

## CRESCIMENTO ECONÔMICO NA CIDADE DE FRANCA-SP: a influência da construção civil

Faizah Rezende Ferreira<sup>1</sup>

Karla Carolina Dias

Letícia Helena Fróes Cunha

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Ms. Thalisa Maria Jati Gilberto

**Resumo:** O objetivo deste trabalho é explorar a relevância do setor de construção civil na economia da cidade de Franca-SP, abordando o aspecto da história econômica da cidade, assim como a evolução habitacional aliada aos programas habitacionais municipais e federais. Conhecer o crescimento da construção civil á nível brasileiro, se faz importante para reflexão do que acontece na cidade de Franca-SP, cidade do interior do estado de São Paulo com crescimento populacional elevado nos últimos anos e tradicional cenário econômico na indústria e agricultura. Atualmente a cidade conta com o setor de construção civil aliado a economia e principalmente sendo mais um setor que alavanca o índice de geração de empregos. Para o alcance dos objetivos, foi realizada pesquisa bibliográfica para apresentar as informações pertinentes a investigação em estudos já realizados, obras publicadas e indispensavelmente dados de órgãos públicos e interessados da cidade de Franca-SP.

**Palavras-chave:** economia de Franca-SP; construção civil, habitação, programas habitacionais.

### Introdução

O presente trabalho aborda a história econômica da cidade de Franca-SP, tradicionalmente conhecida como capital do calçado masculino, para visualizar a sua realidade contemporânea. A cidade de 318 mil habitantes, localizada no interior de São Paulo e em processo de expansão hoje conta também com a influência do setor da construção civil em sua economia. Sendo esse o objetivo geral do trabalho, mostrar a relevância da construção civil na economia da cidade de Franca-SP.

---

<sup>1</sup> Alunas regularmente matriculada no 7º semestre do Curso de Administração de Empresas – noturno – do Uni-Facef Centro Universitário de Franca

Através de pesquisa bibliográfica e coleta de dados de órgãos afins da cidade foi possível demonstrar o crescimento da construção civil na cidade, abordando também os projetos habitacionais municipais e federais que são também responsáveis por essa expansão.

No primeiro capítulo é feita uma retratação das principais atividades econômicas da cidade ao longo de sua história, relatando a participação dos principais setores econômicos (agricultura e industrial) e a evolução da construção civil para entendermos a futura tendência econômica da cidade, que tem como foco principal a abrangência do setor de construção civil, movimentando a economia em vários aspectos, principalmente na geração de empregos.

É relatado no segundo capítulo a história da construção civil, que começou a projetar-se a partir do século XVIII e é dada sua importância econômica e para toda sociedade, fundamentalmente expondo o papel do engenheiro, profissional cujo exercício é se dedicar a arte de construção civil. Através dessa abordagem histórica, temos precedentes para entender os fenômenos contemporâneos do crescimento das cidades através da construção civil.

No terceiro capítulo, é exposto o papel dos programas habitacionais como incentivo do governo que possibilita para famílias de renda baixa que consigam adquirir sua moradia. É considerado também um fator importante para o acontecimento do *boom* imobiliário. Dentre os programas habitacionais, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) que têm tido mais destaque no país, desde sua criação em 2009 já foram construídas 1 milhão de moradias, e a abrangência do programa cresce, para alcançar a meta de construir mais 2 milhões de casas até o ano de 2014. É pesquisado também sobre a habitação popular na cidade de Franca, verificando a PROHAB como órgão municipal responsável pela habitação, o PMCMV atuando na cidade contemplando várias famílias, e demais programas estaduais e municipais que visam à construção de casas para todos, influenciando cada vez mais o crescimento da construção civil, e minimizando os efeitos do déficit habitacional.

# 1 A ECONOMIA DA CIDADE DE FRANCA-SP

## 1.1 ABORDAGEM SOBRE A HISTÓRIA ECONÔMICA DA CIDADE

Fundada em 3 de dezembro de 1805, a cidade de Franca, localizada ao Nordeste do estado de São Paulo, conhecida também como a capital nacional do calçado masculino, possui uma população segundo a Fundação SEAD – IPES de 338.558 habitantes e uma área total do município de 607,33 km. Além de ser conhecida pela atuação no campo industrial coureiro-calçadista, a cidade também se destaca pela relevante produção de café e atualmente têm crescido também o setor de roupas íntimas na cidade.

A cidade que iniciou sua atividade econômica com criação de gado e plantação de lavouras, hoje é considerada a 14ª Região Administrativa do estado de São Paulo, contando com 23 municípios, como as cidades de Batatais, Ituverava, Orlandia, entre outras.

A cidade possui um número significativo de indústrias, e é berço de algumas das maiores fábricas de calçados como: Carmen Steffens, Democrata, Ferracini, entre outras. Atuando nesta área desde 1820, o crescimento do pólo calçadista é cada vez mais crescente, passando por estágios de adoção de novas tecnologias. No entanto, no ano de 1970, iniciou-se no mercado de exportação, sendo considerado um grande progresso para a economia da região. Foi considerada em 2010 a primeira cidade em geração de vagas de emprego, e “a cidade que apresenta a maior especialização regional” (SEBRAE – 2010). De acordo com o NICC - Núcleo de Inteligência Competitiva do Couro e do Calçado, a cidade hoje é uma cadeia de 1015 empresas, sendo que 283 são fornecedoras, 265 são prestadoras de serviços e 467 são produtoras de calçados.

Conhecida também como “Alta Mogiana” Franca é considerada uma das maiores regiões produtoras de café do mundo. Devido ao fato de ser uma região de planalto, sua altitude chega a 1.200 metros e um clima tropical, alternando com chuvas e clima seco no inverno, o que auxilia a produção do grão. O café é considerado de alta qualidade, e já ganhou diversos prêmios pela sua excelência, equilibrando a acidez, doçura e fragrância do grão. Com o apoio da empresa

COCAPEC - Cooperativa de Cafeicultores e Agropecuaristas, o café da “Alta Mogiana” foi projetado para todo o Brasil e o exterior.

Atualmente, a Alta Mogiana tem uma produção média de mais de 1 milhão de sacas de café. E, cerca de 85% deste montante é formado por grãos de alta qualidade em virtude do relevo, altitude e temperatura - condições propícias ao seu cultivo. A dedicação do cafeicultor e as práticas executadas no parque cafeeiro da região permitem que o café seja exportado para vários países. (COCAPEC – Cooperativa de Cafeicultores e Agropecuaristas).

