



Um Século de Congelamento

Artur Soares Alves

16-Ago-2012

Com frequência é dito em público que Salazar inventou o congelamento das rendas, o que é redondamente errado. No livro *O Congelamento das Rendas Urbanas*, editado pela CNAPI em 1995, conta-se em pormenor o aparecimento e a manutenção do congelamento das rendas. Dado que este livro não é secreto, embora pareça andar escondido, há muito que se deveria ter deixado de atirar as culpas ao antigo presidente do Conselho.

No entanto, o erro é repetido uma vez e outra vez. Compreende-se a malandrice. Contra os admiradores de Salazar usa-se implicitamente o argumento de que se Salazar o fez é porque está bem feito. Para os outros diz-se que a culpa não é *nossa* mas é sim mais um elemento da pesada herança.

Para ajudar a desfazer esta história falsa publica-se o quadro abaixo. Com esta publicação, o leitor que queira pôr um ignorante na ordem só tem que dar-lhe o link desta mesma página:

<http://pl.proprietarios.pt/artigos/b49/um-seculo.htm>.

Todavia — cuidado! — porque em Portugal *Eles* têm o curso completo. Quando admitem os cem anos acrescentam que se a coisa é tão antiga, então já não pode resolver-se.

Em todo o caso, a nova lei foi publicada anteontem. Para os proprietários, sobretudo para os que faleceram na pobreza, é seguramente pouco. Todavia, o quadro seguinte mostra como ela representa uma mudança num país que se habituou a *cardanhar* as poupanças de quem trabalha, poupa e cumpre as leis.

Não esqueçamos também que o congelamento sem inflação não serve para nada, isto é, não serve para tirar a Pedro e dar a Paulo. O congelamento forma uma tenaz em conjunto com a inflação. E desta inflação houve em abundância entre 1910 e os dias de hoje.

Ano	Acontecimento
1910	Implantação da República. Publicação do Decreto de 12-Nov-1910 congelando das rendas por um ano. Centenário que passou em

	2010 e que foi modestamente comemorado.
1914	Decreto 1079 de 23-Nov. A pretexto da Grande Guerra decreta-se o congelamento total das rendas: uma casa fica com a renda congelada ao valor na data do decreto, mesmo que venha a estar devoluta. <i>Obrigação penal</i> de arrendar casas devolutas pela renda em vigor à data do decreto.
1917	Lei 828 de 28-Set. Faz pequenas correcções ao decreto de 1914, reforçando os aspectos repressivos daquele.
1918	Decreto 4499 de 29-Jun. Governava Sidónio Pais. Prolonga o período do congelamento. Revogado em 17-Abr-1919.
1918	Decreto 4952 de 13-Nov. Reforça os aspetos repressivos do anterior.
1919	Decreto 5411 de 17-Abr. Reúne toda a legislação sobre o arrendamento. Faz uma alteração importante porque a legislação congeladora anterior tomava como pretexto a Grande Guerra que entretanto acabara em 11-Nov-1918. Assim, essa legislação era considerada de exceção. Agora a legislação considera o congelamento como uma situação normal, mantendo o congelamento <i>para sempre</i> . E definindo punições para quem recuse arrendar.
1920	Lei 1020 de 18-Ago. O Estado legisla em proveito próprio: “ <i>Não poderá ter seguimento qualquer acção de despejo de prédios urbanos de que seja inquilino o Estado</i> ”.
1923	Decreto 9118 de 10-Set. Manda corrigir as rendas congeladas multiplicando-as por coeficientes muito inferiores ao aumento do custo de vida — e dos salários — registado após 1914.
1928	Decreto 15.289 de 30-Mar. Pretende descongelar algumas rendas embora para valores inferiores ao aumento dos preços. Anulado pelo decreto 15.315 publicado 5 dias depois.
1943	Decreto 32.638 de 22-Jan. Regressa ao congelamento para os prédios que entretanto tinham sido arrendados.
1948	Lei 2030 de 22-Jun. A grande lei sobre o inquilinato publicada pelo Estado Novo. Essencialmente alinha o valor das rendas pelo valor matricial dos prédios, ou o <i>rendimento ilíquido</i> que é atribuível a estes, referente a 1937 . As rendas habitacionais poderiam voltar a atualizar-se por reavaliação fiscal, que fica interdita em Lisboa e Porto. Esta situação vai permanecer até 1985. Portanto, Salazar corrigiu alguma coisa mas manteve em vigor o congelamento, embora o tenha atenuado; e os efeitos fossem também atenuados pela estabilidade da moeda.

