PAULO CÉSAR DE OLIVEIRA
Jornalista e diretor-geral da revista Viver Brasil

A hora é de governar

São sombrias as perspectivas para a economia brasileira em 2027. Um problema grave que certamente tende a ficar pior com a divisão política do país. 81% de nossa população, segundo pesquisa Quaest, acreditam que o país saiu mais dividido das últimas eleições, o que torna ainda mais complicado qualquer entendimento para promover as mudanças que o Brasil precisa. Mudanças indispensáveis para corrigir os rumos, mas de gosto amargo para a população.

Acreditar em dias melhores pós sacrifícios é fundamental para aceitar os sacrifícios exigidos para as mudanças. Mas para isto é preciso acreditar nos políticos. E aí é que está o problema. Nossos políticos, nem mesmo os eleitos, têm a credibilidade necessária para comandar as reformas profundas que o país precisa realizar. Estou sendo negativista? Não, realista. Temos uma situação comprometida com promessas mirabolantes de campanha, que certamente são agravantes de nossas dificuldades financeiras, e uma oposição voltada para atender interesses de grupos, sem preocupações maiores com os interesses da população. E na outra ponta, temos uma população que não se mexe em defesa de seus interesses, deixando livres os políticos para agirem em defesa de interesses de grupos.

Faltam menos de sessenta dias para o início de mais um governo Lula. E o país nem sequer conhece a sua realidade. O presidente em vez de se dedicar ao debate de propostas a serem implementadas logo para corrigir nossos problemas mais urgentes, se vê na obrigação de ficar em conchavos sobre distribuição de cargos para assegurar apoios para implementar medidas, que não sabe quais, para corrigir nossa economia. E o povo? Bem, este fica omisso, ou apenas criticando ou apenas à espera das benesses prometidas durante a campanha. Acorda Brasil. É hora de governar.

EDILSON SILVA
Conselheiro do TCE-RO e presidente da Atricon

Transparência: um direito que se mede, se aprimora e se cobra

A transparência não é um favor do gestor público ao cidadão. É dever previsto na Constituição Federal e detalhado na Lei de Acesso à Informação (LAI). É também condição para que a sociedade saiba como o dinheiro público é arrecadado, como é gasto e com quais resultados. Sem informação clara, atualizada e acessível, não há controle possível, nem pelos órgãos de fiscalização, nem pela população.

Quando um portal público informa quanto se gastou, com quem se contratou e por qual procedimento, ele faz mais do que cumprir uma exigência legal. Reduz o espaço para a improvisação e para o desvio, qualifica o debate público e aproxima o Estado de quem o financia. A transparência, nesse sentido, é ferramenta de boa gestão e de confiança democrática.

Foi com esse entendimento que nasceu, em 2022, o Programa Nacional de Transparência Pública (PNTP), a partir da união de esforços entre a Associação dos Membros dos Tribunais de Contas do Brasil (Atricon), o Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso (TCE-MT) e o Tribunal de Contas da União (TCU). Construído de forma colaborativa com todos os Tribunais de Contas do país, o programa avalia a transparência ativa, aquela que não depende de pedido, nos portais dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, dos Ministérios Públicos, das Defensorias Públicas e dos próprios Tribunais de Contas.

O diferencial, nesse caso, está na metodologia padronizada. Ao aplicar os mesmos critérios em todo o território nacional, o PNTP substituiu diagnósticos fragmentados por resultados comparáveis entre instituições e ao longo do tempo.

Os números comprovam o acerto do caminho. O índice médio nacional de transparência passou de 58,15% em 2023 para 63,94% em 2024 e 66,59% em 2025. No ano passado, 49% das instituições com resultados comparáveis aprimoraram seus índices em relação a 2024. No ciclo de 2025, foram avaliados 10.072 portais e concedidas 2.911 certificações nas categorias Diamante, Ouro e Prata.

O ciclo de 2026, o quinto consecutivo, amplia ainda mais esse alcance. São 10.880 portais incluídos na avaliação, cerca de 8% a mais que no ano anterior, e mais de 10 mil pessoas mobilizadas, entre equipes técnicas e participantes das instituições avaliadas. Trata-se de uma das mais abrangentes operações coordenadas de avaliação da transparência pública no Brasil.

A presença de auditores de controle externo qualificados de todo o Brasil é o que dá credibilidade a esse grande programa. Por trás de cada índice apurado há o trabalho técnico de servidores especializados em fiscalização, que conhecem a legislação, os sistemas e a realidade das instituições avaliadas. É esse olhar qualificado que transforma uma lista de verificação em um diagnóstico confiável.

A expectativa preliminar é de que o índice médio nacional também supere o resultado de 2025. A confirmação virá com a divulgação oficial dos resultados, em novembro, no Rio de Janeiro.

