Os bairros Jardim Estoril: A atuação das empresas Martha no setor Sul de Bauru - SP (1957-2008)

Ana Carolina Alvares Capelozza
São Carlos, 2016

ANA CAROLINA ALVARES CAPELOZZA

Os Bairros Jardim Estoril:

A atuação das empresas Martha no setor sul de Bauru-SP (1957-2008)

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP), para obtenção do título de Mestre em Ciências.

Área de concentração: Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo

Orientadora: Prof^a. Assoc. **Sarah Feldman**

São Carlos

2016

VERSÃO ATUALIZADA – AGOSTO DE 2016

AUTORIZO A REPRODUÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca do Instituto de Arquitetura e Urbanismo

com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

AA532o Alvares Capellozza, Ana Carolina
b Os bairros Jardim Estoril: a atuação das empresas
Martha no Setor Sul de Bauru-SP (1957-2008) / Ana
Carolina Alvares Capellozza; orientadora Sarah
Feldman. -- São Carlos, 2016.
p.

Dissertação (Mestrado - Programa de Pós-Graduação em
em Arquitetura e Urbanismo) -- Instituto de
Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo,
2016.

1. Empresas da Família Martha. 2. Bairros
estritamente residenciais unifamiliares. 3. Bauru
SP. 4. Cidade de porte médio. I. Feldman, Sarah,
orient. II. Título.

FOLHA DE JULGAMENTO

Candidato(a): Arquiteta e Urbanista Ana Carolina Alvares Capellozza

Título da dissertação: "Os bairros Jardim Estoril: a atuação das empresas Martha no setor sul de Bauru-SP (1957-2008)"

Data da defesa: 17/06/2016

Comissão Julgadora:

Resultado:

Profa. Dra. Sarah Feldman
(Instituto de Arquitetura e Urbanismo/USP)

Aprovada

Prof. Dr. Carlos Roberto Monteiro de Andrade
(Instituto de Arquitetura e Urbanismo/USP)

Aprovada

Prof. Dr. Nilson Ghirardello
(Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação/UNESP)

Aprovada

Diretor do Instituto de Arquitetura e Urbanismo - USP: Prof. Dr. Miguel Antonio Buzzar.

À Bauru e seus pesquisadores

Aos meus queridos pais, Ana Lucia e Celso, que sempre me apoiaram, me incentivaram e me deram o suporte necessário: esta conquista é nossa!

Ao meu avô Luiz Casati, que com toda sua sabedoria me ensinou que o conhecimento é a única coisa que ninguém pode nos tirar. Às minhas avós, Terê e Sônia, pelo apoio, pelas conversas e pelas inúmeras horas junto ao Terço.

À minha família, tios, tias e primos que tanto me incentivaram, compreenderam minha ausência, e com pequenos gestos e palavras me auxiliaram a ir adiante. À Rosinha, que me acompanhou em todas as etapas da vida, cuidado sempre de mim e da casa com muito amor e carinho.

Ao meu Gianfrancesco, que com todo amor e paciência esteve presente em todos os momentos deste trabalho, comemorando minhas conquistas e me confortando em minhas angústias.

Às minhas amigas de sempre: Rosana, Simone, Luciana e Maria Clara, pelo carinho, apoio e participação em todos os momentos importantes da minha vida.

A Sarah Feldman, que acreditou em meu potencial e orientou esse trabalho sempre com dedicação e seriedade. Obrigada pelas críticas e elogios que me fizeram crescer como pesquisadora.

Ao Instituto de Arquitetura e Urbanismo da USP, seus professores e funcionários, que me deram suporte durante o desenvolvimento deste trabalho.

Aos professores Carlos Roberto Monteiro de Andrade e Nilson Ghirardello pela leitura minuciosa dos textos entregues na qualificação e na banca final e pelas colocações sugeridas, fundamentais para o desenvolvimento desta pesquisa.

Ao grupo de pesquisadores do Arqbras, em especial Adriana Almeida, Maryá Aldrigue e Fúlvio Pereira, pela companhia e aprendizado durante esses anos de trabalho.

Aos meus queridos irmãos de orientação: Arthur Ramalho, Camila Ferrari, Julio Botega e Layane Nunes, que dividiram comigo o conhecimento acadêmico e, mais que isso, as alegrias e preocupações proporcionadas pelo processo da pesquisa.

À querida Amanda Moreira, que desde o primeiro dia da pós-graduação dividiu comigo todos os momentos e, em especial, os prazos para realização deste trabalho.

Aos amigos Marluce e Hamilton, que com carinho e profissionalismo me apoiaram nos momentos mais difíceis, sempre acreditando no meu potencial.

À arquiteta Elaine Breve, da Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru, que, em meio a todas as dificuldades de conservação do arquivo, possibilitou minha pesquisa.

Ao oficial Cláudio Gazeto, do Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, que prontamente atendeu às minhas solicitações.

Aos funcionários do Museu Histórico Municipal: Paulo Sérgio Folcato e Sérgio Ricardo Losnak, que prontamente me atenderam e dividiram comigo conhecimentos valiosos sobre a nossa Bauru.

Às famílias Martha e Pinho, que gentil e prontamente me ajudaram na reconstrução dos fatos. Agradeço especialmente a: Denise Maria Pereira da Silva Martha Minicucci, arquiteta Flávia da Silva Martha Minicucci, José da Silva Martha Neto, Maria de Lourdes Martha de Pinho, Fernando José Martha de Pinho e Francisco Roberto Martha de Pinho.

A Neide Maria Prato, pela dedicação e carinho à revisão ortográfica desta dissertação.

À FAPESP, pelo financiamento.

Enfim, a todos aqueles que participaram, direta e indiretamente, deste trabalho. deixo aqui registrado o meu sincero: obrigada!

CAPELOZZA. Ana Carolina Alvares. **Os Bairros Jardim Estoril: a atuação das empresas Martha no setor sul de Bauru-SP (1957-2008).** 2016, 197 f. Dissertação (Mestrado) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2016.

Esta dissertação estuda os processos de formação e produção de bairros exclusivos para a população de alta renda, que se concentram no setor sul de Bauru-SP. O recorte espacial é definido pelos cinco loteamentos Jardins Estoril, com área aproximada de 110 hectares, de propriedade de uma única família. A aprovação do primeiro loteamento estritamente residencial unifamiliar, o Jardim Estoril 1, em 1957, e a implantação do último, o Residencial Jardim Estoril 5, em 2008, definem o recorte temporal. Através da análise da inserção da família Martha em Bauru, da atuação de suas empresas no mercado imobiliário, dos processos de aprovação, implantação e comercialização dos loteamentos e dos investimentos públicos no setor sul, mostra-se como a concepção de loteamento estritamente residencial unifamiliar se mantém, ao mesmo tempo em que se adequa às demandas do setor imobiliário, ao longo de cinquenta anos.

Palavras-Chave: Empresas da Família Martha; Bairros estritamente residenciais unifamiliares; Bauru – SP; Cidade de porte médio.

CAPELOZZA. Ana Carolina Alvares. **The Neighborhoods Jardim Estoril: the role of Martha companies in the southern sector of Bauru- SP (1957-2008).** 2016, 197 f. Dissertação (Mestrado) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2016.

This essay studies the formation and produce of exclusive neighborhoods to high-income population that is concentrated in the southern sector of Bauru-SP. The spacial area is defined by the five allotments Estoril yard, with an area of 110 hectares approximately, owned by a single family. The approval of the first strictly single-family residential allotment, the Estoril 1 yard, in 1957, and the implantation of the last one, the Residential Estoril 5 yard, in 2008, set the temporal cut. Through the analysis of Martha's family involvement in Bauru, of the approval processes, implantation and marketing of housing developments and public investments in the southern sector, shows itself as the design of strictly single-family residential subdivision remains, at the same time that fits the demands of the real estate sector over fifty years.

Keywords: Martha Family businesses; strictly single-family residential neighborhoods; Bauru – SP; medium-sized city.

Lista de Quadros

Quadro 01.	Terras adquiridas pela Família Martha no setor sul de Bauru, nas quais seriam implantados os empreendimentos Jardim Estoril.....	30
Quadro 02.	Empreendimentos horizontais fechados, em Bauru, na década de 1970.	39
Quadro 03.	Atuação do Comendador José da Silva Martha nas instituições da colônia portuguesa.....	45
Quadro 04.	Atuação do Engenheiro José da Silva Martha Filho nas instituições da colônia portuguesa.....	45
Quadro 05.	Atuação da Família Martha na associação comercial de Bauru	46
Quadro 06.	Empresas do setor imobiliário, de propriedade da Família Martha	48
Quadro 07.	Obras realizadas pela construtora Martha & Pinho Ltda. em outros Estados do Brasil.....	52
Quadro 08.	Obras realizadas pela construtora Martha & Pinho Ltda. em São Paulo, Capital, até 1979.....	53
Quadro 09.	Obras públicas realizadas pela Construtora Martha & Pinho no interior de SP.....	53
Quadro 10.	Obras públicas realizadas pela Construtora Martha & Pinho em Bauru...	54
Quadro 11.	Obras particulares realizadas pela Construtora Martha & Pinho no interior de SP.....	55
Quadro 12.	Obras particulares realizadas pela Construtora Martha & Pinho, em Bauru.....	56
Quadro 13.	Atuação da Família Martha junto ao Poder Público Municipal	64
Quadro 14.	Atuação da Família Martha no setor educacional em Bauru	65
Quadro 15.	Índices urbanísticos tratados nas “Cláusulas das servidões” da Cia. City para o Jardim América (1929) e o “Compromisso de Venda e Compra” da Família Martha para os Jardim Estoril 1 (1957) , 2 (1977) e 3 (1995).	76
Quadro 16.	Quadras e lotes do Jardim Estoril 1 em 1963	80
Quadro 17.	Área do Jardim Estoril 2 em 1977	84
Quadro 18.	Área do Jardim Estoril 3 em 1995	92
Quadro 19.	Verticalização permitida nas Zonas Residenciais e mista, estabelecidas pela Lei nº 2339/1982.....	112
Quadro 20.	Quadras e lotes do Jardim Estoril 4, em 1981	117
Quadro 21.	Normas do “Compromisso de Venda e Compra” dos Jardins Estoril 1, 2, 3 e 4.....	119
Quadro 22.	Quadras e lotes do Jardim Estoril 5	128

Lista de Figuras

Figura 01.	Localização de Bauru, no Estado de São Paulo.	13
Figura 02.	Ocupação urbana de Bauru – 1911.	23
Figura 03.	Expansão dos bairros populares e o Jardim Bela Vista – 1920 e 1930.....	25
Figura 04.	Expansão do setor sul: investimentos públicos e privados – 1930 e 1940.	28
Figura 05.	Localização da gleba adquirida pela Família Martha – 1945 e 1975.....	31
Figura 06.	Praça Portugal.	34
Figura 07.	Expansão do setor sul, investimentos públicos e obras da Família Martha – décadas 1950 e 1960.....	35
Figura 08.	Expansão de Bauru no sentido Leste – décadas de 1960-1970.	37
Figura 09.	Núcleos habitacionais e empreendimentos horizontais fechados – décadas de 1960 e 1970.....	39
Figura 10.	Certificado de Cidadão Português, de Augusto Francesco Cação, assinado por José da Silva Martha.	43
Figura 11.	José da Silva Martha.	44
Figura 12.	José da Silva Martha Filho.	44
Figura 13.	Residência realizada pela Martha & Pinho com financiamento do Banco Hipotecário Lar Brasileiro.	58
Figura 14.	Publicação sobre o edifício Bandeirantes.	59
Figura 15.	Obras das empresas Martha no Jardim Estoril.	60
Figura 16.	Comendador José da Silva Martha assinando a escritura de doação do Santuário Nossa Senhora de Fátima.	61
Figura 17.	Comissão técnica do Plano Diretor de 1968, com destaque para José Martha Filho.	63
Figura 18.	Planta de Implantação do Jardim Estoril 1 – 1963.	68
Figura 19.	Implantação dos Jardins Estoril 1, 2 e 3 em relação à Av. Com. José da Silva Martha.	69
Figura 20.	Vista atual da Avenida Comendador José da Silva Martha.	70
Figura 21.	Mapa de zoneamento com destaque para os Jardim Estoril 1 e 4.	72
Figura 22.	Edificação já construída no Jardim Estoril 1 e a área do entorno desocupada, porém, infraestruturada.	74
Figura 23.	Planta do Jardim Estoril 1 – 1957.	78
Figura 24.	Planta do Jardim Estoril 1 – 1963.	79
Figura 25.	Planta do Jardim Estoril 2 – 1977.	81
Figura 26.	Quadras do Jardim Estoril 2 com as áreas loteadas antes da aprovação do empreendimento.....	82

Figura 27.	Residência construída pelo Arquiteto Pinho, onde a família habitou até 2015.	83
Figura 28.	Planta de situação do Jardim Estoril 2 – 1977.	83
Figura 29.	Área verdes centrais do bairro.	85
Figura 30.	Uma das vias centrais do bairro.	85
Figura 31.	Residência construída em dois lotes.	86
Figura 32.	Residência construída em três lotes.	86
Figura 33.	Planta do Jardim Estoril 3 – 1986.	87
Figura 34.	Localização de importantes vias comerciais e de serviços em relação aos Jardins Estoril.....	86
Figura 35.	Planta do Jardim Estoril 3 – 1995.	90
Figura 36.	Implantações do Jardim Estoril 3 – 1986 e 1995, respectivamente.	91
Figura 37.	Áreas limítrofes entre o Jardim Estoril 3, a linha férrea e o Ribeirão Bauru.....	92
Figura 38.	Divulgação do lançamento Jardim Estoril 3.	93
Figura 39.	Residência moderna utilizada na divulgação do Jardim Estoril 1	95
Figura 40.	Plantas de residências projetadas pelo arquiteto Fernando Pinho para o Lar Brasileiro no Estoril 1.....	96
Figura 41.	Fachadas de residências projetadas pelo arquiteto Fernando Pinho para o Lar Brasileiro no Estoril 1.....	97
Figura 42.	Residências construídas no Jardim Estoril 1 – década de 1960.	97
Figura 43.	Residência no Jardim Estoril 1	98
Figura 44.	Residência no Jardim Estoril 1	98
Figura 45.	Fachada de residência projetada pelo arquiteto Pinho – 1962 e 2015, respectivamente.....	98
Figura 46.	O senhor nunca mais pagará aluguel.	100
Figura 47.	Aluguel nunca mais!	100
Figura 48.	Propagandas da Cia City – 1934 e 1935, respectivamente.	100
Figura 49.	Quadras adquiridas e financiadas pelo Banco Lar Brasileiro no Jardim Estoril 1.....	101
Figura 50.	Lançamento de campanha de vendas do Jd. Estoril 1 – 1972.	103
Figura 51.	Primeira campanha de vendas do Jardim Estoril 2, realizada pela Cia. City.....	104
Figura 52.	Segunda etapa de vendas do Jardim Estoril 2, realizada pela Martha Indústria e Comércio.....	105
Figura 53.	Comercialização realizada pela Pinho Construtora e imobiliária.	106

Figura 54.	Comercialização realizada pela imobiliária Estoril-Bauru.	107
Figura 55.	Lançamento Jardim Estoril 3 – 1995.	108
Figura 56.	Evolução urbana de Bauru entre as décadas de 1960 e 1980.	109
Figura 57.	Núcleos habitacionais e principais empreendimentos implantados no setor sul – década de 1980.....	111
Figura 58.	Zoneamento dos “Altos da Cidade” e dos Jardins Estoril.	112
Figura 59.	Empreendimentos verticais implantados até 1990.	114
Figura 60.	Planta de Aprovação do Jardim Estoril 4 – 1981.	116
Figura 61.	Planta de Situação do Jardim Estoril 4 – 1981.	117
Figura 62.	Placa da Praça Portugal indicando sua incorporação ao Jardim Estoril 4..	119
Figura 63.	Planta do Estoril 4, com destaque para os lotes onde o uso misto e a verticalização são permitidos pelo Compromisso de Venda e Compra.....	121
Figura 64.	Campanha de vendas do Jardim Estoril 4 pela Pinho Construtora e imobiliária – 1983.....	122
Figura 65.	Edifícios verticais comerciais e multifamiliares	123
Figura 66.	Padrão habitacional na cidade de Bauru – 1996.	124
Figura 67.	Núcleos habitacionais e loteamentos fechados implantados até a década de 2000.....	125
Figura 68.	Mapa de macrozoneamento urbano de Bauru – 2008.	126
Figura 69.	Planta Residencial Jardim Estoril 5 – 2006.	129
Figura 70.	Planta de localização do Residencial Jardim Estoril 5 – 2006.	130
Figura 71.	Regulamentação do Residencial Jardim Estoril 5.	131
Figura 72.	Divulgação do Jd. Estoril 5, ressaltando a localização e a infraestrutura...	132
Figura 73.	Áreas com ocorrência de erosões.	134
Figura 74.	Local de implantação Jardim Estoril 5.	134
Figura 75.	Planta do Jardim Estoril 5 – 2006.	135
Figura 76.	Divulgação do Residencial Jardim Estoril 5.	136

Agradecimentos	3
Resumo	5
Lista de quadros	7
Lista de figuras	8
Introdução	13

Capítulo 1. Expansão Urbana de Bauru e o processo de ocupação do setor sul.

1.1. As primeiras tentativas de criação de bairros exclusivamente residências em Bauru.....	22
1.2. Os investimentos públicos e privados no setor sul até a década 1940 e a aquisição da gleba pela Família Martha.....	26
1.3. Expansão urbana de Bauru e ocupação do setor sul nas décadas de 1950, 1960 e 1970.....	32

Capítulo 2. A inserção da família Martha em Bauru e sua atuação no mercado imobiliário.

2.1. A chegada da família Martha no Brasil e sua atuação nas instituições portuguesas e na Associação comercial de Bauru.....	41
2.2. As empresas Martha: a atuação no mercado imobiliário	47
2.3. A atuação da Construtora Martha & Pinho e da Incorporadora Martha Indústria e Comércio em obras públicas.....	51
2.4. A atuação da Construtora Martha & Pinho e da Incorporadora Martha Indústria e Comércio em empreendimentos particulares	55
2.5. A atuação da Família Martha na política municipal, e nos órgãos e instituições de ensino ligados à Engenharia e à Arquitetura.....	62

Capítulo 3. Uma nova concepção de loteamento em Bauru: os Jardins Estoril 1, 2 e 3.

3.1. Uso, traçado, infraestrutura e “Compromisso de Venda e Compra”.....	67
3.2. Os Jardins Estoril 1, 2 e 3: os primeiros bairros estritamente residenciais unifamiliares de Bauru.....	77
3.3. O Jardim Estoril 1: um bairro de Arquitetura Moderna.....	94
3.4. “Aluguel nunca mais”: as diferentes estratégias de comercialização dos Jardins Estoril 1, 2 e 3.....	99

Capítulo 4. Os Jardins Estoril 4 e 5: adequação as demandas do mercado imobiliário.

4.1. A verticalização e a consolidação do setor sul na década de 1980	109
4.2. O Jardim Estoril 4: a inclusão do uso misto e da verticalização	115
4.3. A década de 1990 e a introdução dos loteamentos fechados de alto padrão em Bauru.....	123
4.4. O Residencial Jardim Estoril 5: a adesão ao loteamento fechado	127

Conclusões	138
-------------------------	-----

Referências	142
--------------------------	-----

Anexos	157
---------------------	-----

Este trabalho aborda os processos de formação e produção de bairros estritamente residenciais voltados para a população de alta renda, em Bauru. Distante 326 km da capital paulista, o município se localiza na região centro-oeste do Estado (fig. 1) e possui aproximadamente 350.000 habitantes (IBGE, 2010).

Figura 1. Localização de Bauru, no Estado de São Paulo.

Fonte: II Workshop de Ciências e Serviços. Disponível em: <http://www2.fc.unesp.br/csge/>

Estudos sobre o processo de ocupação de setores da cidade pela população de alta renda vêm sendo desenvolvidos, em sua maioria, para as metrópoles brasileiras. Sobre os processos de formação e localização destes setores, destaca-se o trabalho “Espaço intra-urbano no Brasil”, de Villaça (2001). O autor, a partir do estudo de seis metrópoles brasileiras (Rio de Janeiro, São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Salvador e Recife), identifica que o espaço intraurbano tem como principais agentes estruturadores o Poder Público, o mercado imobiliário e a população de alta renda. Sua abordagem é construída a partir da formação de eixos de valorização, na cidade, definidos pela legislação, pela topografia e pela implantação de infraestrutura e de

edifícios importantes para a vida urbana. Para Villaça, as áreas valorizadas possuem características comuns: o deslocamento da população de alta renda se inicia sempre a partir do centro, havendo certa tendência em seguirem uma única direção, para a expansão urbana. Nesse processo, juntamente com moradias, são transferidos comércio, serviços e equipamentos urbanos destinados a essa população, marcando o desenvolvimento de “sub-regiões urbanas”. No caso de São Paulo, assim como nas outras cidades estudadas, Villaça (2001) demonstra que:

...a tendência crescente de concentração das camadas de mais alta renda numa única região da cidade prosseguiu o processo de bipartição do espaço metropolitano em regiões de camadas de mais baixa renda – a grande maioria – e das de mais alta renda: essas grandes regiões são agora integradas não apenas por residências, mas também pelos centros, escritórios, profissionais liberais, lojas, ruas, etc. de cada classe, constituindo-se, na verdade, em duas “cidades separadas”. (VILLAÇA, 2001, p. 282).

Estudos sobre os processos recentes de produção do espaço urbano voltados para a população de alta renda, nos quais são abordados os loteamentos de acesso restrito, vêm sendo realizados por vários autores, tais como “Novas periferias metropolitanas – a expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no eixo sul”, de Costa (2006). O Observatório das Metrôpoles vem desenvolvendo pesquisas que contribuem para a compreensão dos processos atuais de produção do espaço, em diversas metrôpoles brasileiras. Dentre essas se destacam: “Desigualdades e Segregação na metrópole: o Rio de Janeiro em tempos de crise”, de Lago (2000); “Bairros, loteamentos e condomínios: elementos para o projeto de novos territórios habitacionais”, de Castello (2008); e “Estrutura urbana e mobilidade espacial nas metrôpoles”, de Silva (2012).

Em Belo Horizonte, Costa (2006) mostra a diversidade na forma de produção e de ocupação desta tipologia de empreendimentos, que definem, a partir da sua localização e da disponibilidade de infraestrutura, qual população ocupará esses loteamentos. E reforça os estudos de Villaça (2001), identificando que a população de alta renda tende a ocupar áreas privilegiadas, em relação à acessibilidade e a topografia.

Sobre os processos mais recentes, também foram realizados estudos para cidades não metropolitanas. Grande parte destas pesquisas foram desenvolvidas pela Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe), que analisa um objeto particular: as

cidades médias. Para esses pesquisadores, as cidades são consideradas médias através de uma combinação de fatores como: o tamanho demográfico, as funções urbanas, a organização de seu espaço intraurbano, a formação de um importante mercado urbano, a posição geográfica e as relações com os espaços urbanos de maior ou igual valor. Essas características definem a área de influência da cidade e, conseqüentemente, o fluxo de pessoas e mercadorias que nelas ocorrem (AMORIM FILHO, 2007; CORRÊA, 2007; SPÓSITO, 2007; WITHACKER, 2007).

O desenvolvimento urbano das cidades médias se ampliou com a diminuição relativa do crescimento das principais metrópoles brasileiras, vinculada, especialmente, à desconcentração do setor industrial. Na maioria dos casos, a metrópole se manteve como sede administrativa das indústrias, e parte significativa da produção do setor secundário se deslocou para as cidades médias. Ao exigir melhores condições de comunicação com as metrópoles, a desconcentração industrial acelerou o investimento em infraestrutura de transporte e de telecomunicação, gerando um processo de reestruturação do espaço urbano (NEGRI, 1990). A partir de então, o mercado imobiliário, juntamente com o Estado, passou a produzir empreendimentos com características ímpares, de acordo com o setor da cidade, aprofundando as desigualdades socioespaciais. (SPÓSITO, 2007). O resultado dos diferentes processos de produção espacial se traduziu em áreas sociais distintas, caracterizadas pela homogeneidade interna e a heterogeneidade externa (SPÓSITO, 2014).

Os trabalhos sobre cidades não metropolitanas vêm abordando os empreendimentos horizontais fechados de alto padrão, nos quais são discutidos os processos de segregação e de fragmentação socioespacial, além da violência urbana e da sensação de insegurança. Dentre estes estudos, destacam-se: “Espaços Fechados e Cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial”, de Goes e Sposito (2013), que discute a produção do espaço em três cidades médias do interior paulista (Marília, Presidente Prudente e São Carlos); “Mudanças na produção econômica do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG): Análise comparativa da dinâmica imobiliária recente”, de Alcântara (2013); e “Fragmentação socioespacial em cidades médias paulistas: Os territórios do consumo segmentado de Ribeirão Preto e Presidente Prudente”, de Dal Pozzo (2015).

Outra vertente de estudos aborda a dinâmica urbana a partir da perspectiva histórica; estes tratam de elementos importantes para a compreensão da produção socioespacial. Dentre eles, os mais significativos foram as pesquisas: “Ribeirão Preto, uma cidade em construção (1895-1930): o moderno discurso da higiene, beleza e disciplina”, de Faria (2003) e “O Centro de Ribeirão Preto: os processos de expansão

e setorização”, de Calil Jr. (2003). Faria (2003) recupera o processo de urbanização de Ribeirão Preto-SP, identificando como a cidade se estruturou entre 1895 e 1930. Neste período, o autor destaca o deslocamento da população de alta renda em um único sentido, o mesmo escolhido pelo setor público e pela iniciativa privada para implantar infraestrutura e edificações essenciais para a vida urbana.

Calil Jr. (2003) aborda as mudanças no processo de urbanização, expansão e ocupação da região central de Ribeirão Preto-SP, entre o final do século XIX e o ano de 2002. O autor identifica a permanência da habitação da população de alta renda no centro até a década de 1930. A partir de então são implantados os primeiros bairros destinados a essa população, porém ainda próximos à área central, devido à sua importância cultural, política e econômica.

As pesquisas desenvolvidas em cidades não metropolitanas identificam a região central como a localização inicial da população de alta renda, e auxiliam na compreensão do processo mais recente de produção de bairros voltados para esta população, os loteamentos fechados. A origem dos bairros exclusivos para esta camada da população, aprovados como loteamentos, sem muros e sem guaritas, ainda na lógica de produção do espaço urbano pautada na ideia de sistemas de circulação e espaços de uso público, ainda não foram abordados. Em que momento surgiram, como e por quem foram produzidos, como se formaram e se consolidaram setores predominantemente ocupados pela população de alta renda, ainda não foram temas trabalhados para essas cidades.

Nesse sentido, identifica-se uma lacuna, ao se tentar compreender tal processo, também presente na cidade de Bauru-SP, e esta pesquisa almeja justamente contribuir para a compreensão do processo de formação e produção dos bairros de alta renda, concentrados no setor sul de Bauru. O recorte espacial se define a partir da formação dos cinco loteamentos Jardins Estoril: empreendimentos estritamente residenciais unifamiliares, com área aproximada de 110 hectares, e que foram implantados, ao longo de cinquenta anos, por uma única família: a Martha. O recorte temporal se inicia na aprovação do primeiro Jardim Estoril, em 1957, e se encerra no ano de implantação do quinto e último empreendimento, em 2008.

