

A ATUAÇÃO DA FAMÍLIA MARTHA NO SETOR SUL DE BAURU-SP: OS BAIRROS JARDIM ESTORIL (1957-2006).

Ana Carolina Alvares Capelozza, mestranda Instituto de Arquitetura e Urbanismo (IAU-USP)
carolinacapelozza@usp.br¹

INTRODUÇÃO

A formação urbana de Bauru – cidade de porte médio do interior do Estado de São Paulo – esteve ligada à produção cafeeira e à ferrovia, seguida por uma industrialização significativa que impulsionou o setor terciário. Sua ocupação se iniciou em 1850, momento em que a lei federal nº 601 permitiu o registro de terras devolutas, com a chegada dos primeiros posseiros. Duas décadas depois, latifundiários se instalaram na região, mas demoraram a investir na urbanização devido à incerteza de prosperidade financeira. Em 1884, com a doação de terras de uma fazenda iniciou-se a primeira aglomeração urbana, com as primeiras casas construídas junto à estrada que ligava os sertões mais próximos (Ghirardello, 1992, p.38).

Um marco importante para o desenvolvimento da cidade foi o entroncamento ferroviário. Formado pelas estradas de ferro Sorocabana (1905), Noroeste do Brasil (1906) e Paulista (1910), formou conexões importantes com a capital paulista e municípios do interior, o que possibilitou o transporte de pessoas e mercadorias e alavancou o comércio e a prestação de serviços. Com o aumento da circulação de pessoas e a maior disponibilidade de materiais – vindos de outras regiões – são construídas as primeiras obras públicas, com o objetivo de embelezar e agregar valor imobiliário à cidade. Foi nesse contexto que a iniciativa privada enxergou a oportunidade de lucro e passou a investir em infraestrutura urbana. Assim, áreas próximas a praças e edificações municipais começaram a ser vistas como um bom empreendimento imobiliário, sendo ocupadas por comércio e “moradias nobres” (Ghirardello, 2002, p.82).

Estudos que abordam o período indicam que a chegada de funcionários ferroviários e de imigrantes, somada ao maior movimento de viajantes e caixeiros, aumentaram

¹ Esse artigo é resultado da pesquisa de mestrado financiada pela FAPESP.

consideravelmente a população, que passa de 7.815 habitantes em 1900 a 19.000 em 1907, repercutindo na taxa de urbanização da cidade (Losnak, 2004, p.75).

O primeiro traçado de Bauru, como na maioria das cidades do Oeste paulista, foi ortogonal, formando quadras regulares e lotes de dimensão de 968m². A essa racionalidade se contrapuseram os interesses ferroviários, sendo a malha urbana recortada para instalação dos trilhos (Ghirardello, 1992, p.84). A ferrovia Sorocabana (1905), instalada junto ao Ribeirão Bauru, reforçou a barreira geográfica do fundo de vale, dividindo a cidade em duas zonas bastante distintas: a norte/oeste - dispersa e de relevo acidentado e, conseqüentemente, com concentração da população operária - e a sul/leste - mais adensada e nobre (Ghirardello, 2008, p.38). Essa divisão foi ainda acentuada pelo direcionamento dos investimentos públicos no setor sul/leste, que geraram valorização e, em decorrência disso, especulação imobiliária. Dessa forma:

...além dos elementos já definidos como estruturadores do espaço inicial da cidade, como o sítio e suas características, os caminhos e a ferrovia, haverá três outros importantes agentes que darão forma ao espaço urbano: o poder público, a infra-estrutura e a especulação. (Ghirardello, 2008, p.41).

Através dos estudos de Ghirardello, que abordam o desenvolvimento de Bauru, foi possível identificar a década de 1920 como o momento em que as “classes privilegiadas” (Ghirardello, 2008, p.44), começaram a buscar novas oportunidades de moradia, essa população procurava áreas contínuas ao centro, dotadas de infraestrutura urbana e com menores impedimentos topográficos.

Nesse período foram implantados bairros no sentido sul – como o Jardim Nasralla, Jardim América e a Vila Santa Thereza – dando início ao crescimento deste setor da cidade. Esta área, que atendia aos anseios da população de alta renda, foi denominado “parte alta da cidade” e, posteriormente, “Altos da cidade”, a fim de diferenciar a região das áreas mais baixas da cidade. Esta denominação é ainda utilizada, embora atualmente predominem as residências de populações de média renda e o uso comercial.

O sul, chamado significativamente de “parte alta da cidade”, depois, “Altos da Cidade”, em contraposição as áreas baixas da cidade, será a partir de então encarado com toda atenção por parte dos poderes estabelecidos, pois representará o “locus” principal da especulação e de residência das classes privilegiadas. (Ghirardello, 2008, p.44).

Na década de 1920, foi implantado no setor norte – próximo ao centro – o Jardim Bela Vista. O bairro foi pensando inicialmente como bairro de elite, mas devido à falta de infraestrutura e à dificuldade de acesso, especialmente pela necessidade de transposição da linha férrea, acabou sendo ocupado por trabalhadores (Ghirardello, 1992, p.140).

No final da década de 1950, o mercado de habitações unifamiliares para a população de alta renda passou a ser observado com maior atenção em Bauru, com o lançamento do empreendimento Jardim Estoril. Situado na franja de expansão dos bairros mais centrais – em terras de propriedade do Comendador José da Silva Martha e sua família –, o Jardim Estoril, localizado no setor sul da cidade, rompeu com as características dos loteamentos anteriores, principalmente no que se refere ao tamanho de lotes e à configuração das quadras. Segundo Alves (2001, p.81): “o Jardim Estoril, de forma histórica, seguindo um modelo metropolitano, cada vez mais especulativo, criou uma barreira de classes na forma “Invisível”, onde o limite aparente era o sucesso econômico pessoal e familiar.”.