Nenhum índice, porém, cumpre sua função se ficar restrito aos órgãos de controle. A transparência só se completa quando a informação chega a quem tem interesse direto nela: o cidadão. É ele quem sente, na escola, no posto de saúde ou na rua do bairro, o efeito das decisões tomadas com recursos públicos.

Por isso, a participação popular é parte essencial desse esforço. Ao consultar o Radar da Transparência, um dos portais vinculados à Atricon, comparar o desempenho do município ou do órgão de sua região e cobrar a publicação de dados ausentes ou desatualizados, a sociedade exerce o controle social que a lei lhe garante. Imprensa, conselhos de políticas públicas, universidades e organizações da sociedade civil também têm papel relevante nesse acompanhamento. Um portal completo que ninguém consulta perde parte de sua razão de existir.

O PNTP demonstra que a transparência pode ser medida, comparada e aprimorada. E que isso acontece quando há método, cooperação entre instituições e compromisso técnico. O passo seguinte depende de todos: gestores que publiquem mais e melhor, órgãos de controle que sigam avaliando com rigor e cidadãos que usem a informação disponível para acompanhar, questionar e participar. Transparência não é ponto de chegada. É o caminho para uma administração pública mais eficiente, mais íntegra e mais próxima da sociedade.

STÉFANO RIBEIRO FERRI E LUAN MAZZALI BRAGHETTA
Advogados

Distrato imobiliário: entre o equilíbrio econômico e a segurança jurídica

Passados quase oito anos desde a promulgação da Lei do Distrato, o setor imobiliário ainda convive com incertezas relevantes sobre as consequências econômicas do inadimplemento por parte do comprador. Há uma questão central que precisa de resposta: se o legislador definiu expressamente os percentuais de retenção, até onde o Judiciário pode reduzi-los em nome do equilíbrio contratual? Não se trata de privilegiar compradores ou vendedores, mas de definir o grau de previsibilidade que deve existir nos contratos submetidos à legislação específica.

O Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 53, dispõe sobre a nulidade das cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas no momento da resolução do contrato de compra e venda de imóveis. Com base na legislação consumerista, a 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) consolidou jurisprudência no sentido de limitar a retenção do vendedor a 25% do valor pago pelo comprador no momento do distrato. Esse parâmetro não nasce de uma lei com regras para todos os contratos, mas de uma interpretação judicial.

A esse cenário de insegurança somou-se a crise imobiliária ocorrida entre 2014 e 2016, em que compradores de imóveis na planta não conseguiram honrar os compromissos, gerando uma onda de rescisões unilaterais. A Lei do Distrato, portanto, foi elaborada para compatibilizar a proteção do comprador com a saúde financeira dos players do setor, promovendo a transparência e a previsibilidade dos percentuais de retenção, como forma de diminuir a litigiosidade.

Na prática, ela estabeleceu critérios distintos conforme a natureza do empreendimento. Nas incorporações imobiliárias, a pena convencional pode chegar a 25% das quantias pagas, percentual que pode alcançar 50% nos empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação. Já nos loteamentos, foram admitidas multa e despesas administrativas de até 10% do valor atualizado do contrato, além de previsão específica para a taxa de fruição.

Ocorre que, malgrado a referida lei tenha estabelecido percentuais e critérios objetivos, ainda há divergência no STJ sobre a extensão e a possibilidade de redução judicial dos parâmetros estabelecidos. As controvérsias já submetidas ao rito dos recursos repetitivos, cujas decisões da Corte deverão ser observadas pelos tribunais estaduais, abrangem situações como contratos celebrados antes e depois da Lei do Distrato, taxa de fruição em imóveis sem edificação e, além disso, empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação. Todas compartilham um elemento comum: a definição de até onde podem ser revistas judicialmente as regras definidas pelo legislador.

Trata-se de julgamentos que transcendem os casos analisados e influenciam diretamente a dinâmica do mercado imobiliário. A definição das consequências econômicas do inadimplemento é elemento essencial para a organização contratual e financeira dos empreendimentos. Para loteadores e incorporadores, a certeza sobre os valores que poderão ser retidos influencia a elaboração dos contratos, a precificação do risco de inadimplência e, em última análise, o próprio equilíbrio econômico do empreendimento.

Enquanto os critérios expressamente estabelecidos pela legislação permanecem sujeitos a diferentes graus de intervenção judicial, com decisões divergentes, tem-se a perpetuação de uma situação deletéria. Segurança jurídica não significa afastar o controle judicial em situações abusivas, mas permitir que os agentes econômicos conheçam as regras do jogo.

O desafio do STJ, portanto, será encontrar um ponto de equilíbrio: preservar a possibilidade de correção de abusividades sem esvaziar os parâmetros estabelecidos pela própria legislação. Afinal, se a lei define os critérios aplicáveis, mas sua interpretação permanece sujeita a tamanha incerteza, perde-se justamente um de seus principais objetivos: conferir segurança jurídica às relações contratuais.