n.º 69. <https://dre.pt/application/file/a/25344956>.

DL n.º 156/2015, de 10 de agosto do Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia. Diário da República: 1.ª série, n.º 154. <https://dre.pt/application/file/a/69976469>.

#### Diretivas da União Europeia

Diretiva (UE) 2016/1164 do Conselho, de 12/07. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/pt/TXT/?uri=CELEX:32016L1164>.

Diretiva (UE) 2017/952, do Conselho, de 29/05. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1601918189361&uri=CELEX:32017L0952>.

#### Lei

Lei n.º 1/82, de 30 de setembro da Assembleia da República. Diário da República: 1ª série, n.º 227. <https://dre.pt/application/file/a/375320>.

Lei n.º 1/89, de 8 de julho da Assembleia da República. Diário da República: 1ª série, n.º 155. <https://dre.pt/application/file/a/496589>.

Lei n.º 1/97, de 20 de setembro da Assembleia da República. Diário da República: 1ª-A série, n.º 218. <https://dre.pt/application/file/a/653464>.

Lei n.º 15/2001, de 5 de junho da Assembleia da República. Diário da República: 1ª-A série, n.º 130. <https://dre.pt/application/file/a/322189>.

Lei n.º 60-A/2005, de 30 de dezembro da Assembleia da República. Diário da República: 1º suplemento, 1ª-A série, n.º 250. <https://dre.pt/application/file/a/376300>.

Lei n.º 6/2006, de 27 de dezembro da Assembleia da República. Diário do Governo: 1ª série, n.º 274. <https://dre.pt/application/file/a/693940>.

Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro da Assembleia da República. Diário da República: 1º suplemento, 1ª série, n.º 252. <https://dre.pt/application/file/a/243671>.

Lei 95-A/2009, de 2 de setembro da Assembleia da República. Diário da República: 1º suplemento, 1ª série, n.º 170. <https://dre.pt/application/file/a/244806>.

- Lei 64-B/2011, de 31 de dezembro da Assembleia da República. Diário da República: 1º suplemento, 1ª série, n.º 250. <https://dre.pt/application/file/a/243793>.
- Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto da Assembleia da República. Diário da República: 1ª série, n.º 157. <https://dre.pt/application/file/a/175264>.
- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto da Assembleia da República. Diário da República: 1ª série, n.º 157. <https://dre.pt/application/file/a/175265>.
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto da Assembleia da República. Diário da República: 1ª série, n.º 157. <https://dre.pt/application/file/a/175266>.
- Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro da Assembleia da República. Diário da República: 1ª série, n.º 28. <https://dre.pt/application/file/a/257723>.
- Lei n.º 41/2013, de 26 de julho da Assembleia da República. Diário da República: 1ª série, n.º 121. <https://dre.pt/application/file/a/497344>.
- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro da Assembleia da República. Diário da República: 1ª série, n.º 245. <https://dre.pt/application/file/a/65920535>.
- Lei n.º 43/2017, de 14 de junho da Assembleia da República. Diário da República: 1ª série, n.º 114. <https://dre.pt/application/file/a/107515091>.
- Lei n.º 30/2018, de 16 de julho da Assembleia da República. Diário da República: 1ª série, n.º 135. <https://dre.pt/application/file/a/115698802>.
- Lei n.º 3/2019, de 9 de janeiro da Assembleia da República. Diário da República: 1ª série, n.º 6. <https://dre.pt/application/file/a/117638930>
- Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro da Assembleia da República. Diário da República: 1ª série, n.º 179. <https://dre.pt/application/file/a/124793188>
- Lei n.º 32/2019, de 3 de maio da Assembleia da República. Diário da República: 1ª série, n.º 85. <https://dre.pt/application/file/a/122217125>.
- Lei n.º 24/2020, de 6 de julho da Assembleia da República. Diário da República: 1ª série, n.º 129. <https://dre.pt/application/file/a/137248592>.

#### Ofício-Circulado

Ofício-Circulado n.º 20217/2020, de 5 de fevereiro, do Gabinete da Subdiretora-Geral do IR e das Relações Internacionais. [https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/legislacao/instrucoes\\_administrativas/Documents/Oficio\\_circulado\\_20217\\_2020.pdf](https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/legislacao/instrucoes_administrativas/Documents/Oficio_circulado_20217_2020.pdf).

Portaria

Portaria n.º 226/2013, de 12 de julho da Presidência do Conselho de Ministros e Ministérios das Finanças, da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território e da Solidariedade e da Segurança Social. Diário da República: 1ª série, n.º 133. <https://dre.pt/application/file/a/497916>.

Portaria n.º 98-A/2015, de 31 de março do Ministério das Finanças. Diário da República: 1ª série, n.º 63. <https://dre.pt/application/file/a/66896373>.