O primeiro loteamento Jardim Estoril, aprovado em 1957², se diferenciou dos loteamentos até então produzidos na cidade pelo uso estritamente residencial, traçado urbano considerando a topografia, dimensionamento dos lotes e provimento de infraestrutura. O empreendimento teve boa aceitação e, ao longo de 50 anos, a Família Martha lançou mais quatro loteamentos, os Jardim Estoril 2, 3, 4 e 5³. Os projetos do Jardim Estoril 1, 2 e 4 foram realizados pelas empresas da Família Martha: a Construtora Martha & Pinho Ltda. e a Martha Indústria e Comércio Ltda. Já os empreendimentos Jardim Estoril 3 e 5, tiveram as empresas da família somente como proprietárias do terreno. A formação e atuação das empresas Martha serão abordados a seguir:

A ATIVIDADE IMOBILIÁRIA DAS EMPRESAS DA FAMÍLIA MARTHA

A família do Comendador José da Silva Martha – português que desembarcou em Bauru em 1905 em busca das oportunidades de trabalho oferecidas pela instalação das

² Departamento de Diretrizes e Normas da Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru - Processo de Aprovação nº 2813 de 08/05/1957

³ Informações obtidas nos processos de aprovação dos loteamentos Jardim Estoril.

ferrovias⁴ – começou a atuar no mercado imobiliário em 1945, com a compra de uma gleba de aproximadamente 55 hectares⁵ no setor sul da cidade. Em 1947, a família adquire uma nova gleba com 50 hectares anexa à primeira. Foi essa gleba, de 105 hectares e 24 ares (1.052.400 m²), que deu origem aos empreendimentos Jardim Estoril.

Atuando ainda através de pessoas físicas a família lança o primeiro loteamento Jardim Estoril. O processo de aprovação do Jardim Estoril 1⁶ se iniciou em abril de 1957, com a entrega das plantas e do memorial do loteamento à Prefeitura Municipal de Bauru. Os proprietários foram identificados como José da Silva Martha e Carmen Scola Martha, e a responsabilidade projetual e técnica como do engenheiro José da Silva Martha Filho – filho do comendador (Prefeitura Municipal de Bauru, 1957).

Em 1958, um ano após a aprovação do primeiro loteamento Jardim Estoril, a Família Martha passou a atuar no setor imobiliário não somente por meio de pessoas físicas, mas também através da Construtora Martha & Pinho Ltda.⁷, formada pelo engenheiro José da Silva Martha Filho e pelo arquiteto português Fernando Ferreira de Pinho⁸ – casado com Maria de Lourdes Martha, filha do Comendador José da Silva Martha.

A estrutura de trabalho utilizada pelos cunhados durante todo o período de sociedade era realizado da seguinte maneira: o arquiteto Pinho projetava e detalhava a parte técnica da obra, e o engenheiro Martha geria e comercializava as edificações.

Em 1966, após seis anos de atuação da Martha & Pinho, a família abriu uma nova empresa no setor imobiliário, a Martha Indústria e Comércio Ltda.⁹. Atuando como um braço da construtora, a empresa foi criada com o objetivo de administrar o patrimônio imobiliário da família – que passou a crescer consideravelmente após a abertura da Martha & Pinho –, e incorporar as obras verticais da construtora. A nova empresa foi formada pelos então já sócios José da Silva Martha Filho e Fernando Ferreira de Pinho, em associação com o outro

⁴ Informações obtidas na publicação: Martha: pioneirismo e amor pela sem limites. In Jornal da cidade, 11 de Abril de 1976, p.05.

⁵ Informações obtidas na escritura de venda e retificação, registrada sob o número de ordem 9.873.

⁶ O primeiro loteamento Estoril é denominado apenas Jardim Estoril, entretanto, na pesquisa será referenciado como Jardim Estoril 1 a fim de facilitar a compreensão.

⁷ As informações referentes à Construtora Martha & Pinho foram obtidas através do portfólio da empresa e também de entrevistas realizadas com a Família Martha.

⁸ As informações referentes à história de formação da Construtora Martha & Pinho Ltda. foram coletadas através de entrevista realizada com Denise da Silva Martha Minicucci, filha de José da Silva Martha, e Francisco Martha de Pinho, filho de Fernando Ferreira de Pinho.

⁹ As informações sobre a fundação e atuação da Martha Indústria e Comércio Ltda. foram obtidas através de entrevistas com Denise da Silva Martha Minicucci.

cunhado, Albino Gomes de Oliveira – casado com Carmem Martha, filha mais velha do comendador.

A sede das duas empresas da família foram localizadas no mesmo endereço, sendo estabelecidas inúmeras associações imobiliárias na cidade de Bauru. Entretanto, embora a Martha Indústria e Comércio tenha sido criada como um braço da Martha & Pinho, as empresas tiveram um período e uma abrangência de atuação diferentes. A construtora atuou entre 1958 e 1983, e durante os 25 anos de atividade foram desenvolvidos e executados uma quantidade significativa de projetos residenciais, comerciais, educacionais e de lazer, construídos essencialmente em Bauru e no interior do Estado de São Paulo, mas também em outras regiões do país.

A Martha Indústria e Comércio atuou entre 1965 e 2010, e durante os 45 anos de atividade¹⁰ administrou as inúmeras propriedades da família – gerenciando a compra, venda, e aluguel destes imóveis – e incorporando a maioria dos edifícios verticais produzidos pela Martha & Pinho, além dos cinco loteamentos da família, os bairros Jardim Estoril. Diferentemente da construtora, a Martha Indústria e Comércio teve sua atuação limitada à cidade de Bauru.

Nesse sentido, embora a Martha Indústria e Comércio tenha atuado junto à construtora, a Martha & Pinho foi a principal responsável pela produção imobiliária da família. Assim, para contextualizar a atuação da construtora foram realizadas entrevistas e análise de um portfólio da empresa¹¹, publicado no final da década de 1970, com o objetivo de divulgar o trabalho e comemorar os vinte anos de sociedade¹².

O portfólio da empresa fornece três informações importantes para compreensão da produção imobiliária da construtora Martha & Pinho Ltda.: 1. A atuação para além do Estado de São Paulo, embora a maioria das obras tenha sido implantada no interior do Estado de São Paulo; 2. Construção de obras públicas como principal frente de atuação da empresa; 3. Significativa atuação na cidade de Bauru, através de obras particulares, verticais e de loteamentos urbanos (Martha & Pinho, 1978, p.1-28).

Durante o período de atuação da construtora Martha & Pinho, a empresa também realizou obras em outros Estados, no Mato Grosso do Sul e Paraná, onde foram construídos

¹⁰ Informações obtidas através ficha cadastral da empresa, disponível no site da Junta Comercial de São Paulo.

¹¹ O documento foi fornecido por Fernando Martha de Pinho, filho do Arquiteto Fernando Ferreira de Pinho.

¹² Nesta etapa do trabalho não serão analisados os últimos quatro anos de atuação da construtora.

dois edifícios verticais para abrigar as estações terminais da Embratel, nas cidades de Campo Grande (1971) e Londrina (1974). Em Brasília (DF), são de autoria dos sócios o ambulatório médico do Banco do Brasil (1972) e um edifício residencial (1974) para a Coordenação do Desenvolvimento de Brasília (CODEBRÁS), órgão responsável pela gerência dos recursos habitacionais na capital do país. As quatro obras desenvolvidas pela construtora Martha & Pinho fora do Estado de São Paulo, todas na década de 1970, foram realizadas com recursos públicos, através de processos de licitação (Martha & Pinho, 1978, p.22-24).

Embora a produção imobiliária da empresa tenha especificidades na cidade de Bauru, especialmente pela verticalização e atuação na configuração do setor sul da cidade – através dos loteamentos Jardim Estoril – sua produção tem um aspecto comum no interior do Estado: a grande quantidade de obras públicas construídas, totalizando 55 edificações (Martha & Pinho, 1978, p.1-28). Essa intensa produção para o governo, especialmente na década de 1970, destaca o número significativo de licitações vencidas pela construtora em um momento em que haviam sido aprovados os I e II Plano Nacional de Desenvolvimento (PID).

Na capital paulista, a empresa realizou duas obras: um núcleo de sobrados em conjunto com o Banco Hipotecário Lar Brasileiro (1963) – parceria que se estendeu durante a década de 1960 – e um Ginásio Estadual no bairro de Pinheiros (1973) (Martha & Pinho, 1978, p. 7 e 14).

No interior do Estado de São Paulo – excluindo-se Bauru – a empresa atuou em 26 cidades, realizando 39 obras. Em Bauru, cidade sede da construtora, foram realizados 46 empreendimentos. No interior do Estado de São Paulo as obras que destacaram-se – especialmente pela quantidade – foram as agências bancárias, os edifícios para Telesp, os ginásios estaduais e os conjuntos de habitações para núcleos residenciais realizados pela COHAB (Martha & Pinho, 1978, p.1-28).

Entre as décadas de 1960 e 1970, foram realizadas pela construtora, no interior de São Paulo, dezesseis agências bancárias, sendo catorze delas estatais, com destaque ao Banco do Brasil com doze agências em cidades distintas. Nesse mesmo período, a empresa construiu oito edifícios para Telecomunicações São Paulo – TELESP (Martha & Pinho, 1978, p.2-5).

Na década de 1970, a construtora venceu quinze concorrências públicas para a construção de ginásios estaduais, sendo um na capital, sete em Bauru – dentre eles o edificado

no Jardim Estoril 4, discutido mais adiante – e sete em outras cidades do interior (Martha & Pinho, 1978, p.6-9).

Também na década de 1970, a empresa Martha & Pinho atuou junto ao governo estadual no setor habitacional. Entre 1972 e 1976 foram vencidas seis licitações para construção de unidades habitacionais em núcleos produzidos pela COHAB. Nesse período foram edificadas quadras inteiras em conjuntos realizados nas cidades de Agudos (198 unidades habitacionais), Pederneiras (52 unidades habitacionais) e Bauru (649 unidades habitacionais em 4 conjuntos distintos), somando 899 unidades habitacionais (Martha & Pinho, 1978, p.13-14).

A atuação da construtora Martha & Pinho Ltda. em sua cidade sede constitui especificidades. Em Bauru, a empresa teve atuação mais abrangente, especialmente junto ao setor privado, com construção de 26 obras particulares, onde se destacam: os edifícios verticais e a atuação na expansão do setor sul de Bauru, através das obras realizadas nos loteamentos Jardim Estoril (Martha & Pinho, 1978, p.1-28). Na sequência, detalham-se essas especificidades da atuação da construtora:

Os edifícios verticais construídos pela Martha & Pinho

A produção de edifícios verticais foi parte importante da produção imobiliária da Família Martha em Bauru, sendo, os sócios, pioneiros deste tipo de edificação na cidade (Ferraz, 2003, p.229). A maioria dos edifícios realizados pela Martha & Pinho foram construídos na área central da cidade – com exceção do edifício Vila Real, implantado na zona sul– onde, segundo Alves (2001, p.33), a verticalização predominou até a implantação da lei de zoneamento, aprovada em 1982.

Na década de 1960, foram construídos os dois primeiros edifícios verticais da Martha & Pinho, ambos realizados em parceria com o Banco Hipotecário Lar Brasileiro. O edifício comercial Pioneiro (1962), primeira edificação vertical da cidade¹³ – com 12 andares, 72 salas comerciais e uma agência bancária – e o Residencial Brasil-Portugal – com 12 andares e 48 unidades residenciais (Martha & Pinho, 1978, p.16-22).

Na década de 1970, foram construídos mais três edifícios, em uma associação entre as duas empresas da família. Nestes edifícios, a construtora Martha & Pinho era

¹³ Informação obtida em entrevista realizada com Francisco Martha de Pinho – filho do Arq. Fernando Ferreira de Pinho.

responsável pelo projeto e execução da obra, enquanto a Martha Indústria e Comércio realizava a incorporação e venda das unidades executadas¹⁴.

No centro foram construídos o edifício comercial Caravelas (1972) – com 17 andares, 136 salas comerciais e uma agência bancária – e o residencial Bandeirantes (1976) – que com 19 pavimentos passou a ser o edifício mais alto da cidade. Em 1976, foi construído o primeiro edifício vertical da construtora localizado fora da região central, o residencial Vila Real – com dois blocos de 9 andares, 54 unidades habitacionais e 9 lojas (Martha & Pinho, 1978, p.16-22). O residencial, implantado nas proximidades do Jardim Estoril foi o primeiro implantado na zona sul, iniciando a verticalização do setor que, segundo Alves (2001, p.33), intensificou-se somente na década de 1980.

As obras da Martha & Pinho no Jardim Estoril

Ao longo das décadas de 1970 e 1980 a construtora atuou na produção imobiliária do Jardim Estoril. Assim, além de produzir habitações em quadras inteiras do Jardim Estoril 1, a empresa realizou os projetos urbanos dos Jardim Estoril 2 e 4, e foi responsável também pela construção do Ginásio Estadual e do Santuário Nossa Senhora de Fátima.