Acompanhando o crescimento das indústrias e da agricultura na cidade, a construção civil tem tido um papel cada vez mais importante na região. Desde 2005 ergueu-se 20 novos bairros, com uma média de aprovação de 5 novas casas por dia. Este crescimento estimula a economia da cidade cada dia mais. Várias áreas vão se beneficiando desta grande expansão, como financiadoras, lojas de materiais de construção, entre outras. Segundo Vinhola, as facilidades de financiamento de materiais de construção e imóveis são os principais responsáveis por este crescimento significativo. “ As pessoas financiam de R\$ 5 mil a R\$ 10 mil em materiais e tocam a obra.” (Marcelo Vinhola, Proprietário da loja Adão Materiais para construção. [www.imobiliariafabioliporoni.com.br](http://www.imobiliariafabioliporoni.com.br)).

## 1.2 PRINCIPAIS ATIVIDADES ECONÔMICAS DA CIDADE DE FRANCA – SP E A PARTICIPAÇÃO DESTES SETORES.

Desde sua fundação em 1805, Franca contou com vários segmentos que impulsionaram sua economia, são eles a criação de gado, a plantação de café, lapidação de diamantes, distribuição de sal, produção de calçados e construção civil. As principais atividades que sustentam a economia da cidade nos dias atuais estão nas áreas da agricultura, (onde se destaca na cultura do café), da indústria (principalmente a fabricação de sapatos masculinos) e a construção civil, setor que vem crescendo consideravelmente nos últimos anos, não somente na cidade de Franca, mas em várias cidades do país, devido ao crescimento econômico global e aos incentivos governamentais.

### 1.2.1 A cultura do café em Franca – SP e região

As primeiras lavouras de café surgiram na região no início do século XIX devido à imigração de mineiros de Minas Gerais que buscavam terras para plantio e criação de gado.

De acordo com a AMSC (Associação dos produtores de cafés especiais da Alta Mogiana) no site <http://www.amsc.com.br/>, o ramo cafeeiro hoje representa cerca de 20% da economia total da cidade possuindo as melhores lavouras do estado de São Paulo, devido ao clima favorável e a altitude da região, produzindo na maioria cafés tipo exportação. Essas lavouras diferenciadas estão espalhadas pelo município e também abrangem 15 cidades da região que formam a chamada Alta Mogiana. Este grupo é composto por agricultores que se dedicam primeiramente as lavouras de café, investindo em tecnologia avançada e mão de obra especializada.

Franca e sua região se destacam pelo cultivo de café por terem também excelentes meios de escoamento de sua produção, o que era feito anos atrás por vias ferroviárias que interligavam ao porto de Santos a região e nos dias atuais podem ser acessadas por várias vias rodoviárias que são ligadas tanto as capitais brasileiras como também aos mais importantes portos marítimos.

Segundo a AMSC, o café continua sendo um dos mais importantes giros da economia de Franca e está em constante crescimento, pois os agricultores estão investindo em alta tecnologia, usando produtos que agridem cada vez menos o meio ambiente, criando uma planta mais saudável e com alta produtividade e qualidade.

#### 1.2.2 O setor industrial – produção de calçados masculinos

Franca é conhecida mundialmente como um dos polos calçadistas nacionais, abrigando empresas de grande renome. Esta atividade econômica passou a surgir por volta do ano de 1900 com a produção das primeiras peças de couro bovino tratado. Após essa época a produção começou a se elevar cada dia mais e empresários começaram a investir na cidade, fazendo com que em algum tempo Franca tivesse todos os processos, desde o tratamento do couro até o sapato pronto para o consumidor final, produzidos dentro da cidade, podendo então ser classificada como um pólo calçadista ou cluster.

O município conta hoje com mais de 3000 indústrias voltadas para o setor, instaladas e em pleno funcionamento, empregando cerca de 200 mil pessoas nas diversas funções que este segmento propõe. São empresas com sede na região: Amazonas, Mariner, Samello, Democrata, entre outras, que são conhecidas mundialmente pelos seus calçados confortáveis e de boa qualidade.

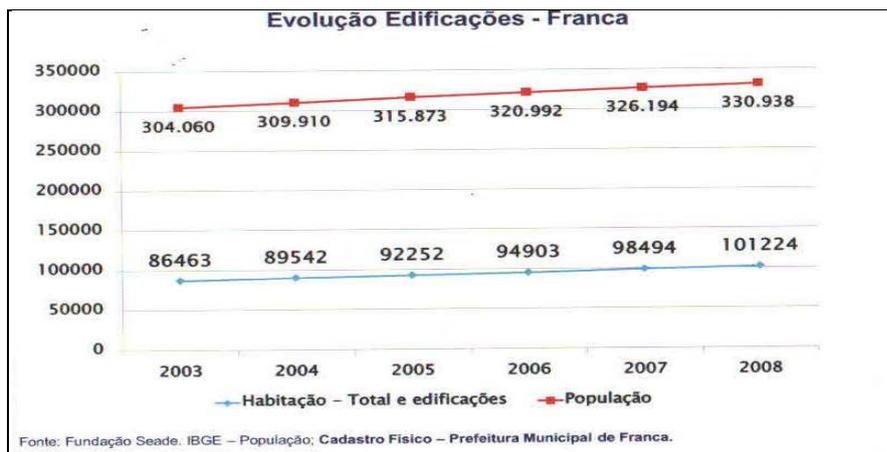
Este seguimento representa atualmente parte considerável da economia regional e vem crescendo a cada dia. Na cidade já há um moderno distrito industrial, onde a maioria das empresas instaladas é deste setor, e sua expansão é visivelmente acelerada. São elas curtumes, lojas de vendas de couros, indústria de solados, empresas que confeccionam os calçados e as lojas para venda ao consumidor final.

A maioria dos calçados produzidos na cidade são exportados, o que faz com que Franca esteja hoje entre as três cidades mais exportadoras do setor. Trazendo grande giro na economia, acumulando milhões de reais anualmente e acarretando crescimento, alta tecnologia, baixas taxas de desemprego, entre outros benefícios.