Dentre as pesquisas que têm como estudo de caso a cidade de Bauru-SP, destacamos autores fundamentais para compor reflexões sobre seu processo de urbanização. O trabalho “Aspectos do direcionamento urbano de Bauru”, de Ghirardello (1992), analisa o processo de urbanização de Bauru entre 1896 e 1940, sendo o primeiro a identificar a diferente produção urbana nos setores da cidade. O

autor analisa, entre outros aspectos, as normas urbanas municipais, a configuração da malha urbana e as construções públicas e privadas mais significativas. O livro “Polifonia Urbana: imagens e representações”, de Losnak (2004), discute a influência do Estado e das elites econômicas e intelectuais, na constituição do espaço urbano de Bauru, entre 1950-1990. Losnak analisa a atuação dos agentes públicos e privados, especialmente através da implantação de obras viárias, no processo de produção de uma cidade voltada à modernidade, à qual somente as elites tiveram acesso. A dissertação “Cidade e Natureza: relações entre a produção do espaço urbano, a degradação ambiental e os movimentos sociais em Bauru-SP”, de Santos (2008), estuda as consequências da produção urbana no ambiente natural. Através da análise da implantação de loteamentos da cidade, fornece o levantamento dos loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal de Bauru entre 1930 e 2000, sendo fundamental para se compreender o período de expansão dos diferentes setores da cidade. Além destes trabalhos, forneceram importantes contribuições para esta pesquisa os estudos: “Bauru, chão de passagem: entreposto de valores na rota Atlântico-Pacífico”, de Sant`Agostinho (1995); “Voçorocas do Poder Público: Na lei, Forma e Gestão Urbana na Cidade Sem Limites”, de Alves (2001); e “A construção da paisagem dos fundos de vale: o caso de Bauru”, de Constantino (2005).

No âmbito da metrópole paulista são significativos os trabalhos que abordam a legislação urbanística na consolidação de áreas exclusivamente residenciais, revelando o papel ativo do poder público na produção de áreas exclusivas para a população de alta renda. Em “A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo”, Rolnik (1997) afirma que, ao especificar um modo diferente de edificar, em determinadas áreas da cidade, a legislação garante a proteção e a valorização dos espaços destinados às elites:

“A lei, ao definir que num determinado espaço pode ocorrer somente um certo padrão, opera o milagre de desenhar uma muralha invisível e, ao mesmo tempo, criar uma mercadoria exclusiva no mercado de terras e imóveis.” (ROLNIK, 1997, p.47).

Em Bauru houve, na produção dos bairros destinados à população de alta renda, a aproximação entre o Governo Municipal e as empresas do setor imobiliário. Buscando os mesmos objetivos, os setores público e privado acabaram por conformar um setor com características urbanas diferenciadas, em relação às demais áreas da cidade. Em “Planejamento e Zoneamento: São Paulo 1947-1972”, Feldman (2005) mostra a

importância das áreas residenciais da população de alta renda na construção da lei geral de zoneamento, modelo no qual ocorre o “divórcio” entre as práticas urbanísticas, o planejamento das questões sociais e o papel assumido pelo zoneamento como protetor das áreas mais valorizadas. No que se refere ao uso do solo, Feldman destaca a influência dos bairros jardins na legislação municipal. Regulado pelas “Cláusulas das servidões” – elaboradas pela Companhia City – o Jardim América inaugurou, em 1931, o uso estritamente residencial em São Paulo. A zona do Jardim América permaneceu como única definida, em São Paulo, até meados da década de 1950, quando se iniciou a demarcação de zonas funcionais da cidade. As legislações posteriores cristalizaram o processo iniciado com a implantação do Jardim América, abrangendo os bairros próximos, caracterizados pelos melhoramentos urbanos e por sua ocupação:

“A regulamentação... atua para garantir a manutenção do caráter dos bairros jardins, para garantir a verticalização e demais usos que a ocupação do setor pelas classes de alta renda demanda, e protege os valores das propriedades, potencializando um segmento específico do mercado imobiliário.” (FELDMAN, 2005, p.147).

Para compreender o processo de produção dos Bairros Jardins, realizados pela Cia City na capital paulista, também foram importantes, no desenvolvimento desta pesquisa, os trabalhos “A presença da Companhia CITY em São Paulo e a implantação do primeiro Bairro Jardim”, de Bacelli (1982); e “Barry Parker: um arquiteto inglês na cidade de São Paulo”, de Andrade (1998).

Embora existam semelhanças entre os processos de produção de bairros voltados à população de alta renda, em Bauru e em metrópoles como São Paulo, é necessário um estudo minucioso, envolvendo fontes documentais, para que as informações obtidas não sejam simplesmente transpostas e utilizadas como verdades absolutas. Para Lepetit (2001, p.194), a generalização é uma forma de indução de resultados que acaba por excluir especificidades essenciais para o entendimento real do processo de urbanização. O autor indica a importância de se analisar, caso a caso, a temporalidade e os agentes envolvidos no processo de produção do espaço, já que esses são inerentes à história e ao contexto local.

A fim de compreender as especificidades de tal processo em Bauru, além da pesquisa bibliográfica foram realizadas pesquisas documentais, entrevistas e levantamentos em jornais da cidade. A pesquisa documental permitiu identificar os agentes que

participaram do processo de produção dos Jardins Estoril e introduziram um novo padrão de loteamento em Bauru. A análise dos processos de aprovação e inscrição dos Jardins Estoril e da certidão centenária de lotes dos cinco empreendimentos revelou que a família Martha não somente era proprietária de toda a gleba, como também, através de suas empresas, foi a responsável pelo projeto e pela execução da maioria destes empreendimentos. A documentação cadastral das seis empresas imobiliárias da família¹ e o portfólio de obras da Construtora Martha & Pinho² foram essenciais para a compreensão da atuação da família para além dos empreendimentos jardins Estoril. As entrevistas realizadas com membros da família Martha complementaram e reforçaram as informações coletadas na pesquisa documental. A pesquisa realizada nos jornais contribuiu para se compreender o processo de divulgação e venda dos empreendimentos. A legislação urbanística de Bauru, incluindo os três Planos Diretores elaborados para a cidade, foi importante para compreender o papel do Poder Público na consolidação do setor sul, e em especial dos empreendimentos Jardins Estoril, como área predominantemente ocupada pela população de alta renda. As análises foram desenvolvidas através da interlocução de todo material pesquisado.

Nesse sentido, a abordagem desta pesquisa, que tem como estudo de caso a cidade de Bauru-SP, aproxima-se das ideias de Lefebvre (1974) e Gottdiener (1993) sobre a produção do espaço urbano, entendido a partir da ação de vários agentes sociais, nos quais se incluem o Estado, os proprietários fundiários, e dos meios de produção, as empresas ligadas à construção civil e os promotores imobiliários. Lefebvre (1974), em a “Produção do espaço”, afirma que o espaço é tão importante quanto outros meios de produção, e que os agentes atuantes em sua formação e transformação são responsáveis por atrair um público consumidor específico para cada produto imobiliário. Para Lefebvre, o espaço é um objeto de consumo e um instrumento político, no qual o Estado atua como regulador, baseado nos interesses do capital. Para Gottdiener (1993, p.218), os conflitos entre os diferentes interesses da sociedade formam um fio condutor das mudanças espaciais, sendo a ação dos grupos sociais respostas a incentivos sistêmicos que canalizam recursos para certo setor da propriedade.

Para alcançar o objetivo de desvendar o processo de formação e consolidação do setor sul de Bauru, em especial dos Jardins Estoril, como área de concentração da

¹ Disponibilizados no site da Junta Comercial do Estado de São Paulo. Disponível em < <https://www.jucesponline.sp.gov.br/>>.

² Portfólio de comemoração de 20 anos da empresa (1978), fornecido por Fernando Martha de Pinho.

população de alta renda, o trabalho se organiza através de seis eixos principais: a infraestrutura e a ocupação do setor sul; a importância da legislação urbana na consolidação deste setor; a inserção da família Martha na cidade; a atuação das empresas Martha no setor imobiliário; a nova concepção de loteamento implantada pelos Jardins Estoril; e as especificidades de comercialização de cada um dos cinco empreendimentos Jardins Estoril.

A partir destes eixos, a dissertação foi estruturada em quatro capítulos. O capítulo 1 trata das primeiras tentativas de criação de bairros exclusivamente residenciais em Bauru, que, devido à localização e as dificuldades de acesso, tornaram-se populares. São indicados os investimentos públicos e privados que diferenciaram o setor sul das demais áreas da cidade, no período entre 1900 e 1970. Apresenta-se a aquisição da gleba, pela família Martha, que deu origem aos empreendimentos Jardim Estoril. Procurou-se, nesse capítulo, construir o cenário de valorização do setor sul, para compreensão do processo de expansão urbana a partir das áreas de concentração da população de alta renda.

O capítulo 2 analisa a inserção da família Martha em Bauru. O capítulo percorre a atuação da família nas instituições portuguesas, demonstrando seu vínculo com o país de origem, e na Associação Comercial de Bauru, pela qual se inseriram na sociedade de acolhimento. São apresentadas as seis empresas imobiliárias fundadas e administradas pela família Martha e sua atuação política municipal, onde – em períodos distintos – exerceram as atividades de vereador, coordenador técnico do primeiro plano diretor da cidade e secretário da Agricultura e do Abastecimento.

O capítulo 3 é dedicado a compreender a nova concepção de loteamento introduzida, em Bauru, pelos Jardins Estoril 1, 2 e 3, o que se deu pelo uso estritamente residencial unifamiliar, pelo traçado urbano com maior dimensionamento das quadras e pela infraestrutura urbana implantada pelo loteador, sendo essas regulamentadas pelo “Compromisso de Venda e Compra”. Também são abordadas a importância da arquitetura moderna na produção do Jardim Estoril 1 e as diferentes estratégias de divulgação e comercialização destes empreendimentos.

O capítulo 4 analisa os Jardins Estoril 4 e 5 que, embora mantenham predominantemente o uso exclusivamente residencial unifamiliar, incorporam o uso misto e da verticalização – no empreendimento de 1983 – e o loteamento horizontal fechado de alto padrão – no último loteamento do grupo (2006). São abordadas as atuações dos agentes públicos (especialmente pela primeira Lei de Zoneamento da Cidade e pelo Plano Diretor de 2008) e os privados, na consolidação do setor sul de

Bauru. O capítulo esclarece as mudanças na regulamentação interna dos últimos loteamentos Martha, e também o convênio estabelecido entre os empreendedores e a Prefeitura Municipal de Bauru para o fechamento do Residencial Jardim Estoril 5.

Por ultimo, nas conclusões, são expostas as especificidades da formação e produção dos bairros Jardim Estoril em relação aos demais bairros implantados na cidade de Bauru, destacando as permanências e as transformações destes cinco empreendimentos, realizados por uma única família, proprietária de importantes empresas ao setor imobiliário.

1.1. As primeiras tentativas de criação de bairros exclusivamente residenciais em Bauru

A formação urbana de Bauru esteve ligada à produção cafeeira e à ferrovia, seguida por uma industrialização significativa, que impulsionou o setor terciário. A ocupação urbana em Bauru foi iniciada em 1850, momento em que a Lei Federal nº 601/1850 permitiu o registro das terras (ditas) devolutas, a partir da chegada dos primeiros posseiros. Duas décadas depois, latifundiários se instalaram na região, mas não investiram imediatamente na urbanização, devido à incerteza de prosperidade financeira. Em 1884, a doação de terras de uma fazenda consolidou a primeira aglomeração urbana no território onde mais tarde a cidade se formaria, e as primeiras casas foram construídas às margens da estrada que ligava os sertões mais próximos – atualmente Rua Araujo Leite (GHIRADELLO, 1992).

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), conexões importantes com a capital paulista e municípios do interior. A maior circulação de pessoas e a possibilidade de aquisição de materiais de construção de outras regiões aceleraram o processo de crescimento de Bauru, que necessitou de obras de infraestrutura urbana. Foram realizados melhoramentos tanto por parte do Poder Público Municipal, quanto pela iniciativa privada. Neste período, a área central – especialmente próxima às praças e aos edifícios municipais – começou a ser ocupada por comércio e moradia destinados ao que Ghirardello (1992) denomina de população nobre.

A instalação da ferrovia e o aumento significativo da população – com a chegada de funcionários ferroviários, de imigrantes para trabalhar nas lavouras, e do movimento de caixeiros e viajantes – alterou a dinâmica urbana de Bauru (LOSNAK, 2004).

Assim como em outras cidades do interior de São Paulo – como Marília, Ribeirão Preto, Presidente Prudente –, em Bauru o cultivo do café teve papel importante no processo de urbanização. Assim, as subdivisões das fazendas produtoras de café em

glebas menores e o posterior parcelamento destas propriedades deram origem a Bauru (CONSANTINO, 2005).

O primeiro traçado de Bauru – como na maioria das cidades do oeste paulista – foi ortogonal, com a formação de quadras regulares e lotes de dimensão de 968m². Essa racionalidade ortogonal foi recortada para a instalação dos trilhos ferroviários. 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 (fig. 2): a sul/leste, de topografia mais plana e maior adensamento, e a norte/oeste, de relevo acidentado, ocupação posterior e menor adensamento (GHIRARDELLO, 1992, p.93). Esse processo, o qual Ghirardello (1992) identifica como a divisão da cidade entre o “lado de cá” (na região central e infraestruturada) e o “lado de lá” (oposto ao centro e com baixa acessibilidade e melhorias urbanas) também ocorreu nas metrópoles brasileiras, em especial São Paulo e Belo Horizonte (VILLAÇA, 2001).

Figura 2. Ocupação urbana de Bauru – 1911.

Base Cartográfica: Planta da cidade – 1911. Fonte: CPEU (1968), editado pela autora.

Até meados da década de 1920, a população se concentrava na região central. A partir de 1926, começam a surgir bairros em diversas direções da cidade. Nesse período, ocorreu a primeira tentativa de produção de um bairro para as denominadas “classes privilegiadas”: o Jardim Bela Vista (fig. 3). Implantado na região norte, próximo ao centro, o bairro foi lançado como o primeiro “bairro jardim” da cidade. Porém, a necessidade de transposição da linha férrea para acessar a área central, o baixo investimento em melhorias urbanas, e a continuidade ao traçado tradicional fizeram com que o bairro acabasse sendo habitado por outros grupos sociais. (GHIRARDELLO, 1992, p.140).

A partir da década de 1930, houve a expansão da malha urbana, a concentração populacional em torno da estação ferroviária e a ocupação em núcleos específicos (fig. 1). Neste período, houve a intensificação da imigração e da demanda por moradia popular, o que ampliou significativamente a produção de loteamentos para a população de baixa renda. Esses novos empreendimentos foram implantados do outro lado da ferrovia, em áreas de baixa infraestrutura e de difícil acesso, consolidando os setores norte e oeste como áreas de ocupação popular.

Ao observar a organização espacial na formação dos bairros mais antigos até 1930, constata-se que os trabalhadores foram se fixando inicialmente nas Vilas Falcão, Antártica, Cardia, Seabra, Bela vista e independência, todas elas além dos córregos que as separavam do centro da cidade. (LOSNAK, 2004, p.156).

A localização dos bairros populares, segundo Santos (2008, p.115), deu-se a partir dos interesses públicos aliados aos do setor imobiliário. O mercado buscava vender primeiramente os terrenos longínquos e de cotas baixas, preservando os lotes próximos à área central, infraestruturados e com melhores condições topográficas, para venda posterior, o que geraria um maior valor de revenda.

Em meados da década de 1940, os problemas de infraestrutura iniciados nas décadas anteriores intensificaram-se, com a aceleração do processo de urbanização e a formação de vazios urbanos. Essa expansão fragmentada do tecido urbano, que diminuiu significativamente a densidade de ocupação do solo, exigiu da Prefeitura Municipal maiores investimentos, na busca de suprir as necessidades dos bairros mais afastados (CPEU/PMB, 1968).

Figura 3. Expansão dos bairros populares e o Jardim Bela Vista – décadas de 1920 e 1930.

Base cartográfica: Planta da cidade – 1936. Fonte: CPEU (1968), editado pela autora.

Em 1948, foi lançada uma nova tentativa de bairro para a população que Constantino (2005) denomina “classe alta”: o Parque Vista Alegre. Projetado pelo engenheiro Sebastião Siqueira Junior, o bairro diferenciou-se dos demais, até então implantados em Bauru, pelo desenho urbano que, ao considerar a topografia do terreno e a paisagem natural, resultou em um projeto com vias curvilíneas. A exemplo do Jardim Bela Vista, sua localização além da linha férrea e a ausência de infraestrutura urbana levaram à sua ocupação por operários das indústrias (CONSTANTINO, 2005, p.51).

Na década de 1950, o Jardim Estoril 1 realizou o que o mercado imobiliário ainda não havia conseguido, em Bauru: um bairro exclusivamente residencial, unifamiliar, dotado de toda a infraestrutura urbana. Localizado no setor sul, em continuidade à área central, a Família Martha iniciou a implantação do grupo Jardim Estoril, conjunto de cinco bairros que foram implantados entre 1957 e 2008.

1.2. Os investimentos públicos e privados no setor sul até a década 1940 e a aquisição da gleba pela Família Martha

Até meados da década de 1920, todas as atividades urbanas estavam concentradas no núcleo central, e o uso habitacional era combinado com os usos comerciais e de serviços. A partir da segunda metade desta década, começaram a surgir bairros em várias direções da cidade. As características topográficas, a acessibilidade à área central, a extensão da infraestrutura e a implantação de obras públicas e particulares diferenciaram o setor sul dos demais setores da cidade.

Na década de 1920 foram loteadas no setor, em áreas contínuas ao centro, as Vilas América, Santa Thereza e Santa Clara. Esses bairros, predominantemente compostos por habitações unifamiliares, foram implantados (fig. 4) próximos a dois edifícios de assistência à saúde: a Santa Casa de Misericórdia (1913) e o Hospital Beneficência Portuguesa (1928).

Entre as décadas de 1930 e 1940, seguindo os bairros realizados na década anterior, foram implantadas as Vilas: Noemy, Samaritana e Silvia (fig. 4). Essa região, na qual se ampliavam os bairros dotados de melhorias urbanas, passou a ser denominada de “Altos da cidade”, designação que foi incorporada pela mídia, pelo Poder Público e pela própria população (LOSNAK, 2004).

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 “lócus” principal da especulação e de residência das classes privilegiadas. (GHIRARDELLO, 2008, p.44).

Na década de 1930, os “Altos da Cidade” receberam um conjunto de obras públicas e privadas (fig.3), que, ao se localizarem em áreas externas à ocupação urbana, expandiram a infraestrutura do setor sul. A Prefeitura Municipal de Bauru construiu a estação de tratamento de água, que além de disponibilizar água tratada pavimentou a Avenida das Mangueiras³ – uma das principais vias de acesso ao centro – e o aeroporto, o que facilitou o acesso de pessoas e mercadorias à cidade. Já o governo estadual implantou a escola Ernesto Monte, que figurou durante muitos anos entre os melhores colégios públicos da cidade (GHIRARDELLO, 1992).

Ao mesmo tempo, a iniciativa privada construiu a Igreja Santa Terezinha – maior e mais rica que a própria matriz bauruense – e dois clubes recreativos: o Bauru Tênis Clube (BTC) e o Bauru Atlético Clube (BAC). Além disso, também foi instalada – em área bastante próxima ao futuro loteamento Jardim Estoril 1 – a fábrica de refrigerantes Coca-Cola e Crush, indústria de baixo impacto, que permaneceu neste endereço até 1963, quando, devido à rápida expansão urbana e aos incentivos municipais, deslocou-se para o primeiro distrito industrial da cidade⁴.

No período anterior à compra das glebas pela Família Martha, o setor sul apresentava condições urbanas diferenciadas, em comparação ao restante da cidade, especialmente pelos equipamentos e infraestrutura urbanos e pela implantação de bairros residenciais unifamiliares (fig. 4).

Em Bauru, assim como o analisado por Villaça (2001, p.157-224) nas metrópoles brasileiras, a zona de alta renda progrediu em direção aos melhores sítios segundo as condições de acessibilidade, salubridade e beleza, não se dissipando aleatoriamente pelo espaço urbano.

³ Posteriormente denominada Avenida Comendador José da Silva Martha (1977).

⁴ Informações obtidas em entrevista realizada com Francisco Martha de Pinho, realizada em 10/07/2014.

Figura 4. Expansão do setor sul: investimentos públicos e privados – décadas de 1930 e 1940.

Base Cartográfica: Planta da cidade de Bauru-1945. Fonte: CPEU (1968), editado pela autora.

A gleba que deu origem aos empreendimentos Jardins Estoril foi adquirida pela Família Martha entre os anos de 1945 e 1975. A gleba total foi adquirida através da compra de oito grandes áreas – ainda rurais –, todas pertencentes às denominadas Fazenda Grande, Água Parada, Bauru e Batalha⁵ (quadro 1).

Em 1945, uma primeira gleba da fazenda, até então de propriedade de uma família de lavradores, foi adquirida pelo Comendador José da Silva Martha e sua mulher Carmem Scola Martha. A gleba, sem benfeitorias e com pouco mais de 55 hectares, foi comprada pelo valor de Cr\$ 500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros)⁶. No ano seguinte, o Comendador adquiriu de três ferroviários e suas esposas, outra gleba, de aproximadamente 22 hectares, pela quantia de Cr\$ 90.000,00 (noventa mil cruzeiros)⁷. Dois anos após a primeira aquisição, a família compra a terceira porção de terras, por Cr\$ 500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros). A área, com aproximadamente 50 hectares⁸, estava dividida em dois quinhões: um com 47 hectares e 50 ares, possuindo um barracão e um moinho de fubá, e a outra com área de 2 hectares e 42 ares, desprovida de benfeitorias. Em 1957, José da Silva Martha e sua esposa adquirem dois terrenos sem benfeitorias, totalizando 0,13 hectare. O valor pago, a um casal libanês, foi de Cr\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil cruzeiros)⁹.

Entre as décadas de 1940 e 1960, o Comendador José da Silva Martha havia adquirido pouco mais de 127 hectares no setor sul da cidade. Essa área, embora em zona rural, fazia divisa com bairros já implantados, com a já pavimentada Avenida das Mangueiras, com o leito ferroviário da Sorocabana, e com diferentes equipamentos urbanos – como visto na figura 6.

Entre os anos de 1959 e 1971, as terras adquiridas pela Família Martha terão como proprietários os filhos do Comendador e uma das empresas da família, a Incorporadora Martha Indústria e Comércio Ltda.

Em 1959, os três filhos do Comendador – José Filho, Carmem e Maria de Lourdes – e seus cônjuges – Magdalena, Albino e Fernando – adquiriram de um casal de lavradores um terreno sem benfeitorias, de aproximadamente 5 hectares, pelo valor de Cr\$ 242.000,00 (duzentos e quarenta e dois mil cruzeiros)¹⁰. Dois anos mais tarde, o

⁵ A gleba da Fazenda Grande, Água Parada, Bauru e Batalha foi registrada no cartório de imóveis entre 1914 e 1923 e possuía uma área total de 117 hectares e 37 ares. Informações foram obtidas na escritura de venda, registrada sob o número de ordem 8.059.

⁶ Informações obtidas no processo de inscrição do loteamento “Jardim Estoril 1”.

⁷ Informações obtidas no processo de inscrição do loteamento “Residencial Jardim Estoril 5”.

⁸ Informações obtidas no processo de inscrição do loteamento “Jardim Estoril 1”.

⁹ Informações obtidas no processo de inscrição do loteamento “Jardim Estoril 4”.

¹⁰ Informações obtidas no processo de inscrição do loteamento “Jardim Estoril 3”.

Comendador e sua esposa compraram de um casal de lavradores outro pequeno terreno de 0,012 hectares por Cr\$ 40.000,00 (quarenta mil cruzeiros)¹¹.

Em 1971, a empresa Martha Indústria e Comércio Ltda. passou a constar como proprietária das terras, adquirindo, de um casal de lavradores, uma área de 7,2 hectares pelo valor de Cr\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil cruzeiros)¹².

Em 1975 foi obtida a última área, pela Família Martha. Tendo como proprietário o Comendador José da Silva Martha, o terreno de 0.05 hectares foi adquirido pelo valor de Cr\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil cruzeiros)¹³.

Quadro 1. Terras adquiridas pela Família Martha no setor sul de Bauru, nas quais seriam implantados os empreendimentos Jardim Estoril.

Ano da compra	Área da gleba (hectares)	Preço/área (Cr\$/hec)	Vendedor	Comprador
1945	55,33	9.036,70	Casal de lavradores	Comendador
1946	21,68	4.151,30	3 ferroviários	Comendador
1947	49,95	10.010,00	Casal de lavradores	Comendador
1957	0,13	730.770,00	Casal de Libaneses	Comendador
1959	4,84	50.000,00	Casal de lavradores	3 Filhos comendador
1961	0,012	333.333,30	Pintor e sua mulher	Comendador
1971	7,2	8.611,10	Casal de lavradores	Martha Indústria e Comércio
1975	0,05	3.000,00	Casal de professores	Comendador
TOTAL				
1945-1975	139,19	12.062.648,20		Família e empresa Martha

Fonte: Processos de inscrição dos cinco loteamentos Jardim Estoril; organizado pela autora.

No total, foi adquirida pela família uma área de 139,19 hectares (fig. 5)¹⁴. Para se compreender melhor a escala dessas propriedades em relação a Bauru, na década de 1940¹⁵, sua dimensão equivalia a 42,3% da área urbanizada do município.

¹¹ Informações obtidas no processo de inscrição do loteamento "Jardim Estoril 4".

¹² Informações obtidas no processo de inscrição do loteamento "Jardim Estoril 5".

¹³ Informações obtidas no processo de inscrição do loteamento "Jardim Estoril 4".

¹⁴ Não foi possível encontrar um mapa do período com toda a área adquirida pela família; nesse sentido, foi feita uma leitura aproximada.

¹⁵ A área urbana de Bauru, no ano de 1945, era de 300 Hectares, segundo informação disponível no Plano Diretor de Bauru, de 1968, realizado pelo CPEU.

Figura 5. Localização da gleba adquirida pela Família Martha – 1945 e 1975.

Base Cartográfica: Loteamentos implantados em Bauru até 1967. Fonte: CPEU (1968), editado pela autora.

1.3. Expansão urbana de Bauru e ocupação do setor sul nas décadas de 1950, 1960 e 1970.

A partir da década de 1950, ao mesmo tempo em que a grande São Paulo mantinha um processo acelerado de concentração industrial, o interior do Estado ganhava espaço na indústria nacional (NEGRI, 1996). O crescimento industrial desta década, em Bauru, promovido especialmente pelo setor de beneficiamento agrícola, ampliou a oferta de emprego e a densidade populacional. Neste sentido, a agroindústria transformou não somente a dinâmica econômica do município, como também a dinâmica social, estruturando um novo modo de vida urbana (GONÇALVES, 1994).

Assim como em diversas cidades do interior paulista, o alargamento das atividades urbanas se deu acompanhado pelo crescimento das atividades comerciais e de serviços (NEGRI, 1996, p.42). A decadência da cultura de café, somada ao aumento da migração regional, fez com que a transformação de terras agrícolas em urbanas se tornasse uma das principais fontes de renda da cidade (SANTOS, 2008, p.115).

Neste período o Governo Federal liberou recursos para as cidades do interior paulista. Em Bauru, os investimentos federais, aliados aos incentivos oferecidos pelo Município atraíram – embora em menor intensidade do que em outras regiões do Estado – o setor industrial (LOSNAK, 2004).

O Governo Municipal utilizou-se desses investimentos para a construção de obras de grande porte, como viadutos, e a canalização de córregos que seccionavam a malha urbana. O objetivo era conectar os bairros, localizados além da linha férrea, à área urbanizada, viabilizando a ocupação de novas áreas (CATELAN, 2008). Apoiado pelas elites econômicas e culturais, o Governo Municipal entendia as grandes obras viárias e a industrialização como oportunidade de incorporar à cidade a arquitetura moderna, o que, para estes, estava diretamente relacionado ao progresso. O objetivo era inserir Bauru em uma dinâmica próxima à dos grandes centros urbanos (LOSNAK, 2004, p.168).

Entre as décadas de 1950 e 1980, parte significativa dos recursos municipais e estaduais foi investida para transformar as áreas mais nobres da cidade em símbolo de progresso e modernidade (LOSNAK, 2004, p.173). Inicialmente os investimentos se deram nos “Altos da Cidade” e no setor sul, e a partir da década de 1970 foram ampliados no sentido Leste – em direção à Avenida Nações Unidas – como será visto neste item.

A principal obra realizada pelo Poder Público Municipal no Setor Sul foi o Paço Municipal (1953), implantado em meio à primeira área verde do setor: a Praça das Cerejeiras¹⁶. Edificado em uma quadra com tipologia típica de Bauru (88mx88m), a obra muda a sede do governo, da área central – anteriormente localizada no edifício Concórdia, à Rua Primeiro de Agosto, nº 5-35 – para o setor que vinha se valorizando (fig. 7). A mudança da sede do Poder Municipal foi acompanhada de outros investimentos públicos no setor, que mostram o papel do Estado na configuração desigual do espaço urbano.

O projeto, de autoria do arquiteto Zenon Lotufo, destacou-se pelos elementos modernistas como: brises, pilotis, marquise, planta livre e terraço jardim. Essas características, aliadas à monumentalidade do edifício, fizeram com que a população e o Poder Público Municipal a entendessem como uma arquitetura de desenvolvimento e progresso.

Na década de 1950, a Prefeitura Municipal pavimentou a Avenida do Campo da Aviação (atual Getúlio Vargas)¹⁷, que, juntamente com a Avenida das Mangueiras (atual Comendador José da Silva Martha) foi e ainda é uma das principais conexões entre o setor sul e os “Altos da Cidade”. Na década seguinte, a avenida passou a abrigar também comércio e serviços de alto padrão. O deslocamento da sede do governo municipal, e do setor terciário de luxo, no sentido da implantação dos bairros infraestruturados, confirma o que Villaça (2001) constatou para as metrópoles brasileiras, e Faria (2003) e Withaker (2003) para as cidades do interior paulista, Ribeirão Preto e Rio Preto.

Nesse mesmo momento, foi realizada pela Família Martha, em suas próprias terras, a segunda área verde do setor, a Praça Portugal (FONTES, 2008). Localizada na conexão entre as avenidas do Campo da Aviação e das Mangueiras (fig. 6), a praça foi doada¹⁸ pelo Comendador, com o objetivo de contribuir para a ocupação da área, da qual possuía uma gleba considerável.

¹⁶ Informações coletadas no texto “Primeiros tempos de nossa Bauru”, cujo autor não é mencionado. Disponível no site da Prefeitura Municipal de Bauru < http://www.bauru.sp.gov.br/arquivos/arquivos_site/publicacoes/Primeiros%20Tempos%20da%20Nossa%20Bauru.pdf>. Acessado em 29/12/2015.

¹⁷ Informações no site do Departamento de Água e Esgoto de Bauru (DAE). Disponível em < <http://www.daebauru.com.br/2014/servicos>>. Acessado em 16/11/2015.

¹⁸ Informações obtidas em entrevista realizada em 10 de Julho de 2014, com Francisco Martha de Pinho – filho do arquiteto Fernando Ferreira de Pinho, sócio da construtora Martha & Pinho.

A Praça Portugal, instituída como Praça Municipal pela lei 374/1953¹⁹, tinha área de 11.735 m² (fig.6). O equipamento foi entregue à cidade a 1º de dezembro de 1953, em comemoração aos vinte e cinco anos de atuação de José da Silva Martha como vice-cônsul de Portugal²⁰ – conforme será visto no próximo capítulo (FONTES, 2008).

Figura 6. Praça Portugal.

Fonte arquivo da autora (2014).

Poucos anos depois, em 1962, também sobre suas terras, o Comendador Martha construiu a Associação Luso-Brasileira (fig. 7). O clube recreativo valorizou a região, proporcionando aos associados equipamentos de esporte e de lazer. Além disso, foi construído um espaço para shows, no qual eram realizadas festividades para celebrar a cultura portuguesa²¹.

Em meados da década de 1950 e 1960, foram realizados quatro loteamentos próximos à gleba adquirida pela Família Martha, sendo eles os Jardins: América, Paulista, Aeroporto e Europa (fig.7). Diferentemente do Jardim Estoril – como será visto no capítulo 3 –, esses empreendimentos permitiram o uso misto e deram continuidade à malha urbana da cidade, ao serem implantados com traçado ortogonal.

¹⁹ Lei 374/1953 - denomina Praça Portugal o logradouro público situado no início da Avenida das Mangueiras.

²⁰ Informação obtida na pedra fundamental da Praça Portugal.

²¹ Informações obtidas no site da associação. Disponível em: < <http://www.lusobauru.com.br/> >
Acessado em 27/06/2014.

Figura 7. Expansão do setor sul, investimentos públicos e obras da Família Martha – décadas 1950 e 1960.

Base Cartográfica: Loteamentos implantados em Bauru até 1967. Fonte: CPEU (1968), editado pela autora.

É neste cenário de valorização do setor que foi implantado o primeiro Jardim Estoril (1957). Neste momento a Família Martha também adquiriu novas áreas da Fazenda Grande Água Parada.

Na década de 1960, as obras de infraestrutura urbana, iniciadas na década anterior, são ampliadas. Com o objetivo de permitir a continuação das vias da região central e proporcionar acessibilidade às regiões mais afastadas, o principal investimento foi a canalização de dois cursos d'água que seccionavam a cidade: o Ribeirão Bauru (sentido Oeste-Norte) e o Córrego das Flores (sentido Leste-Oeste). A canalização do Ribeirão Bauru permitiu que o transporte coletivo ampliasse seu percurso no sentido dos bairros populares. A canalização do Córrego das Flores e a construção da Avenida Nações Unidas²² viabilizou a implantação de melhorias urbanas no setor Leste – como praças, redes de água e de esgoto e iluminação –, e a ocupação deste setor pela população de renda média e alta – anteriormente localizada apenas nos “Altos da Cidade” e no setor sul (LOSNAK, 2004, p.154). Neste período, foram aprovados no setor Leste os bairros: Vila Cidade Universitária, Jardim Infante Dom Henrique, Jardim Brasil e Jardim Panorama (fig. 8).

Embora tivesse sido criado um novo setor de expansão, dotado de melhoramentos urbanos, houve uma diferença significativa entre o Sul e o Leste. O já ocupado Setor Sul priorizava o uso residencial unifamiliar – com a implantação apenas de pequenos serviços e comércio – e possuía a maior homogeneidade no padrão habitacional, ao concentrar residências de alto padrão. O Setor Leste apresentou maior variedade nas tipologias habitacionais e incorporou os usos recreativo, comercial e de serviços (LEME, 1999, p.57). Além disso, a implantação da Faculdade de Odontologia de Bauru, da Universidade de São Paulo (FOB/USP – 1962) e da Faculdade de Educacional de Bauru (FEB – 1967) atraíram estudantes de outras cidades, sendo, pois, importantes para a ocupação do setor (fig. 8).

²² A Avenida Nações Unidas foi criada pelo decreto nº 0653 de 20/10/1961. Informação no site do Departamento de Água e Esgoto de Bauru. Disponível em < <http://www.daebauru.com.br/2014/servicos> > Acessado em 10 de Dezembro de 2015.

Figura 8. Expansão de Bauru no sentido Leste – décadas de 1960-1970.

Base Cartográfica: Loteamentos implantados em Bauru até 1967. Fonte: CPEU (1968), editado pela autora.

Além da expansão no sentido Leste, na década de 1960, parte significativa da ampliação territorial de Bauru se deu em função da política habitacional federal, realizada para atender a demanda da população de baixa renda no País, que estruturou, em moldes capitalistas, o setor da construção civil. Neste período, a produção de unidades habitacionais se deu, especialmente, pela Companhia de Habitação Popular (COHAB), instituição ligada aos governos municipais. A fim de produzir o maior número de unidades, a COHAB uniformizou as soluções projetuais – diminuindo o custo com projetos específicos para cada núcleo – e implantou os empreendimentos onde a terra era mais barata, ou seja, na zonal rural ou nas franjas da área urbanizada. A lógica utilizada para o financiamento habitacional contribuiu para a expansão desmesurada do perímetro urbano, deixando grandes vazios entre a área urbanizada e os conjuntos habitacionais, sendo um dos maiores prejuízos a desarticulação desses empreendimentos às políticas urbanas municipais (BONDUKI, 2014, p.63-68).

Em Bauru, os núcleos habitacionais²³ foram realizados pelo Poder Público Municipal, predominantemente através da COHAB-Bauru, fundada em 1967. Os núcleos foram implantados, quase que integralmente, nas áreas periféricas dos setores norte, leste e oeste, embora o sul tenha recebido três empreendimentos – sendo o Núcleo Habitacional Jardim América (Construído pela Martha & Pinho em 1975) (fig.9).

A localização dos núcleos habitacionais reforçou a divisão desigual da cidade, iniciada na década de 1920, conforme estudada por Ghirardello (1992). Segundo Alves (2001, p.34), Bauru foi retratada como: “uma cidade cercada por conjuntos habitacionais”. A parte nobre da zona sul passou a ser chamada de “A Ilha”... o restante é o “Mar”.

Na década de 1970, um novo produto imobiliário é incorporado ao mercado, em Bauru: os empreendimentos horizontais fechados. Foram implantados nesta década os três primeiros loteamentos deste padrão. Embora localizados no setor sul/leste – no que seria o prolongamento das Avenidas Nossa Senhora de Fátima, Getúlio Vargas e Comendador José da Silva Martha – estes estavam fora da malha urbana (fig. 9) e possuíam lotes com dimensões bastante superiores aos encontrados na área urbana (quadro 2).

²³ A denominação Núcleo Habitacional é utilizada pela COHAB-Bauru.

Figura 9. Núcleos habitacionais e empreendimentos horizontais fechados –1960 e 1970.

Fonte: Santos (2008) e Google Earth (2014) editado pela autora.

Quadro 2. Empreendimentos horizontais fechados, em Bauru, na década de 1970.

Empreendimentos horizontais Fechados	Data de Aprovação	Nº de quadras	Nº de lotes	Área do lote
Res. Jardim Paineiras	13/11/1972	21	81	2.500 m ² (posteriormente desmembrados)
Res. Jardim Shangrilá	01/07/1976	10	107	8.500 m ² (posteriormente desmembrados)
Res. Jardim Samambaia	31/08/1979	15	332	560 m ²

Fonte: Prefeitura Municipal de Bauru (2009), organizado pela autora.

Na década de 1970 novos elementos entram em cena, no processo de urbanização, com a instalação dos primeiros loteamentos fechados, Jardim Paineiras, Jardim Samambaia e Jardim Shangrilá, na zona sul da cidade, combinando com o aumento dos conjuntos habitacionais... acentua-se o espraiamento da mancha urbana, além da continuidade da expansão do perímetro urbano e de novos loteamentos (SANTOS, 2008, p.22).

Segundo a pesquisa realizada em trabalho anterior²⁴, os primeiros moradores desses empreendimentos buscavam lotes maiores e com preços mais acessíveis, sendo adquiridos como uma alternativa ao alto custo do m² - especialmente o praticado na região central e nos “altos da cidade” (CAPELOZZA, 2012).

Também na década de 1970, a Prefeitura Municipal continuou a investir em grandes obras no setor leste, especialmente ao longo da Avenida Nações Unidas, que passou a ser considerada a vitrine da Bauru Moderna. Nesta via foram construídas duas importantes obras: o Parque Vitória Régia (1978), cartão postal da cidade, e o Terminal Rodoviário de Bauru (1979), ambos projetados pelo arquiteto modernista Jurandyr Bueno Filho, profissional que, posteriormente, projetou o Residencial Jardim Estoril 5. Além disso, passaram a se instalar, em número significativo, bares, restaurantes e outros equipamentos de lazer (SANT’AGOSTINO, 1995, p.209).

Além das obras realizadas junto à avenida, foram realizadas também a troca de pavimentação das ruas da região central e dos “Altos da Cidade” (de paralelepípedos para asfalto) e a construção de viadutos, que buscaram, sem sucesso, conectar a malha urbana desconexa (LOSNAK, 2004, p. 179). Na região central e dos “Altos da Cidade”, o processo de valorização foi acompanhado da verticalização. Nessas regiões foram implantados edifícios de “padrão superior” e com “torres mais altas”. (CPEU/PMB, 1967, p.II.28).

No setor industrial paulista houve um aumento na importância de municípios do interior com população acima de 100 mil habitantes. Cidades como Bauru, São José dos Campos, Ribeirão Preto e São José do Rio Preto, gradativamente se transformaram em importantes centros urbanos e mantiveram a tendência de aglomeração industrial (LENCIONI, 1994, 57). Em Bauru, o Governo Municipal buscou atrair os empresários através da implantação do primeiro distrito industrial da cidade (1969), para o qual foi disponibilizada infraestrutura (como: água, esgoto, luz e telefone) e isenção de impostos municipais. Além disso, a cidade possuía bons canais de escoamento, tanto pelas ferrovias quanto pelas rodovias, que ligavam a Bauru às principais cidades do estado de São Paulo (LOSNAK, 2004, p. 125).

Foi nesse cenário de crescimento urbano, valorização do setor sul, modernização e industrialização, que a Família Martha lançou, em 1978, o Jardim Estoril 2. Mantendo o uso exclusivamente residencial unifamiliar e a infraestrutura completa, implantada pelo loteador, o empreendimento deu continuidade aos investimentos da família.

²⁴ Iniciação Científica denominada “Estética da Segurança em Loteamentos Fechados Horizontais em Bauru (SP)”, orientado pela Prof^a. Dr^a Eda Maria Goes e financiado pela FAPESP.

A inserção da Família Martha em Bauru e sua atuação no mercado imobiliário

2.1. A chegada da família Martha no Brasil e sua atuação nas instituições portuguesas e na Associação comercial de Bauru.

A história desta família originária de Vila Real²⁵, localizada na região Norte de Portugal, iniciou-se no Brasil em 1904, quando os irmãos Joaquim da Silva Martha (16 anos) e José da Silva Martha (12 anos) desembarcaram na cidade de Santos²⁶.

Neste período, assim como a família Martha, cerca de 80% dos imigrantes portugueses com destino ao Brasil vinham da região norte do país. Os lusitanos procuravam melhores condições econômicas, sociais e políticas, ou seja, um contexto diferente do cenário de crise no qual seu país se encontrava no início do século (FERREIRA, AMORIN, 2008, p.76). Os portugueses, no início do século XIX, já estavam ligados à vida urbana, e por esse motivo preferiam se fixar nas cidades a se instalarem no campo. Nas cidades, os imigrantes poderiam realizar atividades artesanais, manufatureiras, industriais e comerciais, serviços que realizavam em seu país de origem (BASTOS, 2008, p.24).

Em 1905, os irmãos tentaram se fixar, sem sucesso, em três cidades do interior do Estado de São Paulo: Itirapina, Rio Claro e São Manuel. No final desse mesmo ano mudaram-se para Bauru, onde estavam sendo realizadas as obras das ferrovias Sorocabana e Noroeste do Brasil (Jardim Estoril V: uma história de sucesso, 2008, p.02).

Em pouco tempo, Joaquim (maior de idade) foi contratado para administrar uma pensão, próxima à estação ferroviária. Joaquim se fixou na cidade e desenvolveu diversas atividades econômicas. José, com apenas doze anos, passou a trabalhar como ajudante de serviços gerais nas oficinas da ferrovia. Aos vinte anos – em um grande salto²⁷ – passou de ajudante a fornecedor de lenhas e dormentes para o

²⁵ Distrito localizado aproximadamente a 400 km de Lisboa.

²⁶ Informações obtidas em entrevista realizada com Francisco Martha de Pinho, realizadas em 10 de Julho de 2014.

²⁷ Devido à abordagem extensa desta pesquisa de mestrado não foi possível analisar como José da Silva Martha evolui economicamente, de maneira tão rápida, de imigrante sem recursos a empreendedor do mercado imobiliário.

abastecimento da ferrovia e das companhias *Light* e *Doca* de Santos (Martha: pioneirismo e amor pela sem limites, 1976, p.05).

Em 1917, José abriu seu primeiro negócio próprio, inicialmente uma oficina mecânica voltada ao reparo de vagões ferroviários, mas que, posteriormente, com demanda crescente, passou a realizar também a manutenção de maquinários utilizados nas produções e colheitas de arroz e de café (SOBREIRA, 1999). Em 1924, casou-se com Carmem Fortuna Scola, com quem teve três filhos: José da Silva Martha Filho, Carmem Martha e Maria de Lourdes Martha. A família se radicou em Bauru, fazendo parte do processo de desenvolvimento do município.

Em 1928, José assumiu o vice-consulado de Portugal em Bauru, atendendo e auxiliando, segundo a família²⁸, os imigrantes portugueses que chegavam à cidade e a toda a região. Um registro de entrada de um imigrante português no Brasil, assinado por José da Silva Martha (Fig.10), juntamente com informações obtidas no consulado Português do Estado de São Paulo²⁹, mostram que as atividades consulares de Bauru eram realizadas por Martha, sendo este supervisionado pelo Cônsul Geral de São Paulo. Em 1971, com o crescimento do número de imigrantes portugueses na cidade, José Martha foi nomeado primeiro Cônsul de Portugal em Bauru, atividade que exerceu até seu falecimento, em janeiro de 1977³⁰.

²⁸ Informações obtidas em entrevista realizada com Francisco Martha de Pinho, realizada em 10 de Julho de 2014.

²⁹ Informações obtidas por telefone e no site do consulado. Disponível em:

<<http://consuladoporugalsp.org.br/>> Acessado em 27/10/2015.

³⁰ Informações obtidas através do consulado de Portugal.

SERVIÇO DA REPÚBLICA PORTUGUESA
VICE-CONSULADO DE PORTUGAL EM BAURÚ

Certificado da inscrição N.º 1.204R

O Vice-Cônsul da República Portuguesa em Baurú

Faz saber que Augusto Francisco Cação

(estado) solteiro (profissão) trabalhador
filho de Manoel Francisco Cação e
de Gloria da Conceição

nascido no dia 13 de Maio de 1909
freguesia de Santo André
conselho de Póvoa distrito administra-
tivo de Coimbra da República Portuguesa,
é cidadão português e está devidamente inscrito no Registo deste
Vice-Consulado sob o n.º 1.204, do livro 2 de matrícula.

Foi a sua última residência em Portugal em Santo André
e chegou em 3 de Janeiro de 1927 a este distrito
consular onde reside Baurú

Provou a sua identidade com a inscrição
n.º 1.204 deste Vice-Consulado

Vice-Consulado de Portugal em Baurú, aos quatorze
dias do mês de Maio do ano
de mil novecentos e vinte e nove

José da Silva Martha
Vice-Cônsul

Assinatura do inscrito

Augusto Francisco Cação

FOTOGRAFIA

SINAIS

Altura 1,65 metro
Rosto oval
Cabelo castanhos
Barba zeita
Olhos castanhos
Nariz regular
Boca idem
Cór branca

SINAIS PARTICULARES

Não tem

Este certificado é válido até à
data de 14 de Maio
de 1930
e será considerado nulo se não for
renovado antes de completar 60
dias a contar dessa mesma data.

Pagou ao cambio de 9,00
a quantia de 20\$500 réis
segundo o número 12 da
Tabela, ficando esta importância
lançada no Livro da Receita sob
o número 3.958

Figura 10. Certificado de Cidadão Português, de Augusto Francesco Cação, assinado por José da Silva Martha.

Fonte: Acervo da Família Cação.

Entre 1937 e 1969, José da Silva Martha foi presidente do Hospital Beneficência Portuguesa de Bauru, inaugurado em 1914³¹. Durante sua administração, o hospital passou por ampliações que proporcionaram o aumento no número de pacientes atendidos (SOBREIRA, 1999). Em 1949, foi condecorado com a comenda da Ordem

³¹ Informações disponíveis no site do hospital. Disponível em: <
<http://www.beneficiabauru.com.br/historia.php> > Acessado em 27/06/2014.

Militar de Cristo³², honraria concedida pelo governo português aos lusitanos que contribuíram para a divulgação e implantação da sua cultura em outros países. A partir de então, José passou a ser denominado Comendador José da Silva Martha.

Em 1962 fundou, em suas terras, a Associação Luso-Brasileira (fig. 11), que contava com equipamentos de esporte e lazer, além de espaço para realização de festividades que celebravam a cultura portuguesa³³. Em 2013, a associação muda sua sede para o clube de campo, no qual permanece até hoje.

Seguindo o engajamento de seu pai (quadro 3), José da Silva Martha Filho, após receber o título de Engenheiro Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie (1954) – localizada na capital paulista –, retornou a Bauru e passou a administrar instituições ligadas à colônia portuguesa (quadro 4). O engenheiro Martha foi conselheiro do Hospital Beneficência Portuguesa³⁴ (1957), presidente da Associação Luso-Brasileira por quase duas décadas³⁵ (Fig. 12) e Cônsul de Portugal, assumindo o cargo após o falecimento de seu pai. Em 1972, “pelos serviços prestados ao país de origem de sua família, contribuindo para expansão da cultura lusitana no Brasil”, o engenheiro foi condecorado com o grau de oficial da ordem Infante Dom Henrique (BAURU HISTÓRICO, 1977).

Figura 11. José da Silva Martha

Fonte: Site de Associação Luso-Brasileira.

Figura 12. José da Silva Martha Filho

Fonte: Site de Associação Luso-Brasileira.

³² Jornal da Cidade: Jardim Estoril V: uma história de sucesso. Bauru, Novembro de 2008, p.01.

³³ Informações disponíveis no site da associação. Disponível em: < <http://www.lusobauru.com.br/>> Acessado em 27/06/2014.

³⁴ Informações disponíveis no site do hospital. Disponível em: < <http://www.beneficienciabauru.com.br/>> Acessado em 27/06/2014.

³⁵ Informações disponíveis no site da associação. Disponível em: < <http://www.lusobauru.com.br/>> Acessado em 27/06/2014.

Quadro 3. Atuação do Comendador José da Silva Martha nas instituições da colônia portuguesa.

Cargo	Ano/Período
Vice Cônsul de Portugal em Bauru	1928-1970
Presidente do Hospital Beneficência Portuguesa	1937-1969
Condecorado com a Comenda da Ordem Militar de Cristo	1949
Fundador da Associação Luso-Brasileira de Bauru	1962
Presidente da Associação Luso-Brasileira de Bauru	1962-1968
Cônsul de Portugal em Bauru	1971-1977

Fonte: Jornais da Cidade e Diário de Bauru, suplementos especiais da cidade e sites das associações, referenciadas separadamente. Organizado pela autora.

Quadro 4. Atuação do Engenheiro José da Silva Martha Filho nas instituições da colônia portuguesa.

Cargo	Ano/Período
Conselheiro do Hospital Beneficência Portuguesa	1957
Presidente da Associação Luso-Brasileira de Bauru	1968-1980
Condecorado com a comenda Infante Dom Henrique	1972
Cônsul de Portugal	1977-1980

Fonte: Jornais da Cidade e Diário de Bauru, suplementos especiais da cidade e sites das associações, devidamente referenciadas separadamente. Organizado pela autora

Autores como Fonseca (2008), Matos, Souza e Hecker (2008), e também Pascal (2008), mostram que a preservação da cultura lusitana e o vínculo com a terra natal são recorrentes, entre os imigrantes. Os autores indicam ainda que os momentos de entretenimento e lazer ocorriam especialmente em instituições como a Luso-Bauru, fundada e administrada por portugueses e seus descendentes.

Além da atuação em instituições lusitanas, a atuação dos imigrantes portugueses em instituições locais também foi bastante comum nas cidades brasileiras, especialmente em São Paulo e no Rio de Janeiro. Essa participação é parte do processo de inserção dos imigrantes na “sociedade de acolhimento”, segundo Fonseca (2008, p.368):

“É interessante observar que são portugueses alguns dos indivíduos que participam do maior número de associações... o que ocorria por interesse tanto da associação em agregar a seu quadro de membros pessoas de prestígio na comunidade, quanto dos próprios indivíduos, cuja participação em várias associações indicava o grau de sucesso e de reconhecimento social que haviam obtido.”

Segundo Bastos (2008, p.133) e Frutoso (2008, p.142), os portugueses, seguidos por seus descendentes, foram os imigrantes que mais se aproveitaram da expansão populacional urbana e econômica – exatamente por se alocarem desde o início nas cidades – para atuar no setor de comércio e serviços.

Em Bauru, a família Martha atuou, através do Comendador e de seu filho, por um longo período, na Associação Comercial de Bauru (quadro 5), participando do processo de crescimento do setor terciário da cidade.

Quadro 5. Atuação da Família Martha na associação comercial de Bauru.

	Cargo	Ano/ Período
Com. José da Silva Martha	Um dos fundadores da Associação Comercial de Bauru	1931
Com. José da Silva Martha	Presidente da Associação Comercial de Bauru	1936-1945
José da Martha Filho	Conselheiro da Associação Comercial de Bauru	1958
José da Martha Filho	Comerciante do Ano eleito pela Associação Comercial de Bauru	1973

Fonte: Jornais da Cidade e Diário de Bauru, suplementos especiais da cidade e sites das associações, referenciadas separadamente. Organizado pela autora.

O comendador, juntamente com outros empresários, foi um dos fundadores da associação comercial de Bauru, além de seu presidente por várias gestões. No período de sua administração, a associação teve uma participação importante na expansão do setor terciário da cidade, através da substituição da bitola dos trilhos da Companhia Paulista de Estradas de Ferro. A mudança da bitola estreita para a larga – tipologia utilizada nas principais ferrovias do país – possibilitou a ampliação do número de locomotivas na cidade e, conseqüentemente, a maior circulação de pessoas e mercadorias (Jornal da Cidade: Jardim Estoril V: uma história de sucesso. Bauru, Novembro de 2008, p.02).

Neste período, foram abertas duas instituições diretamente ligadas ao comércio: o Serviço Social do Comércio (SESC) e o Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC). Além disso, também foram instalados o Banco do Brasil e o Banco do Estado de São Paulo (Banespa), que facilitaram a abertura de crédito aos comerciantes e ampliaram as oportunidades de investimentos na cidade (Jornal da Cidade: Jardim Estoril V: uma história de sucesso. Bauru, Novembro de 2008, p.02).

Ainda a exemplo da atuação de seu pai, José da Silva Martha Filho foi conselheiro da Associação Comercial de Bauru em 1958, ano em que foram iniciadas as obras do

Jardim Estoril 1. Em 1973 foi eleito, pela mesma instituição, o comerciante bauruense do ano, sendo este um período de alta produtividade da Construtora e a Incorporadora da família.

2.2. As empresas Martha: a atuação no setor imobiliário

A atuação da Família Martha no setor imobiliário foi bastante intensa e diversificada. Embora os loteamentos Jardins Estoril sejam considerados os mais representativos, especialmente por seu papel na expansão e na consolidação do setor sul de Bauru, a referida atuação foi muito além dos loteamentos.

O mercado da construção civil foi outro setor com participação significativa dos imigrantes portugueses no Brasil. Neste ramo, os lusitanos foram tanto proprietários de pequenos estabelecimentos, como de empreiteiras e construtoras. Os portugueses usufruíram do crescimento da população urbana, e da demanda crescente por habitação, para se fixarem na econômica brasileira (FRUTOSO, 2008, p.150).

Pela Família Martha foram constituídas, em um período de mais de cinco décadas, seis empresas ligadas ao setor (quadro 6). Entre 1958 e 1965, foram fundadas a Construtora Martha & Pinho e a Incorporadora Martha Indústria e Comércio, as quais, devido às suas funções, foram as mais representativas – como será visto no próximo item deste capítulo. Na década de 1980, foram constituídas três empresas, ambas com um objetivo em comum: a gestão e administração das propriedades dos três filhos do Comendador. Em 2013, portanto fora do período pesquisado nesta dissertação, foi fundada a última empresa Martha, que tem como objeto social a construção de obras de engenharia e de arquitetura, além de gerenciar os negócios de um dos netos do Comendador³⁶.

³⁶ Para analisar a formação e atuação destas empresas foram consultados: a documentação cadastral junto à Junta Comercial do Estado de São Paulo (disponível no site da instituição), jornais e entrevistas, além de um portfólio de obras da Construtora Martha & Pinho (fornecido por Fernando Martha de Pinho, filho do Arquiteto Fernando Ferreira de Pinho).

Quadro 6. Empresas do setor imobiliário, de propriedade da Família Martha.

Empresa	Propriedade	Ano de Fundação	Situação atual
Construtora Martha & Pinho Ltda. ³⁷	José da Silva Martha Filho Fernando Ferreira de Pinho	1958	Inativa
Incorporadora Martha Indústria e Comércio Ltda. ³⁸	Família José da Silva Martha Filho Família Martha de Pinho Família Martha de Oliveira	1965	Ativa
Pinho Construtora e Imobiliária Ltda.	Fernando Ferreira de Pinho Fernando José Martha de Pinho Francisco Martha de Pinho Maria Teresa Martha de Pinho	1981	Ativa
Estoril Bauru Empreendimentos Imobiliários Ltda. ³⁹	Albino Gomes de Oliveira Carmem Martha Gomes de Oliveira Antônio José Martha de Oliveira Carlos Eduardo Martha de Oliveira	1981	Ativa
MCM Imóveis e Administrações SC Ltda. ME.	José da Silva Martha Neto Denise Martha Minicucci Paulo Henrique Minicucci	1982	Ativa
Martha & Minicucci Empreendimentos imobiliários Ltda.	Denise Martha Minicucci Paulo Henrique Minicucci	2013	Ativa

Fonte: Junta Comercial do Estado de São Paulo, organizado pela autora.

A partir de 1958, a Família Martha passou a atuar no setor imobiliário através de sua primeira empresa, a Construtora Martha & Pinho, fundada pelo engenheiro José da Silva Martha Filho e seu cunhado, o arquiteto português Fernando Ferreira de Pinho⁴⁰. Os futuros sócios se conheceram em 1949, quando o Comendador José da Silva Martha levou sua família a uma visita à sua terra natal, Portugal. Os então estudantes José – cursando engenharia civil no Instituto Presbiteriano Mackenzie (IPM), em São Paulo – e Fernando – cursando arquitetura na Escola Superior de Belas Artes, do Porto – encontraram-se em um concerto apresentado pelas filhas do comendador, Maria de Lourdes e Carmem. Fernando e Maria de Lourdes iniciaram um relacionamento afetivo, com a promessa de que ele se mudaria para o Brasil assim que finalizasse seus estudos.

³⁷ Em 1982, alteração do nome empresarial para Martha Engenharia e Comércio Ltda., alteração da sociedade, sendo de propriedade de José da Silva Martha Neto e Denise da Silva Martha e inativação da empresa.

³⁸ Em 2010, alteração do nome empresarial para Martha Empreendimentos Imobiliários Ltda.

³⁹ Em 2010, alteração do nome empresarial para Estoril Bauru Administrações e Participações Ltda.

⁴⁰ As informações referentes à história de formação da Construtora Martha & Pinho Ltda. foram coletadas através de entrevista, realizada em 10 de Julho de 2014, com Denise da Silva Martha Minicucci, filha de José da Silva Martha, e Francisco Martha de Pinho, filho de Fernando Ferreira de Pinho.

Em 1952, ao receber o título de arquiteto, Pinho mudou-se para São Paulo, e para exercer sua profissão no Brasil teve que passar por um processo de revalidação de seu diploma. Dentre as normas estabelecidas pelo governo brasileiro, estava a realização de disciplinas básicas do currículo brasileiro, sendo essas realizadas por Pinho no Mackenzie⁴¹. Nesta época, o arquiteto português se hospedou na mesma pensão em que o estudante Martha Filho residia.

A ideia de construírem juntos surgiu através da convivência diária. Assim, mesmo antes da fundação da construtora, os futuros cunhados desenvolveram pequenos projetos residenciais na cidade de São Paulo – como um conjunto de sobrados no bairro de Santo Amaro. A divisão de trabalho utilizada foi a mesma que acompanhou os profissionais por todo o período de sociedade: o arquiteto projetava e detalhava a parte técnica da obra, enquanto o engenheiro geria e comercializava as obras da empresa.

Em 1954, Martha se graduou⁴² e retornou a Bauru, enquanto Pinho permaneceu em São Paulo por mais quatro anos. Neste período, os profissionais trabalharam individualmente e o engenheiro Martha – como veremos no capítulo 3 – projetou o primeiro loteamento Jardim Estoril (1957). Em 1958, Fernando Pinho mudou-se para Bauru, casou-se com Maria de Lourdes e, juntamente com seu cunhado, constituiu a Construtora Martha & Pinho Ltda. A empresa esteve localizada, durante todo seu período de atuação, à Rua 13 de Maio, nº 3-70, no centro da cidade.

Em 1965, após seis anos de atuação da Martha & Pinho, a família abriu uma nova empresa, a Incorporadora Martha Indústria e Comércio Ltda.⁴³. A Incorporadora foi fundada pelos então já sócios José da Silva Martha Filho e Fernando Ferreira de Pinho, em associação ao outro cunhado, Albino Gomes de Oliveira – casado com Carmem Martha, a filha mais velha do comendador. Assim, a nova empresa foi constituída pela associação entre as famílias dos três filhos deste último. Atuando como um braço da Construtora Martha & Pinho, a empresa foi fundada com o objetivo de administrar o patrimônio imobiliário da família – que cresceu consideravelmente após a abertura da Martha & Pinho –, e incorporar seus empreendimentos. Sua sede foi localizada junto à construtora.

⁴¹ Informações obtidas em entrevista com Francisco Martha de Pinho – filho do arquiteto Fernando Ferreira de Pinho –, realizada em 10 de Julho de 2014.

⁴² Informações disponibilizadas pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

⁴³ As informações sobre a fundação e atuação da Martha Indústria e Comércio Ltda. foram obtidas através de entrevistas com Denise da Silva Martha Minicucci, realizadas em 10 de Julho e 28 de Outubro de 2014.

Embora criada a partir da Martha & Pinho, as empresas tiveram períodos e abrangências de atuação diferentes. A construtora funcionou entre 1958 e 1983 e atuou para além do Estado de São Paulo, embora a maioria das obras tenha sido implantada em cidades do interior paulista. Teve como principal frente de trabalho a construção de obras públicas. Na cidade sede, além de obras públicas foram realizados edifícios verticais, residências unifamiliares e loteamentos urbanos (Martha & Pinho, 1978, p.1-28).

A Martha Indústria e Comércio atuou de 1965 a 2010, e durante seus 45 anos de atividade⁴⁴ administrou inúmeras propriedades da família – gerenciando a compra, venda e aluguel dos imóveis –, e incorporou a maioria dos edifícios verticais da Martha & Pinho, além dos loteamentos Jardins Estoril. Diferentemente da construtora, a Martha Indústria e Comércio teve sua atuação limitada à cidade de Bauru.

Na década de 1980, ocorreu uma série de modificações na estrutura das empresas Martha. Antes mesmo de 1983, ano em que a construtora foi desativada, foram fundadas três novas empresas (quadro 3), cada uma de propriedade de um dos filhos do Comendador Martha⁴⁵: a Pinho Construtora e Imobiliária (1981), formada pelo arquiteto Fernando Pinho, casado com a filha mais nova do Comendador; a Estoril Bauru Empreendimentos Imobiliários (1982), fundada por Albino Gomes, casado com a filha mais velha do Comendador; e a MCM Imóveis e administrações, cujos proprietários eram os filhos do engenheiro José da Silva Martha Filho. Nesse sentido, a partir da década de 1980 – como será apresentado no capítulo 3 – cada um dos filhos do Comendador passou a administrar o patrimônio de seu núcleo familiar através de suas próprias empresas.

As três firmas continuam atuando no mercado imobiliário da Bauru, e embora tenham se especializado na administração de imóveis e não diretamente na construção de grandes edifícios ou loteamentos, as terras adquiridas ao longo de sete décadas fizeram com que essa família ainda se constitua em um importante agente do setor, na cidade Bauru.

Como exemplo, pode-se citar o empreendimento Tamboré Bauru, realizado pela Tamboré S/A – empresa imobiliária atuante em todo o Estado de São Paulo⁴⁶ – em

⁴⁴ Informações obtidas através da ficha cadastral da empresa, disponível no site da Junta Comercial de São Paulo.

⁴⁵ Informações disponíveis no site da Junta Comercial do Estado de São Paulo. Disponível em: < <https://www.jucesponline.sp.gov.br/>> Acessado em Junho de 2014 e Outubro de 2015.

⁴⁶ Informações disponíveis nos sites da empresa. Disponível em: < <http://www.tambore.com.br/>> e <http://www.tamborebauru.com.br/> Acessado em Outubro de 2015.

terras de propriedade dos filhos do Engenheiro José da Silva Martha Filho. O empreendimento, que oferecerá lotes a partir de 400m², será o primeiro loteamento do grupo a ser implantado fora da região metropolitana de São Paulo, e tem previsão de entrega para abril de 2016 (Tamboré inicia vendas em dezembro, in: Jornal da Cidade digital, 08 de Novembro de 2013).

O residencial ficará localizado na rodovia João Baptista Cabral Rennó (SP-225), a Bauru-Ipaussu, em uma área pertencente à família Martha, cuja história está vinculada ao desenvolvimento urbano e residencial da cidade, com empreendimentos consagrados e tradicionais, como o Jardim Estoril. (Bauru receberá o primeiro Tamboré fora da capital, in: Jornal da Cidade digital, 18 de Agosto de 2013).

Em 2013, a abertura da empresa Martha & Minicucci Empreendimentos Imobiliários – de propriedade da filha do Engenheiro José da Silva Martha Filho, e seu marido – constatou que os bisnetos do Comendador – o Engenheiro Gabriel da Silva Martha Minicucci e sua irmã, a Arquiteta e Urbanista Flávia da Silva Martha Minicucci –, são a quarta geração da Família Martha no setor imobiliário⁴⁷.

2.3. A atuação da Construtora Martha & Pinho e da Incorporadora Martha Indústria e Comércio em obras públicas

Além da cidade de Bauru, a Construtora Martha & Pinho realizou projetos nos Estados do Paraná, do Mato Grosso do Sul e no Distrito Federal (Martha & Pinho, 1978, p.1-28). As obras realizadas fora do estado de São Paulo ocorreram exclusivamente na década de 1970, e através de obras públicas (quadro 7).

⁴⁷ Informações obtidas em entrevista com Denise da Silva Martha Minicucci, realizada em 10 de Julho de 2014.

Quadro 7. Obras realizadas pela construtora Martha & Pinho Ltda. em outros Estados do Brasil.

Ano	Edifício	Cliente	Área (m²)	Cidade
1971	Estação Terminal	Embratel	3.100	Campo Grande
1972	Ambulatório Médico	Banco do Brasil	800	Brasília
1974	Estação Terminal	Embratel	3.300	Londrina
	Edifício Residencial	Codebrás	23.000	Brasília

Fonte: portfólio de comemoração de 20 anos da construtora (1978), fornecido por Fernando Martha de Pinho e organizado pela autora.

Nas cidades de Campo Grande (MS) e Londrina (PR) foram construídos dois edifícios verticais, para abrigar as estações terminais da Embratel. Já em Brasília (DF), são de autoria dos sócios o ambulatório médico do Banco do Brasil e um edifício residencial para a Coordenação do Desenvolvimento de Brasília (CODEBRÁS), órgão responsável pela gerência dos recursos habitacionais na capital do país (Martha & Pinho, 1978, p.5-18).

Na capital paulista, a empresa realizou duas obras: uma escola estadual no bairro de Pinheiros e um núcleo de sobrados residenciais, sendo esta a única obra particular da Construtora fora do interior paulista (quadro 8).

Na década de 1970, uma porcentagem significativa das obras realizadas pela Construtora, não somente fora do estado de São Paulo, mas também na capital e em todo interior paulista, foi realizada junto ao Estado através de processos de licitação.

No pós II Guerra Mundial, o Brasil viveu umas das piores crises econômicas do país, superada somente a partir de um conjunto de reformas institucionais, promovidas pelo golpe militar (1964). Essas medidas asseguraram um ciclo de crescimento expansivo no período subsequente (1968-1974), o denominado “milagre brasileiro” ou “milagre econômico”. Neste período, o Governo – através de investimentos públicos e incentivos a exportação – ampliou a infraestrutura urbana e buscou aumentar o poder de consumo da população (NEGRI, 1996).

Também no auge da produção de obras públicas da Construtora Martha & Pinho, foi realizado pelo Governo Federal – entre 1975 e 1979 – o II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND) que, embora proposto para atenuar os desníveis regionais de desenvolvimento industrial do país, acabou beneficiando o interior do estado de São Paulo. Neste período, cidades com fácil acesso à Grande São Paulo – maior central de consumo e distribuição do país – passaram a receber incentivos do Governo Federal, o que acabou sendo um impulso para seu desenvolvimento (NEGRI, 1996).

A partir de então, adotou-se uma política de descentralização e expansão do interior paulista. Foram criadas Regiões de Governo e, posteriormente, Escritórios Regionais de Governo, que se responsabilizaram em administrar os recursos transferidos dos governos estaduais e federais para a realização de pequenas e médias obras. Dentre os projetos realizados, destacam-se: equipamentos de educação, de saúde, de esporte e de segurança pública (NEGRI, 1996, p.173). Estas edificações, não coincidentemente, foram realizadas em grande número pela Construtora Martha & Pinho.

A atuação a partir de processos licitatórios também foi a principal frente de trabalho da Construtora, no interior do Estado de São Paulo (Martha & Pinho, 1978, p.1-28). Neste Estado – excluindo-se a cidade de Bauru – a construtora atuou em 26 municípios, edificando 39 obras, sendo 34 delas executadas junto ao Estado (quadro 9).

Quadro 8. Obras realizadas pela construtora Martha & Pinho Ltda. em São Paulo, Capital, até 1979.

	Ano	Edifício	Cliente	Área (m²)
São Paulo-SP	1963	Núcleo de Sobrados	Banco Lar Brasileiro	3.660
	1973	Escola Estadual	Governo Estadual	2.800

Fonte: portfólio de comemoração de 20 anos da construtora (1978), fornecido por Fernando Martha de Pinho e organizado pela autora.

Quadro 9. Obras públicas realizadas pela Construtora Martha & Pinho no interior de SP.

Ano	OBRA	Municípios
1966-1979	Agências do Banco do Brasil	Dracena/ Matão/ Ibitinga/ Barretos/ R. Bonito/ Guarapes/ Penápoles/ S. Carlos/ Tupã/ Marília
1966	Agências dos Correios e Telégrafos	Cafelândia/ Andradina
1970-1977	Centros Telefônicos da TELESP	Penápolis/ São Manuel/ Pederneiras/ Agudos/ Marília/ P. Prudente
1971-1978	Escolas Estaduais	Agudos/ Valparaíso/ Tupi Pta./ O. Cruz/ Cafelândia/ Guarapes/ São J. B. Vista/F. Rocha/ Paulínia
1972	Escritório Comercial da CPFL	São Manuel
1973-1976	Núcleos Habitacionais da COHAB	Pederneiras/Agudos
1973-1974	Ginásios de Esportes Municipais	Gália/ Lençóis Pta.
1978-1979	Agências Bancárias do BANESPA	Bastos/ Ourinhos

Fonte: Martha e Pinho (1978), organizado pela autora.

Em Bauru, na década de 1970, o Estado se manteve presente através da construção de edifícios próprios. A Construtora Martha & Pinho foi responsável por vinte e quatro edificações (quadro 10), dentre as quais estão, em maior número, as agências bancárias, as escolas estaduais, os núcleos habitacionais e os edifícios para a TELESP.

Quadro 10. Obras públicas realizadas pela Construtora Martha & Pinho em Bauru.

Ano	OBRA	Cliente
1962	DEMA	Governo Estadual
1964	Agência Bancária	Banco Nacional
1969	Mercado Feira	Governo Municipal
1971	Escola Estadual Jd. Estoril	Governo Estadual
	Caixa Água	4º Batalhão da Polícia
1972	Escola Estadual Luiz Zuiani	Governo Estadual
	Núcleo Residencial Redentor II	COHAB
1973	Escola Estadual Ernesto Monte	Governo Estadual
	Escola Estadual Cruzeiro do Sul	Governo Estadual
	Núcleo Residencial Guadalajara	COHAB
1974	Edifício Bancário	Banco do Brasil
	Escola Estadual Bela Vista	Governo Estadual
	Escola Estadual Rodrigues de Abreu	Governo Estadual
1975	Agência Bancária	Banco do Brasil
	Almoxarifado	Telesp
	Edifício Comercial	Telesp
1976	Núcleo Residencial Jardim América I	COHAB
	Núcleo Residencial Redentor III	COHAB
	Delegacia de Polícia	Governo Estadual
1977	Escola Estadual Pq. São Geraldo	Governo Estadual
	Prodesp	Governo Estadual
1978	Jardim Rosa Branca	INOCOOP
1979	Agência Bancária	Caixa Econômica
1980	Casas Térreas Isoladas	Caixa Econômica

Fonte: Martha e Pinho (1978), organizado pela autora.

Na década de 1960, foram realizadas pela construtora, no interior de São Paulo, dezesseis agências bancárias e oito edifícios para Telecomunicações São Paulo (TELESP). Na década seguinte, a Martha & Pinho venceu quinze concorrências públicas para construção de escolas estaduais – destacando-se a localizada no Jardim Estoril 2, obra que será trabalhada mais adiante –, e seis para implantação de núcleos habitacionais da COHAB. Entre 1972 e 1976 foram projetados conjuntos em Agudos (198 unidades habitacionais), Pederneiras (52 unidades habitacionais) e em Bauru (649 unidades habitacionais em quatro conjuntos distintos), totalizando a produção de 899 unidades habitacionais (Martha & Pinho, 1978, p.14-17).

Em Bauru, as obras públicas realizadas pela construtora foram localizadas em regiões distintas da cidade. Na região central foram implantados o mercado feira, a delegacia de polícia, as agências bancárias e os edifícios da TELESP. As escolas estaduais foram estabelecidas nos setores norte, leste e sul, e os núcleos habitacionais foram estabelecidos nas periferias nos setores norte e sudeste.

2.4. A atuação da Construtora Martha & Pinho e da Incorporadora Martha Indústria e Comércio em empreendimentos particulares.

A atuação da construtora no setor privado – excluindo-se a cidade de Bauru – foi menos abrangente. Foram realizadas, entre 1968 e 1977, apenas cinco obras (quadro 11), das quais quatro foram executadas para o setor industrial, atividade que – como já visto – crescia significativamente no período. Foi realizado também um único edifício, implantado na cidade de Dracena. (Martha & Pinho, 1978, p.11-13)

Quadro 11. Obras particulares realizadas pela Construtora Martha & Pinho no interior de SP.

Ano	OBRA	Cliente	Município
1968	Edifício Residencial	Edifício 8 de Dezembro	Dracena
1973	Usina Barra Grande	Zilo Lorenzetti	Guararapes
1973	Indústria	Freudenberng Madeiras	Agudos
1975	Indústria	Clarck S/A	Pederneiras
1977	Cozinha Industrial	Brahma	Agudos

Fonte: Martha e Pinho (1978), organizado pela autora.

Em Bauru, cidade sede da empresa, a atuação da construtora foi mais abrangente. Foi realizado um número significativo de obras particulares, das quais se destacam os empreendimentos industriais e residenciais. Junto ao setor industrial – no período de desconcentração industrial do Estado de São Paulo – foram realizadas a Indústria Gráfica Tilibra (1972) e a Sociedade de Beneficiamento de Madeira (1978). Quanto às obras residenciais, foram construídas unidades unifamiliares, edifícios verticais, e os empreendimentos Jardim Estoril (quadro 12).

Quadro 12. Obras particulares realizadas pela Construtora Martha & Pinho, em Bauru.

Ano	OBRA	Cliente
1959	Residência	Comendador Martha
	Residência	Dr. Osiris Domingues
	Residência	Sadi Porcher
	Núcleo Residencial	Banco Lar Brasileiro
1962	Edifício Pioneiro	Banco Lar Brasileiro
	Loteamento Jardim Estoril 1	Banco Lar Brasileiro
	Residência	Hugo Sajovic
1964	Edifício Brasil-Portugal	Banco Lar Brasileiro
1965	Edifício São Lucas	Particulares
1967	Hospital	Sociedade Beneficência Portuguesa
1968	Residência	Banco Lar Brasileiro
1970	F.Fil	Faculdade de Filosofia
	Igreja	Igreja de Santo Antônio
1971	Edifício Comercial	Particulares
1972	Indústria Gráfica	Tilibra
	Edifício Comercial	Edifício Caravelas
1973	Igreja	Santuário Nossa Senhora de Fátima
1974	Depósito de Material	Camargo Correia
	Casas Pernambucanas	Arthur Lundgren Tecidos
1976	Edifício Residencial	Edifício Vila Real
	Edifício Residencial	Edifício Bandeirantes
1977	Loteamento Jardim Estoril 2	Particulares
	Depósito	FEPASA S/A
	Indústria	Sociedade de Beneficiamento de Madeira (Sobema)
1980	Associação Recreativa	Associação Luso-Brasileira
1981	Loteamentos Jardins Estoril 3 e 4	Particulares

Fonte: Martha e Pinho (1978), organizado pela autora.

Em Bauru, a produção da construtora no setor privado se deu, especialmente, a partir da parceria com o Banco Hipotecário Lar Brasileiro, da atuação conjunta com a Incorporadora Martha Indústria e Comércio, e dos loteamentos Jardins Estoril 1, 2, 3, 4 e 5.

A parceria entre a Construtora Martha & Pinho e o Banco Hipotecário Lar Brasileiro se iniciou logo no primeiro ano de atuação da construtora. Em 1959, foram edificadas vinte habitações unifamiliares que conformaram um núcleo residencial de 3.500m² localizados nos “Altos da cidade” ⁴⁸. Três edificações deste conjunto foram adquiridas pela Família Martha, nas quais residiram até a implantação do Jardim Estoril 2.

⁴⁸ Quadrilátero formado pelas ruas Gustavo Maciel; Capitão Gomes Duarte; Joaquim da Silva Martha e Antônio Alves. Quadra localizada dentro da área denominada Altos da cidade desde a década de 1940.

Segundo Denise Martha⁴⁹, esta parceria foi realizada sempre da mesma maneira, tendo como resultado a venda conjunta lote/habitação. O processo era realizado em três etapas: 1. Projeto das habitações, realizado pelo arquiteto Fernando Pinho; 2. Financiamento lote/edificação, realizado pelo Banco Lar Brasileiro; e 3. Construção da edificação pela Martha & Pinho.

A parceria foi ampliada na primeira metade da década de 1960, sendo realizado o que consiste em um dos objetos de estudo desta pesquisa: o núcleo residencial Jardim Estoril 1 – que será abordado no próximo capítulo – além dos dois primeiros edifícios verticais da construtora, o Pioneiro e o Brasil-Portugal. O Edifício Comercial Pioneiro (1962) foi realizado na região central da cidade. A edificação possui doze andares e 72 salas comerciais, distribuídos em um total de 8.453 m² construídos (MARTHA & PINHO, 1978).

Dois anos mais tarde, foi lançado o Residencial Brasil-Portugal, implementado próximo ao centro da cidade, entre as avenidas Nações Unidas e Rodrigues Alves. O edifício possui 48 unidades residenciais e uma área total de 5.074 m² (ACRÓPOLE, 1965, p.42-43). Segundo Pupim (2007), este foi o primeiro edifício residencial moderno, da cidade, que ao ser edificado sobre pilotis estendia o espaço público para seu pavimento térreo. Seguindo a arquitetura moderna, o edifício foi planejado de acordo com as orientações geográficas da cidade:

A orientação é ideal em relação ao clima de Bauru, isto é, dormitórios com insolação do quadrante nordeste, favorável em qualquer das estações do ano e as demais dependências com insolação do quadrante sudoeste amenizados, portanto os efeitos, não só do desagradável vento sul, como também da incidência direta dos raios do sol poente (SALCEDO, GOYA, et. all, 1999, p.4).

Em 1968, foi construída em Bauru a última obra desta parceria, uma residência edificada em um terreno de 870, 50 m² (fig. 13). A grande edificação foi implantada em uma das regiões mais valorizadas da cidade: os “Altos da Cidade”

⁴⁹ Entrevista realizada em 10 de Julho de 2014, com Denise Martha Minicucci – filha do engenheiro José da Silva Martha Filho.

Figura 13. Residência realizada pela Martha & Pinho com financiamento do Banco Hipotecário Lar Brasileiro.

Fonte: Martha & Pinho (1978).

As obras realizadas pela Martha & Pinho em parceria com o Banco Hipotecário Lar Brasileiro, devido às novidades tecnológicas e projetuais foram consideradas, por Pupim (2007, p.24) e Ferraz (2003, p. 228), como uma das principais referências da arquitetura moderna na cidade.

Em 1966, ano de fundação da Incorporadora Martha Indústria e Comércio, as empresas da família começaram a atuar conjuntamente, sendo as principais edificações os empreendimentos verticais e os loteamentos Jardim Estoril⁵⁰.

Segundo Ferraz (2003, p.227), os sócios foram um dos “pioneiros da verticalização” na cidade. Neste tipo de edificação, na qual foram realizados três empreendimentos, a construtora se responsabilizava pelo projeto e pela execução, enquanto a Martha Indústria e Comércio se incumbia da incorporação e venda das unidades. A primeira edificação vertical de propriedade da Família Martha, o edifício comercial Caravelas, foi lançada em 1972, dez anos após a construção do Edifício Pioneiro. Localizado na região central da cidade, o edifício Caravelas foi projetado com 136 salas comerciais, distribuídas em 16 andares (MARTHA & PINHO, 1978).

Em 1976, as empresas da família lançam, ao mesmo tempo, dois edifícios residenciais: o Bandeirantes e o Vila Real. Ambos os empreendimentos apresentaram uma concepção bastante utilizada na capital paulista, porém ainda desconhecida na cidade: o uso misto. Nestes edifícios, os andares superiores eram destinados à

⁵⁰ Informações obtidas através da ficha cadastral das empresas, disponível no site da Junta Comercial de São Paulo.

habitação, enquanto o pavimento térreo abrigava pequenos comércios e serviços (PUPIM, 2007, p.23)

O edifício Bandeirantes – assim como os anteriormente realizados pela construtora –, foi implantado na região central da cidade, onde, segundo Alves (2001), a verticalização predominou até a implantação da lei de zoneamento, em 1982. Além do uso misto, o projeto, que apresentou à cidade inovações como garagem subterrânea e a dimensão vertical, com 19 pavimentos, passou a se constituir no edifício mais alto da cidade (fig. 14).

Figura 14. Publicação sobre o edifício Bandeirantes.

Fonte: Jornal Diário de Bauru, Dezembro de 1972, pp.4.

O Vila Real foi o primeiro edifício da construtora a se localizar fora da região central da cidade. Implantado em frente à Praça Portugal, o empreendimento iniciou o processo de verticalização do setor sul da cidade, que se intensificou na década seguinte (ALVES, 2001). O Vila Real foi projetado com dois blocos de nove pavimentos, totalizando 54 apartamentos e nove lojas. Assim como no edifício Brasil-Portugal, apresenta elementos da arquitetura moderna, tais como: os pilotis, a interligação entre os dois blocos por passarelas, o terraço jardim e as tipologias habitacionais (PUPIM, 2007).

Ao longo das décadas de 1970 e 1980, as principais obras realizadas pela construtora e pela incorporadora Martha foram os Jardins Estoril. Além de edificarem quadras inteiras do Jardim Estoril 1 e os loteamentos Jardins Estoril 2 e 4 – como será visto no

próximo capítulo – as empresas da família também foram responsáveis pelas construções da Escola Estadual Jardim Estoril e do Santuário Nossa Senhora de Fátima (fig. 15).

Figura 15. Obras das empresas Martha no Jardim Estoril.

Base Cartográfica: Secretaria de Planejamento de Bauru (1983), editado pela autora.

A Escola Estadual Jardim Estoril, atual Escola Estadual Professor Christino Cabral, foi construída em 1971. Realizada através de licitação vencida pela Construtora Martha & Pinho, o lote foi doado pelo Comendador⁵¹ a fim de infraestrutura os Jardins Estoril⁵². A escola está localizada junto ao cruzamento de duas importantes avenidas; entretanto, em seu período de implantação o equipamento estava localizado em áreas ainda não loteadas⁵³, cooperando para a valorização e ocupação da região.