## APÊNDICE A: O estado da arte do arrendamento estudantil e evasão fiscal.

DISSERTAÇÕES/ESTUDOS		
Autor	Tema	Pontos importantes para o nosso estudo
Afonso, J., Cristo, N. Filipe, B. e Varela, L. (2007)	Fraude e evasão fiscais no arrendamento estudantil.	"De acordo com os nossos pressupostos, se o senhorio se recusa a passar recibo considera-se que não irá declarar esses rendimentos existindo evasão fiscal. Ao analisarmos os motivos apresentados pelos inquilinos para não receber recibo registámos que a opção «senhorio não quer passar recibo» representa 59% do total de respostas pelo que concluímos que existe uma economia paralela em torno do arrendamento a estudantes da UALG. Verifica-se um acréscimo de cerca de 23% do valor médio da renda suportada quando existe emissão de recibo. Com base no valor médio mensal de renda paga chegamos a uma estimativa do valor não declarado de 179.155,20€, isto tendo em conta apenas a nossa amostra, porque se a mesma fosse probabilística e pudessemos extrapolar os resultados para a população (todos os alunos do regime diurno do Campus da Penha) chegaríamos a um valor de 1.201.242,06€/ano. Queremos deixar para reflexão que este estudo procurou demonstrar a realidade em termos de fraude e evasão fiscais no arrendamento a estudantes do Campus da Penha, tendo provado da sua existência. Pese embora a dificuldade da sua quantificação chegamos à estimativa de um valor que seria por certo mais significativo se o estudo tivesse abrangido toda a população universitária."
Pedro, A. e Ferreira, C. (2009)	"Por um Estado Fiscal suportável" Gestão Fiscal, Evasão Fiscal e Fraude Fiscal	"De facto, no que às relações tributárias diz respeito, o que se pretende é o cumprimento de um princípio relativamente sagrado: colaboração ou cooperação dos contribuintes com a Administração Fiscal. Este princípio deixa uma margem relativa de actuação e confere poderes de administração do próprio imposto aos contribuintes. O importante é que se garanta que nessas relações tributárias se aja com lealdade, transparência e verdade <sup>46</sup> . As práticas de evasão e fraude fiscal nacional e internacional têm consequências penosas para todo o sistema financeiro, empresas e contribuintes."
Poço, M. L. (2013)	Perceção da evasão e fraude fiscal em Portugal: um estudo sociológico	"Verificámos pelas respostas que justificaram a evasão fiscal, que há argumentos mais fortes do que outros. No nosso estudo, e comparativamente com a maioria dos estudos que analisámos, os principais argumentos das pessoas para justificarem a evasão fiscal estão relacionados com a corrupção entre os políticos e o desvio do dinheiro dos impostos, o sistema fiscal injusto, a carga tributária elevada e o desperdício ou má utilização do dinheiro arrecadado. Ao invés, o facto de as pessoas poderem vir a ser descobertas pelo fisco, não parece ser um elemento dissuasor, encontrando-se entre os argumentos mais fracos. Apesar de se ter verificado haver pouco apoio moral para o incumprimento e para a evasão fiscal, parecem ser as razões culturais e sociológicas que marcam a diferença. Esta pesquisa concluiu que há menos oposição à evasão fiscal quando um governo é corrupto e opressivo ou quando o sistema tributário é considerado injusto."
Ferrer, G. C. (2016)	Evasão Fiscal Eficácia e Importância das Medidas Antiabuso	"Por sua vez, incluímos o "tax avoidance" quando nos referimos à fraude e evasão fiscal (apesar de serem duas terminologias distintas), uma vez que tratámos as medidas antiabuso existentes em Portugal, e a CGAA está construída especialmente para combater o planeamento fiscal abusivo. Concluímos da nossa revisão de literatura e das conclusões das entrevistas, que diversos fatores influenciam nas decisões fiscais dos contribuintes, desde os económicos, os psicológicos, os sociológicos e os políticos (Moreira, 2014). De acordo com DF3, existe uma perceção, de que, na nossa cultura reduzir a carga fiscal é valorizado, independentemente da forma que o vão fazer (fator psicológico presente). De acordo com Lacerda (2009), em termos económicos, a carga fiscal de um país influencia na decisão do cumprimento fiscal, na medida que o cumprimento é considerado por algo que virá diminuir substancialmente o rendimento disponível."
Marques, S. R. (2017)	A fraude fiscal e a simulação	"Dai que este tipo de condutas evasivas mereçam a tutela do direito penal, na medida em que está em causa um bem jurídico fundamental e que a todos respeita e aproveita. Não é por isso de estranhar o trabalho que o legislador tem vindo a desenvolver e que não se encontra, de todo, acabado."
Arsénio, A. R. (2017)	Combate à evasão fiscal em Portugal: Impacto da implementação do sistema e-fatura	"Os atos de incumprimento fiscal é uma realidade de conhecimento geral, mas distinguimos os conceitos, tais como o planeamento fiscal apesar de não haver uma definição consensual no nosso é entendimento é um ato lícito na via do conhecimento da lei para obter uma poupança fiscal. A fraude fiscal e evasão fiscal apesar de distintas são ambas ilícitas e o nível de gravidade determina a diferença entre elas, no caso da fraude é crime punível com pena de prisão. A economia paralela é uma preocupação global em todos os Estados, são todas as transações que não contemplam a forma legal em fatura e não pagamento de imposto ao Estado por direito e por fim a moral tributária, no sentido que atitude gera atitude na sociedade, a alteração da cultura de pagamento de impostos no país, de substituir o pensamento de não pagar é a melhor opção, por se contribuímos todos a carga fiscal pode diminuir, por forma a existir uma equidade entre a contribuição de impostos pela sociedade, no sentido ter de haver um sentimento de justiça fiscal."
Klochinskaya, M. (2017)	Atuação do Património Imobiliário Detido por Não Residentes	"Os rendimentos colocados à disposição dos proprietários dos imóveis, pessoas singulares não residentes, a título de pagamento das rendas, podem configurar como uma operação de locação de bens imóveis isentos do IVA. No entanto, a isenção na locação de bens imóveis não abrange as prestações de serviços de alojamento efetuadas no âmbito da atividade hoteleira, empreendimento turístico, ou de outras com funções análogas, alojamento local, bem como qualquer outra locação de bens imóveis da qual resulte a transferência onerosa da exploração de estabelecimento comercial ou industrial. Portanto, a prestação de serviços de Alojamento Local e de exploração de Empreendimentos Turísticos estão sujeitas e não isentas de IVA. Os rendimentos provenientes das comissões por intermediação na celebração de contratos de alojamento de carácter turístico realizados em território português por pessoa singular não residente são tributados à taxa liberatória. Os beneficiários dos rendimentos devem fazer prova perante a entidade que se encontra obrigada a efetuar a retenção na fonte da verificação dos pressupostos que resultem de convenção para evitar a dupla tributação."
Kapapelo, J. M. (2018)	O arrendamento estudantil e a fiscalidade: o caso particular dos estudantes universitários estrangeiros na cidade de Coimbra.	"O que podemos concluir é que realmente não há um grande controlo por parte da autoridade tributária, com relação a essa questão, por isso os senhorios têm bastante facilidade em não apresentar as suas contas devidamente e seguir à lei. Há, portanto, uma ausência de rigor."
Barbosa, M. J. (2018)	Alojamento universitário - Universidade do Minho	"No entanto, a inexperience deste público é sentida quando não têm opinião em relação a assuntos como: ser mais rápido arrendar por uma agência imobiliária; as agências não quererem saber dos interesses dos clientes; ser mais seguro arrendar por uma imobiliária; ou, que estas facilitam bastante o processo de arrendamento. É provável que desconhecem o mercado, nunca tenham lidado com este tipo de empresas anteriormente e assumam como seus os estereótipos da sociedade, muitas vezes associados ao processo de venda de imóveis e não de arrendamento, sendo estes processos bastante diferentes. Muito há ainda para estudar e para se fazer em torno do alojamento universitário."



## APÊNDICE B: Questionário

05/10/2020

Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

### Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

Este inquérito é realizado no domínio de um projeto de pesquisa desenvolvido pelo aluno Paulo Reis no âmbito de mestrado da Universidade do Algarve que tem como objetivo analisar o fenómeno do arrendamento estudantil da comunidade académica da Universidade do Algarve (UAlg).

O tratamento dos dados é da exclusiva responsabilidade do aluno e todos os dados são recolhidos de uma forma anónima, estando garantida a sua confidencialidade do seu tratamento, sendo toda a informação processada para efeitos exclusivamente estatísticos e agregados, não se realizando recolha de dados pessoais.

A participação é voluntária, no entanto, o seu contributo é fundamental para o estudo e, por isso, pedimos-lhe que preencha o inquérito até ao fim e da forma mais sincera possível.

O inquérito tem a duração máxima esperada de 3 minutos.

Se necessitar de algum esclarecimento adicional em relação a este inquérito ou em relação aos objetivos do estudo, poderá contactar-nos pessoalmente, pelo e-mail [paulo.pr.reis@gmail.com](mailto:paulo.pr.reis@gmail.com).

**\*Obrigatório**

1. 1. Encontra-se deslocado(a) da residência familiar? (entenda-se em termos de morada face ao núcleo familiar de origem) \*

*Marcar apenas uma oval.*

- Sim (Continua para a Questão seguinte)  
 Não (Passa à Questão 21) *Avançar para a pergunta 21*

*Avançar para a pergunta 9*

2. 2. Se está deslocado(a) da residência familiar, paga renda do alojamento onde se encontra? \*

*Marcar apenas uma oval.*

- Sim (Continua para a Questão seguinte)  
 Não (Passa à Questão 6) *Avançar para a pergunta 6*

## Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

05/10/2020

Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

3. 3. Onde se encontra alojado(a) atualmente?

*Marcar apenas uma oval.*

- Residência Universitária
- Quarto Arrendado
- Casa Arrendada
- Apartamento Arrendado
- Quarto/Apartamento/Casa de Familiares ou Amigos (responda a esta opção apenas se não pagar renda pelo alojamento)
- Outra: \_\_\_\_\_

4. 4. Indique a distância aproximada entre o seu alojamento e o “campus”?

*Marcar apenas uma oval.*

- Até 1 km
- Entre 1 e 5 km
- Entre 6 e 10 km
- Entre 10 e 15 km
- Outra: \_\_\_\_\_

5. 5. Em que freguesia se situa o alojamento arrendado?

*Marcar apenas uma oval.*

- Albufeira e Olhos de Água
- Alferce
- Aljezur
- Almancil
- Alte
- Altura
- Alvor
- Ameixial
- Armação de Pera
- Azinhal
- Boliqueime
- Bordeira
- Cachopo
- Castro Marim
- Conceição e Estoi
- Ferragudo
- Ferreiras
- Giões
- Guia
- Loulé (S. Clemente)
- Loulé (S. Sebastião)
- Luz
- Marmelete
- Martim Longo
- Mexilhoeira Grande
- Monchique
- Montegordo
- Montenegro
- Odeceixe
- Odeleite
- Odiáxere
- Olhão

# Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

05/10/2020

Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

- Paderne
- Pechão
- Porches
- Opção 36
- Portimão
- Quarteira
- Quelfes
- Rogil
- Salir
- Santa Bárbara de Nexe
- Santa Catarina da Fonte do Bispo
- Santa Luzia
- Barão de São Miguel
- Budens
- São Bartolomeu de Messines
- São Brás de Alportel
- São Marcos da Serra
- Silves
- União das Freguesias de Alcantarilha e Pera
- União das Freguesias de Algoz e Tunes
- União das Freguesias de Alcoutim e Pereiro
- União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João
- União de Freguesias de Conceição e Cabanas de Tavira
- União de Freguesias de Conceição e Estoi
- União de Freguesias de Estômbar e Parchal
- União de Freguesias de Faro (Sé e São Pedro)
- União de Freguesias de Lagoa e Carvoeiro
- União das Freguesias de Lagos (São Sebastião e Santa Maria)
- União de Freguesias de Luz de Tavira e Santo Estevão
- União das Freguesias de Moncarapacho e Fuseta
- União das Freguesias de Querença, Tôr e Benafim
- União de Freguesias de Tavira (Santa Maria e Santiago)
- Vaqueiros
- Vila do Bispo e Raposeira
- Vila Nova de Cacela

<https://docs.google.com/forms/d/1zGfxSYaLSjnMKY0oZ4CRzwwG65DbZ8MCepKQa4hFVLE/edit>

4/13

# Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

05/10/2020

Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

- Vila Real de Santo António  
 Vila de Sagres

6. 6. Teve dificuldade em encontrar a sua atual residência arrendada?