### 1.2.3 A evolução construção civil na cidade de Franca / SP.

Franca se encontra hoje em um ótimo momento para crescimento da economia na área de construção civil. Devido a vários projetos apresentados pelos prefeitos dos últimos anos e seus secretários, a cidade vem desenvolvendo a cada dia mais a sua urbanização, investindo em moradia digna para a população francana.

A evolução das edificações teve grande crescimento em 5 anos, na cidade, acompanhado do aumento da população, conforme pode ser verificado pela figura a seguir.



**Figura 1-** Evolução Edificações – Franca  
**Fonte:** Fundação Seade, IBGE

Vários fatores ligados à construção civil influenciam no crescimento do giro da economia francana, como a queda do desemprego, o que leva à elevação do consumo, a ajuda do governo em construir moradia adequada para os mais necessitados, elevando assim, a taxa de bairros com saneamento básico na cidade. Pode ser citado também, o fato de que os financiamentos estão mais acessíveis à população de baixa renda, sendo possível a compra de materiais e construção da moradia com mais facilidade.

Nos últimos cinco anos as empresas de construção civil invadiram a cidade e levaram benefícios e facilidades para venda de seus imóveis, dentre as empresas famosas estão a MRV, a CV Lopes e a mais recente a se instalar na cidade, a empresa Scopel, conhecida em todo país pela construção de condomínios de luxo. Essas empresas resolveram investir na região devido ao crescimento acelerado da cidade e também no futuro promissor neste setor. Com isso, Franca tende a crescer verticalmente com a ajuda destas empresas.

### 1.3 A MOVIMENTAÇÃO ECONÔMICA DOS DIAS ATUAIS E FUTURAS TENDÊNCIAS

De acordo com Oliveira (1997, p.70), "a economia da região de Franca, durante o século XIX, caracterizava-se sobretudo pela diversificação das atividades econômicas, pecuária, agricultura, comércio, tecelagem, mineração [...] e atividades artesanais – selarias e sapatarias".

Historicamente agrária, depois industrial, a economia da cidade ainda vive transformações, principalmente porque a cidade vem crescendo. Segundo o IBGE (2010) – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas – atingiu a marca de 318 mil habitantes e é uma das cidades de maior crescimento no interior do Estado. E não é só a economia que se transforma com a expansão da cidade, mas principalmente seu espaço urbano.

Sobre as transformações da paisagem da cidade, Campanhol descreve:

No final da década de 80 e início de 90, a paisagem da cidade transformou-se sobremaneira: aumentou o número de edifícios de grande porte, casas, restaurantes, supermercados, inaugurou seu Shopping Center com várias lojas. Os bairros proliferaram rapidamente. As indústrias de calçados e os curtumes, antes espalhados desordenadamente pela cidade, ganharam o Distrito Industrial (CAMPANHOL, 1999, p.47)

Dados do ano de 2008 a 2012 da Prefeitura Municipal de Franca mostram os loteamentos aprovados nesse período. Como mostra a tabela 1 a seguir, foram 21 novos bairros, com uma quantidade total de 7457 lotes.

**Tabela 1 – Loteamentos aprovados 2008 a 2012**

<b>Loteamentos Aprovados 2008 a 2012</b>				
<b>LOTEAMENTO</b>	<b>Nº Lotes</b>	<b>Ano de Aprovação</b>	<b>Área (m²)</b>	<b>QTD ANO</b>
Residencial Palermo City	511	2008	243.799,00	4
Residencial Ana Helena	108	2008	49.003,95	
Residencial Rodrigo SalLoum	66	2008	31.380,67	
Vila Santa Gianna	94	2008	45.534,00	
DINFRA 5/6/7	26	2009	15.392,26	5
Villaggio de Firenze	177	2009	158.945,23	
Residencial Zanetti	770	2009	34.745,22	
Residencial Meirelles	1056	2009	387.594,67	
Cond. Residencial Tom Jobim - Villa Lobos	44	2009	12.100,00	
Villagio Mundo Novo	530	2010	335.255,00	3
Jardim Piratininga II	342	2010	111.442,40	
Villa São Vicente	139	2010	125.765,00	
Residencial São Jerônimo	458	2011	226.713,66	2
Residencial Veredas de Franca	308	2011	246.849,00	
Jardim Santa Lucia	980	2012	552.242,00	7
Condomínio Residencial Bosque dos Angicos	31	2012	24.312,00	
Residencial Adriano Ferreira	28	2012	9.895,65	
Villa Toscana	326	2012	281.007,97	
Jardim João Liporoni	725	2012	375.147,00	
Village Santa Georgina	242	2012	231.182,38	
Condomínio Residencial Bernardino Pucci	496	2012	37.206,20	
	21	7457	3.535.513,26	

Fonte: Prefeitura Municipal de Franca. Secretaria de Urbanismo e Habitação

Aliado a movimentação econômica dos dias atuais e o crescimento urbano da cidade, o setor da construção civil ganha importância econômica.

Refere-se a construção civil tudo que está ligado a construção de prédios, casas, rodovias, infraestrutura urbana e principalmente em habitações populares, escolas, postos de saúde entre outros, que tem o objetivo de oferecer melhor infraestrutura para a cidade.

A jornalista Débora Melo (Revista Qualitá, Nov/2012), em sua reportagem Habitação, argumenta que a cidade de Franca conseguiu juntar nos últimos anos, uma série de condições favoráveis para que o *boom*<sup>2</sup> imobiliário acontecesse. Boa disponibilidade de lotes para construção, vazios urbanos com infraestrutura praticamente finalizada, diversificação econômica, e o bom momento econômico dos últimos anos, são fatores favoráveis ao desenvolvimento de novos projetos habitacionais. Mas ressalta que para alguns especialistas na área de habitação, o fator principal é o incentivo do governo federal com a criação do programa Minha Casa, Minha Vida. Segundo a Caixa Econômica Federal, que faz os financiamentos, foram liberados, em dez meses, mais de R\$ 30,5 milhões para compra de imóveis em Franca, suficientes para 500 unidades.

Outra medida da Caixa Econômica Federal para 2013 que movimentará a aquisição de imóveis é a redução da taxa de juros para imóveis acima de R\$ 500 mil.

Com essa nova movimentação econômica, outros segmentos e a cidade como um todo se beneficia. É consumida grande demanda de materiais para construção, são realizados grandes financiamentos para aquisição de imóveis e gerados empregos.

