VINÍCIUS LUMMERTZ

Ex-ministro do Turismo e ex-presidente da Embratur.

A era dos desaforos

Encerrada a campanha, as palavras ditas durante a disputa continuam pesando sobre o governo e a sociedade. Acusações, promessas e ofensas criam compromissos difíceis de rever, mesmo quando o país exige decisões diferentes das defendidas nos palanques. Ao governar, parte da margem para negociar foi consumida.

A era dos desaforos se manifesta nessa agressão incorporada à vida pública, que aparece também em decisões e omissões. O desaforo pode estar num insulto, no abuso de uma autoridade ou na indiferença diante de um serviço que não atende ao cidadão. Quem é atingido suporta consequências pelas quais ninguém parece disposto a responder.

Reeleito, Lula terá de lidar com esse ambiente ao corrigir os rumos do Brasil. A revisão dos gastos, o enfrentamento de privilégios e a melhora das condições para investir dependem de decisões que podem contrariar expectativas de seus apoiadores. Precisará explicar as mudanças aos que o elegeram e reconhecer o que deve ser revisto, sem prolongar a disputa a cada decisão.

Wittgenstein escreveu, nas Investigações filosóficas, que "as palavras também são atos". Basta observar a dificuldade de negociar com alguém apresentado como inimigo ou de modificar uma política anunciada como a única aceitável. O que foi dito continua sendo cobrado pelos seguidores, reproduzido nas redes e usado pelos adversários, limitando a liberdade de quem precisa decidir.

A preocupação em preservar o grupo vai tomando o lugar da discussão sobre os resultados de uma política. Governantes e apoiadores defendem posições que talvez já não considerem adequadas, por receio de que a mudança pareça fraqueza ou deslealdade. A sociedade endurece e perde a disposição para examinar o que acontece.

Confúcio associava governar a retificar, começando pela retidão e pelo exemplo do governante. Essa reflexão pode ser estendida à gestão pública: quem governa tem a obrigação de rever escolhas diante de seus resultados, mesmo que tenha defendido outra coisa e precise explicar a mudança.

Na economia, a resistência à correção alcança toda a população. O gasto de baixa qualidade, a manutenção de privilégios e os compromissos permanentes sem financiamento sustentável podem trazer benefícios políticos imediatos, enquanto seus custos se acumulam ao longo dos anos. Também há desaforo em exigir que o cidadão pague por decisões tomadas sem consideração por sua capacidade de suportá-las.

Nem todo déficit é irresponsável, e os juros têm várias causas. Ainda assim, a deterioração fiscal persistente pode elevar o risco e encarecer o financiamento, prejudicando investimentos, empregos e a própria capacidade de proteção social. Esses efeitos também precisam entrar na discussão sobre os mais vulneráveis, que têm menos condições de se proteger da piora econômica.

A situação econômica brasileira exige um recomeço, com a revisão das escolhas que vêm prejudicando o país. Insistir nelas para preservar o discurso da campanha agravaria os problemas. Cabe ao governo apresentar medidas e à oposição avaliar seu mérito, sem tornar qualquer revisão politicamente inviável.

O Senado, os deputados federais, os governadores e o Judiciário, dentro de suas competências, também respondem por esse ambiente. A opinião pública contribui para o problema ao receber com hostilidade qualquer tentativa de entendimento. Há cobranças legítimas a fazer, mas é preciso deixar espaço para que uma decisão seja revista sem que isso provoque mais uma rodada de agressões.

Hannah Arendt viu no perdão uma possibilidade de interromper a cadeia das reações humanas. Na política, deveria ser possível reconhecer e reparar um erro, respondendo por suas consequências.

Nos Estados Unidos, a vitória democrata nas eleições para o Congresso amplia a necessidade de negociação em um país radicalizado. Na França, as manifestações mostram a distância entre o governo e parcelas da sociedade. São situações distintas, nas quais será preciso encontrar acordos para produzir resultados. O protesto é legítimo; o impasse se agrava quando já não se admite uma solução negociada.

Steven Levitsky e Daniel Ziblatt, em Como as democracias morrem, alertam para a recusa da legitimidade dos adversários e a perda de limites no exercício do poder. Cuba e Venezuela mostram a dificuldade de corrigir governos que suprimem a contestação. Nas democracias, há mais espaço para a revisão, mas é preciso preservá-lo.

No Brasil, Lula, os demais poderes e a sociedade precisam aproveitar esse espaço depois da eleição. Talvez não possamos acabar com a era dos desaforos, mas podemos reduzi-los. Isso significa aceitar a discussão das escolhas anteriores e permitir os entendimentos necessários para que o país volte a avançar.

MICHELLE NOVAES

Empresária, cofundadora da Kaselle

A Bolsa oscila. O tijolo permanece.

O primeiro pregão depois do segundo turno, em 26 de outubro, foi um dos mais duros da história recente da Bolsa brasileira. O Ibovespa caiu 13,88%, o dólar subiu 8,21% e as negociações chegaram a ser interrompidas pelo circuit breaker. No setor imobiliário, o índice IMOB, que reúne as empresas do setor negociadas na Bolsa, perdeu 28,63%, e o IFIX, que acompanha os fundos imobiliários, recuou 5,68%.

