FAST FORWARD XPERIENCE

web summit LISBON

COBERTURA AO VIVO DA CURADORIA FFX

PALCO	DIA	LISBOA
CENTRE STAGE	**10 NOV 2026**	**15:00**

O QUE FALTA NÃO É CAPITAL, É ATENÇÃO AO QUE NÃO TEM PREÇO

INVESTIMENTO | RENDA BASICA | GOVERNANCA | SUCESSAO

Albert Wenger

Investidor e sócio da Union Square Ventures (USV) em Nova York, gestora que em 08/10/2026 anunciou US$ 900 milhões em dois novos fundos.

Gigi Danziger

Empreendedora e investidora americana, formada em história da arte em Cornell e em direito pela NYU; até 2023 assinava Susan Danziger, nome que aparece em fontes antigas.

EM 30 SEGUNDOS

Para Albert Wenger e Gigi Danziger, o futuro melhor não espera mais dinheiro: espera investidores dispostos a abrir mão de parte do controle e do lucro sobre casa, comida e terra.

Para o varejo brasileiro, a lição serve à sucessão de franqueados e ao lojista sufocado pelo aluguel.

NÚMEROS DO PALCO

1 em 5

moradores de Hudson com dívida no hospital local, quitada

50/50

divisão do ganho entre investidor e moradores numa venda

US$ 500

por mês, a 128 moradores de Hudson, por 5 anos (HudsonUP)

PARA LEVAR

1. **Aluguel cobrado só pelo retorno financeiro expulsa famílias antigas e quebra restaurantes.**
2. **Limite por escrito os direitos do investidor: nada de vender ou hipotecar sem o aval de quem opera.**
3. **Dinheiro sem condições dá estabilidade, mas sozinho não substitui moradia, saúde e trabalho.**

O ARTIGO

3 MIN DE LEITURA

Uma única doação, negociada com o diretor financeiro do hospital de Hudson, cidade de 6 mil habitantes a duas horas de Nova York, quitou a dívida médica de todos os moradores que deviam a ele: um em cada cinco.

Para Albert Wenger, sócio da Union Square Ventures, e Gigi Danziger, fundadora da Eutopia, casos assim mostram que dinheiro não é o problema. **O que falta é atenção ao que importa e outro jeito de ser dono de casas, comida e terra.**

Dinheiro para erguer cidades e foguetes há de sobra, lembraram os dois; o problema é para onde ele vai. Em Hudson, o que se vê são sistemas da era industrial: casas compradas só para cobrar aluguel e terras tratadas como investimento por gente que nunca pisou nelas. **Famílias que moravam na mesma casa havia gerações estão deixando a cidade.**

Wenger descreveu um capital cada vez mais voltado a tirar renda: grandes fundos compram moradias e cobram aluguéis absurdos, e restaurantes sofrem em toda parte com o aluguel alto. A resposta da Eutopia é a propriedade-guardiã, que reparte controle e retorno com quem mora ou trabalha no imóvel. Nas casas do Hudson Dots, projeto de moradia acessível, a Eutopia compra, reforma e entrega aos moradores. **Depois, abre mão do direito de hipotecar ou vender sem o aval deles.** O morador paga só impostos, seguro e manutenção e fica quanto quiser. Se todos decidirem vender, o ganho é dividido 50/50.

Na lanchonete dos anos 1950 comprada pela Eutopia, o mesmo arranjo chega ao preço e ao salário. "Não recebemos nada do lucro da lanchonete, o que significa que eles podem pagar aos funcionários um salário digno", disse Gigi Danziger. Os preços continuam razoáveis. Há outra explicação possível, e ela está na própria frase: o efeito pode vir menos da forma de controle e mais do dinheiro sem custo, que funciona como subsídio. Os dois admitem que as iniciativas não dão retorno financeiro imediato.

Como a casa do Hudson Dots muda de dono sem mudar de morador

1 **Compra**
A Eutopia adquire o imóvel e paga a reforma

2 **Entrega**
A família passa a ocupar a casa sem prazo para sair

3 **Renúncia**
Venda ou hipoteca só com o aval dos

moradores

4. **Custo fixo**
   Morador arca apenas com impostos, seguro e manutenção
5. **Saída**
   Se todos decidirem vender, o ganho vai meio a meio

Se fosse só subsídio, bastaria dar dinheiro, e o piloto de renda básica HudsonUP mostra o limite disso. Foram US$ 500 por mês, sem condições, a 128 pessoas durante cinco anos. No palco, os dois relataram melhora na saúde física e mental e mais emprego. Fora da palestra, o relatório final do Jain Family Institute (2026) conclui que o dinheiro dá estabilidade, mas não vence barreiras maiores sem moradia acessível, saúde e proteção ao trabalho.