De acordo com Haruo, vice-presidente de Relações Capital-Trabalho do SindusCon-SP – Sindicato da Indústria de Construção Civil do Estado de São Paulo – na reportagem Construção Civil: mercado profissional em franca expansão, para o site Catho (2009), os profissionais que atuam na construção civil podem ser

---

<sup>2</sup> Termo em inglês que define o desenvolvimento acelerado de uma determinada atividade econômica de uma cidade. Dicionário Online de Português. Disponível em <<http://www.dicio.com.br/boom/>> Acesso em 04 fev. 2013

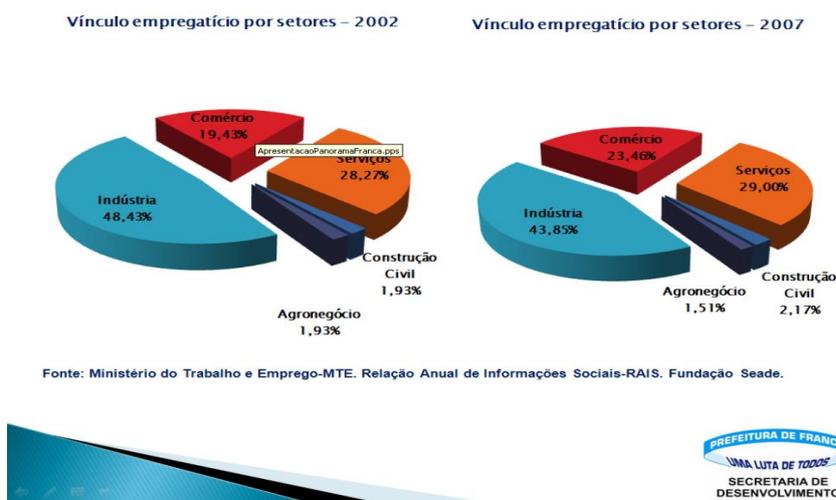
classificados em operacional e gerencial. Salaria que os trabalhadores de nível operacional (pedreiros, carpinteiros, encanadores, etc) em sua maioria recebem treinamento no próprio canteiro de obras, vendo seus colegas já experientes trabalharem. Acredita que a falta de qualificação existe porque há poucas escolas profissionalizantes. Já no nível gerencial (engenheiros, técnicos de segurança, etc) é exigido formação educacional. Para o executivo, os profissionais de nível gerencial representam 5%, enquanto 95% fica por conta dos operacionais.

O SindusCon-SP também é responsável por oferecer diversos cursos, palestras e eventos, que visam capacitar os profissionais da área, desenvolvendo suas habilidades com temas atuais. E em parceria com renomadas assessorias empresariais e instituições de educação e ensino, conta com consultores altamente qualificados.

A cidade de Franca possui o curso superior de Engenharia Civil, ministrado pela Unifran – Universidade de Franca – formando em média 240 profissionais habilitados por ano, e cursos profissionalizantes, de Técnico em Edificações e Técnico em Segurança do Trabalho oferecido pelo CTEC (Cursos Técnicos de Franca), que também é uma parceria com a Unifran. E a escola SENAC, que oferece cursos tecnológicos na área de Segurança e Medicina do Trabalho, e outros na área de Arquitetura, Urbanismo e Meio Ambiente.

Recentemente a Secretaria de Ação Social da cidade de Franca, abriu dois cursos voltados para a construção civil, segundo notícia do site da Prefeitura Municipal de Franca em 07 de fevereiro de 2013. As vagas são para pedreiro assentador e revestidor, e para instalador hidráulico. Os cursos são gratuitos e tem como objetivo qualificar os trabalhadores da construção civil.

Com toda essa estrutura, é possível constatar que o setor de construção civil, responsável por geração de empregos, tem seu percentual aumentado a cada ano. Como mostra a Figura 2 , de vínculo empregatício por setor do ano de 2002 e 2007, o setor de construção civil teve um aumento de 0,24% de vínculo empregatício no ano de 2007 em comparação ao de 2002. Enquanto a indústria teve uma queda de 4.63%, e o agronegócio 0,42%.



**Figura 2** – Gráfico Vínculo empregatício por setores

**Fonte:** Apresentação Panorama Franca. Acesso 22 jan 2013 Disponível em <<http://www.franca.sp.gov.br/ForumPermanenteDesenvolvimento/PANORAMA%20FRANCA/ApresentacaoPanoramaFranca.pps>>

Segundo reportagem do site da Prefeitura de Franca, (28/02/2013) em janeiro do ano de 2013, a cidade de Franca foi apontada pelo CAGED (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados) a 3º cidade, das 5.540 pesquisadas no Brasil, em índice de geração de emprego. Entre os setores responsáveis pelo crescimento, é citado a construção civil, com 1.192 vagas nos últimos três anos, o que representa mais de 20% do total do índice de geração de empregos somente na construção civil.

Todo esse levantamento induz afirmar a importância do setor de construção civil no crescimento econômico da cidade de Franca, e indica tendências de elevado desenvolvimento urbano.

## 2 A HISTÓRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL

### 2.1 O INÍCIO DA HISTÓRIA

A Engenharia começou a projetar-se a partir do século XVIII, apesar de existirem indícios há tempos atrás de tarefas que hoje podem ser consideradas como as de um profissional da engenharia. Foi a partir desta data que surgiu a primeira doutrina com bases da engenharia.

