

# Das lojas históricas a um novo congelamento das rendas



**Hugo Santos Ferreira**

**E**m teoria, é legítima a previsão de uma protecção especial à “autenticidade” das nossas cidades e consequentemente às lojas com interesse histórico e cultural. Porém, entendemos que a medida com a qual se pretende efectivar essa protecção é que não será a correcta.

A este propósito, é importante ter em conta que uma das qualidades de Lisboa que é mais realçada pelos turistas, nos inquéritos que lhes são feitos no aeroporto à saída da cidade, é precisamente a sua “autenticidade”.

Contudo, a protecção dessa característica que distingue as nossas cidades é uma responsabilidade pública, do Estado, não devendo ser feita à custa dos privados e mais uma vez com enorme prejuízo para os proprietários. O Estado não pode imiscuir-se do seu dever de salvaguarda do património histórico e cultural, passando-o para os proprietários, que durante tanto tempo se viram privados de usufruir, de forma livre e em condições de mercado, dos seus imóveis.

Por outro lado, também a prorrogação de cinco para 10 anos do regime transitório de actualização das rendas, no caso do arrendamento para fins habitacionais, nos parece um enorme retrocesso que agora se pretende infligir à Nova Lei do Arrendamento Urbano (NRAU), que, recorde-se, tem sido apontada, diria quase unanimemente, como dos factores que mais contribui para a dinamização do próprio mercado do arrendamento e da reabilitação urbana.

A reabilitação urbana jamais vingará sem um mercado do arrendamento forte e dinâmico. Não pensemos que a reabilitação já é uma aposta ganha. Ainda há muito para fazer e a consolidação dos recentes números positivos que a reabilitação

urbana tem registado é uma dessas tarefas. Voltar a colocar entraves a um mercado de arrendamento livre e de mercado apenas travará, de forma grave, a dinamização que todos queremos para a reabilitação urbana.

O congelamento das rendas, que durante tantos e tantos anos enfraqueceu o mercado do arrendamento em Portugal e impossibilitou o arranque da reabilitação urbana, não pode agora, a pretexto da protecção de algumas lojas históricas, estar de volta.

Caso esta alteração venha a ser aprovada, esperemos que daqui por mais cinco anos o NRAU não venha a ser novamente alterado para prevenir a prorrogação das rendas antigas, desta feita, por mais 15 anos e assim sucessivamente.

Por outro lado, não o pode o Estado querer imiscuir-se também da sua função social, procurando passar, mais uma vez, essa obrigação para os privados. Os mais desfavorecidos devem ser protegidos sim, mas por quem tem essa função, o Estado. Aliás, foi precisamente com esse propósito que foi criado o subsídio de renda para os arrendatários mais desfavorecidos.

Por fim, é de lamentar que a instabilidade legislativa venha a representar repetidamente um motivo para defraudar as expectativas dos promotores/investidores que já tinham os seus projectos em curso. Assim é se pensarmos naqueles que, investindo em prédios com rendas antigas, haviam já elaborado o seu business plan, contando com a desocupação do imóvel nos cinco anos legalmente previstos e com o consequentemente início das obras de reabilitação e que agora podem ter de adiar a execução do seu projecto por cinco anos, ou mais.

**Secretário-geral da APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários**