

FGTS COMO FONTE DE FINANCIAMENTO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA:

**uma análise no município
de Petrolina**

**Petrolina
2024**

FGTS COMO FONTE DE FINANCIAMENTO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA:

uma análise no município de Petrolina

Relatório técnico apresentado pela mestrandesa Vanessa Espírito Santo C. De Souza ao Mestrado Profissional em Administração Pública em Rede, sob orientação do docente Marcelo Henrique P. Dos Santos, como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Administração Pública.



<https://g1.globo.com/pe/petrolina-regiao/noticia/2020/08/11/prefeitura-de-petrolina-divulga-lista-com-os-227-contemplados-do-residencial-novo-tempo-6.ghtml>

RESUMO	3
CONTEXTO DA PROPOSTA	4
PÚBLICO-ALVO	5
DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO PROBLEMA	6
OBJETIVOS DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	7
PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	8
ETAPAS DA IMPLEMENTAÇÃO DA SOLUÇÃO	11
RESULTADO E DISCUSSÃO	12
RESPONSÁVEIS PELA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO E DATA	16
REFERÊNCIAS	17

RESUMO

Este estudo analisa o uso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (**FGTS**) como fonte de financiamento no Programa Minha Casa Minha Vida (**PMCMV**), com foco na cidade de Petrolina-PE e em famílias com renda de até dois salários mínimos. A pesquisa, qualitativa e exploratória, utiliza dados de 2021 a 2023 para examinar como o FGTS tem facilitado a aquisição de imóveis para **famílias de baixa renda**, eliminando a necessidade de entrada inicial. Os resultados indicam que o FGTS desempenha um papel fundamental no acesso à casa própria para esse público, viabilizando a compra de imóveis por meio de subsídios e **financiamentos mais acessíveis**.

O estudo também propõe ajustes nas políticas públicas habitacionais para aumentar a eficácia do subsídio, sugerindo uma maior integração entre governo, instituições financeiras e o setor privado. Entre as recomendações, está a criação de um programa unificado que utilize a estrutura da **Caixa Econômica Federal**, otimizando o uso do FGTS. Conclui-se que a utilização desse fundo é essencial para a inclusão habitacional e para o enfrentamento do déficit de moradia, especialmente em regiões como **Petrolina**, onde o acesso à habitação ainda é limitado para as famílias mais vulneráveis.



<https://telmadesouza.com.br/noticias/telma-cobra-cdhu-e-cohab-sobre-reajuste-no-sao-manoel>



<https://g1.globo.com/pe/petrolina-regiao/noticia/2020/08/11/prefeitura-de-petrolina-divulga-lista-com-os-227-contemplados-do-residencial-novo-tempo-6.ghtml>

CONTEXTO DA PROPOSTA

O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), instituído pela Lei nº 5.107 de 13 de setembro de 1966, foi criado com o objetivo de proteger o trabalhador celetista contra demissão sem justa causa, mediante o depósito mensal de uma porcentagem de seu salário em uma conta vinculada. Ao longo do tempo, o FGTS teve seu uso expandido para incluir a sua participação no financiamento habitacional. Esse fato representa um marco na política pública habitacional do Brasil, pois a habitação sempre foi uma das principais necessidades da população, sendo associada à estabilidade econômica, social e familiar.

Nesse contexto, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), criado em 2009, destaca-se como uma das maiores iniciativas governamentais voltadas à redução do déficit habitacional para famílias de baixa renda. O PMCMV conta com o FGTS como uma de suas principais fontes de financiamento, permitindo que famílias com renda de até dois salários mínimos tenham acesso à casa própria com condições facilitadas, subsidiadas e, em muitos casos, sem necessidade de entrada. Essa integração entre o FGTS e o PMCMV representa uma ação efetiva para garantir o direito à moradia digna, conforme previsto na Constituição Federal de 1988.

O estudo realizado em Petrolina-PE, no período de 2021 a 2023, explorou como o FGTS tem sido fundamental para viabilizar o acesso à moradia para as famílias de baixa renda, com enfoque naquelas que integram o público-alvo do PMCMV. A análise de dados de financiamentos habitacionais nessa localidade revelou que o FGTS tem possibilitado a aquisição de imóveis por essas famílias, muitas vezes sem necessidade de uma entrada inicial, quando combinados com subsídios federal e estaduais, o que torna o programa ainda mais acessível.