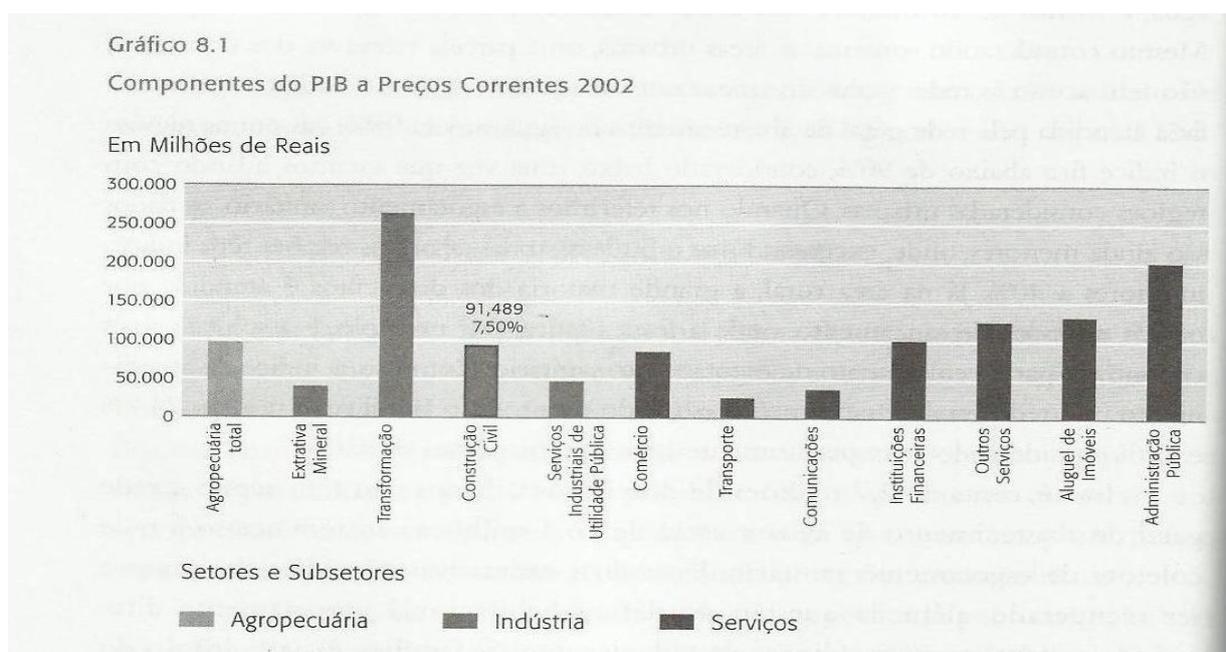
[...] Os construtores antigos, entretanto, mesmo tendo realizado muitas obras difíceis e audaciosas, contavam principalmente com uma série de regras práticas e empíricas, sem base teórica, embora tivessem evidentemente, em muitos casos, exata noção de estabilidade, equilíbrio de forças, centro de gravidade etc. As obras que fizeram, muitas das quais até hoje causam admiração, são por isso muito mais fruto do empirismo e da intuição, do que de cálculo e de uma verdadeira engenharia, como entendemos atualmente[...] (TELES, 1984)

Segundo Teles (1984), o nascimento da engenharia, ou da engenharia moderna como é conhecida, coincidiu com a revolução industrial e com o iluminismo. A revolução industrial, com o aparecimento de suas diversas máquinas, forçou o desenvolvimento tecnológico, tendo em vista as aplicações da engenharia. E o iluminismo, libertou o espírito humano da escolástica tradicional.

A história da engenharia no Brasil começou em 1549, com a fundação do Governo Geral e da Cidade do Salvador por Thomé de Souza. Teles (1984), relata em sua obra, que havia duas categorias de profissionais, os oficiais-engenheiros e os "mestres de risco". Os oficiais engenheiros tinham como função obras de defesa, demarcação de fronteiras, ensino e obras civis diversas. Enquanto os mestres de risco eram os artífices legalmente licenciados para projetar e construir, realizando a construção de obras grandiosas.

## 2.2 A IMPORTÂNCIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL.

Segundo Carneiro, a importância da construção civil, ultrapassa o aspecto de simples fornecedor de infra-estrutura, por reativar diversos setores da economia, é um grande gerador de renda, com 7,5 % do total produzido no país, como é ilustrado no gráfico abaixo.



**Figura 3** – Gráfico Componentes do PIB a Preços Concorrentes 2002  
**Fonte:** Financiamento a habitação e instabilidade econômica. Experiências passadas, desafios e propostas para a ação futura. p.84 (autor, ano, pagina)

Segundo o gráfico Componentes do PIB a Preços Correntes 2002, o setor da construção civil representa 21,6% da produção, sendo considerada entre os outros setores analisados, a produção mais eficiente em termos de produtividade de trabalho, onde é responsável por 6,1 % de todo pessoal empregado no país.

A Grande São Paulo é uma das pioneiras no ramo de construção civil, como mostra na tabela a seguir.

**Tabela 2** Números relacionados a construção civil na Grande São Paulo

<b>60.000</b>
engenheiros, arquitetos, designers de interiores e corretores de imóveis trabalham em São Paulo
<b>25%</b>
dos prédios lançados no primeiro trimestre têm quatro ou mais dormitórios.
<b>60</b>
imóveis novos são vendidos por dia na cidade de São Paulo.
<b>527.000</b>
pessoas estão empregadas hoje na construção civil na cidade.
<b>7,28%</b>
é a participação da construção civil no PIB nacional.
<b>11.156</b>
unidades habitacionais foram vendidas na capital no primeiro semestre, num total de 3,4 bilhões de reais.
<b>8.416</b>
incorporadoras, construtoras e empreiteiras com mais de cinco empregados atuam no estado.
<b>50%</b>
das vendas de imóveis são acertadas aos sábados e domingos.
<b>27.000</b>
é o número de condomínios na Grande São Paulo. Eles são supervisionados por 4500 administradoras

**Fontes:** IBGE, Sinduscon, Secovi-SP, Embraesp, Creci-SP, CREA-SP, ABD

## 2.2 O ENGENHEIRO

Segundo a Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), o engenheiro civil se destaca na atuação da gestão, implantação e controle de obras civis, utilizando conceitos da construção em geral, atuando também em atividades de planejamento urbano e projeto do traçado urbano e integração da rede urbana de serviços e infra-estrutura.

