

BARREIRAS INFORMACIONAIS COMO OBSTÁCULO À AQUISIÇÃO DO PRIMEIRO IMÓVEL

Sarah Patricia Barcellos de Melo Macedo curso de Administração da Universidade Estadual de Montes Claros[1]
Alcino Franco de Moura Júnior curso de Administração da Universidade Estadual de Montes Claros [2]
Ângela Tauane Silva curso de Administração da Universidade Estadual de Montes Claros [3]
Edson Fernando Pereira Santos curso de Administração da Universidade Estadual de Montes Claros [3]
Evenny Riany Batista Silva curso de Administração da Universidade Estadual de Montes Claros [3]
Renata Silva de Oliveira curso de Administração da Universidade Estadual de Montes Claros [3]

Introdução: o acesso à moradia própria constitui um dos principais desafios socioeconômicos enfrentados por jovens e trabalhadores no Brasil, sobretudo em municípios de médio porte com mercado imobiliário aquecido. Em Montes Claros, maior cidade do Norte de Minas Gerais e polo regional da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), com população estimada em mais de 415.000 habitantes (IBGE, 2024), os preços dos imóveis residenciais superaram o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) no período de 2025 a 2026, aprofundando o distanciamento entre a renda da população e o custo do primeiro imóvel (G1, 2026). O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), instituído pela Lei nº 14.620/2023, representa o principal mecanismo de política pública federal para a redução do déficit habitacional brasileiro, estimado em seis milhões de domicílios (Fundação João Pinheiro, 2024). Contudo, a efetividade desse programa depende não apenas da disponibilidade de subsídios, mas da capacidade dos potenciais beneficiários em acessar e compreender suas regras. O desconhecimento sobre os critérios de enquadramento por faixa de renda, os mecanismos de uso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e as taxas subsidiadas configura uma barreira informacional que afasta famílias aptas do mercado formal (Arretche, 2004). Diante desse cenário, este estudo tem como objetivo diagnosticar o perfil habitacional e o nível de conhecimento sobre financiamento imobiliário e o PMCMV junto a moradores de Montes Claros, identificando as principais barreiras que dificultam a aquisição do primeiro imóvel. **Método:** trata-se de um estudo de abordagem mista, de caráter descritivo e diagnóstico, desenvolvido no âmbito do minicurso, projeto de extensão do Departamento de Ciências da Administração da Unimontes, executado no período de março a abril de 2026. A coleta de dados foi realizada por meio de formulário eletrônico estruturado, elaborado na plataforma *Google Forms* e disponibilizado ao público geral por meio de amostragem por conveniência, com o link divulgado em grupos de WhatsApp e nas redes de contato da equipe executora, totalizando 20 respondentes. O instrumento foi organizado em cinco seções: perfil sociodemográfico; situação habitacional atual; interesse na aquisição de imóvel; nível de conhecimento sobre financiamento imobiliário e sobre o PMCMV; e organização financeira pessoal. Os dados quantitativos foram tratados por estatística descritiva, com distribuição percentuais. A pesquisa envolveu exclusivamente dados autodeclarados e anônimos, dispensando a submissão ao Comitê de Ética em Pesquisa (CEP). **Resultados:** os dados revelaram uma contradição central: embora 95% dos respondentes declarassem interesse em adquirir um imóvel próprio, com 80% planejando fazê-lo em até três anos, 90% apresentaram baixo ou nenhum conhecimento sobre o funcionamento do financiamento imobiliário. Esse paradoxo entre alta aspiração e baixo preparo informacional sintetiza o principal achado do estudo. O perfil dos respondentes, predominantemente jovens entre 25 e 34 anos (60%), com renda familiar de até 3 salários mínimos (70%) e 65% sem imóvel próprio, corresponde exatamente ao público-alvo das faixas subsidiadas do PMCMV, o que torna a lacuna informacional ainda mais crítica. Entre as barreiras relatadas, a falta de recursos para a entrada foi apontada por 55% dos participantes como principal obstáculo, seguida pelo medo de endividamento e pelo desconhecimento do processo. Ainda que a dimensão financeira seja real, os dados sugerem que parte dessa percepção de impossibilidade é amplificada pela desinformação: 50% dos respondentes não realizam planejamento financeiro regular e 45% guardam dinheiro apenas às vezes, evidenciando que a barreira não é apenas de renda, mas também de educação financeira. Por fim, 80% dos participantes declararam interesse em participar de um minicurso gratuito sobre financiamento imobiliário, com preferência pelo formato online (80%) e pelo período noturno (70%), dado que evidencia tanto a demanda reprimida por informação quanto o perfil de trabalhadores com disponibilidade restrita durante o dia. **Discussão:** a tensão entre o forte desejo de aquisição e o baixo letramento