*Marcar apenas uma oval.*

- Sim  
 Não

7. 7. Tipologia do imóvel arrendado?

*Marcar apenas uma oval.*

- T0  
 T1  
 T2  
 T3  
 T4  
 T5 ou mais

8. 8. Quais os canais ou fontes que utilizou quando pretendeu procurar / alugar alojamento?

*Marcar tudo o que for aplicável.*

- Agências de Mediação Imobiliária  
 Anúncios nos placards das instalações da UAAlg  
 Site da AAUAlg  
 Amigos / Colegas  
 Família  
 Plataformas online (OLX, CustoJusto, Imovirtual, etc..)  
 Redes Sociais (Facebook, Instagram, etc..)

Outra:  \_\_\_\_\_

# Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

05/10/2020

Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

9. 9. Em média, quanto tempo demorou à procura de alojamento?

*Marcar apenas uma oval.*

- menos de 1 semana;
- mais que 1 semana e menos de 2 semanas;
- mais de 2 semanas e menos de 3 semanas;
- mais de 3 semanas e menos de 4 semanas;
- mais de 4 semanas e menos de 5 semanas;
- mais de 5 semanas e menos de 6 semanas;
- Outra: \_\_\_\_\_

10. 10. Desde que iniciou o Curso, alguma vez mudou de residência? Em caso afirmativo qual o motivo?

---

---

---

---

---

11. 11. Que serviços tem no seu alojamento?

*Marcar tudo o que for aplicável.*

- Imóvel mobilado
- Cozinha ou serviço de cozinha
- Internet / Wireless
- Canais de televisão por cabo
- Limpeza
- Outra:  \_\_\_\_\_

## Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

05/10/2020

Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

12. 12. Com quantas pessoas partilha a habitação (casa ou apartamento)?

*Marcar apenas uma oval.*

Nenhuma

1

2

3

4

5

6 ou mais

13. 13. Está alojado(a) em:

*Marcar apenas uma oval.*

Quarto individual

Quarto partilhado

14. 14. Qual o valor que paga mensalmente de renda?

---

15. 15. No caso de ter incluídas despesas de alguns serviços na renda, indique um valor aproximado que pagaria sem esses serviços:

---

16. 16. É emitido recibo de renda?

*Marcar apenas uma oval.*

Sim

Não

## Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

05/10/2020

Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

17. 17. O valor constante no recibo corresponde ao valor da renda paga?

*Marcar apenas uma oval.*

Sim

Não

18. 18 - Quando contratou o arrendamento solicitou recibo?

*Marcar apenas uma oval.*

Sim (Passe à Questão 20) *Avançar para a pergunta 20*

Não (Passe à Questão 19) *Avançar para a pergunta 19*

Não sei (Passe à Questão 19) *Avançar para a pergunta 19*

19. 19 - Se respondeu não na pergunta anterior, indique-nos o motivo pelo qual não solicitou emissão do recibo da renda e passe à Questão 20.

---

---

---

---

---

20. 20. Quando solicitou emissão do recibo, o senhorio:

*Marcar apenas uma oval.*

Concordou sem com isso aumentar o valor

Concordou, mas propôs aumento da renda

Recusou o arrendamento

<https://docs.google.com/forms/d/1zGfxSYaLSjnMKY0oZ4CRzwwG65DbZ8MCepKQa4hFVLE/edit>

8/13

## Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

05/10/2020

Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

21. 21. Tem conhecimento que a renda pode ser deduzida para efeito de cálculo do IRS?

*Marcar apenas uma oval.*

Sim

Não

22. 22. Tem conhecimento se o proprietário do seu alojamento, tem mais imóveis arrendados?

*Marcar apenas uma oval.*

Sim

Não

23. 23. Se sim, quantos são?

*Marcar apenas uma oval.*

1

2

3

4 ou mais

Não sei

Dados Genéricos

24. 24. Qual é o seu país de origem?

---

<https://docs.google.com/forms/d/1zGfxSYaLSjnMKY0oZ4CRzxwG65DbZ8MCepKQa4hFVLE/edit>

9/13

## Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

05/10/2020

Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

25. 25. Género

*Marcar apenas uma oval.*

Masculino

Feminino

Outro

26. 26. Idade?

---

27. 27. Estado Civil?

*Marcar apenas uma oval.*

Solteiro(a)

Casado(a)

União de Facto

Divorciado(a)

Viúvo(a)

28. 28. Qual o Curso que frequenta?

---

---

---

---

---

29. 29. Estudante em que regime?

*Marcar apenas uma oval.*

Diurno

Noturno

<https://docs.google.com/forms/d/1zGfxSYaLSjnMKY0oZ4CRzxwG65DbZ8MCepKQa4hFVLE/edit>

10/13

## Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

05/10/2020

Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

30. 30. Tipo de matrícula?

*Marcar apenas uma oval.*

- Estudante
- Trabalhador-estudante
- Programa Erasmus
- Outra: \_\_\_\_\_

31. 31. É bolsheiro dos serviços de Ação Social da UAlg?

*Marcar apenas uma oval.*

- Sim
- Não

32. 32. O que o fez escolher a UAlg?

*Marcar apenas uma oval.*

- Prestígio da Universidade
- Referência de amigos/família que já estudaram na UAlg
- Referência de amigos/família que já viveram em Faro
- Custo de vida no Distrito
- Qualidade de vida no Distrito
- Outra: \_\_\_\_\_

## Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

05/10/2020

Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

33. 33. Qual o seu distrito de residência permanente fora do período de aulas?

*Marcar apenas uma oval.*

- Aveiro
- Beja
- Braga
- Bragança
- Castelo Branco
- Coimbra
- Évora
- Funchal
- Faro
- Guarda
- Leiria
- Lisboa
- Ponta Delgada
- Portalegre
- Porto
- Santarém
- Setúbal
- Viana do Castelo
- Vila Real
- Viseu

34. 34. Em qual dos “campi” tem aulas:

*Marcar apenas uma oval.*

- Faro (Penha)
- Faro (Gambelas)
- Portimão

<https://docs.google.com/forms/d/1zGfxSYaLSjnMKY0oZ4CRzxwG65DbZ8MCepKQa4hFVLE/edit>

12/13

# Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

05/10/2020

Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

35. 35. Qual o ciclo de estudos que frequenta no ano letivo 2019/2020?

*Marcar apenas uma oval.*

- Licenciatura (1º Ciclo)
- Mestrado Integrado
- Mestrado (2º Ciclo)
- Doutoramento (3º Ciclo)
- Outra: \_\_\_\_\_

36. Todos os dados são recolhidos de uma forma anónima, estando garantida a sua confidencialidade do seu tratamento, sendo toda a informação processada para efeitos exclusivamente estatísticos e agregados, não se realizando recolha de dados pessoais.

\_\_\_\_\_

---

Este conteúdo não foi criado nem aprovado pela Google.

Google Formulários

## APÊNDICE C: Parecer do Encarregado de Proteção de dados da UAlg

15/01/2020 Gmail - RE: Pedido de verificação dos questionários a submeter aos alunos da UAlg - : Parecer EPD/UALG - Conformidade de Inq...