PÚBLICO-ALVO

O público-alvo deste estudo é composto por famílias de baixa renda, especificamente aquelas com rendimento de até dois salários mínimos, que se enquadram nas faixas de atendimento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Essas famílias, que residem em áreas urbanas e rurais, enfrentam desafios significativos para o acesso à moradia própria, principalmente devido à dificuldade de acumular recursos para a entrada do imóvel.

Essas famílias representam uma parcela significativa da população que depende de políticas públicas habitacionais para obter moradia digna. A proposta de utilização do FGTS como subsídio de “entrada zero” visa facilitar ainda mais o acesso dessas famílias ao financiamento habitacional, promovendo inclusão social e melhorando suas condições de vida.

No contexto de Petrolina-PE, onde o estudo foi realizado, a maioria dessas famílias encontra-se em situação de vulnerabilidade social, com renda limitada e dependência de



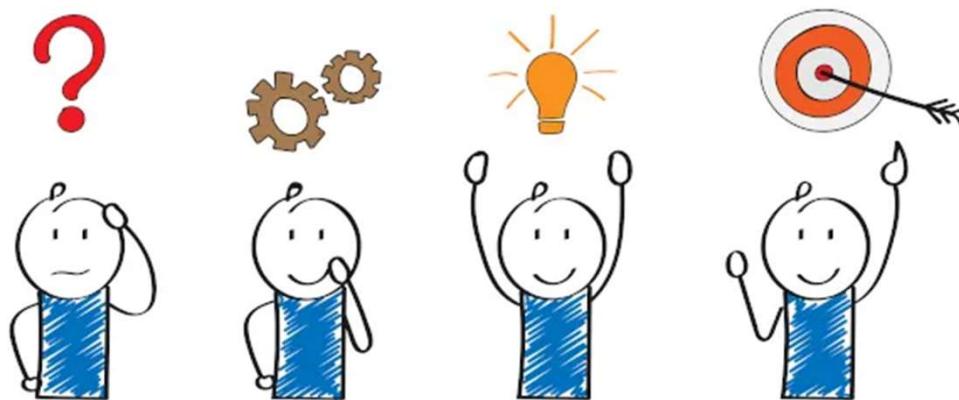
<https://www.avozdavitoria.com/familias-baixa-renda-pagar-menos-energia-eletrica>

DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO PROBLEMA

O déficit habitacional no Brasil é uma questão persistente e complexa, que afeta milhões de famílias em diversas regiões do país. Embora programas governamentais como o Minha Casa Minha Vida (MCMV) tenham sido implementados para mitigar essa questão, ainda existem desafios significativos na realização da aquisição da casa própria para muitas pessoas. A qualidade das moradias, a localização inadequada e a falta de infraestrutura urbana são alguns dos principais problemas relatados pelos beneficiários desses programas.

Além disso, a acessibilidade financeira para obtenção de crédito habitacional continua sendo um grande obstáculo, especialmente para as famílias de baixa renda. Muitos brasileiros ainda enfrentam dificuldades para atender aos requisitos exigidos pelas instituições financeiras, o que impede a realização do sonho da casa própria. Este cenário levanta a seguinte questão de pesquisa: **"Como no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida o FGTS poderia ser utilizado para compra de imóvel com entrada zero para as famílias de baixa renda?"**

OBJETIVOS DA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO



<https://www.preparaenem.com/enem/proposta-de-intervencao-do-enem.htm>

Tendo em vista o contexto, o diagnóstico e a descrição da situação problema, o objetivo geral desta pesquisa é avaliar a viabilidade da utilização do FGTS como subsídio para garantir "entrada zero" na compra de imóveis para famílias de baixa renda no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em Petrolina-PE. Os objetivos específicos são: analisar o uso do FGTS no financiamento habitacional para famílias com renda de até dois salários mínimos; investigar as políticas públicas existentes que complementam o subsídio habitacional; identificar boas práticas em programas estaduais de habitação; e propor um modelo unificado de utilização do FGTS como subsídio para "entrada zero" no PMCMV.