Em 1973, em lote contíguo ao da Escola Estadual, foi entregue uma das obras de maior visibilidade das empresas da família, o Santuário Nossa Senhora de Fátima. Sua localização, no centro dos empreendimentos Martha – entre as principais vias de acesso aos “Altos da Cidade” –, fez com que a obra se incorporasse ao cotidiano das famílias que se deslocam do setor sul a outras regiões da cidade.

⁵¹ Informações obtidas em entrevista realizada em 10 de Julho de 2014, com Francisco Martha de Pinho

⁵² Lembrando que no período em que o Jardim Estoril 2 foi implantado (1977), ainda não era exigido do loteador a doação de áreas institucionais.

⁵³ Implantado na área limítrofe do Jardim Estoril 4 (1983) na divisa com o Jardim Estoril 2 (1977).

A obra foi encomendada pelo Comendador Martha que, segundo a família⁵⁴, cumpria uma das promessas feitas à Santa, ainda em Portugal: construir, com recursos próprios, caso vencesse na terra para a qual partia, um santuário em sua homenagem. A pedra fundamental da construção foi lançada no dia 13 de maio de 1963 – dia em que se comemora a primeira aparição da Nossa Senhora de Fátima em Portugal⁵⁵ – e inaugurada e entregue à diocese de Bauru (fig. 16) dez anos mais tarde, em 13 de Maio de 1973 (SALCEDO, GOYA, et. all, 1999, p.06).

Figura 16. Comendador José da Silva Martha assinando a escritura de doação do Santuário Nossa Senhora de Fátima.

Fonte: Jornal Diário de Bauru, 15 de Maio de 1973, pp. 3.

O trabalho conjunto entre a construtora e a incorporadora da família foi encerrado em 1983, quando a Construtora Martha & Pinho foi fechada. A partir de então, a Martha Indústria e Comercio passou a atuar somente na administração dos imóveis da família⁵⁶.

A análise da produção imobiliária da construtora Martha & Pinho Ltda., e de seu braço administrativo, a Martha Indústria e Comércio Ltda., constata que as empresas da Família Martha atuaram para além da cidade de Bauru e em diferentes setores do mercado imobiliário. Na cidade sede, embora a maior parte desta produção esteja localizada na região central e dos “Altos da Cidade” – onde foram desenvolvidos as

⁵⁴ Informações obtidas em entrevista com Francisco Martha de Pinho, realizada em 10 de Julho de 2014.

⁵⁵ Informação obtida no site da Paróquia de Nossa Senhora de Fátima de Portugal. Disponível em: <<http://www.santuário-fatima.pt/porta/>> Acessado em Janeiro de 2016.

⁵⁶ Entrevista realizada em 10 de Julho de 2014 com Denise da Silva Martha Minicucci, filha de José da Silva Martha Filho, sócio da construtora Martha & Pinho.

residências unifamiliares, os edifícios verticais, as agências bancárias e os empreendimentos Jardim Estoril – os núcleos residenciais da COHAB, as escolas estaduais e as indústrias levaram as obras da construtora para além da região valorizada da cidade. As empresas Martha tiveram papel significativo no setor imobiliário de Bauru, tanto pela quantidade quanto pelo processo de atuação que – em alguns casos – abrangia desde a propriedade do terreno até a venda das unidades.

2.5. A atuação da Família Martha na política municipal, e nos órgãos e instituições de ensino ligados à Engenharia e à Arquitetura.

Em Bauru, além do grande número de obras realizadas pelas empresas da Família Martha para os Governos Estaduais e Municipais, a atuação junto à administração municipal foi além da construção civil. Entre as décadas de 1920 e 1990, três membros da família atuaram na Prefeitura Municipal de Bauru (quadro 13).

O primeiro da família a entrar para a política foi Joaquim da Silva Martha, irmão que, em 1905, chegou à cidade junto com José. No período de seu mandato como vereador (1924-1928)⁵⁷, as atividades urbanas de Bauru se concentravam na área central, e a expansão no sentido sul ainda estava se iniciando. A família de José também não havia adquirido suas terras, e o futuro Comendador dava seus primeiros passos como vice-cônsul de Portugal.

Na década de 1960, o engenheiro José da Silva Martha foi convidado pelo então Prefeito, Nuno de Assis, a coordenar a comissão técnica do primeiro plano diretor da cidade (fig. 17). O Plano foi encomendado pela Prefeitura Municipal – em 1966 – ao Centro de Pesquisa e Estudos Urbanísticos (CPEU), e sua equipe foi composta por profissionais de diversas áreas (CPEU/PMB, 1968).

⁵⁷ Informação obtida no site da Câmara Municipal. Disponível em: <
<http://www.bauru.sp.leg.br/institucional/vereadores>> Acessado em: 28/10/2015

Figura 17. Comissão técnica do Plano Diretor de 1968, com destaque para José Martha Filho.

Fonte: Plano diretor de Bauru (1968), pp.3.

No período que abrangeu o desenvolvimento do plano (1966-1968), a Família Martha já havia adquirido mais de 94% da área na qual seriam implantados seus empreendimentos, e o engenheiro Martha já era um importante empresário do ramo imobiliário. A participação de José Filho no plano de desenvolvimento e expansão da cidade foi relevante para a consolidação do setor sul como área ocupada pela população de alta renda. O plano estabeleceu parte da área na qual seriam implantados os Jardins Estoril como zona de densidade especial, diferenciando-a do restante da cidade através da densidade habitacional, do uso e da ocupação – aspectos que serão abordados no terceiro capítulo desta dissertação.

Em meados da década de 1990, a família teve seu último trabalho direto com a Prefeitura Municipal de Bauru. Nos anos de 1997 e 1998, José da Silva Martha Neto, também empresário do setor imobiliário, foi convidado pelo prefeito Antônio Izzo Filho a exercer a função de Secretário da Agricultura e do Abastecimento. Porém, a mudança de prefeito, realizada em 1998, fez com que Martha Neto atuasse na Prefeitura Municipal de Bauru apenas por um curto espaço de tempo, período no qual já haviam sido implantados os Jardins Estoril 1 a 4, e não se havia iniciado o processo de aprovação do Residencial Jardim Estoril 5.

Quadro 13. Atuação da Família Martha junto ao Poder Público Municipal.

	Cargo ocupado	Período de atuação
Joaquim da Silva Martha	Vereador	1924-1928
José da Silva Martha Filho	Coord. técnico da comissão do Plano Diretor	1966-1968
José da Silva Martha Neto	Secretário da Agricultura e do Abastecimento	1997-1998

Fonte: Prefeitura Municipal de Bauru, organizado pela autora.

Apesar de não atuarem por muito tempo junto ao Governo Municipal, a Família Martha tinha – pelo menos no período de implantação dos Jardins Estoril – um bom relacionamento com a Prefeitura Municipal. Nesse sentido, mesmo que de maneira indireta, partilhavam dos mesmos objetivos, como será possível observar ao longo do desenvolvimento deste trabalho.

A partir da década de 1950, a família também atuou no setor educacional (quadro 12). O primeiro a se envolver foi o Comendador, sendo responsável, entre os anos de 1950 e 1954, pela presidência da Comissão Municipal de Alfabetização de Adultos, projeto que visava, em especial, preparar a população adulta para o trabalho no setor terciário (BAURU HISTÓRICO, 1977).

José Filho foi um dos fundadores da primeira faculdade de engenharia de Bauru (FEB), na qual eram oferecidos os curso de mecânica, civil e elétrica (BAURU HISTÓRICO, 1977). Entre 1967 e 1973, o engenheiro também exerceu a função de vice-diretor da Faculdade, que neste período ainda era mantida com recursos municipais através da Fundação Educacional de Bauru. Somente a partir de 1988, esta foi incorporada à Universidade Estadual Paulista (UNESP)⁵⁸ e passou a ser de responsabilidade do Governo Estadual.

Ao mesmo tempo, o arquiteto Fernando Pinho estava envolvido na fundação da Escola de Belas Artes de Bauru (EBAB). Pinho, representante da associação dos arquitetos de Bauru, juntamente com a União Bauruense de Artistas Plásticos, tinha como objetivo difundir a arquitetura e a cultura artística na cidade. Em 1968, a EBAB foi incorporada à Fundação Educacional de Bauru, na qual Pinho ocupou a cadeira de Arquitetura e Urbanismo, entre os anos de 1975 e 1976. Assim como a FEB, em 1988, a EBAB foi incorporada à UNESP⁵⁹.

⁵⁸ Informações disponíveis no site da FEB-UNESP. Disponível em: < <http://www.feb.unesp.br/#!/instituicao/historico/>> Acessado em 27/10/2015.

⁵⁹ Artigo do Jornal da Cidade: “Arquiteto ajudou a moldar a paisagem urbana de Bauru.” Disponível em: < http://www.jcnet.com.br/editorias_noticias.php?codigo=115850&ano=2007>. Acessado em 14/03/2014.

Na década de 1960, a família participou da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos (ASSENAG-Bauru). O Engenheiro Martha foi responsável pela presidência da assembleia de fundação da associação, que foi composta por um grupo de trinta e seis profissionais da construção civil, no qual se incluía o arquiteto Fernando Pinho⁶⁰. Em 1966, com o início das atividades da ASSENAG Bauru, Martha e Pinho atuaram como conselheiros da instituição (quadro 14).

Quadro 14. Atuação da Família Martha no setor educacional em Bauru.

	Cargo	Ano/Período
Comendador José da Silva Martha	Presidente da Comissão Municipal de Alfabetização de Adultos	1950-1954
José da Silva Martha Filho	Conselheiro da ASSENAG - Bauru	1966-1967
Fernando Ferreira de Pinho	Conselheiro da ASSENAG - Bauru	1966-1967
José da Silva Martha Filho	Cofundador da Faculdade Educacional de Bauru	1967
Fernando Ferreira de Pinho	Cofundador da Escola de Belas Artes de Bauru	1967
José da Silva Martha Filho	Vice Diretor da Faculdade Educacional de Bauru	1967-1973

Fonte: Jornais da Cidade e Diário de Bauru, suplementos especiais da cidade e sites das associações, devidamente referenciadas separadamente. Organizado pela autora.

O engenheiro Martha também atuou no setor da comunicação. Em 1967, foi lançado o “Jornal da Cidade”, periódico idealizado por um grupo de empresários locais que, não por acaso, destaca-se pelo balizamento nos interesses econômicos e, conseqüentemente, importante meio de propaganda, que sintonizava os desejos e objetivos da “elite econômica” da cidade (LOSNAK, 2004).

Dentre os idealizadores do jornal se destaca Halim Aidar, proprietário da H.Aidar pavimentações e obras, empresa que - como será visto nos próximos capítulos - foi parceira da Família Martha nos empreendimentos Jardins Estoril 3 e 5. Entretanto, logo após seu lançamento, em 1º de Agosto de 1967, importantes empresários de diversos setores da economia passaram a compor a empresa, como José da Silva Martha Filho:

Imediatamente, outros empresários articulados e politicamente influentes passaram a fazer parte da empresa:... José da Silva Martha Filho (engenheiro, proprietário da Martha & Pinho, maior construtora de Bauru naquele momento e filho de um grande proprietário de terras urbanas) (LOSNAK, 2004, p.93).

⁶⁰ Informações disponíveis no site da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Bauru. Disponível em: < <http://www.assenag.org.br/historico/> > Acessado em 12/08/2014.

A rápida adesão dos empresários locais esteve relacionada ao fato de o periódico representar os interesses da elite econômica local. O Jornal da Cidade apresentou resultados satisfatórios a seus sócios, no caso da Família Martha, e pôde-se notar a ampla utilização deste para divulgação de seus empreendimentos, como será visto ao longo desta dissertação.

Uma nova concepção de loteamento em Bauru: os Jardins Estoril 1, 2 e 3

3.1. Uso, traçado, infraestrutura e “Compromisso de Venda e Compra”.

Ao longo de trinta e oito anos (1957-1995), a família Martha implantou os três primeiros empreendimentos do grupo Jardim Estoril. Localizados no Setor Sul, estes introduziram uma nova concepção de loteamento, na cidade, o que se deu pelo uso estritamente residencial unifamiliar, pelo traçado urbano com maior dimensionamento das quadras, pela infraestrutura urbana implantada pelo loteador, e pelo “Compromisso de Venda e Compra” – documento que regulamentou a compra, a venda e a construção de edificações nos Jardins Estoril. Além disso, no Jardim Estoril 1 o empreendimento se diferenciou dos demais loteamentos da cidade também pela arquitetura moderna, como será abordado no item 3 deste capítulo.

Com os loteamentos Jardim Estoril, os empreendedores visavam atender aos profissionais liberais (Aluguel nunca mais in: Jornal O Diário de Bauru, 12 de Junho de 1966). Entretanto, os autores que estudam a produção urbana de Bauru denominaram a população que ocupou o setor sul – na segunda metade do século XX – de maneiras diferentes: Ghirardello (1992), de “classe privilegiada”; Alves (2001), de elite econômica; Losnak (2004) e Catelan (2008) de elite; e Constantino (2005), de “Classe Alta”.

Como visto no capítulo 1, o crescimento urbano de Bauru se deu a partir do traçado ortogonal, que, tradicionalmente implantado desde sua ocupação inicial, resultou na implantação de quadras regulares sem a preocupação com as especificidades do terreno. Este parcelamento, definido como justaposição de áreas loteadas com baixa possibilidade de adaptação à topografia, dificultou o escoamento de águas pluviais e, consequentemente, o desempenho dos sistemas de drenagem do município (CPEU/PMB, 1968).

No período anterior à aprovação do Jardim Estoril 1, somente o Parque Vista Alegre (1948) foi produzido fora deste padrão, em Bauru. Em 1957, o Jardim Estoril 1 (fig. 18), foi o segundo loteamento a ter um desenho urbano diferente do tradicionalmente implantado. Este foi realizado com quadras mais alongadas e com uma pequena mudança no eixo orientação –deslocando- se no sentido nordeste-sudoeste.

Figura 18. Planta de Implantação do Jardim Estoril 1 – 1963.

Fonte: Arquivo da Família Martha.

Esta modificação foi justificada pelo engenheiro José da Silva Martha Filho, no memorial descritivo do empreendimento:

O arruamento obedece ao traçado da cidade em concordância com a “Avenida das Mangueiras”, já existente, com uma orientação mais apropriada ao clima da cidade e à topografia do terreno. As ruas obedecem, em largura, às da cidade, e as restantes contam com o mínimo de 14 metros. (PMB, 1957, p. 16, grifo nosso).

Os projetos dos Jardins Estoril acompanharam as curvas de nível do terreno, direcionando as águas pluviais ao Ribeirão Bauru – localizado ao sul do Jardim Estoril 3 – o que, segundo a Tese de Alves (2001),⁶¹ proporcionou benefícios ao bairro:

⁶¹ A Tese “Voçorocas do Poder Público: Na Lei, Forma e Gestão Urbana na “Cidade Sem Limites””, analisa o papel do poder público no processo de planejamento urbano em Bauru SP, no período entre 1979 e 1999.

Seu traçado de vias está harmonizado com a topografia do terreno, o que impede a deterioração das vias e os problemas ambientais de enxurradas, tão comuns na maioria dos loteamentos públicos ou privados de Bauru... (ALVES, 2001, p.82).

Esta modificação no traçado dos Jardins Estoril⁶² indicam também a centralização da Avenida das Mangueiras na gleba adquirida pela Família Martha, a fim de conduzir, nas décadas seguintes, a implantação dos demais empreendimentos do grupo. A atual Avenida Comendador José da Silva Martha⁶³ era a única conexão da gleba com a região central e dos “Altos da Cidade”. Além disso, sua localização central (fig. 19), nos empreendimentos, facilitou a extensão da infraestrutura a esses bairros, sendo, portanto, elemento estruturador tanto do setor sul, quanto dos empreendimentos Martha.

Fig. 19. Implantação dos Jardins Estoril 1, 2 e 3 em relação à Av. Com. José da Silva Martha.

Base cartográfica: Secretaria de Planejamento de Bauru (1983), editado pela autora.

⁶² Os projetos urbanos dos empreendimentos Jardim Estoril foram consultados junto aos processos de aprovação e inscrição dos loteamentos, disponíveis respectivamente na Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru e no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru.

⁶³ Denominação aprovada pela Lei nº 2012/1977.

A via foi projetada pelo Arquiteto Fernando Pinho, a fim de demarcar um eixo principal na implantação dos empreendimentos (fig. 20). Segundo, Francisco Martha de Pinho, seu pai utilizou como referência as avenidas dos empreendimentos da Cia. City em São Paulo⁶⁴.

Fig. 20. Vista atual da Avenida Comendador José da Silva Martha.

Fonte: Arquivo da autora (2014).

Quanto ao uso, o empreendedor deixa claro que os bairros Jardins Estoril devem ser estritamente residenciais e unifamiliares, realizando, em Bauru, o que os empreendedores imobiliários ainda não haviam conseguido executar na cidade:

A casa, com as respectivas dependências se destinará exclusivamente à moradia de uma única família e seus criados. Fica proibida, portanto, a construção de prédio para habitação coletiva, assim como adaptação da casa conforme descrição anterior, para fins comerciais, industriais ou qualquer outra finalidade que não seja a de habitação para uma família e seus respectivos criados. (PMB, 1957, grifo nosso).

Dez anos após a aprovação do Jardim Estoril 1, o uso estritamente residencial foi estabelecido em uma pequena área da cidade pelo primeiro Plano Diretor de Bauru,

⁶⁴ Informações obtidas em entrevista com Francisco Martha de Pinho, realizada em 10 de Julho de 2014.

no qual, como já visto, o engenheiro José da Silva Martha Filho era o coordenador geral da Comissão. O plano propôs um zoneamento através de quatro faixas de densidade, com o objetivo de diminuir gradativamente a ocupação do centro para as periferias (CPEU, 1968).

Parte da gleba da Família Martha (fig. 21) – na qual já estava implantado o Jardim Estoril 1 e posteriormente seria realizado o Jardim Estoril 4 – foi instituída como Zona de densidade especial, na qual a densidade era limitada à metade da estabelecida para seu entorno – indo contra o critério de diminuição gradativa de ocupação. Além disso, era a única zona a exigir exclusivamente a implantação de residências unifamiliares isoladas no lote.

A Zona Residencial de densidade especial foi ocupada – nas décadas seguintes – seguindo as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de 1968 e pela normatização instituída pelos Jardins Estoril. Na década de 1980 – em um estudo realizado para o planejamento estratégico industrial e habitacional da cidade – este uso foi incorporado pelo Governo Estadual, destacando como bairros estritamente residenciais apenas os Jardins Estoril e os três primeiros loteamentos horizontais fechados da cidade:

O uso residencial é diferenciado por densidade e tipos, com ocupação de padrão médio em toda a cidade, apresentando núcleos estritamente residenciais tais como Jardim Paineiras, Jardim Shangrilá, Jardim Samambaia, Jardim Estoril I, II e III, todos afastados do centro, mas dentro do perímetro urbano, com tendência de localização ao sul. (Governo do Estado de São Paulo, 1983, p.60 – grifo nosso).

Esta exclusividade quanto ao uso, somada à implantação de infraestrutura, foi trabalhada na divulgação do Jardim Estoril 1, na qual foi realçado o fato de o empreendimento ser: “...o único bairro estritamente residencial de Bauru, em terreno de propriedade do comendador José da Silva Martha e com todos os melhoramentos urbanos” (Aluguel nunca mais in: Jornal O Diário de Bauru, 12 de Junho de 1966, p. 5).

Figura 21. Mapa de zoneamento com destaque para os Jardim Estoril 1 e 4.

Fonte: Plano diretor de Bauru (1968), editado pela autora.

No período de aprovação dos dois primeiros Jardins Estoril – 1957 e 1977, respectivamente – a legislação para inscrição de loteamentos no Brasil se dava pelos decretos nº 58/1937⁶⁵ e nº 3079/1939⁶⁶. Essa legislação se limitou a resguardar as transações de compra e venda de lotes, sem estabelecer requisitos mínimos de infraestrutura para o parcelamento do solo urbano.

A legislação federal do período pode ser entendida como um misto de regulamentação e omissão, isso porque, embora tenha normatizado os aspectos jurídicos do processo – garantindo transações de compra e de venda de terrenos, mais seguras, afastando-se das questões urbanísticas – não definia, por exemplo, contrapartidas mínimas para aprovação de loteamentos ou penalidades aos proprietários de loteamentos clandestinos (BONDUKI, 2007). Entretanto, mesmo com a legislação em vigor, áreas do Jardim Estoril 2 (1977) foram vendidas antes mesmo da aprovação do empreendimento pela Prefeitura Municipal – como será visto neste capítulo.

A legislação deixou a cargo das Prefeituras Municipais normatizarem as diretrizes para aprovação dos loteamentos (BONDUKI, 2007). Na maioria dos casos, além do interesse público em não avançar com a regulação urbanística – em troca de vantagens econômicas – os funcionários das prefeituras eram desqualificados tecnicamente. Em Bauru, devido à perda do arquivo da Câmara Municipal, não foi possível consultar as normas vigentes até o ano de 1948⁶⁷ – constituídas essencialmente pelos Códigos de Posturas Municipais.

Nos Jardins Estoril, os empreendedores se comprometeram a implantar, em um prazo máximo de 24 meses, o asfaltamento das vias públicas, a canalização para coleta de águas pluviais, os postes para implantação dos sistemas elétricos e telefônicos, e a arborização (PMB, 1957). Essas melhorias urbanas (fig. 22) qualificaram os Jardins Estoril em relação aos demais empreendimentos da cidade, assim, ao adquirir um lote no empreendimento não era necessário solicitar ao poder público municipal a implantação de infraestrutura, procedimento comum nos demais loteamentos aprovados neste período.

⁶⁵ Decreto lei nº 58, de 10 de Dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

⁶⁶ Decreto lei nº 3.079, de 15 de Setembro de 1939, que regulamenta o decreto lei nº 58 de 10 de Dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

⁶⁷ Ano da primeira legislatura da Câmara Municipal de Bauru.

Fig. 22. Edificação já construída no Jardim Estoril 1 e a área do entorno desocupada, porém, infraestruturada.

Fonte: Arquivo da autora (meados da década de 1960).

Com o objetivo de manter o caráter do bairro, seguindo as normas estabelecidas pelo empreendedor, foi adotado o “Compromisso de Venda e Compra”, documento que regulamentou a compra, a venda e a construção de edificações nos empreendimentos Martha. Através desse contrato, ao adquirir um lote em qualquer um dos cinco empreendimentos Jardins Estoril, o proprietário estava ciente de que deveria seguir não somente as normas municipais, mas também a regulamentação urbanística estabelecida pelo loteador (PMB, 1957, 1977, 1984, 1995 e 2006).

Embora cada um dos cinco empreendimentos tenha sido aprovado com um contrato próprio (anexo 1), os objetivos principais eram: garantir o uso estritamente residencial unifamiliar; a implantação de infraestrutura pelo loteador; e os índices urbanísticos para a construção das edificações. Por isso, os cinco contratos não apresentaram muitas diferenças entre si.

O “Compromisso de Venda e Compra” dos empreendimentos da Família Martha teve como referência as “Cláusulas das servidões para o uso dos terrenos”, regulamentação utilizada pela Companhia City nos bairros Jardins de São Paulo.

Os Bairros jardins foram produzidos pela Companhia City entre 1911 e 1912. Confiante na valorização imobiliária da capital paulista, a empresa adquiriu 12 milhões de metros quadrados de terras, nas quais foram realizados empreendimentos como Jardim América, Pacaembu, Anhangabaú, Alto da Lapa e Bela Aliança (ANDRADE, 1998). Baseados em princípios das Cidades Jardins inglesas, esses bairros realizaram

uma nova forma de ocupação do solo, em São Paulo. Destes, o Jardim América – primeiro empreendimento da empresa no Brasil (1915-1940) – foi o que melhor representou a atuação da empresa no país, tanto pela idealização do conceito Cidade Jardim, quanto por sua configuração projetual (BARCELLI, 1982).

Comparando as “Cláusulas das servidões para o uso dos terrenos”, estabelecidas para o Jardim América – no início do século XX – e o “Compromisso de Venda e Compra” para os empreendimentos Jardim Estoril – em meados desta mesma década – foram encontrados três aspectos principais: 1. o uso estritamente residencial; 2. a implantação de melhorias urbanas; e 3. a edificação das habitações seguindo as normas impostas pelo loteamento.

O uso estritamente residencial foi o primeiro item a ser tratado, tanto nos Jardins Estoril, quanto no Jardim América, realçando o objetivo de implantar bairros mais tranquilos e com as vias internas destinadas, especialmente, aos proprietários dos lotes. No caso do Jardim América, as únicas exceções ao uso estritamente residencial foram os clubes, Paulistano e Sociedade Harmonia de Tênis, e a Igreja Nossa Senhora do Brasil (BACELLI, 1982). Nos Jardins Estoril 1, 2 e 3, as exceções foram o Santuário Nossa Senhora de Fátima e a Escola Estadual Christino Cabral – ambas edificadas pela Construtora Martha & Pinho (PMB, 1957, 1977 e 1995).

A implantação de infraestrutura completa, pelo loteador, não se restringindo as melhorias estabelecidas pela legislação, foi outra aproximação entre os empreendimentos Martha e os produzidos pela Cia City. Através de uma regulamentação própria e singular, esses loteamentos agregaram um valor superior, à terra.

A City criou normas de uso do solo para os seus bairros, respaldadas nas minutas de servidão impostas a seus clientes, que viriam a ser rigorosamente respeitadas e mantidas no decorrer do tempo. Tal regulamentação... resguardada sem dificuldade pelos próprios moradores, que vislumbravam nesse modo de habitar uma resposta a seus anseios. (BACELLI, 1982, p.174).

Quanto às normas estabelecidas para a ocupação do empreendimento Martha, a família utilizou-se, embora em escala diferente à do Jardim América, as seguintes características (quadro 15): 1. Os Recuos e o isolamento da casa no lote; 2. Delimitação da altura máxima para os fechamentos; 3. A taxa de ocupação máxima dos lotes; e 4. Recomposição dos lotes.

Quadro 15. Índices urbanísticos tratados nas “Cláusulas das servidões” da Cia. City para o Jardim América (1929) e o “Compromisso de Venda e Compra” da Família Martha para os Jardim Estoril 1 (1957) , 2 (1977) e 3 (1995).

	Jardim América (Cia City. – SP).	Jardim Estoril 1	Jardim Estoril 2	Jardim Estoril 3
Nomenclatura	“Cláusulas das servidões para o uso dos terrenos”	“Compromisso de Venda e Compra”		
Recuo Frontal Mínimo	10m	4,5m	5m	3m
Recuo de Fundo Mínimo	8m	-----	5m	-----
Recuo Lateral Mínimo	4m p/casa de 1 pav. 6m p/ casa de 2 pav 8m p/ casa de 3 pav.	1,5m	1,5m	1,5
Fechamento Frontal	Máx. 1,5 m sendo 1,2m de cerca viva	1,5m em gradil 70% vazado		
Fechamentos laterais e de fundo	Máximo de 2m	1,5m - 2m podendo ser em alvenaria		
Taxa de ocupação máxima	20% p/casa de 1 pav. 14% p/ casa de 2 pav 10% p/ casa de 3 pav.	63% ⁶⁸	60%	80%
Dimensões mínimas p/ recomposição dos lotes	25m de testada 900m ²	12m x 23m 280m ²	14m x 35m 490m ²	14m x 25m 360m ²

Fonte: BACELLI (1982), ANDRADE (1998) e PMB (1957, 1977 e 1995), organizado pela autora.

O quadro 15 mostra que os lotes do Jardim América têm um dimensionamento superior aos dos Jardins Estoril. Entretanto, é necessário destacar que os loteamentos da Família Martha foram os primeiros a realizar este tipo de regulamentação, para além das normas municipais, em Bauru.