Paulo Reis <paulo.pr.reis@gmail.com>

**RE: Pedido de verificação dos questionários a submeter aos alunos da UAlg - : Parecer EPD/UALG - Conformidade de Inquérito sobre o "Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso" - [#rgpd.ualg :day today 17:45 120m ]**

2 mensagens

**Manuel Melo - Protecção de Dados** <manuel.melo@proteccaodedados.pt>  
Cc: paulo.pr.reis@gmail.com

23 de novembro de 2019 às 17:43

Assunto: Parecer EPD/UALG - Conformidade de Inquérito sobre o "Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso" - [#rgpd.ualg :day today 17:45 120m ]

Estimada Maria de Lurdes Figueirinha Varela

Na qualidade de Encarregado da Proteção de Dados da UALG e na sequência do Vosso pedido de Parecer sobre a Conformidade de Inquérito sobre o "Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso", apresento à Vossa consideração as seguintes observações:

### 1. Ação de conformidade

Para garantir a conformidade das operações de tratamento de dados, somos de Parecer que deverão ser realizadas duas reformulações diferentes:

- no Inquérito » rever texto de apresentação e colocar termo de informação final
- na Mensagem de correio electrónico » colocar termo de informação no rodapé de correio eletrónico

### 2. Inquérito «Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso» - colocar texto de apresentação

Deverá ser inserido no corpo introdutório do inquérito um texto de enquadramento do carácter anónimo, confidencial e estatístico - devendo ser introduzido o seguinte texto:

2.1. Aonde está:

*«Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso*

*Este inquérito é realizado no domínio de um projeto de pesquisa desenvolvido pelo aluno Paulo Reis no âmbito de mestrado da Universidade do Algarve e tem como objetivo analisar o fenómeno do arrendamento estudantil da comunidade académica da Universidade do Algarve (UALG).*

*As respostas são anónimas e a confidencialidade dos dados assegurada, sendo apenas para fins estatísticos.*

<https://mail.google.com/mail/u/0?ik=70dd75185e&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1651015436012112790&simpl=msg-f%3A1651015...> 1/5

## Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

15/01/2020 Gmail - RE: Pedido de verificação dos questionários a submeter aos alunos da UAlg - : Parecer EPD/UALG - Conformidade de Inq...

*A participação é voluntária, no entanto, o seu contributo é fundamental para o estudo e, por isso, pedimos-lhe que preencha o inquérito até ao fim e da forma mais sincera possível.*

*O inquérito tem a duração máxima esperada de 3 minutos.»*

### 2.2. Deverá estar:

*«Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso*

*Este inquérito é realizado no domínio de um projeto de pesquisa desenvolvido pelo aluno Paulo Reis no âmbito de mestrado da Universidade do Algarve e tem como objetivo analisar o fenómeno do arrendamento estudantil da comunidade académica da Universidade do Algarve (UALG).*

*O tratamento dos dados é da exclusiva responsabilidade do aluno e todos os dados são recolhidos de uma forma anónima, estando garantida a sua confidencialidade do seu tratamento, sendo toda a informação processada para efeitos exclusivamente estatísticos e agregados, não se realizando recolha de dados pessoais.*

*A participação é voluntária, no entanto, o seu contributo é fundamental para o estudo e, por isso, pedimos-lhe que preencha o inquérito até ao fim e da forma mais sincera possível.*

*O inquérito tem a duração máxima esperada de 3 minutos.*

*Se necessitar de algum esclarecimento adicional em relação a este inquérito ou em relação aos objetivos do estudo, poderá contactar-nos pessoalmente, pelo e-mail paulo.pr.reis@gmail.com».*

### **3. Inquérito «Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso» - colocar termo de informação final de submissão**

Deverá ser inserido na parte final do questionário, previamente ao botão de submissão um termo de informação com o seguinte texto:

*«Informação: todos os dados são recolhidos de uma forma anónima, estando garantida a sua confidencialidade do seu tratamento, sendo toda a informação processada para efeitos exclusivamente estatísticos e agregados, não se realizando recolha de dados pessoais.»*

### **4. Mensagem de correio eletrónico - colocar termo de informação no rodapé de correio eletrónico**

Deve ser inserido o seguinte termo de informação no rodapé dos modelos de correio eletrónico a enviar pela UAlg:

*«Informação sobre Tratamento de Dados*

*A UALG tem um compromisso com a confidencialidade, a proteção de dados e a segurança da informação.*

*Esta mensagem de correio eletrónico é enviada para efeitos de divulgação e pedido de participação no inquérito sobre o “Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso”, estando esta comunicação*

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=70dd75185e&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1651015436012112790&siml=msg-f%3A1651015...> 2/5

## Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

15/01/2020 Gmail - RE: Pedido de verificação dos questionários a submeter aos alunos da UAlg - : Parecer EPD/UALG - Conformidade de Inq...

*fundamentada na prossecução de interesses legítimos da UALG e sendo realizada de acordo com os termos da Política de Proteção de Dados que se encontra disponível em [www.ualg.pt](http://www.ualg.pt).*

*Para qualquer reclamação, pedido de informação, comunicação de incidentes ou pedido de exercício de direitos, designadamente do direito de acesso, retificação, oposição ou limitação do tratamento e apagamento, é favor contactar o Encarregado da Proteção de Dados da UALG através do email [rgpd@ualg.pt](mailto:rgpd@ualg.pt).»*

Estamos à Vossa disposição para qualquer esclarecimento ou informação adicional pelo email [manuel.melo@dataprotectionofficer.pt](mailto:manuel.melo@dataprotectionofficer.pt), pelo email [rgpd@ualg.pt](mailto:rgpd@ualg.pt) ou pelo Telemóvel 966 555 000.

Respeitosos cumprimentos,

Manuel Melo

Data Protection Officer

| Telefone: (+351) 213 243 750 |

| Telefax: (+351) 213 243 759 |

---

**De:** Regulamento Geral da Proteção de Dados <[rgpd@ualg.pt](mailto:rgpd@ualg.pt)>  
**Enviada:** 20 de novembro de 2019 09:33  
**Para:** [manuel.melo@proteccaodedados.pt](mailto:manuel.melo@proteccaodedados.pt)  
**Assunto:** FW: Pedido de verificação dos questionários a submeter aos alunos da UALG

Caro Manuel Melo,

Bom dia;

Fui ontem contactada telefonicamente pela Prof<sup>ª</sup> Lurdes Varela, a perguntar se já haveria resposta ao email que o aluno Paulo Reis remeteu em 10/10/2019 para [rgpd@ualg.pt](mailto:rgpd@ualg.pt) (infra).

Não consegui localizar o email na caixa de correio eletrónico e pedi à Prof<sup>ª</sup> que o voltasse a reencaminhar, o que fez.

Agradeço a melhor atenção à questão suscitada e se necessitar de algum contacto da docente ou do aluno, disponha.

Com os melhores cumprimentos,

Cidália Mendes

Assessoria Jurídica

Universidade do Algarve

Campus de Gambelas

8005 139 Faro

Tel.: + 351 289 800 100 - Ext. 7244  
E-mail: [cmmendes@ualg.pt](mailto:cmmendes@ualg.pt)

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=70dd75185e&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1651015436012112790&siml=msg-f%3A1651015...> 3/5

## APÊNDICE D: E-mails remetidos aos alunos inscritos no ano letivo 2019/20.

E-mail de 21/01/2020

08/10/2020

E-mail – PAULO RENATO NÓBREGA SOARES REIS – Outlook

**FW: UAlg-ESGHT\_Dissertação de Mestrado de Fiscalidade, subordinada ao tema "Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso"**

PAULO RENATO NÓBREGA SOARES REIS <a8109@ualg.pt>

ter, 21/01/2020 11:38

**Para:** paulo.pr.reis@gmail.com <paulo.pr.reis@gmail.com>

---

**De:** PAULO RENATO NÓBREGA SOARES REIS

**Enviado:** 21 de janeiro de 2020 11:32

**Para:** alunos@listas.ualg.pt <alunos@listas.ualg.pt>

**Assunto:** UAlg-ESGHT\_Dissertação de Mestrado de Fiscalidade, subordinada ao tema "Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso"

Ex.mos Senhores,

No domínio de um projeto de pesquisa desenvolvido pelo aluno Paulo Reis, n.º 8109, no âmbito de mestrado de Fiscalidade da Universidade do Algarve (UAlg) que tem como objetivo analisar o fenómeno do arrendamento estudantil da comunidade académica da UAlg, após autorização do Exm.º Reitor - ref.ª E\_UAlg/2019/13099 e nos termos do parecer de 23/11/2019 do EPD/UALG (que se anexa), solicita-se que seja difundido pelos alunos da UAlg o seguinte email:

Caríssimos(as) alunos(as),

No domínio de um projeto de pesquisa desenvolvido por mim, Paulo Reis, no âmbito do mestrado de Fiscalidade da Universidade do Algarve (UAlg) - Escola Superior de Gestão, Hotelaria e Turismo (ESGHT), que tem como objetivo analisar o fenómeno do arrendamento estudantil da comunidade académica da UAlg, venho solicitar a vossa participação num questionário, onde o contributo dos alunos é fundamental para o estudo e, por isso, peço-vos que preencham o mesmo até ao fim e da forma mais sincera possível, até ao próximo dia 31/01/2020.

O inquérito tem a duração máxima esperada de 3 minutos.