financeiro encontrada nos dados aponta para um fenômeno que Arretche (2004) denomina de inefetividade por inacessibilidade: políticas públicas que existem, mas cujos benefícios não chegam aos destinatários por falta de informação e capacidade de navegação institucional. O PMCMV oferece condições objetivas de acesso para a maioria dos respondentes, dado o perfil de renda identificado, mas o desconhecimento sobre os mecanismos de subsídio, o uso estratégico do FGTS e os sistemas de amortização impede que essa oportunidade seja reconhecida e aproveitada. Vale destacar que o FGTS, quando utilizado de forma estratégica, pode reduzir significativamente o valor de entrada ou abater parcelas do financiamento, representando uma vantagem concreta para trabalhadores com carteira assinada, perfil presente entre os respondentes, mas que permanece subutilizada justamente pelo desconhecimento de suas possibilidades. Sob a ótica de Porter (1986), a assimetria informacional coloca o consumidor menos preparado em posição de desvantagem estrutural nas decisões patrimoniais de longo prazo, tendendo a postergar ou abandonar a compra por percepção equivocada de inviabilidade. Assaf Neto (2020) reforça que o planejamento financeiro é condição indispensável para a formação do capital necessário à entrada e sua ausência em metade dos respondentes perpetua o ciclo de dependência do aluguel mesmo entre aqueles com renda compatível com o financiamento. Nesse sentido, a demanda espontânea por educação financeira habitacional, evidenciada pelo interesse de 80% dos participantes em um minicurso gratuito, com preferência por formato online e período noturno, não apenas valida a relevância do minicurso, mas indica o formato mais efetivo para alcançar esse público: acessível, flexível e adaptado à rotina de trabalhadores. **Considerações Finais:** o estudo atingiu seu objetivo geral ao diagnosticar o perfil habitacional e o nível de conhecimento sobre financiamento imobiliário dos moradores de Montes Claros participantes da pesquisa, confirmando a existência de barreiras informacionais significativas que dificultam a aquisição do primeiro imóvel mesmo entre o público com renda compatível com as faixas subsidiadas do PMCMV. O paradoxo entre o alto interesse em comprar e o baixo conhecimento sobre como fazê-lo revela uma lacuna que não será resolvida apenas pela ampliação de subsídios, mas exige intervenções educativas sistemáticas voltadas ao letramento financeiro habitacional. Iniciativas extensionistas como o minicurso cumprem papel estratégico nesse processo, ao aproximar o conhecimento técnico-financeiro da população e ao devolver à universidade sua função social de agente de desenvolvimento regional e inclusão patrimonial. Como limitações do estudo, destacam-se o tamanho reduzido da amostra (20 respondentes), obtida por conveniência e sem representatividade estatística da população de Montes Claros, e o fato de o projeto encontrar-se ainda em andamento, de modo que os dados aqui apresentados são parciais e restritos à fase de diagnóstico; os resultados das etapas de consultoria presencial e avaliação de impacto serão consolidados ao término da execução. Para pesquisas futuras, recomenda-se a ampliação da amostra com critérios probabilísticos, a inclusão de outros municípios do Norte de Minas Gerais para análises comparativas regionais, e a mensuração longitudinal do impacto de ações de educação financeira habitacional sobre o comportamento de compra dos participantes.

Palavras-chave: Habitação. Acesso à Informação. Financiamento Imobiliário. Déficit Habitacional. Políticas Públicas.

Referências:

ARRETCHE, Marta. Federalismo e políticas sociais no Brasil: problemas de coordenação e autonomia. São Paulo em Perspectiva, v. 18, n. 2, p. 17-26, 2004.
ASSAF NETO, Alexandre. Finanças Corporativas e Valor. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2020.
BRASIL. Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023. Institui o Programa Minha Casa, Minha Vida. Brasília, DF: Presidência da República, 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/l14620.htm. Acesso em: 22 mar. 2026.
G1. Preços de imóveis residenciais sobem em 2025 e superam inflação, diz FipeZap. Rio de Janeiro: G1, 06 jan. 2026.
FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil 2024. Belo Horizonte: FJP, 2024.
IBGE. Censo Demográfico 2022: Características dos domicílios – Resultados do universo. Rio de Janeiro: IBGE, 2024.
IBGE/G1. Déficit habitacional cai, mas moradias inadequadas crescem, aponta IBGE. São Paulo: G1, 18 set. 2025.
PORTER, Michael E. Estratégia Competitiva: técnicas para análise de indústrias e da concorrência. Rio de Janeiro: Campus, 1986.
THIOLLENT, Michel. Metodologia da pesquisa-ação. 18. ed. São Paulo: Cortez, 2011.