A relação entre a construtora Martha & Pinho e os loteamentos Jardim Estoril se iniciou na segunda fase de vendas do primeiro loteamento do grupo, através da construção de 48 residências em parceria com a Martha Indústria e Comércio. Embora nessa fase o arquiteto Fernando Pinho já estivesse incorporado à produção habitacional do loteamento, o projeto do primeiro bairro Estoril foi realizado pelo Engenheiro José da Silva Martha Filho, antes da criação da empresa em 1958 (Prefeitura Municipal de Bauru, 1957).

Assim, o primeiro projeto urbano realizado pela empresa foi o loteamento Jardim Estoril 2 (Prefeitura Municipal de Bauru, 1977). Aprovado pela prefeitura em 1977, o projeto foi um dos mais representativos da empresa, não só pela dimensão, mas por implantar uma nova concepção de loteamento na cidade – incorporando aspectos de seu antecessor –, distinguindo-se do padrão tradicionalmente implantado.

No início da década de 1980, os sócios deram continuidade ao empreendimento, realizando ao mesmo tempo os projetos dos Jardim Estoril 3 e 4¹⁵. Entretanto, o processo

¹⁴ Informação obtida em entrevista realizada com Francisco Martha de Pinho.

projetal do Jardim Estoril 4 foi finalizado anteriormente, sendo aprovado pela prefeitura em 1983.

O projeto do Jardim Estoril 3 foi aprovado três anos mais tarde. Nesse período, a construtora Martha & Pinho já havia sido extinta, entretanto, o projeto manteve o engenheiro José da Silva Martha Filho como responsável técnico e o arquiteto Fernando Pinho como autor do projeto. Porém, embora devidamente aprovado pela prefeitura, o projeto não foi executado. Somente em 1995, um novo projeto para o loteamento – com mudanças significativas no desenho – foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Bauru sob responsabilidade da empresa Assuã Construção Engenharia e Comércio, mesma empresa responsável pelas obras do Residencial Jardim Estoril 5.

Em seguida serão analisados os cinco loteamentos Jardim Estoril.

UMA NOVA CONCEPÇÃO DE LOTEAMENTO EM BAURU: OS JARDINS ESTORIL 1,2 E 3

Os primeiros empreendimentos Jardim Estoril introduziram uma nova concepção de loteamento em Bauru. O empreendimento se diferenciou dos loteamentos até então aprovados na cidade, pelo uso estritamente residencial, traçado urbano considerando a topografia, dimensionamento dos lotes – com a maioria dos lotes seguindo uma tipologia padrão¹⁶ – e provimento de infraestrutura pelo loteador¹⁷.

O compromisso de venda e compra¹⁸ dos Jardim Estoril 1 e 2, contrato que regulamenta a compra e venda dos lotes nos empreendimentos, é um dos documentos que caracterizam a concepção deste loteamento. O compromisso tinha como principal objetivo definir os direitos e obrigações do loteador e dos compromissários nos quais se destacam: 1. O compromisso do loteador em fornecer, sem custo adicional, toda infraestrutura ao loteamento – condição que, no período, ainda não era obrigatória; 2. O compromisso dos proprietários dos lotes em construir suas residências seguindo rigorosamente as normas impostas pelo loteamento.

¹⁵ Informações obtidas na publicação Jardim Estoril, uma história de sucesso, publicada no Jornal da Cidade em novembro de 2006.

¹⁶ Há um dimensionamento predominante dos lotes no loteamento, embora haja lotes com dimensões diferentes – especialmente nos lotes de esquina.

¹⁷ Lembrando que em Bauru, somente em 1982 – com a aprovação da primeira Lei de Zoneamento – passou a ser obrigatório o fornecimento de infraestrutura para aprovação de loteamentos.

¹⁸ Documento anexo ao processo de inscrição do loteamento Jardim Estoril 1.

As normas para edificação dos primeiros empreendimentos Jardim Estoril, estabelecidas pelo compromisso de venda e compra, inspiram-se nas “Cláusulas das servidões para o uso dos terrenos” utilizados pela “Cia. City” em seus loteamentos na cidade de São Paulo. Através da pesquisa realizada por Andrade (1998, p.245-249), foi possível constatar que as normas para construção nos loteamentos estudados são semelhantes às utilizadas no bairro “Jardim América” em São Paulo.

Assim como no caso do Jardim América (Andrade, 1998, p.247-249), destacam-se entre os regulamentos para o Jardim Estoril: 1. Uso exclusivamente residencial unifamiliar; 2. Isolamento da casa, no lote e 3. Delimitação da altura máxima dos muros.

O traçado dos empreendimentos Jardim Estoril é outro aspecto que os diferencia dos demais loteamentos da cidade. O traçado em malha de xadrez, até então utilizado na cidade, rompeu-se pela mudança na orientação da implantação e pelas quadras mais alongadas. Alteração essa que, segundo o engenheiro José da Silva Martha Filho, deu-se em concordância à topografia e ao clima da região (Prefeitura Municipal de Bauru, 1957).

O primeiro loteamento Jardim Estoril (fig. 1) foi aprovado em 1957. Sua área total é de 222.155,71 m², possuindo lotes padronizados em 360m² (12mx30m) e quadras retangulares, diferencia-se do “padrão” até então utilizado na cidade, caracterizado pelo traçado em quadrícula e lotes com dimensões variadas¹⁹ (Prefeitura Municipal de Bauru, 1957).

¹⁹ Por exemplo, o Jardim Bela Vista, aprovado na década de 1920, apresenta, em uma mesma quadra, lotes de: 10mx27m, 10mx30m, 11mx33m, 11mx40m e 11mx44m. Já o bairro Vila Santa Clara, aprovado na década de 1940, também em uma mesma quadra possui lotes com: 9mx11m; 10mx33m; 11mx21m; 11mx42m. Informações obtidas através do cruzamento de dados do levantamento por décadas dos loteamentos de Bauru realizado por Santos (2008) e o mapa de loteamentos fornecido pelo Departamento de Diretrizes e Normas da Prefeitura Municipal de Bauru.



Figura 1. Planta de loteamento Residencial Jardim Estoril 1, aprovada em 1957

Fonte: Arquivo da Família Martha.

O loteamento Jardim Estoril 2 (fig. 2) foi aprovado em 1977, com área total de 275.326,83m² e lotes padronizados em 420m² (14mx30m) – aumentando em 2 metros a testada e conseqüentemente o valor potencial do lote (Prefeitura Municipal de Bauru, 1977). Uma singularidade do loteamento é o comprimento das quadras centrais que ao serem divididas por grandes áreas verdes – ao invés de recortadas para passagem do sistema viário – têm suas dimensões ampliadas, demarcando a área central do projeto.