Esses objetivos específicos são sinônimos dos resultados esperados e estão diretamente relacionados com o desenvolvimento de um modelo de financiamento habitacional mais inclusivo, utilizando o FGTS de forma mais eficiente para viabilizar o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda.

PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

Para resolver esse problema, sugere-se a criação de um programa de "entrada zero", onde o FGTS é utilizado como ferramenta integral para cobrir o valor da entrada, permitindo que as famílias de baixa renda possam acessar o financiamento sem a necessidade de dispor de recursos imediatos.

O principal problema identificado no estudo é a dificuldade que as famílias de baixa renda têm em acumular o valor necessário para a entrada de um imóvel. Em Petrolina-PE, a renda média de muitas famílias se limita a garantir o pagamento de necessidades básicas, como alimentação, saúde e educação, portanto, a entrada exigida pelos financiamentos habitacionais se torna uma barreira intransponível, já que essas famílias não conseguem poupar o suficiente para atendê-la. Essa realidade contribui para o aumento do déficit habitacional, mantendo muitas famílias fora do mercado formal de habitação e forçando-as a buscar alternativas inadequadas, como morar em condições precárias ou em áreas de risco.



Fonte: Caixa

O estudo sugere que, embora o uso do FGTS para subsídios habitacionais tenha ajudado a facilitar o acesso à moradia, há uma necessidade urgente de ajustes nas políticas públicas para que o subsídio seja mais acessível e eficaz. Nesse contexto, a criação de um programa de "entrada zero" torna-se uma solução viável para superar essa barreira financeira.

A solução proposta consiste em utilizar rentabilidade do FGTS como um todo para cobrir a totalidade do valor da entrada no financiamento habitacional, de forma que o comprador possa adquirir o imóvel sem a necessidade de fazer qualquer pagamento inicial. Essa abordagem já foi testada em algumas iniciativas regionais e pode ser implementada de maneira mais abrangente se unificada, utilizando a infraestrutura da Caixa Econômica Federal, que já gerencia os financiamentos habitacionais do PMCMV.



<https://seucreditodigital.com.br/fgts-futuro-sonho-da-casa-propria-mais-perto-para-trabalhadores-de-baixa-renda/>

ETAPAS DA IMPLEMENTAÇÃO DA SOLUÇÃO

1 Identificação e Mapeamento do Público-Alvo:

- Inicialmente, será necessário identificar as famílias de baixa renda que são elegíveis para o programa. Isso inclui aquelas com renda de até dois salários mínimos que já estão cadastradas no PMCMV ou que atendem aos requisitos de elegibilidade do FGTS.

2 Revisão da Política de Uso do FGTS:

- Será necessária uma revisão das políticas de uso do FGTS para permitir que ele cubra 100% da entrada do imóvel, dentro do PMCMV. Isso pode ser feito através de ajustes legais regulamentares que autorizem o uso total do saldo disponível na conta vinculada do FGTS para essa finalidade.

3 Parceria entre Setores Público e Privado:

- Para viabilizar a ampliação do programa, é necessário promover uma maior colaboração entre o governo, instituições financeiras (como a Caixa Econômica Federal) e o setor privado (construtoras e incorporadoras). Essa parceria será essencial para garantir que os imóveis oferecidos estejam dentro dos padrões de qualidade e que o programa seja economicamente sustentável.