1969	Estudo do conselheiro Gonçalves Pereira, sob ordem do Ministro da Justiça, concluindo que as rendas estavam entre <i>um quinto</i> e <i>um quarto do valor</i> que teriam se acompanhassem a desvalorização da moeda.
1974	<u>Decreto-lei 217/74</u> de 27-Mai. Regressa o congelamento das rendas no espírito de 1914, por 30 dias... <u>Decreto-lei 445/74</u> de 12-Set. Fixa em definitivo o congelamento juntamente com a <i>obrigação de arrendar</i> .
1975	<u>Decreto-lei 198-A/75</u> . Entre outras coisas legaliza as ocupações selvagens de prédios devolutos. É este o diploma que ficou conhecido como <i>lei Portas</i> .
1982	<u>Lei 2/82 de 15-Jan</u> . Estabelece um regime especial de proteção para as “repúblicas” de Coimbra.

É certo que houve alguma legislação que foi anunciada como pretendendo descongelar as rendas. Além daquela que se cita acima, de 1923 e 1948, temos:

[Decreto-lei 148/81](#), possibilitando rendas quase livres e atualizáveis, mas somente para os novos contratos. Casa roubada, trancas na porta...

[Lei 46/85](#), que quebrou o tabu do congelamento em Lisboa e Porto. No entanto previa aumentos das rendas incompatíveis com a inflação decorrida.

[Decreto-lei 321-B/90](#), chamado RAU, e que no campo habitacional vem aperfeiçoar a lei 46/85. Pelo ano em que foi publicado — quando quantidades brutais de dinheiro entravam em Portugal após adesão à Comunidade Europeia — e pela ausência de reformas reais, merece o nome de *decreto das oportunidades perdidas*.

[Decreto-lei 257/95](#) de 30-Set. Permite finalmente arrendamentos não-habitacionais com termo certo.

[Lei 6/2006](#) de 23-Fev, conhecido por NRAU, contém também modificações no Código Civil respeitantes aos contratos de arrendamento. Define um processo de descongelamento das rendas que não é realista, nem aplicável. Foi mais um *flop*.

[Lei 31/2012](#) de 14-Ago. Publicada anteontem e da qual ainda é cedo para comentar.

Inflação

Como se disse o congelamento é parte de uma tenaz, a outra parte é a inflação. Só assim são cumpridos o objetivo de tirar a riqueza a quem a poupou para a dar a quem é amigo do sistema político. A inflação também é chamada aumento do custo de vida — aumento para alguns, boa vida para outros. Significa que, por exemplo, o que se comprava com 100 escudos em 1910 necessitava de 2.219 escudos para se comprar em 1930.

Quem sofre com a inflação são os chamados titulares de rendimentos fixos. Assim, os salários e as pensões foram subindo, tal como os lucros comerciais mas as rendas permaneceram fixas porque o Estado se recusava a reconhecer a desvalorização da moeda, ao mesmo tempo que anualmente é publicada a tabela de desvalorização da moeda.

Damos a seguir alguns exemplos tirados da [Portaria 282/2011](#) de 21 de Outubro. Como em cada ano o Ministro das Finanças publicou os coeficientes de desvalorização da moeda. Estes coeficientes são baseados no *índice de preços no consumidor*, que mede a inflação, mas habitualmente reconhece uma desvalorização inferior à indicada pelo IPC. Em todo o caso, vejamos alguns exemplos:

	Desvalorização
Entre 1911 e 1930	22,19
Entre 1937 e 1948	2,14
Entre 1974 e 1985	9,28
Entre 1985 e 2006	3,30
Entre 1911 e 2011	3.870,90

O que estes números mostram é a inanidade das anunciadas correções das rendas congeladas.

FIM