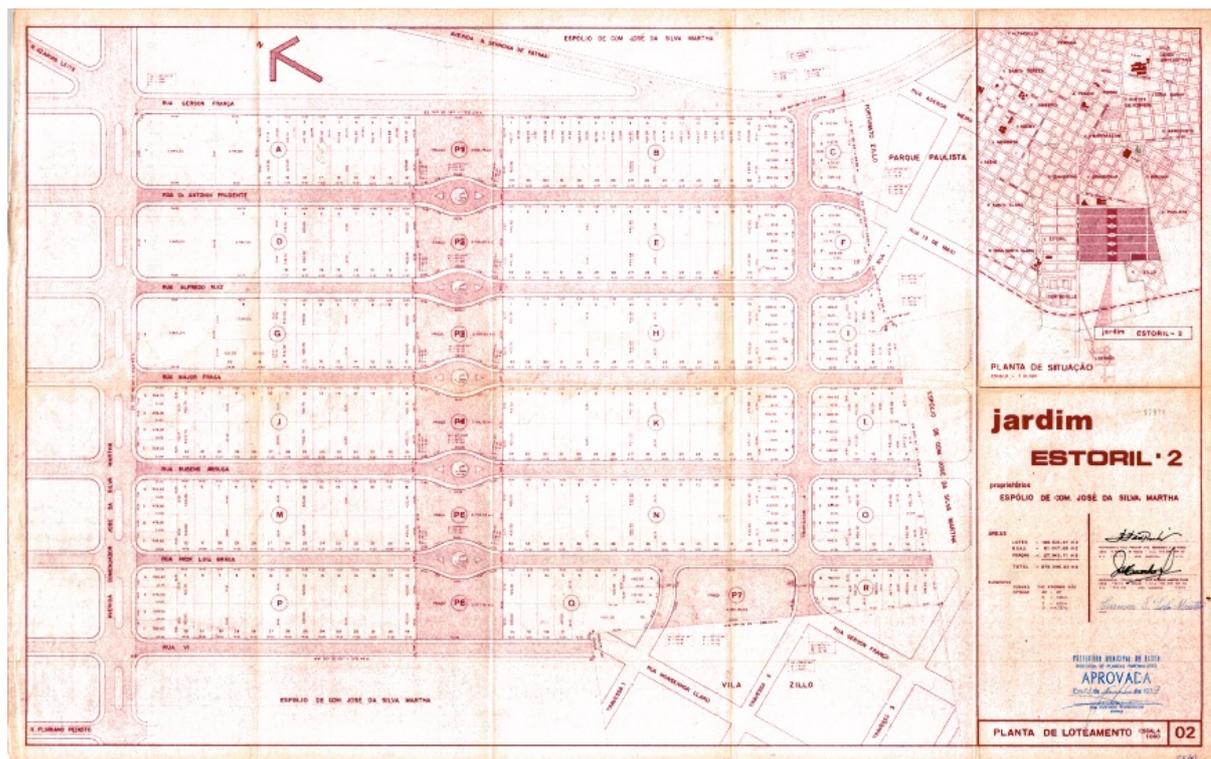


Figura 2. Planta do loteamento Jardim Estoril 2, aprovada em 1977.

Fonte: Secretaria de Planejamento de Bauru.

Ao analisar os loteamentos Jardim Estoril 1 e 2, identifica-se que esses foram inovadores ao inserirem em Bauru um bairro exclusivamente residencial. O padrão de uso utilizado por esses empreendimentos foi reproduzido novamente somente na década de 1990, quando foram implantados os primeiros condomínios horizontais fechados de alto padrão.

Assim, as características que diferenciam esses empreendimentos dos loteamentos até então implementados na cidade de Bauru – o uso exclusivamente residencial, o traçado urbano acompanhando a topografia, o dimensionamento proporcional dos lotes e o provimento de infraestrutura –, sugerem, principalmente pelo custo de implantação, um público alvo de média e alta renda.

O Jardim Estoril 3 teve sua primeira aprovação em 1986, mas, embora devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Bauru, o projeto não foi implantado. Somente em 1995 um novo projeto (fig. 3), totalmente remodelado, foi aprovado e implantado, com área total de 156.935,46m² (Prefeitura Municipal de Bauru, 1995).