Link do questionário online (Português/Inglês):

Português/Portuguese

[https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdtxNu3WkJOA0L\\_K0b-82DgnWp8RTsiRRoaLC6eNWrdZ7PaBg/viewform?usp=pp\\_url](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdtxNu3WkJOA0L_K0b-82DgnWp8RTsiRRoaLC6eNWrdZ7PaBg/viewform?usp=pp_url)

Inglês/English

[https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSd1Zq6LPwxKK\\_hzEt0TRFGKkrRjibirwxDTFgJKs5jINvKn8HA/viewform?usp=pp\\_url](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSd1Zq6LPwxKK_hzEt0TRFGKkrRjibirwxDTFgJKs5jINvKn8HA/viewform?usp=pp_url)

Se necessitarem de algum esclarecimento adicional em relação a este inquérito ou em relação aos objetivos do estudo, poderão contactar-me pessoalmente, pelo e-mail [paulo.pr.reis@gmail.com](mailto:paulo.pr.reis@gmail.com).

Com os melhores cumprimentos  
Paulo Reis

## Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

08/10/2020

E-mail – PAULO RENATO NÓBREGA SOARES REIS – Outlook

*A UALG tem um compromisso com a confidencialidade, a proteção de dados e a segurança da informação.*

*Esta mensagem de correio eletrónico é enviada para efeitos de divulgação e pedido de participação no inquérito sobre o “Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso”, estando esta comunicação fundamentada na prossecução de interesses legítimos da UALG e sendo realizada de acordo com os termos da Política de Proteção de Dados que se encontra disponível em [www.ualg.pt](http://www.ualg.pt). Para qualquer reclamação, pedido de informação, comunicação de incidentes ou pedido de exercício de direitos, designadamente do direito de acesso, retificação, oposição ou limitação do tratamento e apagamento, é favor contactar o Encarregado da Proteção de Dados da UALG através do email [rgpd@ualg.pt](mailto:rgpd@ualg.pt).*

### Versão do email em inglês:

Dear students,

In the field of a research project developed by me, Paulo Reis, under the Master of Taxation of the University of Algarve (UALg) - School of Management, Hotel and Tourism (ESGHT), which aims to analyze the phenomenon of student leasing from the academic community of the UAlg, I ask you to participate in a questionnaire, where your input is fundamental to the study and, therefore, I ask you to fill it out to the end and as sincerely as possible, **until next day 31/01/2020**.

The survey has the maximum expected duration of 3 minutes.

If you need further clarification regarding this survey or the study objectives, you may contact me personally at [paulo.pr.reis@gmail.com](mailto:paulo.pr.reis@gmail.com).

Best regards  
Paulo Reis

*UALG is committed to confidentiality, data protection and information security.*

*This e-mail is sent for the purpose of disclosure and request to participate in the “Student Lease and Tax Evasion: Case Study” survey and is based on UALG’s pursuit of legitimate interests and is in accordance with the terms of this Data Protection Policy available at [www.ualg.pt](http://www.ualg.pt).*

*For any complaint, request for information, incident reporting or request for exercise of rights, including the right of access, rectification, opposition or limitation of processing and deletion, please contact the UALG Data Protection Officer at [rgpd @ ualg.pt](mailto:rgpd@ualg.pt).*

--

Com os melhores cumprimentos.

Paulo Reis  
Aluno n.º 8109

E-mail de 06/02/2020

08/10/2020

E-mail – PAULO RENATO NÓBREGA SOARES REIS – Outlook

**FW: UAlg-ESGHT\_Dissertação de Mestrado de Fiscalidade, subordinada ao tema "Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso"**

PAULO RENATO NÓBREGA SOARES REIS <a8109@ualg.pt>

seg, 10/02/2020 10:48

**Para:** paulo.pr.reis@gmail.com <paulo.pr.reis@gmail.com>

---

**De:** PAULO RENATO NÓBREGA SOARES REIS <a8109@ualg.pt>

**Enviado:** 6 de fevereiro de 2020 09:50

**Para:** alunos@listas.ualg.pt <alunos@listas.ualg.pt>

**Assunto:** [alunos] UAlg-ESGHT\_Dissertação de Mestrado de Fiscalidade, subordinada ao tema "Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso"

Caríssimos(as) alunos(as),

Desde já o meu muito obrigado aqueles que já tiveram oportunidade de responder ao questionário por mim lançado durante o mês de janeiro. Como houve colegas que não tiveram a oportunidade de dar a sua resposta lanço mais uma vez o questionário para que quem não tenha ainda preenchido o inquérito o faça ajudando-me neste estudo.

No domínio de um projeto de pesquisa desenvolvido por mim, Paulo Reis, no âmbito de mestrado de Fiscalidade da Universidade do Algarve (UAlg) - Escola Superior de Gestão, Hotelaria e Turismo (ESGHT), que tem como objetivo analisar o fenómeno do arrendamento estudantil da comunidade académica da UAlg, venho solicitar a vossa participação num questionário, onde o contributo dos alunos é fundamental para o estudo e, por isso, peço-vos que preencham o mesmo até ao fim e da forma mais sincera possível, **até ao próximo dia 21/02/2020**.

O inquérito tem a duração máxima esperada de 3 minutos.

Português/Portuguese

[https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScImEE9iwPrg\\_FRlqvOMGKkh4zkwc97p3hZO\\_nsXnw1I6Ehzw/viewform?usp=pp\\_url](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScImEE9iwPrg_FRlqvOMGKkh4zkwc97p3hZO_nsXnw1I6Ehzw/viewform?usp=pp_url)

Se necessitarem de algum esclarecimento adicional em relação a este inquérito ou em relação aos objetivos do estudo, poderão contactar-me pessoalmente, pelo e-mail [paulo.pr.reis@gmail.com](mailto:paulo.pr.reis@gmail.com).

Com os melhores cumprimentos  
Paulo Reis

*A UALG tem um compromisso com a confidencialidade, a proteção de dados e a segurança da informação.*

*Esta mensagem de correio eletrónico é enviada para efeitos de divulgação e pedido de participação no inquérito sobre o "Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso", estando esta comunicação fundamentada na prossecução de interesses legítimos da UALG e sendo realizada de acordo com os termos da Política de Proteção de Dados que se encontra disponível em [www.ualg.pt](http://www.ualg.pt).*

<https://outlook.office.com/mail/deeplink?version=20200928003.10&popoutv2=1>

1/2

## Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

08/10/2020

E-mail – PAULO RENATO NÓBREGA SOARES REIS – Outlook

*Para qualquer reclamação, pedido de informação, comunicação de incidentes ou pedido de exercício de direitos, designadamente do direito de acesso, retificação, oposição ou limitação do tratamento e apagamento, é favor contactar o Encarregado da Proteção de Dados da UALG através do email [rgpd@ualg.pt](mailto:rgpd@ualg.pt).*

Dear students,

In the field of a research project developed by me, Paulo Reis, under the Master of Taxation of the Universidade do Algarve (UALg) - Escola Superior de Gestão, Hotelaria e Turismo (ESGHT), which aims to analyze the phenomenon of student leasing from the academic community of the UALg, I ask you to participate in a questionnaire, where your input is fundamental to the study and, therefore, I ask you to fill it out to the end and as sincerely as possible, **until next day 21/02/2020**.

The survey has the maximum expected duration of 3 minutes.

English/Inglês

[https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdaWyAovihTFTxm4e1cjVksBGIWMo0eJUzOMMPGOYFAIx2\\_OA/viewform?usp=pp\\_url](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdaWyAovihTFTxm4e1cjVksBGIWMo0eJUzOMMPGOYFAIx2_OA/viewform?usp=pp_url)

If you need further clarification regarding this survey or the study objectives, you may contact me personally at [paulo.pr.reis@gmail.com](mailto:paulo.pr.reis@gmail.com).