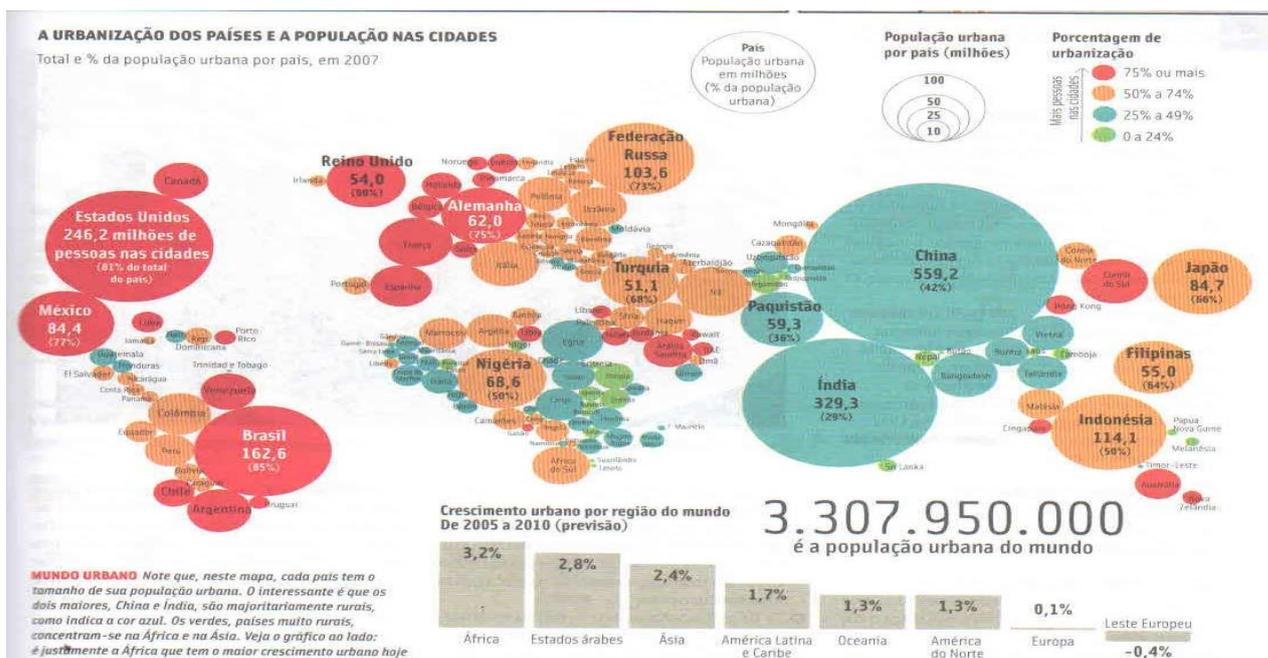
Profissional que, diplomado por curso de Engenharia, se dedica à arte de construções civis e públicas, como edifícios, estradas, pontes, redes de distribuição e usinas elétricas e a invenções, construções e instalações de máquinas e equipamentos (WEISZFLOG,1998)

As pessoas costumam se confundir entre as profissões de engenheiro civil e de arquiteto. De acordo com a Lei 5.194 de 25 de Dezembro de 1966 e pela resolução 218 de 29 de Junho de 1973 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, na área das edificações urbanas tanto o Engenheiro quanto o Arquiteto tem atribuições legais que são afins, mas atualmente os até os conselhos regionais são separados para a profissão de arquiteto e engenheiro. Existem atribuições comuns, mas também existem atribuições que são específicas da engenharia civil, tanto como também existem atribuições específicas ao arquiteto.

## 3 PROGRAMAS DE HABITAÇÃO

Com a crescente urbanização no Brasil, (segundo dados do gráfico Urbanização dos Países, figura 3, o país esta entre as nações mais urbanizadas do mundo) enfrentamos o problema de déficit habitacional, aumentando-se a demanda por habitação.

O Guia do Estudante (Atualidades 2009, p. 170) traz a definição de urbanização como: "Urbanização não é sinônimo de crescimento das cidades. O termo descreve o aumento da proporção da população que mora nas cidades em relação á parcela que vive nas zonas rurais".



**Figura 4 – Urbanização dos países**

Fonte: UNFPA e "The Guardian" apud Atualidades 2009, pag. 37

Com esses dados verifica-se a importância de órgãos governamentais na mediação entre crescimento urbano e desigualdade social.

O Ministério das Cidades, criado no início do governo do presidente Luiz Inácio Lula da Silva, em 2003, atua combatendo as desigualdades sociais e tornando possível para a população acesso à moradia, saneamento e transporte. Os programas habitacionais são geridos pela Secretaria Nacional da Habitação

[...] aumentamos o volume de investimentos no setor habitacional em cerca de 600%; priorizamos o atendimento às famílias de mais baixa renda, com especial atenção para aquelas que recebem até três salários mínimos; ampliamos os subsídios com recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e do próprio Orçamento Geral da União (OGU) e; estimulamos a produção habitacional para a classe média[...] (ALMEIDA, Marcio Fortes de. Ministro de Estado das Cidades, 2010, p.8)

Os Programas de Habitação criados pelo Governo Federal tem o objetivo de tornar o sonho da casa própria uma realidade para todos os brasileiros, principalmente trabalhadores assalariados que não possuem renda suficiente para adquirir um imóvel com pagamento á vista.

Carneiro (2003) acredita que a saída para proporcionar moradia para famílias de baixa renda, é justamente através de subsídios:

[...] todos os países que conseguiram, ao longo dos anos, combater a falta de moradias para a população de baixa renda, o fizeram através da

concessão explícita de subsídios á aquisição das unidades. (CARNEIRO, 2003 p. 133)

Dentre os programas habitacionais, o que tem tido mais destaque nos últimos tempos é o Programa Minha Casa Minha Vida.

### 3.1 O QUE É O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV)

O programa foi lançado pelo governo em 2009, como medida de estímulo na economia brasileira, fundamentalmente no setor de construção civil. Operado inicialmente com exclusividade pela Caixa Econômica Federal (CEF), conta com a parceria dos estados, municípios e iniciativas privadas.

Em sua primeira fase foram contratadas mais de 1 milhão de moradias, hoje de acordo com a Caixa Econômica tem a ambiciosa meta de construir 2 milhões de habitações, até 2014.

Na cartilha completa sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, elaborada pela Caixa Econômica Federal, e disponível em seu site, é dado informações sobre as características do programa e como ele funciona. Segue abaixo as principais informações:

- O programa Minha Casa Minha Vida prioriza famílias com renda mensal bruta de até R\$ 1.600,00, mas também atende famílias com renda até R\$ 5.000,00
- A área de abrangência do programa são as regiões metropolitanas, Distrito Federal e municípios com mais de 50 mil habitantes. Os municípios com população inferior a este número, passa por critérios especiais.
- O funcionamento do programa se dá através da participação da União, Estados e municípios, construtoras e a CEF.