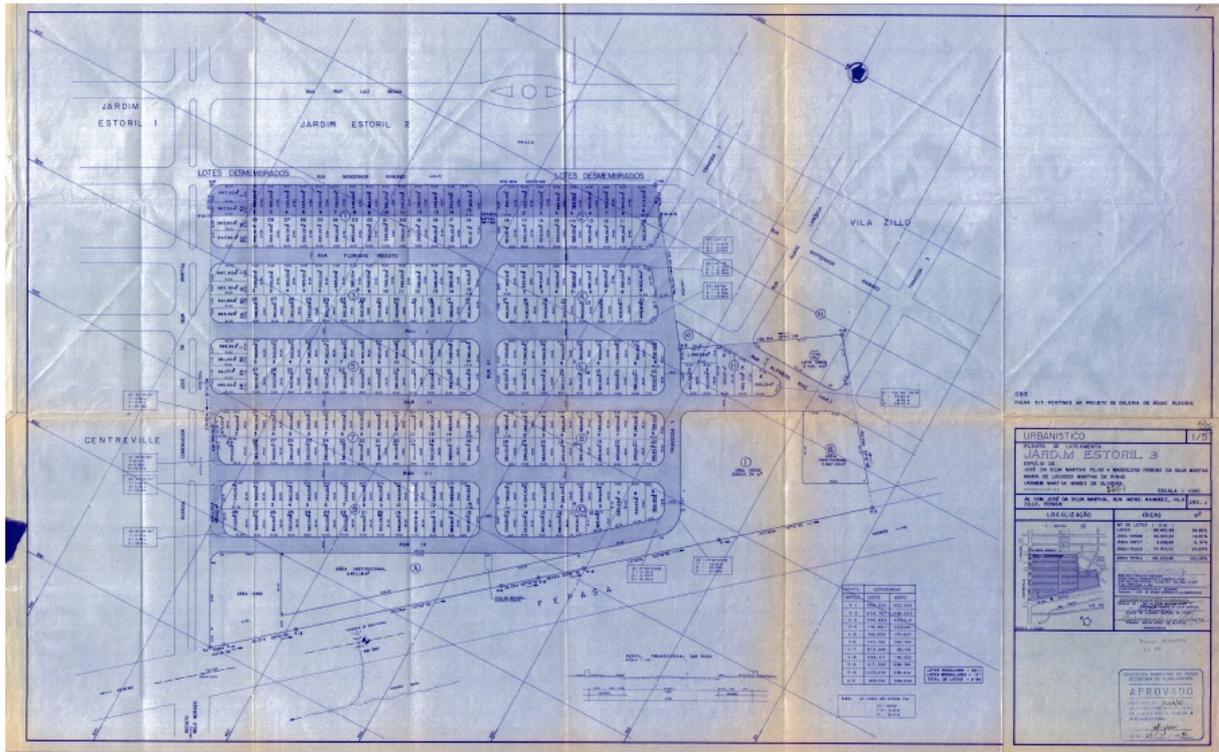


Figura 3. Planta de loteamento Residencial Jardim Estoril 3, aprovada em 1995.

Fonte: Secretaria de Planejamento de Bauru.

Embora aprovado posteriormente ao Jardim Estoril 4, o Jardim Estoril 3 mantém a principal característica de seus antecessores: o uso exclusivamente residencial e unifamiliar. Características do desenho urbano – com o traçado mais alongado e a maioria dos lotes padronizados – também são mantidas, entretanto, seu “memorial de normas para a construção de residências” indica a alteração nos índices urbanísticos: os recuos mínimos exigidos diminuem; as edículas ganham maior flexibilidade; e a taxa máxima de ocupação dos lotes aumentou em 20%, passando de 60% a 80%.

Portanto, embora o desenho urbano e o uso exclusivamente residencial aproximem este empreendimento a seus antecessores, a mudança significativa do “memorial de normas para a construção de residências” caracteriza a diminuição no padrão urbanístico exigido neste loteamento, adequando-o ao cenário imobiliário da área de implantação – que neste período já estava bastante adensado e valorizado (Alves, 2001, p.30).

O JARDIM ESTORIL 4: A INCLUSÃO DO USO MISTO E DA VERTICALIZAÇÃO

O Jardim Estoril 4 (fig. 4), aprovado em 1983, possui área total de 127.868,88m². Este foi o loteamento do grupo com o maior aproveitamento de área, sendo 81,7% do total destinado aos lotes, entretanto, o alto aproveitamento da gleba não alterou a densidade habitacional proposta por seus antecessores, isso devido aos amplos terrenos – com área média de 490m² (14mx35m) – e manutenção da taxa de ocupação máxima em 60% (Prefeitura Municipal de Bauru, 1981).

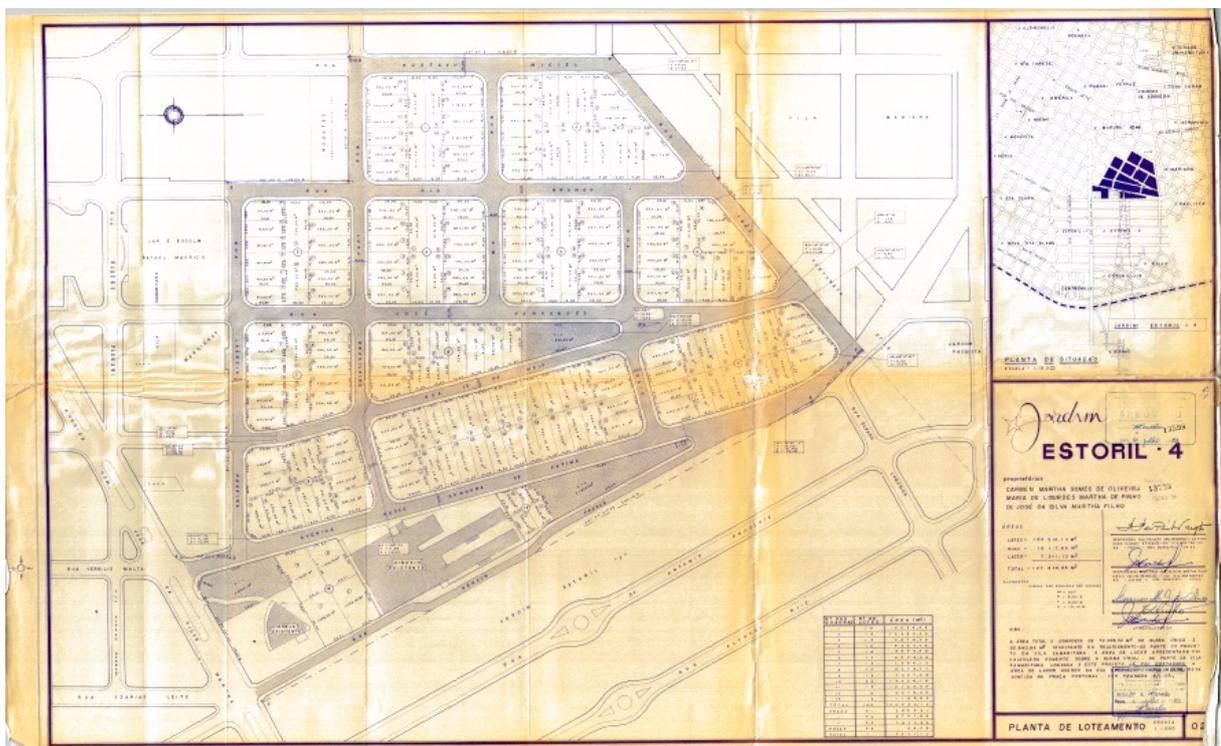


Figura 4. Planta de loteamento Residencial Jardim Estoril 4, aprovada em 1983.

Fonte: Secretaria de Planejamento de Bauru.

Neste loteamento, algumas características, presentes nos primeiros empreendimentos do grupo, foram alteradas, sendo as mais significativas: a diminuição no dimensionamento das quadras, a incorporação do uso misto e a verticalização. Entretanto, o dimensionamento dos lotes e os índices urbanísticos estabelecidos pelo contrato de venda e compra seguiram o mesmo padrão dos Jardim Estoril 1, 2 e 3.