Best regards  
Paulo Reis

*UALG is committed to confidentiality, data protection and information security.*

*This e-mail is sent for the purpose of disclosure and request to participate in the “Student Lease and Tax Evasion: Case Study” survey and is based on UALG's pursuit of legitimate interests and is in accordance with the terms of this Data Protection Policy available at [www.ualg.pt](http://www.ualg.pt).*

*For any complaint, request for information, incident reporting or request for exercise of rights, including the right of access, rectification, opposition or limitation of processing and deletion, please contact the UALG Data Protection Officer at [rgpd @ ualg.pt](mailto:rgpd@ualg.pt).*

## Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

Email de 26/02/2020

08/10/2020

E-mail – PAULO RENATO NÓBREGA SOARES REIS – Outlook

### UALG-ESGHT\_Dissertação de Mestrado de Fiscalidade, subordinada ao tema "Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso"

PAULO RENATO NÓBREGA SOARES REIS <a8109@ualg.pt>

qua, 26/02/2020 23:40

Para: alunos@listas.ualg.pt <alunos@listas.ualg.pt>

Bcc: Maria de Lurdes Figueirinha Varela <mlvarela@ualg.pt>

Caríssimos(as) alunos(as),

Desde já e mais uma vez, o meu muitíssimo obrigado aqueles que já tiveram oportunidade de responder ao questionário por mim lançado durante o mês de janeiro e fevereiro. Para suprir, as várias solicitações que recebi, por quem ainda não teve a oportunidade de participar neste estudo amplo e abrangente sobre um tema tão atual, lanço mais uma vez o questionário para que quem ainda não tenha participado no inquérito o faça ajudando-me neste ensaio.

No domínio de um projeto de pesquisa desenvolvido por mim, Paulo Reis, no âmbito de mestrado de Fiscalidade da Universidade do Algarve (UALG) - Escola Superior de Gestão, Hotelaria e Turismo (ESGHT), que tem como objetivo analisar o fenómeno do arrendamento estudantil da comunidade académica da UALG, venho solicitar a vossa participação num questionário, onde o contributo dos alunos é fundamental para o estudo e, por isso, peço-vos que preencham o mesmo até ao fim e da forma mais sincera possível, **até ao próximo dia 12/03/2020**.

O inquérito tem a duração máxima esperada de 3 minutos.

Português/Portuguese

[https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfWcFgyVXBFCagrWwiBh5WaRfeecJRLWgakD6CLGhhKb87AqA/viewform?usp=pp\\_url](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfWcFgyVXBFCagrWwiBh5WaRfeecJRLWgakD6CLGhhKb87AqA/viewform?usp=pp_url)

Se necessitarem de algum esclarecimento adicional em relação a este inquérito ou em relação aos objetivos do estudo, poderão contactar-me pessoalmente, pelo e-mail [paulo.pr.reis@gmail.com](mailto:paulo.pr.reis@gmail.com).

Com os melhores cumprimentos  
Paulo Reis

*A UALG tem um compromisso com a confidencialidade, a proteção de dados e a segurança da informação.*

*Esta mensagem de correio eletrónico é enviada para efeitos de divulgação e pedido de participação no inquérito sobre o "Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso", estando esta comunicação fundamentada na prossecução de interesses legítimos da UALG e sendo realizada de acordo com os termos da Política de Proteção de Dados que se encontra disponível em [www.ualg.pt](http://www.ualg.pt). Para qualquer reclamação, pedido de informação, comunicação de incidentes ou pedido de exercício de direitos, designadamente do direito de acesso, retificação, oposição ou limitação do tratamento e apagamento, é favor contactar o Encarregado da Proteção de Dados da UALG através do email [rgpd@ualg.pt](mailto:rgpd@ualg.pt).*

Dear students,

<https://outlook.office.com/mail/deeplink?version=20200928003.10&popoutv2=1>

1/2

## Arrendamento estudantil e evasão fiscal: estudo de caso

08/10/2020

E-mail – PAULO RENATO NÓBREGA SOARES REIS – Outlook

In the field of a research project developed by me, Paulo Reis, under the Master of Taxation of the Universidade do Algarve (UALg) - Escola Superior de Gestão, Hotelaria e Turismo (ESGHT), which aims to analyze the phenomenon of student leasing from the academic community of the UALg, I ask you to participate in a questionnaire, where your input is fundamental to the study and, therefore, I ask you to fill it out to the end and as sincerely as possible, **until next day 12/03/2020**.

The survey has the maximum expected duration of 3 minutes.

English/Inglês

[https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdvxjBJthanF1e6tJ9q5l5EohnAUXKSdBGimIFUqpOeJJl8aA/viewform?usp=pp\\_url](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdvxjBJthanF1e6tJ9q5l5EohnAUXKSdBGimIFUqpOeJJl8aA/viewform?usp=pp_url)

If you need further clarification regarding this survey or the study objectives, you may contact me personally at [paulo.pr.reis@gmail.com](mailto:paulo.pr.reis@gmail.com).

Best regards  
Paulo Reis

*UALG is committed to confidentiality, data protection and information security.  
This e-mail is sent for the purpose of disclosure and request to participate in the "Student Lease and Tax Evasion: Case Study" survey and is based on UALG's pursuit of legitimate interests and is in accordance with the terms of this Data Protection Policy available at [www.ualg.pt](http://www.ualg.pt).  
For any complaint, request for information, incident reporting or request for exercise of rights, including the right of access, rectification, opposition or limitation of processing and deletion, please contact the UALG Data Protection Officer at [rgpd@ualg.pt](mailto:rgpd@ualg.pt).*

<https://outlook.office.com/mail/deeplink?version=20200928003.10&popupv2=1>

2/2

## APÊNDICE E: Pedido de colaboração à AAUALg, por E-mail e insistências

08/10/2020

Gmail - Pedido de colaboração



Paulo Reis <paulo.pr.reis@gmail.com>

---

### Pedido de colaboração

2 mensagens

---

Paulo Reis <paulo.pr.reis@gmail.com>  
Para: geral@aaualg.pt

4 de dezembro de 2018 às 14:01

Caríssimo Pedro Ornelas,  
Presidente da AAUALG,

Começo por, de forma breve, me apresentar. Chamo-me Paulo Reis, aluno n.º 8109 e sou do 2º ano do mestrado de Fiscalidade, da ESGHT - UALG.

Encontro-me a desenvolver o meu Projeto de Dissertação, que tem como finalidade Investigar e Analisar a evasão fiscal no arrendamento estudantil.

Deste modo, muito agradecia se possível, a colaboração dessa AAUALG no sentido de ter acesso à informação sobre o **inventário de ofertas de alojamento ocorrido no presente ano letivo**.

**O tratamento dos dados solicitados é confidencial tendo como finalidade única a oferta e tipologia do alojamento a estudantes universitários e será utilizado exclusivamente no âmbito deste trabalho.**

Mais informo que **está informação não vai ser utilizada para contactar os arrendatários**, sendo que o objeto do estudo será alcançado por inquérito aos estudantes e não por qualquer contacto junto dos senhorios.

Agradecia também, se possível, que me indicassem se as ofertas são provenientes de "repetentes" (já constavam da base de ofertas do ano anterior) ou se são de novas ofertas. E qual a via que utilizam para fazer chegar essas ofertas: e-mail, inscrição numa plataforma disponibilizada pela AAUALG.

A sua colaboração é essencial para a elaboração deste projeto académico, pelo que agradeço, desde já, a sua melhor cooperação!

Com os melhores cumprimentos e saudações académicas.

Paulo Reis

---

Paulo Reis <paulo.pr.reis@gmail.com>  
Para: geral@aaualg.pt

19 de dezembro de 2018 às 09:57

Ex.mo Sr. Presidente da AAUALG,

Reitero o pedido efetuado no passado dia 04/12/2018.

Com os melhores cumprimentos.

Paulo Reis  
[Citação ocultada]

08/10/2020

Gmail - Pedido de colaboração em dissertação de mestrado



Paulo Reis <paulo.pr.reis@gmail.com>

---

## Pedido de colaboração em dissertação de mestrado

10 mensagens

---

Paulo Reis <paulo.pr.reis@gmail.com>

29 de fevereiro de 2020 às 12:13

Para: geral@aaualg.pt

Cc: Lurdes Varela <mlvarela@ualg.pt>, Reitor <reitor@ualg.pt>

Caríssimo Sr. Presidente, da AAUALG

Em sequência dos e-mails por mim remetidos nos passados **dias 04-12-2018 e 19-12-2018, que até hoje não obtive resposta** e uma vez que me encontro em fase de elaboração da parte escrita da dissertação, onde conto fazer referência à AAUALG e à sua participação no meu estudo, venho mais uma vez por este meio solicitar a colaboração dessa Associação uma vez que para mim faz sentido que essa Associação seja administrada por alunos mas que sirva para auxiliar todos os alunos da UALG.

Pelo que, começo por, de forma breve, me apresentar. Chamo-me Paulo Reis, aluno da UALG e frequento o 2.º ano do mestrado de Fiscalidade, da ESGHT.