Quanto aos recuos, em Bauru passaram a ser exigidos somente na década de 1980. A primeira Lei de Zoneamento da cidade tornou obrigatório o recuo frontal e em uma das laterais⁶⁹. Embora apenas o Jardim Estoril 2 exigisse o isolamento da casa no lote, a obrigatoriedade de três faces do lote estarem isoladas da divisa diferencia o grupo dos demais loteamentos implantados na cidade.

A maior proximidade entre as normas esteve nos fechamentos externos do lote, sendo a altura máxima, permitida aos muros, de 1,5 metros. A permeabilidade das barreiras espaço público/privado também foi tratada pelos dois empreendimentos: no Jardim América, foi permitida somente a utilização de cercas vivas; nos Jardins Estoril, estas poderiam ser realizadas em gradil, desde que 70% deste fosse vazado. Além disso, foi estabelecida, em ambos os empreendimentos, a possibilidade de recomposição dos lotes. Porém, a junção ou o desmembramento dos lotes deveriam respeitar uma

⁶⁸ Devido à não definição da taxa de ocupação máxima pelo “Compromisso de Venda e Compra” do Jardim Estoril 1, esta foi delimitada pelos recuos laterais e frontal aplicados em seu lote padrão de 360m².

⁶⁹ Lei nº 2339 de 15 de Fevereiro de 1982, que estabelece normas para o parcelamento, uso e ocupação do solo, no Município de Bauru.

metragem mínima que, nos dois casos, era superior ao lote padrão do empreendimento, evitando o parcelamento em lotes menores, o que interferiria na proposta inicial do projeto.

O maior distanciamento entre as normas esteve na taxa de ocupação máxima. Os índices de ocupação do Jardim América foram bastante inferiores aos dos empreendimentos Martha, permitindo que em alguns casos os lotes dos Jardins Estoril pudessem ser oito vezes mais edificáveis do que o estabelecido para o empreendimento da Companhia City.

O “Compromisso de Venda e Compra” garantia a confiabilidade do negócio. Ao adquirir um lote do empreendimento o comprador estava protegido juridicamente, recebendo, no ato da aquisição, a certidão de proprietário do lote devidamente registrada pelos órgãos competentes.

3.2. Os Jardins Estoril 1, 2 e 3: os primeiros bairros estritamente residenciais unifamiliares de Bauru.

O Jardim Estoril 1⁷⁰, de propriedade de José da Silva Martha e Carmen Scola Martha, teve como responsável o engenheiro José da Silva Martha Filho. Seu processo de aprovação teve duração de cinco meses, sendo iniciado em abril e finalizado em setembro de 1957. O empreendimento (fig. 23) foi inscrito⁷¹ no cartório de registro de imóveis em novembro do mesmo ano.

Em 1963, após seis anos de sua aprovação, e quatro de suas vinte e duas quadras estarem vendidas – como será visto no item 4 deste capítulo –, José e Carmem Martha requereram uma nova aprovação e inscrição do loteamento⁷². O novo projeto (fig. 24), ao incorporar o arquiteto Fernando Pinho como responsável projetual, marcou a entrada da Construtora Martha & Pinho – fundada em 1958 – no processo de produção dos empreendimentos Jardim Estoril.

O novo processo aberto junto à Prefeitura e ao Cartório se deu, segundo os empreendedores, por dois aspectos que acarretaram pequenas alterações no dimensionamento de quadras e lotes, sendo estas: 1. A “diferença sensível” entre as dimensões fornecidas pela Prefeitura e as medidas reais e; 2. O anexo de três áreas adquiridas pela família no período posterior ao primeiro processo (PMB, 1963).

⁷⁰ Denominado Jardim Estoril. Nesta pesquisa é referido Jardim Estoril 1, para melhor compreensão.

⁷¹ Processo de inscrição de loteamento nº 80/1957.

⁷² Processo de inscrição de loteamento nº 105/1963.

Fig. 23. Planta do Jardim Estoril 1 – 1957.

Fonte: Prefeitura Municipal de Bauru (1957).

Fig. 24. Planta do Jardim Estoril 1 – 1963.

Fonte: Arquivo da Família Martha (1963)

As pequenas alterações, realizadas especialmente pela incorporação de 0,88 hectares de área, não comprometeram o projeto inicial do bairro. A mudança mais significativa foi o recorte da área verde para passagem do sistema viário (fig. 24). Quanto ao dimensionamento das quadras, as localizadas a leste tiveram um pequeno aumento de área, ampliando os lotes – de maneira geral – em 10m² (anexo 2). A distribuição da área loteada foi mantida próxima às inicialmente estabelecidas, sendo as áreas finais definidas pelo quadro abaixo:

Quadro 16. Quadras e lotes do Jardim Estoril 1 em 1963.

	Hectares	%
Área dos lotes	14,02	63,1
Área das ruas	5,90	26,6
Área das praças	2,29	10,3
Área total	22,21	100
Número total de quadras	22	
Número total de lotes	373	
Maior lote (m²)	730,00	
Menor lote (m²)	250,00	

Fonte: Processos de inscrição nº 103/1963.

O projeto foi implantado entre os anos de 1959 e 1966, período em que foram realizadas as duas primeiras etapas de venda do loteamento. Assim, em 1972, quando se iniciou a terceira e última etapa de comercialização, o empreendimento já estava finalizado.

Após cinco anos da implantação do Jardim Estoril 1, a Família Martha lançou, em área contígua, o Jardim Estoril 2. Com o falecimento do Comendador Martha, a propriedade do empreendimento passou a ser de seu espólio, composto por Carmem Scola Martha, e seus três filhos: José da Silva Martha Filho, Carmem Martha Gomes de Oliveira e Maria de Lourdes Martha de Pinho (PMB, 1977).

O projeto do Jardim Estoril 2 (fig. 25), foi o primeiro loteamento realizado pela Construtora Martha & Pinho. Seu processo de aprovação teve duração de dois meses, sendo iniciado em agosto e finalizado em outubro de 1977⁷³. O empreendimento foi inscrito⁷⁴ no cartório de registro de imóveis em novembro do mesmo ano.

⁷³ Processo de aprovação nº 17977/1977.

⁷⁴ Inscrição de loteamento nº 8255/1977.

Fig. 25. Planta do Jardim Estoril 2 – 1977.

Fonte: Prefeitura Municipal de Bauru (1977).

Porém, o processo de parcelamento da gleba que deu origem ao bairro se iniciou antes da aprovação e do registro do loteamento. Em 1961, o Comendador Martha e sua mulher doaram a cada um dos três filhos um terreno de pouco mais de 3.800m² (PMB, 1977). Esses terrenos estavam localizados em áreas privilegiadas, voltados à Avenida Comendador José da Silva Martha e com as laterais confrontando com o prolongamento das vias do Jardim Estoril 1. Foram nesses grandes terrenos (fig. 26) que, a partir de meados da década 1960, os filhos do Comendador, e suas famílias, passaram a habitar⁷⁵.

No período anterior à aprovação do empreendimento, também foram vendidos dois terrenos que confrontavam com as áreas de propriedade dos filhos do Comendador (fig. 27). Em Janeiro de 1968 foi comercializada uma área de 2.100m² a um casal de imigrantes, e em outubro de 1972 um terreno, de 2.970m², a um empresário da cidade (PMB, 1977).

Fig. 26. Quadras do Jardim Estoril 2 com as áreas loteadas antes da aprovação do empreendimento.

Base Cartográfica: Arquivo da Família Martha (1982), editado pela autora.

⁷⁵ Informações obtidas em entrevista realizada com Denise Martha, realizada em 10/07/2014.

Seu traçado mais alongado, mudando a proporção das quadras, juntamente com a localização das áreas verdes, o maior dimensionamento dos lotes e a as alterações nos índices urbanísticos aperfeiçoou a concepção de loteamento, implantada pela Família Martha.

O loteamento foi registrado com área total de 275.326,83m², tendo aproximadamente 24% a mais, de área, do que o Jardim Estoril 1. De sua área total, 67,8% foi destinada aos lotes (5% a mais que no empreendimento anterior), 22,1%, às vias (5% a menos que no Jardim Estoril 1) e 10,1% às praças (quadro 17).

Quadro 17. Área do Jardim Estoril 2 em 1977.

	Hectares	%
Área dos lotes	18,60	67,68
Área das ruas	6,10	22,16
Área das praças	2,80	10,16
Área total	27,30	100
Número total de quadras	18	
Número total de lotes	386	
Maior lote (m²)	3.865,24	
Menor lote (m²)	279,67	

Fonte: Processo de aprovação 17977 (PMB).

A maior proporção de área loteada pode ser entendida pelo dimensionamento das quadras principais, sendo estas mais alongadas, e divididas não pelo sistema viário, mas pelas áreas verdes (figs. 29 e 30). Segundo Francisco Pinho, filho do arquiteto, a implantação das vias apenas no sentido sudoeste-nordeste, somada à diminuição na dimensão das vias nos pontos próximos as áreas verdes, tinha como propósito a implantação do maior número de lotes e a diminuição do tráfego de veículos, buscando compor um cenário de maior tranquilidade e exclusividade.

Fig. 29. Área verdes centrais do bairro.

Fonte: Arquivo da autora (2014).

Fig. 30. Uma das vias centrais do bairro.

Fonte: Arquivo da autora (2014).

O dimensionamento dos lotes também foi alterado, em relação ao Jardim Estoril 1. Quase todos – com uma única exceção – possuem área superior a 400 m², sendo a sua tipologia padrão 420 m² (14mx30m) (anexo 2). A ampliação da testada do lote em 2 metros aumentou também seu valor potencial (PMB, 1957 e 1977).

O memorial de normas para construção de residências, especificada no “Compromisso de Venda e Compra” do Jardim Estoril 2, também alterou os índices urbanísticos. Neste empreendimento, os recuos são os maiores do grupo – sendo os recuos de alinhamento e de fundo iguais ou superiores a 5 metros – e a taxa de ocupação a menor, dos empreendimentos Martha – sendo a área de ocupação máxima de 60% do lote (PMB, 1977). Os índices mais rigorosos estabeleceram o isolamento da edificação no lote, e ampliaram sua área permeável.

A pesquisa de campo, auxiliada pela ferramenta *Google Earth*, constata que muitos proprietários adquiriram e edificaram suas residências em dois ou mais lotes contíguos⁷⁶ – como nas figuras 31 e 32. Os grandes terrenos e, consequentemente, as edificações com alta metragem – lembrando que a testa dos lotes já era superior ao empreendimento anterior – demonstram o padrão mais alto do empreendimento.

⁷⁶ Essas informações não foram registradas no Cartório de Registro de Imóveis, sendo realizadas de maneira informal. Entretanto, essas modificações são facilmente notáveis, tanto pela metragem quadrada elevada das edificações, quanto pelo dimensionamento das fachadas.

Fig. 31. Residência construída em dois lotes.

Fonte: Arquivo da autora (2014).

Fig.32. Residência construída em três lotes.

Fonte: Arquivo da autora (2014).

O Jardim Estoril 2 foi implantado entre 1978 e 1981, período em que foram realizadas as duas primeiras etapas de venda do empreendimento. Em 1982, quando se iniciou a terceira e última etapa de comercialização o empreendimento já estava finalizado. Seguindo os princípios do loteamento anterior, e incorporando novos elementos, o Jardim Estoril 2 pode ser entendido como um aperfeiçoamento do Jardim Estoril 1. O loteamento foi o mais valorizado do grupo, até a implantação do Residencial Jardim Estoril 5 (2006), como será visto no próximo capítulo.

Em 1981, ano em que a obra do Jardim Estoril 2 ainda estava em execução, iniciaram-se os estudos para o Jardim Estoril 3. Em área contígua aos empreendimentos anteriores, o terreno também era de propriedade de Carmem Scola Martha e seus três filhos. O projeto arquitetônico realizado pela Construtora Martha & Pinho passou a ser desenvolvido conjuntamente ao do Jardim Estoril 4. Entretanto, o Jardim Estoril 4 foi aprovado em 1981⁷⁷, enquanto o Jardim Estoril 3 teve a aprovação, pela Prefeitura Municipal de Bauru, cinco anos mais tarde⁷⁸ (fig. 33).

Embora devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal, o primeiro projeto para o loteamento não foi executado (PMB, 1981). A não implantação esteve relacionada às características topográficas e de localização do terreno, que exigiram soluções diferentes das até então realizadas para os loteamentos do grupo⁷⁹.

⁷⁷ Processo de aprovação nº 28278/1981

⁷⁸ Processo de aprovação nº 15446/1986

⁷⁹ Informações obtidas em entrevista realizada com José da Silva Martha Neto, em 25 de Dezembro de 2015.

O Jardim Estoril 3 está localizado em uma área de terreno mais acidentado e bastante próxima à linha férrea e ao Rio Bauru. Além disso, foi o empreendimento Martha mais afastado do centro e das Avenidas Getúlio Vargas, Nossa Senhora de Fátima e Nações Unidas, que, nesse momento, concentravam em seu entorno comércio e serviços destinados à população de alta renda – como lojas de vestuário, escritórios de advocacia, e clínicas e consultórios relacionados à saúde⁸⁰, –, além do Bauru Shopping⁸¹, o primeiro Shopping Center da cidade (fig. 34).

Fig. 34. Localização de vias comerciais e de serviços em relação aos Jardins Estoril.

Fonte: Google Earth (2015), editado pela autora.

Os empreendedores procuraram se adequar às características topográficas e de localização do terreno, e apenas em 1995, nove anos após a primeira aprovação, um novo projeto foi aprovado⁸², inscrito no cartório de imóveis⁸³ e implantado.

⁸⁰ Informações obtidas nos indicadores profissionais de médicos, fonoaudiólogos, dentistas e advogados, através de pesquisa em jornais da década de 1990.

⁸¹ Informação obtida no site do Bauru Shopping, disponível em < <http://www.baurushopping.com.br/> > Acessado em <16/10/2015>.

⁸² Processo de aprovação nº 33646/95

Este empreendimento (fig. 35) marcou a saída das empresas Martha da produção dos Jardins Estoril. A obra foi projetada e executada pela Construtora Assuã, empresa bauruense fundada em 1983 pela família Shayeb⁸⁴, em parceria com a H.Aidar pavimentação e obras, firma também bauruense, fundada pela família Aidar em 1962⁸⁵. Esta parceria entre as famílias Martha, Shayeb e Aidar foi mantida na produção do Residencial Jardim Estoril 5 – como será visto no próximo capítulo.

⁸³ Processo de inscrição do loteamento nº 60137/1996.

⁸⁴ Informações obtidas no site da Construtora Assuã, disponível em < <http://www.assua.com.br> > Acessado em <23/09/2015>.

⁸⁵ Informações obtidas no site da H.Aidar pavimentação, disponível em < <http://www.aidar.com.br/> > Acessado em <14/10/2015>.

Fig. 35. Planta do Jardim Estoril 3 – 1995.

Fonte: Prefeitura Municipal de Bauru (1995).

Ao se comparar as implantações dos projetos realizados pelas construtoras Martha & Pinho (1986) e Assuã (1995) – figura 36 – identifica-se que o primeiro traçado apresentava quadras mais curvas, aproveitando melhor a topografia do terreno – que devido à proximidade com o córrego possuía maior declividade que os demais empreendimentos Martha –; já o projeto implantado buscou seguir o traçado do Jardim Estoril 2, ampliando a área loteável e localizando as áreas verdes e institucionais próximas aos trilhos da ferrovia e ao Rio Bauru.

Figura 36. Implantações do Jardim Estoril 3 – 1986 e 1995, respectivamente.

Fonte: Processo de Aprovação do Jardim Estoril 3.

Ao seguir o traçado do Jardim Estoril 2, as áreas mais próximas a esse empreendimento foram anteriormente ocupadas, o que pode ser notado pela porcentagem de lotes edificadas, que se amplia progressivamente no sentido linha férrea-Jardim Estoril 2⁸⁶.

Na distribuição da área loteada, houve uma ampliação das áreas públicas (anexo 2). Em relação ao projeto de 1986, as áreas verdes aumentaram em 4%, que, somadas à área institucional de 6,16 % – anteriormente não computada – obtiveram mais de 10% da área proposta inicialmente. As áreas finais estão definidas no quadro abaixo:

⁸⁶ Conclusões obtidas através do cruzamento de dados da entrevista realizada com Francisco Martha de Pinho, imagens aéreas do *Google Earth* e trabalho de campo.

Quadro 18. Área do Jardim Estoril 3 em 1995

	Hectares	%
Área dos lotes	8,54	54,46
Área das ruas	3,90	24,85
Área verdes	2,28	14,53
Área Institucional	0,96	6,16
Área total	15,69	100
Número total de quadras	12	
Número total de lotes	218	
Maior lote (m²)	614,90	
Menor lote (m²)	270,62	

Fonte: Processos de inscrição nº 33646/1995

A localização das áreas verdes e institucionais visou à formação de uma barreira visual e acústica (fig. 37), a fim de amenizar o contato com a linha férrea e com o ribeirão Bauru, áreas tidas como desvalorizadas.

Fig. 37. Áreas limítrofes entre o Jardim Estoril 3, a linha férrea e o Ribeirão Bauru.

Fonte: Arquivo da autora (2014).

Os índices urbanísticos instituídos definiram padrões menos rigorosos, em relação aos estabelecidos para os loteamentos anteriores. No Jardim Estoril 3, os recuos mínimos diminuíram; as edículas ganharam maior flexibilidade; e a taxa máxima de ocupação aumentou em 20%, passando para 80% (PMB, 1995). O dimensionamento dos lotes teve padrão próximo ao estabelecido para o Jardim Estoril 1, sendo o lote convencional de 384m² (16m x 24m).

Embora o desenho e o uso estritamente residencial unifamiliar aproximem este empreendimento dos anteriores, a mudança nas normas para a construção sugere uma compensação à topografia e à localização, além de ter que adaptar aos loteamentos contíguos o Jardim Estoril 1, o Jardim Estoril 2 e a Vila Zillo. Embora localizado em uma das áreas mais valorizadas da cidade e pertencente ao grupo de empreendimentos já consolidados, este foi o bairro Martha com menor valor agregado (fig. 38).

Figura 38. Divulgação do lançamento Jardim Estoril 3.

Fonte: Jornal da Cidade, 30 de Dezembro de 1995, pp.3.

No “Compromisso de Venda e Compra” do Jardim Estoril 3, há uma observação quanto ao uso estritamente residencial unifamiliar. O empreendedor sinaliza que, no caso de a Avenida Comendador José da Silva Martha passar a ser considerada pelo município como “corredor comercial”, os lotes a ela contíguos poderiam ter uso e ocupação não residencial, desde que atendessem à legislação municipal (PMB,1995). No período de implantação do terceiro empreendimento do grupo, a área estava consolidada e a Avenida Comendador José da Silva Martha se apresentava como importante via de conexão, não apenas para os loteamentos da família, mas também os bairros periféricos, inclusive os condomínios e loteamentos fechados – como será visto no próximo capítulo. Pouco mais de dez anos após a implantação do bairro, a

avenida passou a ser “corredor comercial”⁸⁷, sendo destinada, especialmente, para comércios e serviços à população que habitava essa região.

Quanto à infraestrutura urbana, na década de 1990 já havia sido aprovada a Lei Federal 6.766/1979 e a Lei Municipal 2.339/1982, regulamentação que exigia, para a aprovação do loteamento, a implantação de infraestrutura. Embora o “Compromisso de Venda e Compra” estabelecesse como dever do loteador a implantação de melhoramentos urbanos, esses – pelo menos teoricamente – não eram mais uma exclusividade dos empreendimentos Martha. Assim, as obras do Jardim Estoril 3 foram concluídas no período anterior às vendas, sendo este comercializado, desde o início, com toda a infraestrutura implantada (PMB, 1995).

3.3. O Jardim Estoril 1: um bairro de Arquitetura Moderna.

Entre os anos de 1945 e 1960, respectivamente, marcados pelo final da Segunda Guerra Mundial e pela fundação de Brasília, deu-se um período de intensa produção da arquitetura moderna no Brasil (SALCEDO, GOYA, et. all, 1999, p.02).

Em Bauru, a arquitetura estava presente no discurso político que buscava a construção de uma nova dinâmica urbana ligada ao progresso, sendo esta utilizada nas áreas mais “nobres” da cidade a fim de valoriza-las (LOSNAK, 2004, p.173).

Um grupo de arquitetos foi importante para a afirmação da arquitetura moderna na cidade, dentre os quais se destacam: Rino Levi, Zenon Lotufo, Jurandyr Bueno Filho e Fernando Pinho (FERRAZ, 2003). Segundo Ferraz (2003) e Pupim (2007), Pinho foi um dos principais nomes da arquitetura moderna na cidade, projetando um número significativo de obras modernas, como: o edifício Brasil-Portugal, a matriz de Santo Antônio e o Santuário Nossa Senhora de Fátima.

Foi neste período de efervescência da arquitetura moderna que foi implantado o Jardim Estoril 1. O bairro produzido através de uma nova concepção na cidade e que tinha como público alvo os profissionais liberais – como médicos, dentistas, advogados e arquitetos – também utilizou a arquitetura moderna para se diferenciar dos loteamentos até então implantados em Bauru.

⁸⁷ A Avenida Comendador José da Silva Martha, em toda a sua extensão, foi transformada em Corredor Comercial e de Serviços pela Lei 5486/2007.

Embora o modernismo já estivesse presente nas regiões mais desenvolvidas da cidade, ela se apresentava especialmente através de grandes obras públicas ou edificações privadas isoladas, ao longo do perímetro urbano (FERRAZ, 2003).

O padrão de arquitetura foi utilizado na divulgação do loteamento tanto no que se refere às características construtivas, quanto à funcionalidade (fig. 39).

Além das grandes facilidades para compra, o plano oferece unidades residenciais de moderno estilo arquitetônico e perfeita funcionalidade. São casas de 2, 3 ou 4 dormitórios, área ajardinada, abrigo, hall, “living”, sala escritório. (Aluguel nunca mais in: Jornal O Diário de Bauru, 12 de Junho de 1966).

Figura 39. Residência moderna utilizada na divulgação do Jardim Estoril 1.

Fonte: Jornal Correio da Noroeste, 19 de Junho de 1966, p. 5.

A grande inserção da arquitetura moderna no Jardim Estoril 1 pode ser entendida pela venda conjunta lote/edificação – na primeira etapa de vendas –, por seu “Compromisso de Venda e Compra”, e pela ampla atuação do arquiteto Fernando Ferreira de Pinho.

A primeira etapa de vendas – que será vista neste capítulo – foi realizada através de uma parceria entre a Construtora Martha & Pinho e o Banco Hipotecário Lar Brasileiro. A produção habitacional do Lar Brasileiro no Jardim Estoril foi realizada da maneira tradicionalmente usada pelo Banco, através da edificação de um conjunto de residências unifamiliares. Nestes casos, o Banco financiava não somente o lote, mas também a construção de uma sequência de casas próximas, conformando quadras inteiras. A maioria destes conjuntos foi projetada por arquitetos modernistas – como Acácio Gil Borsoi, Eduardo Kneese de Mello e Ernest Robert de Carvalho Mange (ABASCAL e PIMENTA, 2009). No caso do Jardim Estoril 1, o arquiteto modernista foi o próprio sócio da Construtora Martha & Pinho.

O “Compromisso de Venda e Compra” do Jardim Estoril 1, diferentemente dos loteamentos posteriores estabeleceu, como responsabilidade do loteador, o fornecimento de um projeto arquitetônico residencial para cada lote adquirido. O proprietário poderia requisitar à Construtora Martha & Pinho, em um prazo de até 24 meses e sem custo adicional, um projeto arquitetônico para o lote adquirido (PMB, 1957). Essa estratégia foi interessante tanto para o proprietário do lote, que recebia o projeto da edificação dentro das normas estabelecidas pela Prefeitura Municipal e pelo loteamento, quanto para o loteador, que inseria no loteamento o padrão que acreditava favorecer o empreendimento.

Assim, tanto na primeira etapa de vendas do empreendimento, quanto nos projetos fornecidos gratuitamente aos proprietários, as residências unifamiliares foram projetadas pelo arquiteto Fernando Pinho.

A análise dos projetos destas residências – a exemplo das figuras 40 e 41 – demonstra a incorporação de elementos modernistas, como: a utilização de platibandas; ausência de ornamentações; grandes janelas horizontais; fachadas abertas e avarandadas; formação de duas zonas distintas, sendo uma diurna (social e de serviço) e outra noturna (íntima).

Figura 40. Plantas residenciais projetadas pelo arquiteto Pinho para o Lar Brasileiro no Estoril1.

Fonte: Revista Acrópole nº289, dezembro de 1962 (p.20).

Fig. 41. Fachadas de residências projetadas pelo arquiteto Fernando Pinho para o Lar Brasileiro no Estoril 1.

Fonte: Revista Acrópole nº289, dezembro de 1962 (p.20).

Embora Fernando Pinho tenha projetado, em um curto espaço de tempo, 48 edificações, as figuras 39 e 40 demonstram que o arquiteto adotava soluções arquitetônicas diferentes, tanto nas plantas, quanto nas elevações. A diferenciação entre os projetos, que também pode ser notada na figura 42, evitou a simples reprodução de plantas iguais ao longo das quadras – como o realizado em empreendimentos populares –, aumentou a qualidade arquitetônica do conjunto, e consequentemente valorizou o empreendimento.

Fig. 42. Residências construídas no Jardim Estoril 1 – década de 1960.

Fonte: Arquivo da autora (década de 1960).

Durante o trabalho de campo foi constatado que a maioria das residências modernas, projetadas por Fernando Pinho no Jardim Estoril 1, a exemplo das figuras 43 e 44, foram demolidas e/ou reformadas de maneira a descaracterizá-las. No maior número delas a arquitetura moderna foi encoberta por muros altos e portões vedados.

Fig. 43. Residência no Jardim Estoril 1.

Fonte: arquivo da autora, 2014.

Fig. 44. Residência no Jardim Estoril 1.

Fonte: arquivo da autora, 2014.

A única residência encontrada que manteve suas características originais foi a apresentada na figura 45. As más condições de conservação do imóvel e a disponibilidade para locação sugerem que a ultima edificação de autoria de Pinho não permanecerá original por muito tempo.

Fig. 45. Fachada de residência projetada pelo arquiteto Pinho – 1962 e 2015, respectivamente.

Fonte: Revista Acrópole nº289, dezembro de 1962 (p.20) e arquivo da autora.

Pode-se identificar que o amplo conjunto de residências modernistas, projetadas pelo arquiteto Fernando Pinho, diferenciou o Jardim Estoril 1 dos empreendimentos até então implantados em Bauru e, inclusive, dos empreendimentos subsequentes, nos quais a arquitetura moderna não foi adotada como um padrão para as edificações.

As residências do Jardim Estoril foram publicadas na revista Acrópole (Acrópole 289/1962, 22) que, segundo Hugo Segawa⁸⁸, era um dos meios de divulgação mais importantes da arquitetura moderna paulista, que alcançava públicos de todo o país.

Nesta revista também foram publicados outros dois projetos da Construtora Martha & Pinho: a Igreja de São Benedito (Acrópole 302/1964, p.52-54) e o Edifício de Apartamentos Brasil-Portugal (Acrópole 322/1965, p.42-43).

3.4. “Aluguel nunca mais”: as diferentes estratégias de comercialização dos Jardins Estoril 1, 2 e 3.

As empresas da Família Martha atuaram de maneira distinta, ao longo dos cinquenta anos que envolveram a produção dos Jardins Estoril, sendo a comercialização dos lotes variante de acordo com o período de implantação. Este item aborda como, entre as décadas de 1960 e 1990, os Jardins Estoril 1, 2 e 3 foram comercializados.

Com a Revolução de 1930 e a chegada de Getúlio Vargas ao poder, houve uma profunda transformação no Estado brasileiro, que abdicou do liberalismo e passou a interferir em todos os setores da economia nacional. A questão habitacional também foi inserida nesta nova política, na qual o Estado passou a atuar não somente no processo de produção habitacional, mas também no mercado de locação de residências. Neste período, havia uma demanda habitacional formada pela população que morava de aluguel e tinha renda suficiente para adquirir, através de financiamentos, a casa própria. Essa demanda estava relacionada à lei do inquilinato que, ao congelar o preço dos alugueis, retraiu o mercado do aluguel e acabou por ampliar o mercado de compra e venda de imóveis e terrenos (BONDUKI, 1998, 316).