Para quem acompanha o mercado imobiliário, esses números levantam uma pergunta: o que um dia como esse diz sobre o valor de um imóvel? Na minha avaliação, muito pouco. E essa é justamente uma das grandes vantagens de ter patrimônio em imóveis.

O mercado financeiro reage na hora às expectativas. Uma mudança na percepção de risco movimenta, em poucas horas, volumes expressivos de recursos, sobretudo quando envolve investidores estrangeiros e taxas de juros. Um apartamento em Ipanema ou uma cobertura no Leblon não seguem esse relógio. Ninguém acorda na manhã seguinte a uma eleição com um imóvel 13% mais barato porque a Bolsa caiu. O preço depende de localização, características construtivas, infraestrutura, oferta, demanda e potencial de utilização, além das condições de mercado, e quase nada disso muda de um dia para o outro. Os números mostram a distância entre os dois mundos: em 2026, o FipeZAP vem subindo menos de 1% ao mês, enquanto o Ibovespa perdeu, em um único pregão, mais que o dobro do que os preços anunciados dos imóveis subiram em 12 meses.

Imóveis também se desvalorizam, e seria um erro ignorar essa possibilidade. Juros elevados encarecem o financiamento, pressionam os custos de incorporação e podem levar empresas a adiar lançamentos. O comprador fica mais cauteloso, as negociações demoram mais e o volume de transações pode diminuir. Muitas vezes, o primeiro sinal aparece na velocidade dos negócios, antes de chegar ao preço anunciado.

O setor chegou a esse momento em boa situação. Segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o Brasil vendeu 226.536 unidades residenciais novas no primeiro semestre de 2026, 5,4% a mais do que no mesmo período do ano anterior. Os lançamentos ficaram praticamente estáveis, com 211.651 unidades e queda de 0,3%. No segundo trimestre, o Valor Geral de Vendas alcançou R$ 66,2 bilhões e o Valor Geral de Lançamentos, R$ 62,4 bilhões. É bom lembrar que boa parte desse volume vem do Minha Casa, Minha Vida, responsável por 58% dos lançamentos e 51% das vendas no trimestre.

Nos preços, o FipeZAP apontou alta de 5,51% nos valores anunciados de imóveis residenciais nos 12 meses encerrados em setembro. Esses dados são anteriores à eleição. Não medem o efeito do resultado das urnas, apenas mostram como o mercado estava quando a turbulência começou.

No Rio de Janeiro, onde acompanho o setor mais de perto, o FipeZAP registrou preço médio anunciado de R$ 11.302 por metro quadrado em setembro, com alta de 5,57% em 12 meses. A cidade tem particularidades. Em certas regiões, há pouca oferta de terrenos e restrições urbanísticas importantes, e a localização pesa muito na formação dos preços. Ipanema e Leblon não vão ganhar novos terrenos, nem é possível reproduzir determinadas vistas.

No alto padrão, parte dos compradores depende menos de financiamento bancário, o que pode atenuar o efeito imediato de uma alta dos juros. Esses imóveis não estão imunes às oscilações da economia, e nada garante liquidez ou valorização. Ainda assim, isso ajuda a explicar por que alguns deles costumam preservar melhor o valor em períodos de instabilidade.

Por isso, a pergunta certa para o investidor é em qual imóvel investir. A localização conta muito, mas a segurança jurídica, a qualidade do empreendimento, a liquidez, o preço de aquisição e a perspectiva de demanda merecem o mesmo cuidado.

Foram mais de duas décadas em cartório, lidando com negócios, contratos e patrimônio. Ali aprendi que a segurança de uma operação imobiliária começa muito antes da assinatura da escritura, na análise do negócio e no conhecimento do bem que está sendo comprado. Hoje, atuando no mercado imobiliário, vejo a mesma lógica pelo outro lado da mesa.

Os investimentos financeiros têm seu lugar em uma estratégia patrimonial, e a liquidez de uma ação é uma vantagem real. Mas ela tem um preço: o que se vende em segundos também pode perder mais de um quarto do valor em um dia, como aconteceu com o índice das empresas do setor. Para quem pensa em décadas, acredito que o imóvel leva vantagem. Oscila muito menos, pode ser usado, pode gerar renda e não depende do humor de um pregão. É verdade que ele é precificado com menos frequência, o que não elimina o risco de perda. Mas dá ao proprietário algo que a Bolsa raramente oferece: tempo para decidir sem pressa.

Ainda não sabemos quais serão os efeitos de médio e longo prazo desse cenário sobre o mercado imobiliário, e seria precipitado tirar conclusões agora. Imóveis bem localizados, comprados pelo preço adequado e com segurança jurídica continuam sendo, na minha visão, uma das formas mais sólidas de construir patrimônio. No dia em que a Bolsa viveu uma de suas maiores quedas, quem tinha imóveis bem escolhidos não precisou tomar nenhuma decisão às pressas. Em tempos de incerteza, essa tranquilidade não tem preço.