O Jardim Estoril 4 é o loteamento com o padrão mais diferenciado do grupo, a incorporação do uso misto e da verticalização – possuindo duas ruas destinadas a pequenos comércios e duas quadras passíveis de verticalização, ambos setorizados á norte do loteamento – pode ser entendida através da produção imobiliária do período. É durante a década de 1980 que o setor sul passa por um processo de verticalização, voltado especialmente para o uso residencial de padrão econômico alto, conformando um contraste significativo com o restante da cidade, onde predominava a construção de conjuntos habitacionais horizontais. Nesse período, segundo Alves (2001, p.34), essa área foi denominada como “ilha”, tanto pelo poder público, como pelo grupo social que o autor denomina “elite”.

É também desse período, a primeira lei de zoneamento²⁰ da cidade, que institui parte do bairro como zona estritamente residencial e parte em zona de uso misto, possibilitando implantação de alguns tipos de comércio e serviços. A inclusão do uso misto e da verticalização caracteriza a adequação do Jardim Estoril aos novos padrões instituídos para população de alta renda, sugerindo a busca da Família Martha por essa fatia do mercado.

Outra singularidade deste loteamento é a implantação do Ginásio Estadual do Jardim Estoril – atual Escola Estadual Professor Christino Cabral – e o Santuário Nossa Senhora de Fátima, ambos edificadas pela Construtora Martha & Pinho, o primeiro executado através de licitação do Governo Estadual e o segundo realizado com recursos da própria Família Martha²¹. A escola foi realizada em 1971 e o Santuário em 1973, ambos antes da aprovação do loteamento pela Prefeitura Municipal de Bauru, sugerindo o desejo da Família Martha em ocupar e possivelmente valorizar a região para futura implantação do loteamento.

O RESIDENCIAL JARDIM ESTORIL 5: A ADESÃO AO CONDOMÍNIO FECHADO

O Residencial Jardim Estoril 5, lançado em 2006, foi o ultimo loteamento do grupo e embora tenha retomado a principal característica dos primeiros bairros Jardim Estoril, o uso exclusivamente residencial, incorporou uma nova concepção: o condomínio fechado.

²⁰ Lei nº 2339 de 15 de Fevereiro de 1982, que estabelece normas para parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Bauru – o Zoneamento.

²¹ Informações obtidas em entrevista com Francisco Martha de Pinho, filho de Fernando Ferreira de Pinho.

Embora tenha se diferenciado de seus antecessores pela delimitação de seu domínio através da barreira física, o Residencial Estoril 5 não foi um projeto de aspectos inovadores. Na década de 1980 foram lançados os três primeiros condomínios fechados²² na cidade, todos localizados no setor sul da cidade e ainda com características de chácaras – lotes grandes e pouca infraestrutura urbana, sendo utilizados essencialmente para lazer (CAPELOZZA, 2012). Nas duas décadas seguintes, o mercado imobiliário de alto padrão de Bauru passou a investir neste tipo de empreendimento dotando-os de melhorias urbanas, muros altos e inúmeros equipamentos de segurança, neste período foram lançados dez loteamentos fechados em condomínio de alto padrão²³, também localizados no setor sul da cidade.

Foi neste contexto que na primeira década do século XXI, foi lançado o Residencial Jardim Estoril 5. Seguindo as tendências do mercado, foi implantado o último empreendimento Estoril, um loteamento horizontal fechado de alto padrão. A propriedade, em nome de Martha Indústria e Comércio, tem área de 312.000 m² (fig. 5), com lotes padrão de 448m², o empreendimento possui 348 lotes – sendo 308 lotes localizados entre os muros do residencial e 40 lotes extramuros (Prefeitura Municipal de Bauru, 2006). Seus muros fazem divisa de um lado com os demais bairros Jardim Estoril e, de outro, com o Jardim América, bairro popular com áreas ainda em processo de urbanização.

²² Parque Residencial Paineiras (1972), Jardim Shangrilá (1976) e Parque Residencial Samambaia (1979) – todos implantados no setor sul da cidade.

²³ Entre 1994 e 2003 foram aprovados oito destes empreendimentos em Bauru – Residenciais Tivoli 1 e 2; Residenciais Villaggio 1,2 e 3; Residencial Lago Sul e Residencial Ilha de Capri – todos implantados no setor sul da cidade.

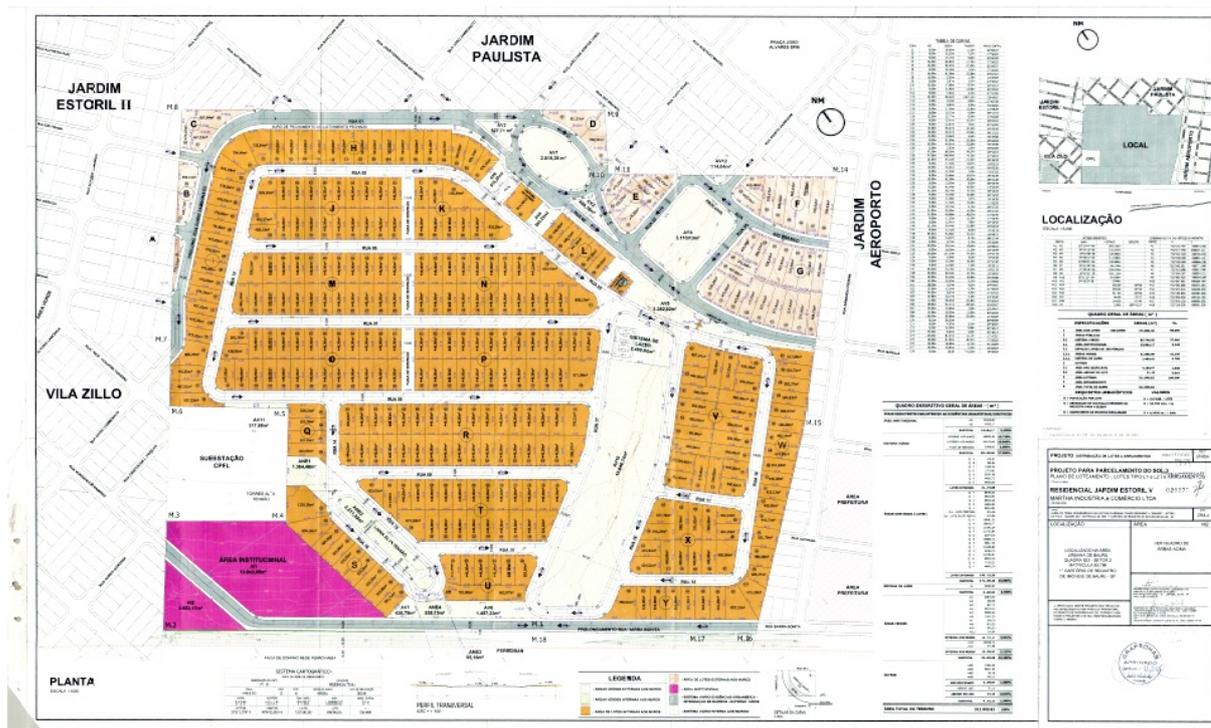


Figura 5. Planta de loteamento Residencial Jardim Estoril 5, aprovada em 2006.