Encontro-me a desenvolver o meu Projeto de Dissertação, que tem como finalidade Investigar e Analisar o arrendamento estudantil e a evasão fiscal ligada a esse arrendamento.

Deste modo, agradecia se possível, a colaboração dessa AAUALG no sentido de ter acesso à informação sobre o **inventário de ofertas de alojamento ocorrido no presente ano letivo (2019/2020)**.

**O tratamento dos dados solicitados é confidencial tendo como finalidade única a oferta e tipologia do alojamento a estudantes universitários e será utilizado exclusivamente no âmbito deste trabalho.**

Mais informo que **esta informação não vai ser utilizada para contactar os arrendatários**, sendo que o objeto do estudo será alcançado por inquérito aos estudantes (que decorre neste momento) e não por qualquer contacto junto dos senhorios.

Agradecia também, se possível, que me indicassem se as ofertas são provenientes de "repetentes" (já constavam da base de ofertas do ano anterior) ou se são de novas ofertas. E qual a via que utilizam para fazer chegar essas ofertas: e-mail, inscrição numa plataforma disponibilizada pela AAUALG.

A vossa colaboração é essencial para a elaboração deste projeto académico, pelo que mais uma vez agradeço, a vossa cooperação!

Com os melhores cumprimentos e saudações académicas.

Paulo Reis

---

Paulo Reis <paulo.pr.reis@gmail.com>

26 de março de 2020 às 20:53

Para: raquel.jacob@aaualg.pt

Cc: Lurdes Varela <mlvarela@ualg.pt>

Ex.ma Sr.ª Presidente da AAUALG,

Reencaminho o email infra para seu conhecimento e sua resposta, se achar que o deve fazer.

Com os melhores cumprimentos.

Paulo Reis

[Citação ocultada]

---

Maria de Lurdes Figueirinha Varela <mlvarela@ualg.pt>

27 de março de 2020 às 02:16

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=70dd75185e&view=pt&search=all&permthid=thread-a%3Ar2984761983541006006&simpl=msg-a%3Ar83263...> 1/4

## APÊNDICE F: Valor médio das rendas pagas pelos alunos estrangeiros e portugueses

	Tipo de Alojamento	Nacionalidade Portuguesa	Nacionalidade Estrangeira
Privado	Quarto individual	221,02 €	240,72 €
	Quarto partilhado	204,66 €	186,49 €

Nota: Foram expurgadas as respostas que indicaram zero euros de renda, os que não indicaram qual o tipo de alojamento que habitavam, bem como os que habitam casa de familiares ou amigos para não enviarem os valores.