Neste cenário, foi lançado o empreendimento Jardim Estoril 1. Aproveitando a situação política e econômica do país, as empresas da Família Martha investiram em uma demanda (figs. 46 e 47), formada especialmente por profissionais liberais (Aluguel nunca mais in: Jornal O Diário de Bauru, 12 de Junho de 1966).

⁸⁸ Informações obtidas na apresentação do acervo da Acrópole eletrônica. Disponível em < <http://www.acropole.fau.usp.br/>> Acessada em 01/10/2015.

Figura 46. O senhor nunca mais pagará aluguel. Figura 47. Aluguel nunca mais!

Fonte: Jornal O Diário de Bauru, 7 e 12 de Junho de 1966, respectivamente.

A fim de atender a essa população, a Incorporadora Martha Indústria e Comércio lançou um empreendimento que viabilizava a aquisição da casa própria através de financiamento – com isenção de juros e reajustes –, oferecendo unidades residenciais edificadas (Aluguel nunca mais in: Jornal O Diário de Bauru, 12 de Junho de 1966).

As vendas e o direito de comercialização do Jardim Estoril 1 (1960) possuíam proximidades às estratégias imobiliárias realizadas pela Cia.City para o Jardim América em São Paulo (1930). As vendas e o financiamento deste empreendimento foram realizados por uma empresa braço da City, a “The São Paulo Mortgage & Finance Co. Ltd.”⁸⁹. Quanto à publicidade do Jardim América, foi salientada a possibilidade de financiamento da casa própria (fig. 48) através de parcelas equiparadas ao valor do aluguel (BACELLI, 1982).

Figura 48. Propagandas da Cia City – 1934 e 1935, respectivamente.

Fonte: Instagram da Companhia City⁹⁰.

⁸⁹ Bacelli (1992) se refere, em seu trabalho, a empresa como braço da Cia. City.

⁹⁰ Disponível em: < <https://www.instagram.com/ciacity/> > acessado em 13/01/2016.

A comercialização dos lotes do Jardim Estoril 1 ocorreu em três etapas: a primeira (1959) foi realizada pela Construtora Martha & Pinho em parceria com o Banco Hipotecário Lar Brasileiro; a segunda (1966) foi inteiramente executada pelas empresas da Família Martha; e a terceira (1972) teve como responsável uma imobiliária da cidade.

A primeira etapa marca a participação inicial das empresas Martha nos empreendimentos Estoril, já que no período anterior a Família atuou no mercado imobiliário através das figuras do Comendador e de seu filho engenheiro. Neste período, a comercialização foi realizada pela Construtora Martha & Pinho em associação ao Banco Hipotecário Lar Brasileiro, parceria que – como já visto no capítulo anterior – se manteve durante toda a década de 1960 (ACRÓPOLE, nº289, 1962, p.20).

Essa parceria demonstra o trabalho conjunto das empresas e seu objetivo similar: atender à população que buscava sair do aluguel. A Construtora Martha & Pinho tinha como público alvo os profissionais liberais, e o Banco Hipotecário Lar Brasileiro se diferenciou dos bancos comerciais tradicionais pelo financiamento de imóveis em longo prazo, a fim de atender à crescente demanda habitacional da classe média (ABASCAL e PIMENTA, 2009).

O Banco Lar Brasileiro adquiriu, em 1958, quatro quadras do primeiro Jardim Estoril, sendo duas delas produzidas através do financiamento do conjunto lote e residência (fig. 49). Entre 1958 e 1962, foram executadas 48 residências unifamiliares, em um total de 5.200 m² construídos (ACRÓPOLE, nº289, 1962, pp.20).

Figura 49. Quadras adquiridas e financiadas pelo Banco Lar Brasileiro no Jardim Estoril 1.

Base Cartográfica: Planta de Aprovação do Jardim Estoril 1. Fonte: Secretaria de Planejamento de Bauru (1957), editado pela Autora.

Segundo Denise Martha⁹¹, o processo de produção deste conjunto de residências estava dividido em três etapas: 1. Projeto das habitações, realizado pelo arquiteto Fernando Pinho; 2. Aprovação do financiamento do conjunto lote e edificação, realizado pelo Banco Lar Brasileiro; e 3. Construção da habitação, executada pela Construtora Martha & Pinho.

Este tipo de comercialização (lote/residência) começa a ser incorporado à grande São Paulo na década de 1950:

O grande comércio imobiliário, tradicionalmente limitado – nos subúrbios – aos loteamentos de gleba e respectiva venda do terreno, a partir de 1950, se diversifica, se lança a empreendimentos mais ousados: a construção e a venda de casas na gleba adquirida, compreendendo vários quarteirões. (LANGENBUCH, 1968, P.342).

Na década de 1960 já havia um número significativo da venda conjunta lote e habitação na capital paulista (LANGENBUCH, 1968), porém, segundo Denise Martha⁹² a Construtora Martha & Pinho foi a primeira a realizar este tipo de parceria imobiliária em Bauru.

Em 1966, após quatro anos da parceria realizada com o Banco Lar Brasileiro, foi iniciada a segunda etapa de vendas do Jardim Estoril. O processo de produção foi bastante próximo ao realizado anteriormente, sendo o lote comercializado conjuntamente a habitação (Aluguel nunca mais in: Jornal O Diário de Bauru, 12 de Junho de 1966). A mudança fundamental se deu no financiamento, que passou a ser realizado pela recém-fundada Martha Indústria e Comércio.

Nesta etapa de vendas, todo o processo passou a ser de responsabilidade da família Martha. As terras eram de propriedade do Comendador, e as habitações projetadas pelo Arquiteto Fernando Pinho; a obra era executada pela Construtora Martha & Pinho, e as vendas e o financiamento pela Incorporadora Martha Indústria e Comércio.

No início da década de 1970, foi realizada a terceira etapa de vendas do Jardim Estoril 1, designada “Estoril - 72” (fig. 50). Neste período ocorreram duas mudanças, em relação à comercialização anterior: o lote passou a ser vendido sem a edificação, e as vendas passaram a ser realizadas através de uma parceria entre a Construtora Martha & Pinho e uma empresa do setor imobiliário da cidade, a H. Cury Imóveis Ltda. (H.

⁹¹ Entrevista realizada em 10 de Julho de 2014 com Denise da Silva Martha Minicucci.

⁹² Entrevista realizada em 10 de Julho de 2014 com Denise da Silva Martha Minicucci.

Cury Imóveis contrata lançamento do Estoril-72: Jornal da Cidade, 19 de Julho de 1972).

Figura 50. Lançamento de campanha de vendas do Jd. Estoril 1 – 1972.

Fonte: Jornal da Cidade, 19 de Julho de 1972, pp. 6.

Esta etapa diminuiu a participação da Família Martha no processo de produção habitacional. Assim, enquanto nas primeiras etapas todos os projetos residenciais eram de autoria do Arquiteto Pinho, nesta última a edificação poderia ser realizada por qualquer profissional habilitado. Além disso, a comercialização do empreendimento passou da Incorporadora Martha Indústria e Comércio para uma imobiliária local. Embora com a menor participação da família, este foi o tipo de comercialização que predominou nos demais empreendimentos do grupo, como será visto a seguir.

Seis anos após a última etapa de vendas do primeiro empreendimento, em 1978, teve início a comercialização do Jardim Estoril 2, na qual os lotes foram vendidos sem a edificação. A comercialização destes lotes ocorreu em três etapas: a primeira (1978) foi realizada pela Construtora Martha & Pinho em parceria com a Cia. City de desenvolvimento urbano; a segunda (1978) foi executada pela Incorporadora Martha Indústria e Comércio; e a terceira (1982) teve como responsável novas empresas da Família Martha.

A primeira etapa de venda do segundo Jardim Estoril se deu a partir da parceria entre a Família Martha (propriedade, projeto urbano e execução) e a Cia. City de desenvolvimento (administração e vendas). Para atuar no empreendimento⁹³, a

⁹³ Durante as pesquisas realizadas em jornais não foi encontrado nenhum outro empreendimento realizado ou vendido pela Companhia City em Bauru, o que sugere que a empresa se deslocou até à cidade especialmente para participar dos empreendimentos Jardins Estoril.

empresa de origem inglesa abriu um escritório nos “Altos da Cidade”⁹⁴ que, como já visto, era uma das regiões mais valorizadas de Bauru.

Nesse período, o empreendimento foi divulgado apenas com a denominação Jardim Estoril – sem a identificação de ser o segundo empreendimento do grupo –, sugerindo uma continuidade ao bairro já implantado (Compre na certeza, Jardim Estoril: Jornal da Cidade, 19 de Março de 1978). Nesta primeira etapa, foi possível diferenciar os empreendimentos 1 e 2: pelo período da divulgação – pouco tempo após a aprovação do loteamento; pela parceria com a Cia. City; e pela própria estratégia comercial, que se utilizou de uma experiência anterior bem sucedida, para imprimir a certeza de um bom investimento (fig. 51).

**COMPRE
NA
CERTEZA**

JARDIM ESTORIL

Uma certeza de ser o mais lindo bairro de Bauru e
valorização certa de seu investimento

**UM BAIRRO PLANEJADO
COMO TODO BAIRRO GOSTARIA DE SER**

Lotes residencias com toda infraestrutura

- Guias e sarjetas
- Água
- Luz publica e domiciliar
- Asfalto
- Esgoto
- Arborização
- e seguro de vida

Pequena entrada e saldo financiado

Propriedade: Família Comendador José da Silva Martha.
Projeto: Arq. Fernando F. F. Pinho
Construção: Martha & Pinho Ltda
Planejamento Administração e Vendas

CIA. CITY Cia City de Desenvolvimento
Rua Rio Branco, 23-26
Tels. 23-3022 e 23-7108 BAURU

Figura 51. Primeira campanha de vendas do Jardim Estoril 2, realizada pela Cia. City.

Fonte: Jornal da Cidade, 19 de Março de 1978, pp. 25.

⁹⁴ Informação obtida no Jornal da Cidade em 19/03/1978.

A estratégia de comercialização não sofreu muitas alterações, em relação ao empreendimento anterior. O financiamento continuou sendo facilitado – correspondente ao salário de um profissional liberal – e o planejamento e a infraestrutura ressaltadas como diferencial do empreendimento (Compre na certeza, Jardim Estoril: Jornal da Cidade, 19 de Março de 1978).

A parceria entre as empresas Martha e a Cia. City não se estabeleceu por muito tempo, ocorrendo entre março e abril de 1979⁹⁵. Este curto período de associação sugere que a aproximação das empresas se deu pela publicidade e pelas estratégias de venda, mas não pelo projeto arquitetônico ou pelo ideário Cidade Jardim.

Entre abril de 1978 e meados do ano de 1980, foi realizada a segunda etapa de comercialização do empreendimento. Nesse momento, todo o processo – desde a propriedade da terra até a venda das unidades – volta a ser realizado pelas empresas da Família Martha. Neste período, foi acrescentado à nomenclatura do loteamento o número dois, indicando-o como um novo empreendimento (fig. 52).

Figura 52. Segunda etapa de vendas do Jardim Estoril 2, realizada pela Martha Indústria e Comércio.

Fonte: Jornal da Cidade, 19 de Abril de 1978, p.12.

⁹⁵ Informações obtidas em entrevista com José da Silva Martha Neto em 25 de Dezembro de 2015.

A partir de 1982, iniciou-se uma nova etapa de vendas, da qual passaram a participar outras duas empresas da família: a Estoril-Bauru Negócios imobiliários – fundada por Albino de Oliveira e seus filhos Antonio José Martha de Oliveira e Carlos Eduardo Martha de Oliveira – e a Pinho Construtora e imobiliária – composta pelo arquiteto Fernando Pinho e seus filhos Fernando Martha de Pinho, Francisco Martha de Pinho e Maria Teresa Martha de Pinho.

Nesta etapa, foi incorporada, junto ao dimensionamento dos lotes e ao financiamento facilitado, a localização nobre. Anteriormente tratada de maneira indireta, a área de implantação do empreendimento passou a ter maior visibilidade na divulgação (fig. 64). O destaque para localização sul, neste empreendimento, esteve relacionado ao período de implantação, foi a partir da década de 1970 que o setor sul passou a ser referenciado pela mídia e pelo Poder Público Municipal como área diferenciada e nobre⁹⁶.

Além disso, com a criação de novas empresas da família (quadro 06), houve uma divisão na comercialização dos lotes, entre os filhos do Comendador Martha, processo que até então era realizado de maneira conjunta pela Família (figs. 53 e 54).

Figura 53. Comercialização realizada pela Pinho Construtora e imobiliária.

Fonte: Jornal da Cidade, 22 de Out. de 1983.

⁹⁶ Informações obtidas nas pesquisas em Jornal, especialmente com a inauguração do Jornal da Cidade.

Figura 54. Comercialização realizada pela imobiliária Estoril-Bauru.

Fonte: Jornal da Cidade, 30 de Jan. de 1982.

A partir de meados da década de 1980, outras empresas imobiliárias da cidade – como a Bolsão e a Plínio Imóveis – passaram a vender terrenos e até residências nos Jardins Estoril 1 e 2, porém sempre em menor quantidade do que as imobiliárias da família⁹⁷.

Uma década após iniciada a última etapa de vendas do Jardim Estoril 2, foi lançada, em 1995, a comercialização do Jardim Estoril 3. Assim como nos empreendimentos anteriores, os lotes foram vendidos separadamente. Neste empreendimento, as obras não foram realizadas pela Construtora Martha & Pinho, e embora a divulgação tenha sido semelhante aos dos Jardins Estoril 1 e 2 (fig. 55) – sendo ressaltada a facilidade de pagamento, o dimensionamento dos lotes e a implantação de infraestrutura – teve um processo de comercialização diferente dos realizados até então.

⁹⁷ Informações obtidas a partir de trabalho de campo realizado nos periódicos dominicais do Jornal da Cidade nas décadas de 1980 e 1990.

Figura 55. Lançamento Jardim Estoril 3 – 1995.

Fonte: Jornal da Cidade, 03 de Dezembro de 1995, pp.7.

Foram credenciadas três empresas para a comercialização dos lotes: a Reis Jr. Imóveis, a Imobiliária H2 e a MCM imóveis e administração, das quais apenas a última era de propriedade da Família Martha – fundada pelos irmãos José Neto e Denise da Silva Martha, somados a Paulo Henrique Minicucci, marido de Denise.

O Jardim Estoril 3 teve o processo de comercialização mais simplificado do grupo, ocorrendo em uma única etapa. Essa simplificação do processo pode ser entendida pela diminuição da participação das empresas Martha – sendo todo o processo entregue às imobiliárias, pela adaptação a seu período de implantação – que ainda vivia reflexos da inflação e da crise do início dos anos 1990 – e pelo número reduzido de lotes (218 unidades) – menor que os empreendimentos Jardim Estoril 1 (373 lotes) o Estoril 2 (386 lotes). O Jardim Estoril 3 marcou o afastamento da família em relação ao projeto e execução da obra – o que esteve relacionado à separação da sociedade entre o engenheiro Martha e o arquiteto Pinho, ocorrida em 1981⁹⁸ – e também na administração e na venda do empreendimento.

⁹⁸ Informações obtidas em entrevista com Denise Martha, realizada em 10 de Julho de 2014.

Os Jardins Estoril 4 e 5: adequação as demandas do mercado imobiliário

4.1. A verticalização e a consolidação do setor sul na década de 1980

Na década de 1980, embora o tema “descentralização industrial” tenha diminuído sua importância perante os períodos anteriores, a ideia de um interior moderno e urbanizado continuou acolhendo a desconcentração industrial paulista (GONÇALVES, 1994, p. 40). Com a criação de Regiões de Governo, houve uma descentralização voltada ao aspecto administrativo, na qual as Prefeituras receberam transferências de recursos para a realização de pequenas e médias obras de equipamentos urbanos. Embora a economia brasileira estivesse em crise econômica, considerada resultado do planejamento inadequado do II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND) – que não conseguiu ajustar os múltiplos interesses das empresas estatais e do setor privado – o avanço da indústria paulista ocorreu em praticamente todos os ramos, ampliando o número de empregos e alavancando a economia do interior (NEGRI, 1996, p.163-1973).

Em Bauru, ocorreu um grande crescimento da área urbana. Na década de 1980, o setor leste continuou se expandindo, mas, nesse período, através dos núcleos habitacionais, localizados em áreas distantes da malha urbanizada (fig.56). No setor sul, houve uma expansão inferior aos outros períodos, porém as áreas já infraestruturadas – ditas reservadas imobiliárias – foram ocupadas.

Figura 56. Evolução urbana de Bauru entre as décadas de 1960 e 1980.

Fonte: Prefeitura Municipal de Bauru, 1996.

Quanto à infraestrutura implantada na cidade, o setor sul continua sendo a principal área a receber melhorias urbanas; na década de 1980 duas, em especial, o valorizaram: o Bosque da Comunidade e o Bauru Shopping (fig. 57). O primeiro foi realizado pela Prefeitura Municipal em 1981, e disponibilizou à população uma significativa área verde, composta por pistas para prática esportiva, equipamentos para alongamento e playground para as crianças. A iniciativa privada construiu o primeiro Shopping Center da cidade, em 1988, e acelerou o processo de aglomeração do setor terciário destinado à população de renda média e alta (LOSNAK, 2004, p.177).

A implantação do Shopping Center revela a alta concentração de capital no setor imobiliário, especialmente pelo valor a ser investido. Ao aglomerar vários estabelecimentos comerciais e de serviços, esse tipo de empreendimento tende a produzir espaços urbanos mais homogêneos e de tráfego intenso, o que, consequentemente, amplia o retorno financeiro aos investidores (Villaça, 2001, p.306).

Figura 57. Núcleos habitacionais e principais empreendimentos implantados no setor sul na década de 1980.

Fonte: Santos (2008) e Google Earth (2014), editado pela autora.

Na década de 1980, o Poder Público Municipal cristalizou o processo de ocupação. A aprovação da Lei nº 2339/1982 – primeira lei de Zoneamento de Bauru – definiu a divisão da cidade em quatro zonas residenciais e uma zona de uso misto, legitimando a diferenciação entre os setores norte/oeste e sul/leste. Os Jardins Estoril 1 e 2 permaneceram na Zona Estritamente Residencial (ZR2), entretanto – diferentemente do estabelecido no Plano Diretor de 1968 – foram somados ao uso residencial unifamiliar o multifamiliar vertical, os condomínios horizontais e o setor terciário local⁹⁹. Os Jardins Estoril 3, 4 e 5 estão localizados na Zona Predominantemente Residencial (ZR3), na qual são somados aos usos da ZR3 o multifamiliar horizontal, o alojamento estudantil e o setor terciário de bairro¹⁰⁰. O Jardim Estoril 4 também possui duas quadras em Zona Mista ou de Centro de bairro, que, embora privilegie outros tipos de uso, permite o uso residencial uni e multifamiliar. Esta área – como será trabalhada no próximo item do capítulo – está localizada na borda noroeste do empreendimento, junto às principais avenidas de acesso ao centro da cidade (fig.58).

Figura 58. Zoneamento dos “Altos da Cidade” e dos Jardins Estoril.

Fonte: Mapa de zoneamento de Bauru (2014).

⁹⁹ Estabelecimento de venda direta ao consumidor, de produtos que se relacionam exclusivamente com o uso residencial, de utilização imediata e cotidiana, entendido como um prolongamento da residência (PMB, 1982).

¹⁰⁰ Estabelecimento de venda direta ao consumidor, de produtos relacionados ou não com o uso residencial de utilização intermitente, destinado a atender determinado bairro ou zona (PMB, 1982).

As Zonas Residenciais 1 e 2, a Zona Mista e a Zona Residencial 1 – que abrange as áreas nas quais se estabeleceram os primeiros loteamentos horizontais fechados de Bauru – abrangem todo o setor sul. A principal diferença entre o sul e os demais setores da cidade se encontra nas áreas periféricas. Enquanto no sul essas são regulamentadas pela ZR3, nos setores norte, leste e oeste são envolvidas pela Zona Preferencialmente Residencial (ZR4), única a permitir a implantação de núcleos habitacionais de interesse social – consolidando o processo de expansão em curso.

Os índices urbanísticos e a permissão para verticalização em quase todas as zonas residenciais – excluindo-se somente a ZR1 – demonstram o interesse municipal em adensar a cidade como um todo. Porém, a ZR2, que abrange apenas parte do setor sul, exige índices urbanísticos diferentes. Enquanto para as outras zonas a área mínima do lote é de 500 m², a taxa de ocupação máxima (T.O.) 3/4 e o coeficiente de aproveitamento (C.A.) máximo igual a 3, para ZR2 foram estabelecidos lotes mínimos maiores e taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento menores (quadro 19). A regulação definiu o potencial construtivo do lote e sua valorização, demonstrando o interesse em continuar o processo de expansão do setor sul no sentido de atender à demanda da população de renda média e alta.

Quadro 19. Verticalização permitida nas Zonas Residenciais e mista, estabelecidas pela Lei nº 2339/1982.

Uso Multifamiliar Vertical					
	Denominação	Lotes		Índices	
		Área Mínima	Frente Mínima	T.O. Máxima	C.A. Máximo
ZR2	Estritamente Residencial	600	20	1/2	2,5
ZR3	Predominantemente Residencial	500	20	1/2	3
ZR4	Preferencialmente Residencial	500	20	2/3	3
ZM	Zona Mista ou de centro de bairro	500	20	2/3	3

Fonte: Lei nº 2339/1982, organizado pela autora.

Neste período, os edifícios residenciais, anteriormente concentrados nas regiões central e dos “Altos da Cidade”, passaram a ser construídos no principal eixo de valorização imobiliária (fig. 59), constituído entre o setor sul e a Avenida Nações Unidas (PMB, 1996, p.44). A Lei nº 2339/1982 reforçou a ocupação distinta dos setores da cidade – iniciada na década de 1920 – e expandiu sua proporção. A partir de então, a diferença na produção espacial dos “Altos da Cidade” e do setor sul,

anteriormente demarcada pela infraestrutura e pelos equipamentos urbanos, recebeu mais uma barreira simbólica: a verticalização.

Figura 59. Empreendimentos verticais implantados até 1990.

Fonte: Prefeitura Municipal de Bauru (1996).

A primeira Lei de Zoneamento de Bauru continua em vigor, mas passou por inúmeras modificações, através da aprovação de leis complementares¹⁰¹. No setor sul, e, em específico, ao objeto desta pesquisa, ao longo dos anos 1990 a área na qual se localizam os empreendimentos Martha foi alterada por quatro vezes.

A primeira alteração ocorreu nove anos após a aprovação do zoneamento, com a promulgação da Lei nº3351/1991, que proibiu a edificação de edifícios verticais nos Jardins Estoril 1, 2 e 4, reforçando a norma estabelecida pelo “Compromisso de Venda e Compra” dos empreendimentos.

¹⁰¹ Informações coletadas a partir de pesquisas no site da Câmara Municipal de Bauru. Disponível em: <<http://www.bauru.sp.leg.br/legislacao/legislacao-municipal>> Acessada entre os meses de Janeiro e abril de 2014.

No período entre 1993 e 1998, houve uma indecisão quanto ao estabelecimento do trecho da Avenida Comendador José da Silva Martha que atravessa os Jardins Estoril como corredor comercial e de serviços. Até a aprovação da Lei nº 3640/1993, que institui a avenida como corredor comercial e de serviços, seu uso era estritamente residencial unifamiliar. Dois anos mais tarde esta lei foi revogada pela Lei nº 3961/1995, que voltou a instituir o trecho como de uso estritamente residencial unifamiliar. Somente com a aprovação da Lei nº 4354/1998 – período em que estabelecimentos comerciais e de serviços já se localizavam nesta avenida – a área foi definitivamente estabelecida como corredor de tais estabelecimentos.

A aprovação das leis complementares à lei de zoneamento demonstra que a Prefeitura Municipal buscou legislar de acordo com os interesses privados, sem interferir na regulamentação estabelecida pelo “Compromisso de Venda e Compra” dos empreendimentos Martha, atuando a fim de legitimar o processo de expansão já em curso.

As alterações no zoneamento da cidade não interferiram no uso e na ocupação dos Jardins Estoril que, através de regulamentação própria, permaneceram estritamente residenciais e com índices urbanísticos diferentes do estipulado pela lei. Na década de 1980, incorporando características imobiliárias do período e dando continuidade ao eixo de valorização do setor sul, foi lançando o Jardim Estoril 4. Mantendo, em maior área, as diretrizes estabelecidas pelos empreendimentos anteriores, o novo bairro também agregou o uso misto e a verticalização.

4.2. O Jardim Estoril 4: a inclusão do uso misto e da verticalização.

O Jardim Estoril 4 (fig. 60), em área de propriedade dos três filhos do Comendador Martha – José Filho, Carmem e Maria de Lourdes –, foi realizado pela Construtora Martha & Pinho. Seu processo de aprovação teve início em abril de 1981¹⁰² e seu registro no cartório de imóveis foi realizado em janeiro de 1983¹⁰³. O empreendimento foi realizado entre a implantação dos empreendimentos Jardim Estoril 2 (1977) e Jardim Estoril 3 (1995).

¹⁰² Processo de aprovação nº 28278/1981.

¹⁰³ Inscrição de loteamento nº 24.299/1983.

A área do empreendimento Jardim Estoril 4 foi formada por 7,03 hectares da gleba da Fazenda Grande Água Parada, adquirida entre as décadas de 1940 e 1960 – como visto no capítulo 1 – e 5,6 hectares resultantes do reloteamento de parte do bairro Vila Samaritana, adquirida pela Família Martha no início da década de 1980. A Vila Samaritana havia sido implantada entre as décadas de 1930 e 1940¹⁰⁴ e, ao ser incorporada ao loteamento Martha, não teve alterações em seu projeto, sendo mantido o traçado original¹⁰⁵ (PMB, 1981).

Além da Vila Samaritana, em seu período de implantação, a área contígua ao futuro loteamento Jardim Estoril 4 havia sido totalmente loteada – sendo composta pelo Jardim Estoril 2 e pelas Vilas Marina e Mariana. Assim, embora a implantação da infraestrutura urbana tenha sido facilitada, seu traçado teve de se adequar ao existente. Embora tenha as quadras centrais mais alongadas, este foi o empreendimento do grupo com o traçado mais próximo ao da quadrícula tradicionalmente implantada na cidade (fig. 61).

Figura 61. Planta de Situação do Jardim Estoril 4 – 1981.

Fonte: Arquivo Família Martha (1981).

¹⁰⁴ Processo de aprovação nº 08/1938 e inscrição do loteamento nº 19/1940.

¹⁰⁵ Segundo entrevista com José da Silva Martha Neto, realizada em 25/12/2015, a manutenção do traçado original do bairro se deu especialmente pelo fato de o mesmo já estar implantado.

O Jardim Estoril 4 é o menor, dos loteamentos do grupo (quadro 2) – possuindo menos da metade da área do Jardim Estoril 1 – e o que tem a maior área destinada aos lotes (81,7%). A taxa de ocupação máxima se manteve em 60% (anexo 2), igual à estabelecida pelos Jardins Estoril 1 e 2, exceto pela área onde foi permitida a verticalização, como será visto a seguir (PMB, 1981).

Quadro 20. Quadras e lotes do Jardim Estoril 4, em 1981.

	Hectares	%
Área dos lotes	10,45	81,72
Área das ruas	1,61	12,61
Área das praças	0,72	5,67
Área total	12,78	100
Número total de quadras	13	
Número total de lotes	189	
Maior lote (m²)	642,62	
Menor lote (m²)	266,40	

Fonte: Processos de inscrição nº 24.299/1983.

No período de implantação do Jardim Estoril 4, as Leis Federal nº 6.766/1979¹⁰⁶, e Municipal nº 2339/1982¹⁰⁷, já haviam sido aprovadas. Nesse sentido, a infraestrutura urbana, realizada pela construtora da família, e a doação de 5% da gleba para implantação das áreas verdes, não eram mais um diferencial do empreendimento e, sim, uma obrigatoriedade perante o município.

