



Rui Alpalhão

Saída precária

No mercado do arrendamento urbano, o «mercado» propriamente dito foi encarcerado há muito tempo. No final dos anos 40, as rendas em Lisboa e Porto foram congeladas, medida generalizada ao resto do país já na vigência da 3ª República.

Os efeitos deste encarceramento têm sido previsivelmente nefastos. De facto, num contexto de mercado livre proprietários e inquilinos fixam, de acordo com os seus interesses, rendas tais que o proprietário queira dar, e o inquilino tomar, uma propriedade de arrendamento. Fazem-no dentro de um quadro legal que define regras quanto a prazos de denúncia unilateral e actualizações de rendas. Se subsistir, como é essencialmente o caso, uma combinação de impossibilidade de denúncia unilateral por parte do proprietário e de ausência de actualização, e os preços subirem com pujança como aconteceu entre nós após os anos 70, assistimos a uma inexorável redução do valor real dos rendimentos das propriedades. Em consequência, o rendimento das propriedades torna-se relativamente menor do que o das aplicações alternativas, e o seu preço cai. A queda dos preços inibe novo investimento, seja de raiz seja de conservação. Os resultados estão à vista, e são maus.

A produção legislativa para os remediar tem sido grande. O Regime do Arrendamento Urbano de 1990 teve o grande mérito de reinstaurar um regime - o dos contratos de duração limitada - onde o mercado foi libertado.

Indesejavelmente, os contratos do regime geral continuaram essencialmente com rendas congeladas, a menos de tímidas actualizações administrativas anuais permitidas desde 1981 (mais de trinta anos após o congelamento original...). Em sintonia com a prolixidade legislativa que tem caracterizado este mercado, o Governo preparou um novo Regime do Arrendamento Urbano, anunciado como sendo aquele que põe finalmente fim a um encarceramento do mercado de quase 60 anos.

Um relance sobre o novo RAU, no entanto, sugere, no máximo, estarmos perante uma saída precária. Senão, vejamos. Os níveis de rendas, a atingir em prazos diversos, consoante a idade e o rendimento dos proprietários são fixados em 2 a 4.8%, conforme coeficientes de conservação administrativamente fixados, da avaliação fiscal das propriedades. Mercado no cárcere, como antes. Proprietários e inquilinos não são chamados a discutir livremente o valor das rendas, mas tão somente a discuti-los guardados à vista pelo legislador. Uma saidita precária, na melhor das hipóteses. Esperemos que a pena não seja perpétua...