Fonte: Secretaria de Planejamento de Bauru.

O loteamento é implantado sob a primeira Lei de Zoneamento de Bauru²⁴ e embora inserido em Zona Predominantemente Residencial, a área intramuros é aprovada com uso exclusivamente residencial – mantendo o padrão de normas estabelecidas por seus antecessores –, enquanto os lotes externos aos muros permitem a utilização de outros usos, como pequenos comércios e serviços de bairro.

O Residencial Jardim Estoril 5, assim como o bairro Jardim Estoril 4, seguiu as tendências do mercado, modificando os padrões de implantação de seus antecessores com o objetivo de atender a demanda crescente da população de alta renda.

Um aspecto interessante para se entender a influência da Família Martha no Estoril 5, para além da propriedade da gleba, foi a formação da “Associação Residencial Jardim Estoril 5”, que tinha como objetivo firmar convênio de fechamento do loteamento com a Prefeitura Municipal de Bauru e zelar pelas normas e diretrizes edilícias do condomínio. A associação foi composta por nove integrantes: os sete netos do Comendador José da Silva

²⁴ Lei nº 2339 de 15 de Fevereiro de 1982, que estabelece normas para parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Bauru – o Zoneamento.

Martha; o engenheiro da construtora Assuã e o proprietário da H. Aidar pavimentação e obras limitadas – responsáveis pelas obras do loteamento. A presença de todos os netos do Comendador na associação é significativa, pois demonstra a participação de três gerações de uma mesma família na formação e expansão de uma área significativa da cidade.

CONSIDERAÇÕES

A análise da produção imobiliária da construtora Martha & Pinho Ltda., juntamente com o braço administrativo da Martha Indústria e Comércio Ltda., permitiu identificar que as empresas da Família Martha atuaram para além da cidade de Bauru e em diferentes setores do mercado imobiliário, abrangendo não somente obras particulares, como também públicas. Em Bauru, sua cidade sede, a empresa teve uma atuação mais abrangente incluindo a construção de um número significativo de edifícios verticais e a conformação de um setor da cidade, através dos cinco loteamentos Jardim Estoril.

Assim, pode-se afirmar preliminarmente que as empresas da Família Martha, tiveram papel significativo no setor imobiliário da cidade, tanto pela quantidade quanto pelo processo de atuação, que – em alguns casos – abrangia a propriedade do terreno, o projeto arquitetônico, a construção da edificação e a venda das unidades.

A pesquisa identificou também que no mesmo período em que as empresas Martha executavam os projetos dos loteamentos Jardim Estoril 1, 2 e 4, estavam inseridas em outras frentes de trabalho, constatando um ritmo de trabalho acelerado e uma equipe de trabalho significativa.

Por fim, a análise do processo de implantação dos cinco loteamentos Jardim Estoril revela que estes empreendimentos têm um papel fundamental na expansão e estruturação do setor sul da cidade, com um total de 107 Hectares (correspondendo a 3% dos 3.860 Hectares da malha urbana de 1967 e 0,67% dos 15.880 Hectares da malha urbana atual), todos eles pertencentes e loteados pela Família Martha. É importante ressaltar também a mudança nos projetos destes empreendimentos acompanhando a produção imobiliária de cada período destinada às populações mais abastadas.

Agradecemos a FAPESP pelo financiamento desta pesquisa.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, J. X. S. 2001. *Voçorocas do Poder Público: Na lei, Forma e Gestão Urbana na Cidade Sem Limites*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

ANDRADE, Carlos Roberto Monteiro de. 1998. *Barry Parker um arquiteto inglês na cidade de São Paulo*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

BAURU. 1982. Lei nº 2339, de 15 de fevereiro. Estabelece normas para parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Bauru.

CAPELOZZA, Ana Carolina Alvares. *Estética da segurança em loteamentos fechados horizontais de Bauru (SP)*. Prudente: FCT-UNESP: FAPESP, Relatório de iniciação científica, Abril/2012.

FERRAZ, Artemis R.F. 2003. *Marcas do Moderno na Arquitetura de Bauru*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos.

GHIRARDELLO, Nilson. 2010. *A formação dos patrimônios religiosos no processo de expansão urbana paulista: 1850-1900*. São Paulo, editora UNESP.

_____. 1992. *Aspectos do direcionamento urbano de Bauru*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos.

_____. 2008. Primórdios da formação urbana de Bauru: 1885-1920. In. FONTES, Maria Solange G. C., GHIRARDELLO, Nilson. (Org.). *Olhares Sobre Bauru*. Bauru, 2008, v. 1000, p. 33-44.

LOSNAK, Célio José. 2004. *Polifonia Urbana: imagens e representações*. Bauru, EDUSC.

MARTHA & PINHO LTDA. 1978. *Portfólio de vinte anos da Martha & Pinho: Arquitetura, Engenharia Civil e Urbanismo*. Bauru, 1978.

Processos de Aprovação

Prefeitura Municipal de Bauru (1957). Processo de aprovação nº 2813/57 – Aprovação das plantas do Jardim Estoril I. Departamento de Diretrizes e Normas.

Prefeitura Municipal de Bauru (1977). Processo de aprovação nº 17977/77 – Aprovação das plantas do Jardim Estoril II. Departamento de Diretrizes e Normas.

Prefeitura Municipal de Bauru (1981). Processo de aprovação nº 9052/81 – Aprovação das plantas do Jardim Estoril IV. Departamento de Diretrizes e Normas.

Prefeitura Municipal de Bauru (1995). Processo de aprovação nº 33646/95 – Aprovação das plantas do Jardim Estoril III. Departamento de Diretrizes e Normas.

Prefeitura Municipal de Bauru (2006). Processo de aprovação nº 25277/2006 – Aprovação das plantas do Jardim Estoril V. Departamento de Diretrizes e Normas.