> **O QUE É ESCASSO É A ATENÇÃO. OS MERCADOS SÃO ÓTIMOS PARA ALOCAR CAPITAL, MAS O QUE MAIS IMPORTA, COMO CONEXÃO HUMANA, NATUREZA E PROPÓSITO DE VIDA, NÃO TEM PREÇO, E POR ISSO NÃO RECEBE ATENÇÃO.**
>
> **Gigi Danziger**, Founder da Eutopia

Uma empresa com acionistas não tem como abrir mão de todo o retorno, mas pode repartir o controle. A diferença está entre ser dono do imóvel e ser dono de toda a renda que ele gera. Uma rede com franqueados sem sucessor ou um shopping cujo aluguel sufoca o lojista pode manter a propriedade e ceder parte do ganho a quem opera. É o que faz a Wally Farms, fazenda da Eutopia que investe no negócio dos agricultores em vez de contratá-los. Perde-se margem; ganha-se um operador que fica.

Ser dono do ativo não exige ficar com toda a renda

Propriedade-guardiã	Capital que só extrai renda
Controle Dividido com quem mora ou trabalha no lugar	**Moradia** Fundos compram casas e elevam o aluguel
Lanchonete Sem lucro para o dono, sobra para salário digno	**Terra** Ativo financeiro de quem nunca pisou nela
Fazenda Investe no negócio do agricultor em vez de contratá-lo	**Comércio** Aluguel alto sufoca restaurantes e lojistas

A tecnologia de Star Trek já chegou, lembraram os dois: o comunicador virou celular. Falta a outra metade, uma sociedade que use essa tecnologia a favor de todos. Ela depende de quem aloca capital aceitar limitar os próprios direitos sobre casa, comida e terra. **Em Hudson, foi essa renúncia, e não mais dinheiro, que**

manteve o morador na casa e o preço da lanchonete razoável.

LEITURA FFX

Para uma empresa brasileira, o que dá para copiar de Hudson são as regras de controle do ativo, não o subsídio.

Na moradia, o país já discute essas regras em lei: o PL 5.618/2023, aprovado em comissão da Câmara dos Deputados, cria o Termo Territorial Coletivo, em que a terra fica com uma entidade sem fins lucrativos, que não pode vendê-la, e a casa fica com o morador (Congresso em Foco, 2025).

Para um shopping que perde lojistas ou uma indústria que depende de produtor rural, a escolha deixa de ser só entre vender ou alugar.

Dá para ceder o ativo a quem opera, com veto à venda sem acordo e com a permanência do operador como meta.

PROVOCAÇÃO FFX

QUANTO DO LUCRO QUE SUA EMPRESA TIRA DOS PRÓPRIOS ATIVOS VIABILIZA QUEM OS OPERA, E QUANTO SÓ EXTRAI?

RETRATO DA EMPRESA

EUTOPIA

Fundo de investimento e fundação criados por Gigi Danziger e Albert Wenger para testar, numa cidade pequena, modelos de um futuro melhor.

Iniciativas em Hudson (NY): moradia, trabalho, comida, agricultura, natureza, saúde, educação, comunidade e transporte (palestra)

HudsonUP: primeira renda básica de cidade pequena nos EUA e a mais longa, com cinco anos (2020 a 2025; palestra e HudsonUP)

Emprego da 1ª turma do HudsonUP: de **29%** para 63% no primeiro ano (Jain Family Institute, nov/2021)

Wally Farms: mais de 1.000 acres, 80 de lavoura e 6 negócios agrícolas independentes (Eutopia, 2026)

FONTES

1. JFI: HudsonUP Basic Income Pilot, fifth and final report
2. NBER w33089: Welfare Effects of a Permanent Unconditional Cash Transfer Program, Maricá
3. Outras Palavras: Renda Básica, o que Maricá e Niterói nos ensinam?
4. Poverty Solutions (Universidade de Michigan): Studies look at health, employment impacts of guaranteed income programs
5. HudsonUP
6. JFI: HudsonUP year one report
7. Eutopia: Wally Farms
8. Eutopia: Steward ownership
9. Congresso em Foco: Comissão aprova projeto de termo territorial para habitações sociais

FAST
FORWARD
XPERIENCE

FFX LIVE
WEB SUMMIT LISBOA 2026