Outro informativo da Caixa Econômica Federal, disponível para downloads, o Manual do Beneficiário, aponta o papel de cada um dos participantes do programa:

- Ministério das Cidades (MCidades): é o responsável por estabelecer critérios, procedimentos e parâmetros básicos para

análise, seleção e contratação dos empreendimentos, por intermédio da Secretaria Nacional de Habitação.

- Caixa Econômica Federal (CEF): é responsável por analisar e acompanhar as propostas de intervenção habitacional sob os aspectos jurídico, cadastral e técnicos de arquitetura, engenharia e trabalho social.
- Entidade Organizadora (EO): É papel da EO tornar público os critérios de seleção dos beneficiários em meios de comunicação do município.
- Responsável Técnico (RT): Profissionais indicados pela EO, responsáveis pelos projetos técnicos de arquitetura, engenharia trabalho social e suas execuções.
- Beneficiários/Devedores: São as famílias indicadas pela EO que irão compor o grupo de futuros moradores, devidamente enquadradas nas condições estabelecidas pelo programa, após a assinatura dos contratos de financiamento.

### 3.2 HABITAÇÃO EM FRANCA

Em Franca, o órgão municipal responsável pela habitação, é o PROHAB (Programa de Habitação Popular de Franca), mediando parcerias para construir moradias, agindo como uma Entidade Organizadora, como já definido o papel desse participante anteriormente, realiza o cadastro dos cidadãos e projetos de habitação que possam ser pleiteados depois por um Programa Habitacional.

O município tem hoje cadastradas na Prohab (Habitação Popular de Franca) 12.601 famílias, que aguardam na fila por uma moradia popular. Dessas, 94,4% têm renda familiar mensal de até três salários mínimos. Do total, 6.847 pessoas pagam aluguel, o que representa 54,3%. Outras 4.971 moram em casas cedidas. (Franca terá 2 mil unidades do Minha Casa Minha Vida, 03.04.2012. Disponível em:

<<http://www.gcn.net.br/jornal/index.php?codigo=166244>>)

No quadro abaixo, publicado pelo jornal local Comércio da Franca (03/04/2012), a Secretaria de Habitação e Urbanismo dispõe dados sobre os empreendimentos que contemplarão as famílias cadastradas na PROHAB, com renda inferior a três salários mínimos.

**Tabela 3 – Novas moradias**

## Novas moradias

Veja quais são os empreendimentos que contemplarão 2.211 famílias com renda inferior a três salários mínimos

QUANTIDADE	TIPO DE MORADIA	LOCALIZAÇÃO	RESPONSÁVEL
101	Apartamento	Prolongamento do Jardim Santa Bárbara	CDHU
206	Apartamento	City Petrópolis	CDHU
500	Sobrado	Residencial Bernardino Pucci (Recreio Campo Belo)	Minha Casa Minha Vida
500	Apartamento	Residencial Flora (anexo ao Jardim São Domingos)	Minha Casa Minha Vida
484	Apartamento	Residencial Flora I (anexo ao Jardim São Domingos)	Minha Casa Minha Vida
420	Apartamento	Residencial Copacabana (anexo ao Jardim Bonsucesso)	Minha Casa Minha Vida

Fonte: Secretaria de Habitação e Urbanismo

**Fonte:** Secretaria de Habitação e Urbanismo apoud Veja quais os empreendimentos que contemplarão 2.211 famílias. Acesso em 06 fev 2013. Disponível em: <[http://www.gcn.net.br/jornal/index.php?codigo=166272&codigo\\_categoria=53](http://www.gcn.net.br/jornal/index.php?codigo=166272&codigo_categoria=53)>

O CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano) é órgão do Governo do Estado de São Paulo vinculado com a Secretaria de Habitação, seu foco é atender as famílias de baixa renda.

Promover condições dignas de moradia para a população de baixo poder aquisitivo consiste na principal atribuição da Secretaria de Estado da Habitação (SH) e de seus dois braços operacionais, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), e a Agência Paulista de Habitação Social (Casa Paulista), cujo foco de atuação está dirigido ao público-alvo situado na faixa de um a dez salários mínimos, com

atendimento prioritário até cinco salários (CDHU [www.cdhu.sp.gov.br](http://www.cdhu.sp.gov.br), 18.03.13)

O programa Casa Paulista, mencionado como um dos "braços operacionais" da Secretaria de Habitação, foi introduzido na cidade de Franca recentemente, em 05 de março de 2013. Na reportagem "Estado lança programa Casa Paulista em Franca", encontrada no site da Prefeitura Municipal de Franca, é visto sua definição:

O Casa Paulista é desenvolvido pela Secretaria de Estado da Habitação (SH), por meio da Agência Paulista de Habitação Social (Casa Paulista), e Secretaria de Emprego e Relações do Trabalho (SERT) para a oferta de linhas de microcrédito com juros subsidiados pelo Banco do Povo, no valor individual de até R\$ 7.500,00, divididos em até 36 parcelas. A taxa de juros é de 0,5% ao mês. A Secretaria de Habitação fará a transferência dos recursos e o cadastro dos mutuários ativos da CDHU à SERT, que administrará a concessão dos financiamentos por intermédio do Banco do Povo.(Estado lança Casa Paulista em Franca,28.02.13. Disponível em: <<http://www.franca.sp.gov.br/portal/noticias/gabinete/estado-lanca-programa-casa-paulista-em-franca.html>>)

Dessa forma, além de propiciar casas aos cidadãos, os programas habitacionais, principalmente o Casa Paulista, viabilizam que os moradores contemplados com uma casa da CDHU que esteja em dia com seus pagamentos, tem a oportunidade de melhorar e conservar sua moradia com créditos oriundos do Banco do Povo. Segundo a reportagem citada acima, a cidade de Franca tem 5.690 mutuários ativos do CDHU.

O sonho de todo brasileiro é ter sua casa própria. Mas ela precisa estar adequada às suas necessidades, que pode ser uma pintura ou uma troca de telhado, isso faz toda a diferença. Por isso, atrelamos Banco do Povo como instrumento de transformação social”, disse Antonio Mendonça, diretor executivo do Banco do Povo Paulista. ( Mutuários da CDHU podem fazer financiamento para reforma de imóvel, 05.03.13. Disponível em: < <http://www.franca.sp.gov.br/portal/noticias/gabinete/mutuarios-da-cdhu-podem-fazer-financiamento-para-reforma-de-imovel.html>>)

Já pelo Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida (PMCMV), serão construídas 1.904 moradias, como já mencionado no capítulo 1.3, o PMCMV é apontado como um dos fatores propulsores do boom imobiliário na cidade de Franca.