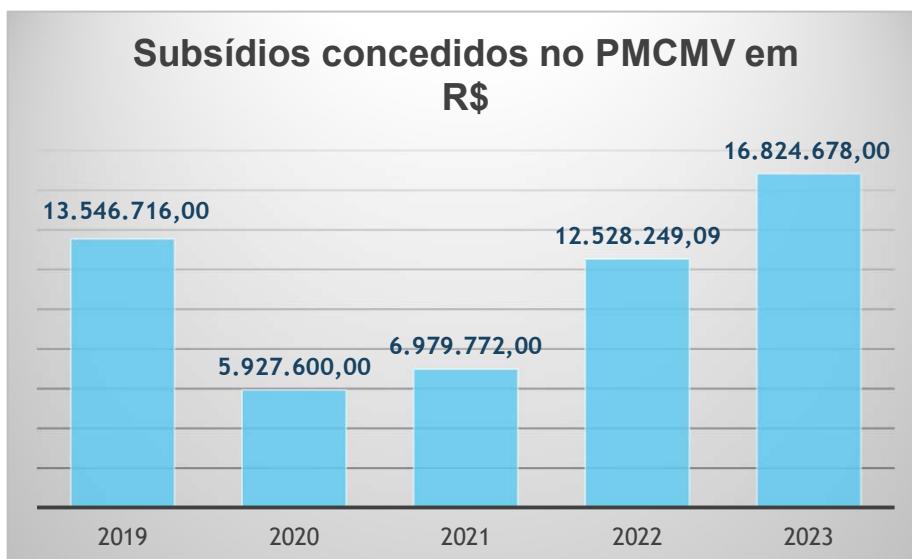
4 Capacitação e Educação Financeira:

- Paralelamente à implementação da política de "entrada zero", é fundamental que as famílias beneficiadas recebam educação financeira e capacitação sobre o uso do FGTS e a gestão de suas finanças. Isso garantirá que as famílias compreendam as implicações de adquirir um imóvel financiado e estejam preparadas para lidar com as despesas relacionadas à manutenção da casa.
- Programas de educação financeira podem ser desenvolvidos em parceria com a Caixa Econômica Federal e outras entidades financeiras, promovendo workshops e treinamentos para os beneficiários.

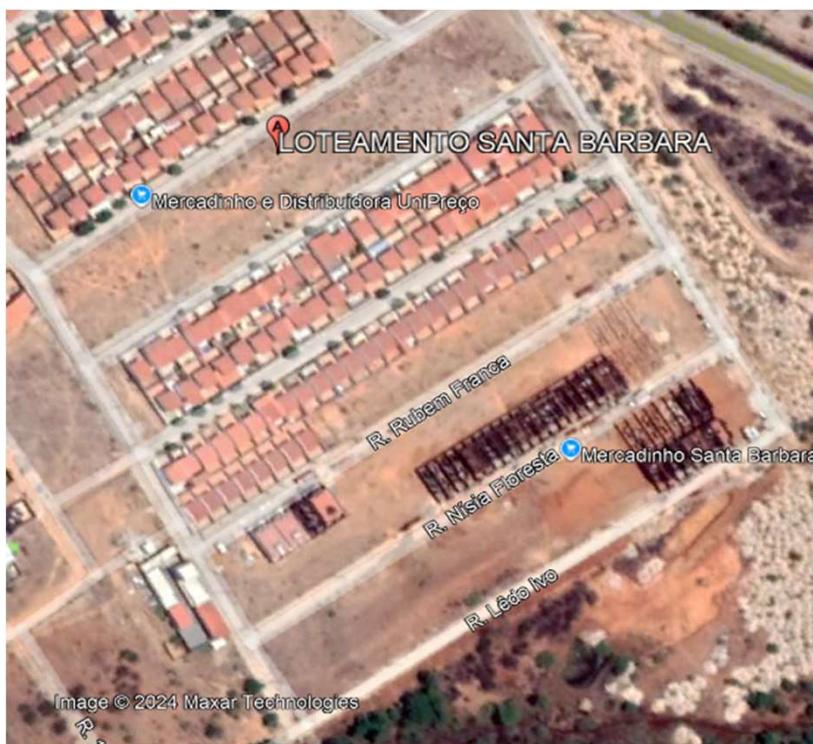
RESULTADO E DISCUSSÃO

Com base no estudo realizado sobre o uso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) como fonte de financiamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em Petrolina-PE, o resultado da discussão evidencia que, embora o FGTS desempenhe um papel fundamental na promoção da habitação para famílias de baixa renda, ainda existem desafios significativos para tornar o acesso à casa própria mais inclusivo e eficaz. O estudo analisou o período de 2021 a 2023, explorando como o FGTS foi utilizado para facilitar a compra de imóveis para famílias que ganham até dois salários mínimos, e quais foram os impactos, limitações e oportunidades de melhoria dentro deste contexto.

