

Rendas: liberalização relutante

Henrique Raposo (www.expresso.pt)

hoje às 7:29

Devido à fraca qualidade do autor do costume, a gerência de "A Tempo e a Desmodo" resolveu abrir uma nova secção: "os convidados". O convidado desta semana é **Rui Alpalhão**, Professor Associado Convidado, IBS.

"Every individual necessarily labours to render the annual revenue of the society as great as he can. He generally, indeed, neither intends to promote the public interest, nor knows how much he is promoting it. (...) by directing that industry in such a manner as its produce may be of the greatest value, he intends only his own gain, and he is in this, as in many other cases, led by an invisible hand to promote an end which was no part of his intention. Nor is it always the worse for the society that it was no part of it. By pursuing his own interest he frequently promotes that of the society more effectually than when he really intends to promote it. I have never known much good done by those who affected to trade for the public good".

Adam Smith, An Enquiry Into the Nature and Causes of the Wealth of Nations, 1776

Adam Smith, geralmente creditado como autor do primeiro tratado moderno de Economia, era Professor de Filosofia na sua Escócia natal. Quiçá por isso, a filosofia subjacente a uma reforma legislativa é essencial, e **a - estimável - Reforma do Arrendamento recentemente anunciada pelo Governo falha, salvo melhor opinião, na filosofia que lhe subjaz**. De facto, a visível degradação das cidades portuguesas não é obra do acaso, nem de uma qualquer praga congeminaada por bruxa inimiga da pátria, mas sim consequência directa da sistemática e reiterada disrupção legislativa dos mecanismos de mercado, particularmente do congelamento das rendas, ocorrido pela primeira vez em **1910**, logo após a implantação da República.

O legislador congelante, concedamos, terá estado animado de boas intenções, muito provavelmente crente de que contribuía para o bem dos seus concidadãos. Smith via mais longe, e, se fosse vivo, teria podido antecipar o nefasto resultado: contracção do parque habitacional arrendado, **exclusão de muitos potenciais arrendatários do mercado, nomeadamente dos mais jovens, prejudicados por esse grave defeito de terem nascido mais tarde**, deslocação do capital para outras aplicações com rentabilidade não limitada artificialmente, ruína do parque inicialmente dedicado ao arrendamento, abandono do centro e construção desenfreada para revenda na periferia, desperdício.

A inflação nos anos sessenta e setenta, ao fazer as rendas congeladas divergir brutalmente dos respectivos valores de mercado, pôs a cereja no topo do bolo. Depois de uns anos a imitar a avestruz, os sucessores dos legisladores congelantes não optaram por corrigir o erro dos seus antecessores. Com a introdução do RAU, deixaram o mercado funcionar de novo, mas somente para os novos arrendamentos, e geraram complicados mecanismos para correcção das distorções acumuladas nos contratos antigos. Smith, se estivesse entre nós, teria avisado que não ia funcionar. Assim foi, e, para corrigir o problema, insistiu-se na receita das distorções ao mercado com o NRAU. Também não funcionou.

A reforma recentemente apresentada é, infelizmente, essencialmente mais do mesmo, registando-se com apreço o saudável pudor em a designar NNRAU. São introduzidas flexibilizações marginais na arquitectura contratual dos arrendamentos novos, nomeadamente a liberdade de contratar sem prazo mínimo, que se saúda, mesmo reconhecendo que, no essencial, a reposição da eficiência do mercado dos arrendamentos novos se conseguiu com o RAU de 1990. Para os arrendamentos antigos, o benevolente legislador introduz mais complicados mecanismos que fariam o orgulho do legislador congelante do século passado: um esquema paternalista de supervisão e regulação das negociações entre o sacrificado senhorio e o protegido inquilino incumbente, um conjunto de excepções ancorado em variáveis como rendimento, idade e deficiência do inquilino que mantêm o **senhorio amarrado a um papel forçado de substituto de um Estado incapaz de prover os direitos que prescreve para os portugueses**. A relutância em liberalizar é uma má opção, e terá consequências, nomeadamente um próximo NNNRAU.