## **Conclusão**

Franca é uma cidade do interior do estado de São Paulo e está em crescimento rápido e constante. Sua economia gira em torno da produção de calçados, das plantações de café e atualmente da construção civil.

São grandes os benefícios para quem deseja construir na cidade, que conta com ajuda de programas sociais como o programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal juntamente com a Caixa Econômica Federal, que prioriza financiamentos habitacionais para famílias com menor renda, ajudando assim na construção de em média 500 mil novas moradias na cidade até o momento.

Grandes empresas de construção civil estão atuando no município, como MRV, CV Lopes, Scopel, entre outras, que decidiram investir na cidade pelo seu crescimento populacional considerável e pelas condições favoráveis para tais empreendimentos que na maioria são de pequeno porte, como apartamentos e em condomínios fechados, pois a população visa cada vez mais segurança e conforto. Estas construções giram grande parte da economia da cidade, pois as empreiteiras procuram utilizar recursos da própria região, como mão de obra, materiais para construção, que como consequência diminuem a taxa de desemprego e aumentando a qualidade de vida dos francanos.

Este setor influencia também em outras áreas da economia da cidade, pois com o mercado de trabalho cada vez mais competitivo, as empresas procuram mão de obra especializada, fazendo assim com que os trabalhadores invistam em cursos profissionalizantes e cursos superiores que também giram a economia local, movida pelas faculdades e cursos técnicos.

Pode-se concluir que nos últimos 5 anos Franca sofreu seu boom imobiliário, mas é visível que ainda possui grande potencial para crescimento e que continuara sendo explorada por empresas de grande porte que investem nesse setor, ajudando assim na economia local, gerando novos empregos, condições melhores de moradia e melhoria na qualidade de vida da população Francana.

## Referências

OLIVEIRA, Lélío Luiz de. *Economia e história: Franca século XIX*. 1. ed. São Paulo: Unesp Campus de Franca, 1997. 70 p.

IBGE Cidades, São Paulo. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acesso em: 05 fev. 2013.

BRAGA, Hélio Filho; CAMPANHOL, Edna Maria; OLIVEIRA, Lélío Luiz. *Trilhas econômicas: Franca passado e presente*. 1. Ed. São Paulo: UNI-FACEF, 1999. 47 p.

MELO, Débora. Revista Qualitá. *Habitação*, São Paulo, p. 100, Nov. 2012.

LIMAS, Daniel. *Construção Civil: mercado profissional em franca expansão*. Disponível em: <<http://www.catho.com.br/carreira-sucesso/noticias/profissoes-em-alta/construcao-civil-mercado-profissional-em-franca-expansao>>. Acesso em: 10 fev. 2013.

PORTUGUÊS, Dicionário online. Boom. Disponível em: <<http://www.dicio.com.br/boom/>>. Acesso em: 10 fev. 2013.

CARNEIRO, Dionísio Dias; Valpassos, Marcos Vinicius Ferrero. *Financiamentos à habitação e instabilidade econômica*. 1. ed. Rio de Janeiro: FGV, 2003. 133 p.

AVANÇOS e desafios : Política nacional de habitação, Ministério das Cidades, Secretaria nacional de Habitação. Brasília, 2010.

CARTILHA completa Minha Casa Minha Vida, Caixa Economica Federal. Disponível em: <[http://downloads.caixa.gov.br/\\_arquivos/habita/mcmv/CARTILHACOMPLETA.PDF](http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/mcmv/CARTILHACOMPLETA.PDF)>. Acesso em: 28 fev. 2013.

MANUAL BENEFICIARIO, Caixa Econômica. Disponível em: <[http://downloads.caixa.gov.br/\\_arquivos/habita/mcmv/MANUAL\\_BENEFICIARIO.PDF](http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/mcmv/MANUAL_BENEFICIARIO.PDF)>. Acesso em: 07 março. 2013.

ASSOCIAÇÃO Brasileira das origens produtoras de café. Disponível em: <<http://www.abopcafe.com.br>>. Acesso em: 04 fev. 2013.

AGRONEGÓCIOS, Franca. Disponível em: <<http://www.franca.com.br>>. Acesso em: 04 fev. 2013.

CIDADE de Franca. Disponível em: <[www.acifranca.com.br](http://www.acifranca.com.br)>. Acesso em: 26 março. 2013.

AGRONEGÓCIOS, Franca. Disponível em: <<http://www.franca.sp.gov.br/portal/>>. Acesso em: 22 março. 2013.

LIMA, Cacilda Comássio. *A construção da cidade: Franca século XIX*. 1. ed. Franca: Unesp Campus de Franca 1997. 106 p.

OLIVEIRA, Lélío Luiz. *Economia e história: Franca – século XIX*. 2. Ed. Franca: Unesp Campus de Franca 1997. 148 p.

HISTÓRIA de Franca. Disponível em: <[www.brasilecola.com.br](http://www.brasilecola.com.br)>. Acesso em: 03 abril. 2013.

CAFÉ, Franca. Disponível em: <[www.cocapec.com.br](http://www.cocapec.com.br)>. Acesso em: 02 Abril. 2013.

OS cafés, Franca. Disponível em: <<http://www.amsc.com.br/>>. Acesso em: 17 abril. 2013.

HISTÓRIA Sindifranca. Disponível em: <[www.sindifranca.org.br](http://www.sindifranca.org.br)>. Acesso em: 05 marco. 2013.

CIDADE. *Guia Sei Franca*. Franca, 2010. 1. p.

EMPREENHIMENTOS, Franca. Disponível em: <[www.imobiliariafabioliporoni.com.br](http://www.imobiliariafabioliporoni.com.br)>. Acesso em: 23 fev. 2013.

TELES, Pedro Carlos da Silva. *História da Engenharia no Brasil*. 1. ed. São Paulo: S. A, 1984.

PORTUGUÊS. Dicionário Michaelis. Disponível em: <[www.michaelis.uol.com.br](http://www.michaelis.uol.com.br)>. Acesso em: 15 abril. 2013.