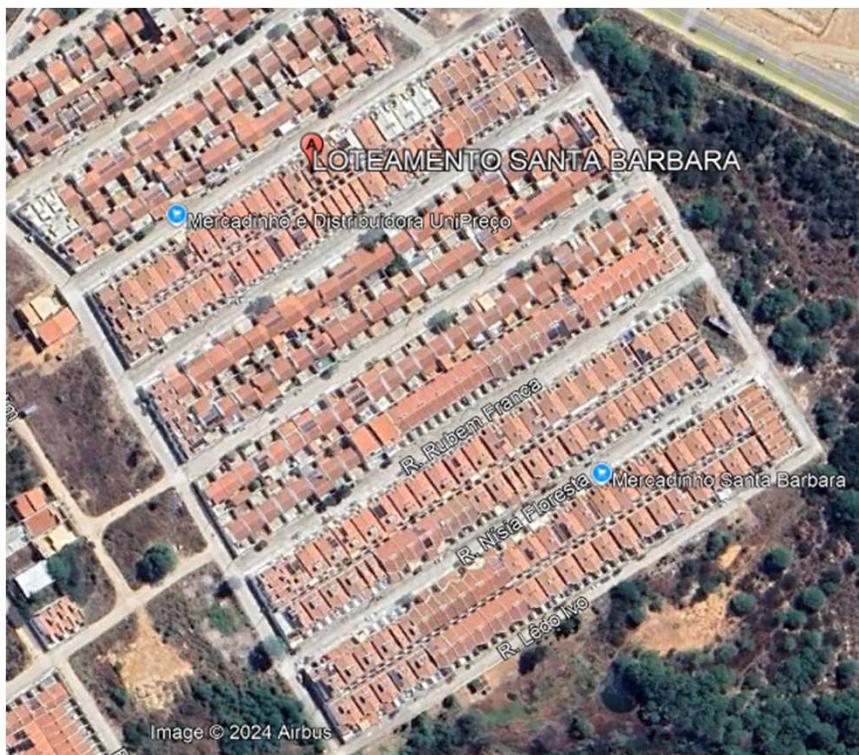
Vejamos os dados de Petrolina- PE para no período de cinco anos:



Os gráficos se traduzem quando vemos a mudança dos bairros de Petrolina-PE ao longo desse mesmo período:



Fonte: google



Fonte: google



Fonte: google



Fonte: google

Assim, lapidando ainda mais uma política habitacional que vem dando bons frutos, a criação de um programa de "entrada zero" com o uso do FGTS para financiar a aquisição de imóveis no PMCMV é uma solução viável e necessária para superar o desafio do déficit habitacional entre as famílias de baixa renda. Essa intervenção promoverá uma maior inclusão social, fortalecerá o mercado imobiliário e trará benefícios econômicos e sociais para toda a região. A implementação de políticas mais eficazes e adaptadas à realidade local é essencial para garantir que o direito à moradia digna seja alcançado por todos.

O sucesso das políticas habitacionais depende de um compromisso contínuo por parte dos gestores públicos e das instituições financeiras, que precisam trabalhar em conjunto para desenvolver soluções que atendam às necessidades da população mais vulnerável, promovendo assim uma sociedade mais justa e igualitária.

RESPONSÁVEIS PELA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO E DATA

Vanessa Espírito Santo C. De Souza (mestranda)
Contato: vanessa.es.cavalcante@gmail.com

Prof. Dr. Marcelo Henrique P. Dos Santos (orientador)
Contato: marcelo.henrique@univasf.edu.br

Petrolina- PE, 25 de setembro de 2024



REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 8.036, DE 11 DE MAIO DE 1990 -
Dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de
Serviço, e dá outras providências -

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8036consol.htm

BRSIL. Lei nº 14.620, DE 13 DE JULHO DE 2023 -
Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida -
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm

Discente: Vanessa Espírito Santo C. De Souza, mestrand
Orientador: Prof.Dr. Marcelo Henrique P. Dos Santos
Universidade Federal Vale do São Francisco
25 de setembro de 2024