## ANEXO 2: Declaração de inscrição no registo/início de atividade

Ano de entrada em vigor: 2013

	<b>01</b> ÁREA DA SEDE OU DIREÇÃO EFETIVA, ESTABELECIMENTO ESTÁVEL OU DOMICÍLIO Concelho _____	<b>DECLARAÇÃO DE INSCRIÇÃO NO REGISTO/INÍCIO DE ATIVIDADE</b>										
	<b>02</b> NIF (NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL) Atribuído pelo Ministério das Finanças ou Ministério da Justiça <input type="text" value="1"/> _____ Não residentes (atribuído pelo país de origem na UE/EEE) Prefixo <input type="text" value="3"/> _____ <input type="text" value="4"/> _____		<b>03</b> USO EXCLUSIVO DOS SERVIÇOS <input type="checkbox"/> 2 (Inscrição no Registo) <input type="checkbox"/> 3 (Início de Atividade) <input type="checkbox"/> 4 (Reinício de Atividade) <input type="checkbox"/> 4 (Substituição ao Início)									
<b>04</b> NOME COMPLETO DO SUJEITO PASSIVO, SEDE OU DIREÇÃO EFETIVA, LOCAL DO ESTABELECIMENTO ESTÁVEL OU DOMICÍLIO Nome _____ Rua, Praça, Avenida, Lugar, etc. _____ Número _____ Andar, Sala, etc. _____ Localidade _____ Freguesia _____ Telefone _____ E-mail _____ Concelho _____ Código Postal _____ País _____ Território ou Região _____ Sujeitos passivos de IRS: O domicílio fiscal corresponde ao local do estabelecimento principal? SIM <input type="checkbox"/> 1 NÃO <input type="checkbox"/> 2 Se respondeu não, indique o local do estabelecimento no quadro <b>23</b>												
<b>05</b> TIPO DE SUJEITO PASSIVO <table border="0"> <tr> <td> <b>IRS</b>                      CAT. B                      Rend. Empresariais <input type="checkbox"/> 1                      Rend. Profissionais <input type="checkbox"/> 22                      Herança Indivisa <input type="checkbox"/> 18                      EIRL <input type="checkbox"/> 19                 </td> <td> <b>IRC</b>                      Sociedade por Quotas <input type="checkbox"/> 2                      Sociedade Anónima <input type="checkbox"/> 3                      Cooperativa <input type="checkbox"/> 4                      Sociedade Irregular <input type="checkbox"/> 5                      Empresa Pública <input type="checkbox"/> 6                      Estabelecimento Estável <input type="checkbox"/> 7                      Fundos <input type="checkbox"/> 8                      Estado <input type="checkbox"/> 10                      Autarquia Local <input type="checkbox"/> 11                      Outras Pessoas Colet. Díct. Público <input type="checkbox"/> 12                      Associação <input type="checkbox"/> 13                      Outras Sociedades <input type="checkbox"/> 14                      ACE e AEIE <input type="checkbox"/> 15                      Não residente sem Estab. Estável <input type="checkbox"/> 16                      Sociedade Unipessoal por Quotas <input type="checkbox"/> 21                      Sociedade Anónima Europeia <input type="checkbox"/> 23                      Instituto Público <input type="checkbox"/> 24                      Fundação <input type="checkbox"/> 25                 </td> </tr> </table>			<b>IRS</b> CAT. B Rend. Empresariais <input type="checkbox"/> 1 Rend. Profissionais <input type="checkbox"/> 22 Herança Indivisa <input type="checkbox"/> 18 EIRL <input type="checkbox"/> 19	<b>IRC</b> Sociedade por Quotas <input type="checkbox"/> 2 Sociedade Anónima <input type="checkbox"/> 3 Cooperativa <input type="checkbox"/> 4 Sociedade Irregular <input type="checkbox"/> 5 Empresa Pública <input type="checkbox"/> 6 Estabelecimento Estável <input type="checkbox"/> 7 Fundos <input type="checkbox"/> 8 Estado <input type="checkbox"/> 10 Autarquia Local <input type="checkbox"/> 11 Outras Pessoas Colet. Díct. Público <input type="checkbox"/> 12 Associação <input type="checkbox"/> 13 Outras Sociedades <input type="checkbox"/> 14 ACE e AEIE <input type="checkbox"/> 15 Não residente sem Estab. Estável <input type="checkbox"/> 16 Sociedade Unipessoal por Quotas <input type="checkbox"/> 21 Sociedade Anónima Europeia <input type="checkbox"/> 23 Instituto Público <input type="checkbox"/> 24 Fundação <input type="checkbox"/> 25								
<b>IRS</b> CAT. B Rend. Empresariais <input type="checkbox"/> 1 Rend. Profissionais <input type="checkbox"/> 22 Herança Indivisa <input type="checkbox"/> 18 EIRL <input type="checkbox"/> 19	<b>IRC</b> Sociedade por Quotas <input type="checkbox"/> 2 Sociedade Anónima <input type="checkbox"/> 3 Cooperativa <input type="checkbox"/> 4 Sociedade Irregular <input type="checkbox"/> 5 Empresa Pública <input type="checkbox"/> 6 Estabelecimento Estável <input type="checkbox"/> 7 Fundos <input type="checkbox"/> 8 Estado <input type="checkbox"/> 10 Autarquia Local <input type="checkbox"/> 11 Outras Pessoas Colet. Díct. Público <input type="checkbox"/> 12 Associação <input type="checkbox"/> 13 Outras Sociedades <input type="checkbox"/> 14 ACE e AEIE <input type="checkbox"/> 15 Não residente sem Estab. Estável <input type="checkbox"/> 16 Sociedade Unipessoal por Quotas <input type="checkbox"/> 21 Sociedade Anónima Europeia <input type="checkbox"/> 23 Instituto Público <input type="checkbox"/> 24 Fundação <input type="checkbox"/> 25											
<b>05-A</b> SOCIEDADES ABRANGIDAS POR LEIS ESPECIAIS <table border="0"> <tr> <td>SAD <input type="checkbox"/> 1</td> <td>SDR <input type="checkbox"/> 2</td> <td>SFE <input type="checkbox"/> 3</td> <td>SGE <input type="checkbox"/> 4</td> <td>SGI <input type="checkbox"/> 5</td> </tr> <tr> <td>SGJ <input type="checkbox"/> 6</td> <td>SGP <input type="checkbox"/> 7</td> <td>SGPS <input type="checkbox"/> 8</td> <td>SLJ <input type="checkbox"/> 9</td> <td>Outras <input type="checkbox"/> 10</td> </tr> </table>			SAD <input type="checkbox"/> 1	SDR <input type="checkbox"/> 2	SFE <input type="checkbox"/> 3	SGE <input type="checkbox"/> 4	SGI <input type="checkbox"/> 5	SGJ <input type="checkbox"/> 6	SGP <input type="checkbox"/> 7	SGPS <input type="checkbox"/> 8	SLJ <input type="checkbox"/> 9	Outras <input type="checkbox"/> 10
SAD <input type="checkbox"/> 1	SDR <input type="checkbox"/> 2	SFE <input type="checkbox"/> 3	SGE <input type="checkbox"/> 4	SGI <input type="checkbox"/> 5								
SGJ <input type="checkbox"/> 6	SGP <input type="checkbox"/> 7	SGPS <input type="checkbox"/> 8	SLJ <input type="checkbox"/> 9	Outras <input type="checkbox"/> 10								
<b>05-B</b> ENTIDADES LICENCIADAS NAS ZONAS FRANCAS Indique qual a Zona Franca onde está licenciado ZFM <input type="checkbox"/> 1 ZFSM <input type="checkbox"/> 2												
<b>06</b> IRC REGIME DE TRIBUTAÇÃO <table border="0"> <tr> <td>Regime Geral <input type="checkbox"/> 1</td> <td>Não Sujeição <input type="checkbox"/> 2</td> <td>Isenção Definitiva <input type="checkbox"/> 3</td> <td>Isenção Temporária <input type="checkbox"/> 4</td> <td>Redução de Taxa <input type="checkbox"/> 5</td> </tr> </table>			Regime Geral <input type="checkbox"/> 1	Não Sujeição <input type="checkbox"/> 2	Isenção Definitiva <input type="checkbox"/> 3	Isenção Temporária <input type="checkbox"/> 4	Redução de Taxa <input type="checkbox"/> 5					
Regime Geral <input type="checkbox"/> 1	Não Sujeição <input type="checkbox"/> 2	Isenção Definitiva <input type="checkbox"/> 3	Isenção Temporária <input type="checkbox"/> 4	Redução de Taxa <input type="checkbox"/> 5								
<b>07</b> CONTRATO DE SOCIEDADE, DATA DA EMISSÃO DO CERTIFICADO DE ADMISSIBILIDADE OU DATA DO REGISTO NA CONSERVATÓRIA Contrato de sociedade, estado ou escritura de EIRL, publicado no Diário da República, n.º <input type="text" value="1"/> _____ de <input type="text" value="2"/> _____ ANO _____ MÊS _____ DIA _____ Data da emissão do certificado de admissibilidade, registo ou apresentação a registo <input type="text" value="5"/> _____ ANO _____ MÊS _____ DIA _____												
<b>08</b> ATIVIDADES EFETIVAMENTE EXERCIDAS <table border="0"> <tr> <td>Se for um Ato Isolado em IVA assinalar: <input type="checkbox"/> 7</td> <td>Se não for sujeito passivo de IVA assinalar: <input type="checkbox"/> 8</td> <td>ATIVIDADE PRINCIPAL CAE <input type="text" value="1"/> _____ Descrição _____ CIRS <input type="text" value="2"/> _____</td> <td>ATIVIDADE SECUNDÁRIA CAE <input type="text" value="4"/> _____ Descrição _____ CIRS <input type="text" value="6"/> _____</td> </tr> </table>			Se for um Ato Isolado em IVA assinalar: <input type="checkbox"/> 7	Se não for sujeito passivo de IVA assinalar: <input type="checkbox"/> 8	ATIVIDADE PRINCIPAL CAE <input type="text" value="1"/> _____ Descrição _____ CIRS <input type="text" value="2"/> _____	ATIVIDADE SECUNDÁRIA CAE <input type="text" value="4"/> _____ Descrição _____ CIRS <input type="text" value="6"/> _____						
Se for um Ato Isolado em IVA assinalar: <input type="checkbox"/> 7	Se não for sujeito passivo de IVA assinalar: <input type="checkbox"/> 8	ATIVIDADE PRINCIPAL CAE <input type="text" value="1"/> _____ Descrição _____ CIRS <input type="text" value="2"/> _____	ATIVIDADE SECUNDÁRIA CAE <input type="text" value="4"/> _____ Descrição _____ CIRS <input type="text" value="6"/> _____									
<b>09</b> DADOS RELATIVOS À ATIVIDADE ESPERADA • Data do início de atividade <input type="text" value="1"/> _____ ANO _____ MÊS _____ DIA _____ <b>PARA ENQUADRAMENTO EM IVA</b> • Efetua importações? Sim <input type="checkbox"/> 2 Não <input type="checkbox"/> 3 • Efetua exportações? Sim <input type="checkbox"/> 4 Não <input type="checkbox"/> 5 • Efetua aquisições intracomunitárias? Sim <input type="checkbox"/> 6 Não <input type="checkbox"/> 7 • Efetua transmissões intracomunitárias? Sim <input type="checkbox"/> 8 Não <input type="checkbox"/> 9 • Dados referidos a <input type="text" value="10"/> _____ Meses do ano de <input type="text" value="11"/> _____ • Volume de Negócios (vendas + prestações de serviços) <input type="text" value="12"/> _____,00 € Se for sujeito passivo com rendimentos da categoria B do IRS e código de atividade de comércio a retalho (CAE 47...), indique: • Volume total de compras <input type="text" value="13"/> _____,00 € • Volume de compras de bens destinados a venda sem transformação <input type="text" value="14"/> _____,00 € • Volume de serviços prestados não isentos de IVA <input type="text" value="15"/> _____,00 € <b>PARA ENQUADRAMENTO EM IRS</b> • Valor anual de rendimentos estimado (IRS) <input type="text" value="18"/> _____,00 €												
<b>10</b> USO EXCLUSIVO DOS SERVIÇOS <b>ENQUADRAMENTO DEFINIDO PELO SF EM IR:</b> • Regime Simplificado (art. 28.º do CIRS) <input type="checkbox"/> 18 • Regime de Contabilidade Organizada (art. 28.º do CIRS) <input type="checkbox"/> 19 <input type="checkbox"/> 21 • Reg. Ger. de Det. do Lucro Tributável (CIRC) <input type="checkbox"/> 20 <b>ENQUADRAMENTO DEFINIDO PELO SF EM IVA:</b> • Regime Especial de Isenção (art. 53.º) <input type="checkbox"/> 1 • Regime Especial dos Pequenos Retailistas (art. 60.º) <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 9 • Regime normal <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 10 Trimestral <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 10 Mensal <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 11 • Exercício exclusivo de transmissões de bens e/ou prestações de serviços isentas que não conferem o direito à dedução (art. 9.º) <input type="checkbox"/> 5 • Regimes Especiais de Tributação <input type="checkbox"/> 6 • Aquisições intracomunitárias de bens nas condições previstas no campo 8 do quadro 11 ou no campo 3 do quadro 13 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 12 • Transmissões de bens nas condições previstas no campo 9 do quadro 11 ou no campo 4 do quadro 13 (vendas à distância a particulares) <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 13 • Ato Isolado <input type="checkbox"/> 14 • Não sujeito <input type="checkbox"/> 23 • Enquadramento a vigorar a partir de <input type="text" value="15"/> _____ ANO _____ MÊS _____ DIA _____ • Código do Serviço de Finanças <input type="text" value="16"/> _____ • Data de receção <input type="text" value="17"/> _____ ANO _____ MÊS _____ DIA _____ • N.º de entrada _____ (Carimbo)												

<b>19</b> IRS	<b>OPÇÃO PELO REGIME DE CONTABILIDADE ORGANIZADA/SIMPLIFICADO (IRS)</b>
• Reunindo os pressupostos de inclusão no regime simplificado de tributação previsto no art. 28.º do CIRS, assinalar:	
IRS - Opto pelo regime de contabilidade organizada _____ SIM <input type="checkbox"/> 1 NÃO <input type="checkbox"/> 2	