A porcentagem referente à área verde foi definida apenas sobre loteamento da gleba única (parte da antiga Fazenda Água Parada), considerando a área verde da Vila Samaritana, calculada no momento de sua aprovação, realizado entre as décadas de 1930 e 1940:

A área total é composta de 72.028,32 m² de gleba única e 55.840,56 m² resultantes do reloteamento de parte do projeto da Vila Samaritana. A área de lazer apresentada foi calculada somente sobre a gleba única. Da parte da Vila Samaritana já foi destacada a área de lazer quando da sua aprovação: atualmente contida na Praça Portugal (PMB, 1981).

¹⁰⁶ Que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

¹⁰⁷ Que estabelece normas para parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Bauru – Zoneamento.

A Praça Portugal, doada ao município pelo Comendador Martha no ano de 1953, foi então incorporada ao Jardim Estoril 4. Implantada em área descontínua ao empreendimento da família (fig. 15), essa transferência permite compreender duas indagações: a pequena porcentagem de área verde localizada na área do loteamento e a relação direta entre a Praça Portugal e os empreendimentos Jardins Estoril (fig.62). A praça, de dimensão significativa, tornou-se a principal área de lazer do conjunto de empreendimentos Martha.

Figura 62. Placa da Praça Portugal indicando sua incorporação ao Jardim Estoril 4.

Fonte: Arquivo da autora, novembro 2015.

Na área do Jardim Estoril 4, também foram construídos pela Família Martha o Ginásio Estadual Professor Christino Cabral (1971) e o Santuário Nossa Senhora de Fátima (1973)¹⁰⁸, obras projetadas pelas empresas Martha e executadas em terras da família, no período anterior à aprovação do empreendimento (fig. 15).

O Jardim Estoril 4, assim como os demais loteamentos Martha, foi regulamentado pelo “Compromisso de Venda e Compra”¹⁰⁹, com especificações bastante similares às dos loteamentos anteriores (quadro 21).

¹⁰⁸ Informações obtidas no portfólio da Martha & Pinho, documento publicado no final da década de 1970, com o objetivo de divulgar o trabalho e comemorar os vinte anos de sociedade.

¹⁰⁹ Documento anexo ao processo de inscrição dos loteamentos Jardim Estoril 4.

Quadro 21. Normas do “Compromisso de Venda e Compra” dos Jardins Estoril 1, 2, e 4.

	Recuos Mínimos			Ocupação máxima	Pav.	Uso estritamente residencial unifamiliar
	Frontal	Lateral	Fundo			
Jardim Estoril 1	4,5 m	1,5 m	-----	-----	2	Sim
Jardim Estoril 2	5m	1,5m	5m	60%	2	Sim
Jardim Estoril 3	3m	-----	-----	80%	2	Sim
Jardim Estoril 4	5m	1,5m	-----	60%	2	Sim

Fonte: Processo de inscrição do Jardim Estoril 1 (nº 103/1963) e Processo de aprovação dos empreendimentos Jardins Estoril 2 (nº 17977/1977), 3 (nº 33646/95) e 4 (nº nº 28278/1981).

A diferença quanto ao uso e ocupação do solo se dá na exclusão de 30, de seus 189 lotes do artigo 9º, cláusula que regulamenta e estabelece os índices urbanísticos para o empreendimento. Esses 30 lotes estão localizados na extremidade norte do loteamento (fig. 63), preservando o uso estritamente residencial na área interna do empreendimento. Essas áreas, nas quais são permitidos o uso misto e a verticalização, foram localizadas próximas às Ruas Gustavo Maciel e Rio Branco, que, devido às conexões com a região Central e dos “Altos da Cidade”, possuíam o maior fluxo de veículos – reservando as vias internas do empreendimento a um tráfego de menor intensidade. O raciocínio dos empreendedores foi o mesmo utilizado na transformação da Avenida Comendador José da Silva Martha em Corredor Comercial, no qual as vias internas do bairro permaneciam com um fluxo menor de veículos.

Figura 64. Campanha de vendas do Jardim Estoril 4 pela Pinho Construtora e imobiliária – 1983.

Fonte: Jornal da Cidade, outubro de 1983, pp. 18-22.

Embora as imobiliárias Martha ressaltassem a facilidade de aquisição dos lotes, diferentemente dos primeiros empreendimentos – nos quais o financiamento poderia ser realizado pelo valor integral da propriedade – no ato da compra deveria ser pago 50% do valor total, sendo financiada, em até dez parcelas, a outra metade.

O Jardim Estoril 4 foi implantado entre 1981 e 1983; a partir desta data, os lotes vendidos já possuíam infraestrutura completa e poderiam ser edificados no momento da compra, como o exigido pela legislação municipal (PMB, 1981). Seguindo os princípios dos loteamentos anteriores em 84% de seus lotes, ao mesmo tempo este empreendimento incorporou – em lotes especificamente definidos pelo “Compromisso de Venda e Compra” – duas tendências do mercado imobiliário do período: o uso misto e a verticalização (fig. 65).

Figura 65. Edifícios verticais comerciais e multifamiliares.

Fonte: Arquivo da autora (2016).

4.3. A década de 1990 e a introdução dos loteamentos fechados de alto padrão em Bauru.

Nas décadas de 1990 e 2000, a cidade manteve o padrão de expansão iniciado nas décadas anteriores. Os setores leste, norte e oeste se expandiram rapidamente através da implantação de núcleos habitacionais, que, ao se localizarem nas periferias, não recebiam infraestrutura adequada. Enquanto isso o setor sul se expandia através de loteamentos fechados de alto padrão, e da ampliação do sistema viário (fig.65).

Esta diferença entre os setores pode ser observada através da classificação do padrão habitacional realizada pela Prefeitura Municipal, em 1996, para o segundo Plano Diretor da cidade¹¹⁰ (fig. 65). O setor sul, historicamente ocupado pela população de média e alta renda, possui padrão habitacional superior e características construtivas mais homogêneas. Os setores de ocupação mais densa e antiga – como a região

¹¹⁰ O Plano Diretor de 1996 foi desenvolvido pelo Centro de Estudos da Prefeitura Municipal de Bauru, e instituído pela Lei nº 4.126/1996.

central e dos “Altos da Cidade” – apresentaram padrão habitacional médio. As demais regiões apresentam padrões de modesto a precário, sendo o ultimo setor ampliado em direção às periferias.

Figura 66. Padrão habitacional na cidade de Bauru – 1996.

Fonte: Prefeitura Municipal de Bauru (1996), editado pela autora.

Na década de 1990, outro produto imobiliário amplia seu espaço no mercado de Bauru: os loteamentos horizontais fechados. Estes empreendimentos foram aprovados segundo as normas da Lei Federal de Parcelamento do solo urbano (Lei Nº 6.766/79), entretanto após sua aprovação os empreendedores fizeram convênios com a Prefeitura Municipal, a fim de assegurar o fechamento, o que não era permitido pela legislação – como será visto no caso do Residencial Jardim Estoril 5. Assim, estes empreendimentos são denominados loteamentos horizontais fechados, e não condomínios residenciais.

Segundo Sposito e Goes (2013, p.135), esse tipo de convênio, que visa tornar privado o espaço essencialmente público, é comumente utilizado nas cidades do interior paulista – como nos casos de Marília e Presidente Prudente. Os espaços urbanos “murados” utilizam-se de toda a área do empreendimento, sem conceder a parcela correspondente ao uso público fora dos muros:

No plano do senso comum, no caso brasileiro, os espaços urbanos murados e controlados por sistemas de vigilância, quando residenciais e voltados à construção de edificações unifamiliares, são chamados de condomínios horizontais e, muitas vezes, comercializados sob esse rótulo, ainda que grande parte deles não atenda a legislação vigente no país para esse tipo de empreendimento e, tão pouco, seja uma gleba de propriedade condominial. (SPOSITO e GOES, 2013, p.134).

Em Bauru, esses empreendimentos de alto padrão¹¹¹ foram implantados nos setores sul e leste (fig.66). Os loteamentos aprovados na década de 1990 diferenciam-se dos implantados na década de 1970 – como visto no capítulo 1 – pelo menor dimensionamento dos lotes e pela implantação de equipamentos (como muros, câmeras e cerca elétrica) e medidas de segurança (como controle de moradores e entrada separada para funcionários) (CAPELOZZA, 2012).

Figura 67. Núcleos habitacionais e loteamentos fechados implantados até a década de 2000.

Fonte: Santos (2008), CAPELOZZA (2012) e Google Earth (2014), editado pela autora.

¹¹¹Foram considerados loteamentos residenciais horizontais fechados, de alto padrão, os empreendimentos destinados a essa população de alta e média renda. Para isso, foram considerados: as dimensões dos lotes, a infraestrutura e a localização.

O histórico de implantação dos loteamentos horizontais fechados entre as décadas de 1970 e 2000 demonstra que, ao longo do período, o mercado imobiliário da cidade direcionou os investimentos a empreendimentos de menor dimensão, porém dotados de infraestrutura, equipamentos de segurança e áreas lazer, mudança que acarretou a ampliação do valor do m² e a dissociação entre os empreendimentos e a cidade (CAPELOZZA, 2012).

Doze anos após a aprovação do segundo Plano Diretor da cidade, em 2008 o Plano Diretor Participativo de Bauru legitima o padrão de ocupação do setor sul. Instituído pela Lei nº 5631/2008, o plano ainda em vigência, estabeleceu 13 zonas urbanas (fig.67).

Figura 68. Mapa de macrozoneamento urbano de Bauru – 2008.

Fonte: Prefeitura Municipal de Bauru (2008).

Neste zoneamento as áreas dos loteamentos fechados de alto padrão foram definidas como de uso exclusivamente residencial (anexo 3), reforçando a regularização implantada por seus empreendedores. O diagnóstico do Plano classificou a infraestrutura destes empreendimentos como “completa”, e deu como diretriz apenas a manutenção das características existentes.

A área na qual foram implantados os Jardins Estoril – englobando também parte dos “Altos da Cidade” e do setor leste – foi definida como de adensamento controlado (anexo 3). O Plano também classificou a infraestrutura como “completa”, indicando a verticalização como “não concentrada”, e as áreas públicas como “devidamente

urbanizadas”, fornecendo como diretriz apenas o controle da verticalização, para que não ocorresse um adensamento concentrado.

A elaboração do macrozoneamento de 2008 confirmou que as melhores condições de infraestrutura estavam nos “Altos da Cidade” e nos setores Sul e Leste, assim como ocorrido nos Planos Diretores elaborados de nos anos de 1968 e 1996. O Plano legitimou o uso e a ocupação do solo urbano seguindo a tendência iniciada na década de 1920. Foi neste contexto que, na primeira década do século XXI, foi lançado pela Família Martha o Residencial Jardim Estoril 5. O empreendimento manteve o uso estritamente residencial unifamiliar; entretanto, seguindo as tendências do mercado imobiliário do período, as barreiras invisíveis foram substituídas pelos muros e equipamentos de segurança.

4.4. O Residencial Jardim Estoril 5: a adesão ao loteamento fechado.

Em meados da década de 2000, a Família Martha deu início à aprovação do último loteamento Jardim Estoril. Diferentemente dos loteamentos anteriores, este tinha como proprietário a Incorporadora Martha Indústria e Comércio (PMB, 2006). Segundo a família¹¹², essa mudança ocorreu com o intuito de agilizar a regularização do projeto pelos órgãos competentes e facilitar a comercialização do empreendimento.

O processo junto à Prefeitura Municipal de Bauru se iniciou em 2004, quando a incorporadora solicita a aprovação prévia do projeto. Assim como os demais empreendimentos do grupo, este possuía acesso livre a seu sistema viário, embora, nesse primeiro momento, os empreendedores já admitissem a possibilidade de um futuro convênio com a Prefeitura Municipal para seu fechamento ao público. (PMB, 2006). O processo de aprovação do loteamento teve a duração de dois anos, sendo finalizado em setembro de 2006¹¹³ e inscrito¹¹⁴ no cartório de registro de imóveis em novembro do mesmo ano.

¹¹² Informações obtidas em entrevista com Francisco Martha de Pinho, filho do arquiteto Fernando Ferreira de Pinho, e com Denise da Silva Martha Minicucci, filha de José da Silva Martha Filho, realizada em 10 de julho de 2014.

¹¹³ Processo de aprovação nº 25.277/2006.

¹¹⁴ Inscrição de loteamento nº 85.786/2006.

O Projeto urbanístico e paisagístico deste loteamento foi desenvolvido pelo arquiteto bauruense Jurandyr Bueno Filho – autor do projeto do Parque Vitória Régia, um dos cartões postais da cidade. A execução da obra, assim como no Jardim Estoril 3, foi realizada pela Construtora Assuã e pela H.Aidar pavimentação e obras (PMB, 2006).

O Residencial Jardim Estoril 5 (fig. 67) foi projetado com dois tipos de traçado, a considerar a possibilidade da construção do muro como linha divisória, afirmando a intenção dos empreendedores de torná-lo fechado. O realizado para as áreas externas aos muros se adequou ao traçado dos bairros contíguos, enquanto o da área interna do loteamento possui o padrão de quadras mais alongadas, estabelecido pelos primeiros empreendimentos Jardim Estoril.

Este loteamento foi implantado em área totalmente urbanizada, fazendo divisa (fig. 69) com bairros implantados em diversos períodos: Vila Zillo (1940), Jardim Paulista (1944), Jardim Aeroporto (1958) e Jardim Estoril 2 (1977). Sua localização facilitou a implantação de infraestrutura pelos loteadores e valorizou o Residencial Jardim Estoril 5 perante os demais empreendimentos fechados de Bauru, majoritariamente implantados na periferia sul da cidade.

Fig. 70. Planta de localização do Residencial Jardim Estoril 5 – 2006.

Fonte: Secretaria de Planejamento de Bauru (2006), editado pela autora.

O loteamento foi aprovado com área total de 31,20 hectares (quadro 22) estando, esta, dividida entre áreas externas e internas aos muros, sendo a primeira de 6,84 hectares (21,9%) e a segunda de 24,36 hectares (78,1%).

Quadro 22. Quadras e lotes do Jardim Estoril 5

	Hectares			Porcentagem		
	Extramuros	Intramuros	Total	Extramuros	Intramuros	Total
Área dos lotes	2,14	15,05	17,19	6,85	48,25	55,1
Área das ruas	3,42	5,15	8,57	10,98	16,50	27,48
Área verdes/lazer	1,57	1,60	3,17	5,04	5,11	10,98
Institucional	1,59	-----	1,59	5,10	-----	5,1
Não edificante	-----	0,42	0,42	-----	1,34	1,34
Área total	8,82	22,30	31,12	33,40	71,20	100
Número de quadras	7	18	25			
Número de lotes	40	308	348			
Maior lote (m²)	931,27	685,96	931,27			
Menor lote (m²)	275,37	319,86	275,37			

Fonte: Processo de aprovação 25227 (PMB, 2006).

Quanto aos lotes, das 348 unidades disponíveis – implantadas em 24 quadras – 11,5% se localizaram na área externa aos muros (40 lotes) e 88,5% na área interna do loteamento (308 lotes). O número de lotes por quadra varia entre 1 e 34, assim como o dimensionamento dos mesmos, que apresentam entre 275,37m² e 1.201,26m² (anexo 2).

Quanto ao uso e ocupação dos lotes, o “Compromisso de Venda e Compra” especifica que somente os lotes intramuros devem respeitar as normas estabelecidas pelo empreendedor, sendo as principais destas: o uso estritamente residencial unifamiliar, o isolamento da casa no lote, e a taxa de ocupação máxima de 70% (PMB, 2006). A grande porcentagem de lotes intramuros demonstra que os empreendedores – embora com a inclusão da barreira física – continuaram a privilegiar o uso estritamente residencial unifamiliar.

Os lotes localizados na área externa aos muros seguem a regulamentação dos loteamentos contíguos (fig. 70). A pequena área implantada próxima ao Jardim Estoril, segundo os empreendedores, deve respeitar o “Compromisso de Venda e Compra” do Jardim Estoril 2, e os lotes próximos aos Jardins Paulista e Aeroporto devem seguir a Lei de Zoneamento estabelecida pela Prefeitura Municipal, neste caso instituídos pela Zona Residencial 3 (PMB, 2006).

Fig. 71. Regulamentação do Residencial Jardim Estoril 5.

Fonte: Secretaria de Planejamento de Bauru (2006), editado pela autora.

Sua localização, inserida na malha urbana do setor sul da cidade (fig. 71), assim como o dimensionamento de seus lotes – em média 88m² maior que os loteamentos fechados implantados no período¹¹⁵ – diferenciou-o dos demais empreendimentos horizontais fechados da cidade.

Fig. 72. Divulgação do Jardim Estoril 5, ressaltando a localização e a infraestrutura.

Fonte: Jornal da Cidade, 02 de Dezembro de 2006, pp.23.

Mesmo divulgando, desde o início, o empreendimento como loteamento residencial fechado, o Jardim Estoril 5, assim como os demais loteamentos da cidade, foi aprovado pela Lei Federal nº 6.766/79. Como a Prefeitura Municipal de Bauri esclarece à empresa de telefonia Telefônica:

... o Residencial Jardim Estoril 5 foi aprovado em 25/08/06, como loteamento, conforme a lei federal 6766/79 e lei municipal 2339/82 sendo devidamente registrado com tal, por tanto as áreas correspondentes a ruas, áreas verdes, sistema de lazer e institucionais são públicas, ou seja, de domínio público (PMB, 2008).

¹¹⁵ Informações obtidas através do levantamento dos loteamentos fechados de alto padrão da cidade, realizado pela autora em sua iniciação científica (2012).

O pedido de fechamento do loteamento se iniciou logo após a aprovação do empreendimento, com a criação da “Associação Residencial Jardim Estoril 5”. Constituída pela Incorporadora Martha Indústria e Comércio – cujos sócios eram os filhos, os genros e os netos do Comendador Martha – a associação tinha como objetivo firmar convênio com a municipalidade, a fim de realizar o fechamento das vias públicas e zelar pelas normas e diretrizes edilícias estabelecidas pelo “Compromisso de Venda e Compra”. A aprovação deste convênio foi celebrada apenas dois anos mais tarde, em novembro de 2008, quando as obras do empreendimento já estavam em etapa avançada. O prazo estabelecido para o convênio foi de cinco anos, podendo ser renovado, caso houvesse interesse das duas partes¹¹⁶ (PMB, 2008).

A aprovação do Residencial Jardim Estoril 5 foi legal, entretanto a celebração do convênio entre a Prefeitura Municipal de Bauru e a “Associação Residencial Jardim Estoril 5”, que permitiu o fechamento do empreendimento, não é permitida pela lei. Neste caso, o que ocorre é uma apropriação indevida do espaço público – como o sistema viário e as áreas verdes –, na qual os proprietários dos lotes pagam o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) somente sobre o lote, excluindo-se a parte de área comum do loteamento, que, portanto, deveria permanecer aberta ao público. A aprovação de fechamento do residencial se deu apenas pela responsabilidade do loteamento em fazer a manutenção das áreas internas do empreendimento, acordo distinto do interesse público.

O projeto do Residencial Jardim Estoril 5, devido ao lento processo de ocupação da área do entorno – que se arrastou por mais de seis décadas – e a implantação ineficaz do sistema de drenagem de águas pluviais – que encaminhavam a água no sentido norte-leste do empreendimento – teve que se adequar aos problemas erosivos (PMB, 2006). Problemas ambientais, especialmente as voçorocas, em loteamentos particulares localizados próximos a fundo de vales, assim como o ocorrido na gleba da Família Martha, são bastante comuns em Bauru (ALVES, 2001, p. 148).

O Plano Diretor de 1996¹¹⁷, elaborado pela Prefeitura Municipal de Bauru, destacou os processos erosivos mais significativos na cidade (fig. 72), e nele aparece a voçoroca que corta, longitudinalmente, a área pertencente à família Martha (fig.73).

¹¹⁶ O fato de o Residencial Jardim Estoril 5 permanecer fechado leva a crer que o convênio foi renovado no ano de 2013, entretanto não foi encontrado nenhum anexo referente à renovação do contrato, no processo de aprovação deste empreendimento.

¹¹⁷ Lei nº 4126/1996 que institui o Plano Diretor de desenvolvimento integrado de Bauru e dá outras providências.

Fig. 73. Áreas com ocorrência de erosões.
Fonte: Plano Diretor de Bauru, 1996.

Fig. 74. Local de implantação Jardim Estoril 5.
Fonte: arquivo da Família Martha.

As preocupações com o processo erosivo no Jardim Estoril 5 se ampliaram quando a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMA) informou aos proprietários que essa área da gleba, por ser marginal a um curso d'água, era considerada como Área de Preservação Permanente (APP), indicando a necessidade de ações de contenção e correção do processo erosivo, visando estabilizar o terreno:

Sobre o processo de interesse da Martha Indústria e comércio... Discutiu-se o uso da APP como área verde, local onde existe uma erosão em recuperação. Após muita discussão sobre o uso da área e sobre os precedentes que podem ser abertos com uma autorização do tipo os membros optaram por exigir, na licença de aprovação do empreendimento, um projeto urbanístico da área verde, garantindo que a erosão não retorne nas proporções de antes (PMB, 2006).

A fim de atender rapidamente as recomendações da Prefeitura Municipal e agilizar o processo de aprovação do Residencial, os empreendedores identificaram e detalharam as medidas cabíveis ao combate à erosão¹¹⁸. O levantamento, além de reconhecer as especificidades necessárias quanto ao sistema de drenagem, constatou que, a partir dos anos 80, a gleba foi utilizada como aterro de materiais da construção civil, e afirmou o comprometimento do proprietário em requalificar a área.

Seguindo a legislação ambiental e as exigências da Prefeitura Municipal, o arquiteto Juradyr Bueno Filho projetou toda a área verde intramuros no entorno da região erosiva (figs. 65). Nesse sentido, pode-se afirmar que a escolha da área de lazer se deu a partir dos problemas ambientais do terreno, o que acabou por concentrá-la em um único ponto da gleba.

¹¹⁸ Informações obtidas no documento "Jardim Estoril 5 – Águas pluviais", composto por três volumes, anexo ao processo de aprovação do empreendimento.

Além dos problemas de erosão, houve outra limitação, na execução do projeto. Dentro dos limites da gleba há uma linha de alta tensão, de propriedade da Companhia Paulista de Força e Luz (CPFL). A área, de aproximadamente 30 metros (fig. 74), não pôde ser edificada, e deveria permitir o fácil acesso da Companhia para a manutenção. O resultado foi o tratamento paisagístico da área, através de vegetações de pequeno porte.

Fig.75. Planta do Jardim Estoril 5 – 2006.

Fonte: Prefeitura Municipal de Bauru (2006), editada pela autora.

Quanto à venda dos lotes, o processo foi similar aos realizados nos Jardins Estoril 3 e 4, ocorrendo sem etapas definidas e comercializados pelas imobiliárias H2 e Reis¹¹⁹. Diferentemente dos empreendimentos anteriores do grupo não foram destacadas, na divulgação, as possibilidades de financiamento ou o dimensionamento dos lotes. Os empreendedores evidenciaram, através do *slogan* “Fique por perto, fique por aqui.”, a localização “privilegiada” do empreendimento (fig. 75).

¹¹⁹ Informações obtidas na divulgação do Residencial Jardim Estoril 5, realizada no Jornal da Cidade no dia 28 de setembro de 2008.

Fig. 76. Divulgação do Residencial Jardim Estoril 5.

Fonte: Jornal da Cidade, 02 de Dezembro de 2006, p. 37.

Seguindo o padrão de divulgação desse tipo de loteamento, os empreendedores destacaram a qualidade de vida, sendo esta representada: pelo curto deslocamento para realização das atividades diárias (localizado próximo aos “Altos da Cidade”), pela segurança (portaria e a ronda 24 horas) e pela completa infraestrutura de lazer (salão de festas, playground e área esportiva):

Perto de tudo que você quer e precisa. Assim é o Jardim Estoril 5, um loteamento fechado de alto padrão bem no meio da área mais nobre de Bauru, ao lado das principais opções de comércio, serviços, gastronomia e diversão da cidade. Desenvolvido especialmente para oferecer a oportunidade de morar ou investir no melhor bairro da cidade com toda segurança e tranquilidade (Jornal da Cidade, 2006, grifo nosso).

O Residencial Jardim Estoril 5 foi implantado entre 2006 e 2008, e a partir de então os lotes foram entregues aos proprietários com infraestrutura completa e prontos para ser edificados, como o exigido pela legislação municipal¹²⁰. Com o lançamento deste empreendimento, parte da Família Martha deixou as grandes residências construídas

¹²⁰ Informação obtida nos informativos publicados pelo Residencial Jardim Estoril 5 entre setembro e novembro de 2008.

na década de 1960, no Jardim Estoril 2, para habitar o empreendimento intitulado pela família como de “alto padrão”¹²¹.

Mesmo localizado na pior área da gleba adquirida pela Família Martha – com problemas ambientais e a localização da linha de alta tensão da CPFL – o Jardim Estoril 5 se tornou o empreendimento mais rentável do grupo¹²². A boa aceitação esteve relacionada à localização no setor sul – inserido na malha urbana e próximo centro expandido dos “Altos da Cidade” – ao maior dimensionamento dos lotes e à precedência dos loteamentos do grupo – implantados entre as décadas de 1950 e 1990.

Neste último Jardim Estoril a diferenciação não se deu somente pelo traçado urbano, pela infraestrutura urbana completa e pelo “Compromisso de Venda e Compra”, mas também pelos muros, grades e equipamentos de segurança.

¹²¹ Informação obtida em entrevista com Denise Martha Minicucci, realizada em 10 de julho de 2014.

¹²² Informação obtida em entrevista com Francisco Martha de Pinho, realizada em 10 de julho de 2014.

Além disso, nossa pesquisa identificou o processo de inserção da família Martha em Bauru, para além do setor imobiliário. Inicialmente o Comendador português atuou junto às instituições de seu país de origem, assumindo o Vice-Consulado português em Bauru, sendo presidente do Hospital Beneficência Portuguesa e fundador da Associação Luso-Brasileira, ligação que se mantém com a atuação de seus herdeiros. A partir da década de 1930, expandiram a atuação para instituições locais. O Comendador José da Silva Martha foi um dos fundadores da Associação Comercial de Bauru, e seu presidente por uma década. O engenheiro José da Silva Martha e o Arquiteto Fernando Ferreira de Pinho exerceram importante papel junto às instituições profissionais e de ensino, ambas ligadas à engenharia e a arquitetura.

Quando iniciamos este trabalho, ainda na fase de produção do projeto de pesquisa, a bibliografia sinalizava a importância dos cinco empreendimentos Jardim Estoril no setor sul da cidade, entretanto, não se detinha ao processo de produção deste setor. Ao longo da pesquisa o acesso aos processos de aprovação e inscrição dos loteamentos, a documentação das empresas Martha, entre outros materiais inéditos permitiu que desvendássemos a importância dos agentes envolvidos no processo de produção do Jardim Estoril, na consolidação do setor sul como área de concentração da população de alta renda.

A atividade imobiliária da família se iniciou em 1945 com a compra da gleba onde, a partir de 1957, foram implantados os loteamentos Jardim Estoril. Em 1958, esta atividade passou a ser organizada através de empresas fundadas pela família. Esta pesquisa revelou que, especificamente neste setor, a atuação da família Martha foi além dos cinco empreendimentos Jardins Estoril, ultrapassando os limites do município de Bauru e até do estado de São Paulo. Foram construídas edificações no Paraná, no Mato Grosso do Sul e no Distrito Federal. Além disso, houve um número significativo de obras executadas no estado de São Paulo, sendo a grande maioria financiada pelo Poder Público Estadual.

Em Bauru, destaca-se o vínculo entre a família e a administração municipal que foi além do projeto e execução de obras, identificando a formação de vínculos mais

próximos entre a família e o poder público. Na década de 1960, o engenheiro José da Silva Martha Filho foi o coordenador técnico da Comissão do primeiro Plano Diretor da Cidade, o que ampliou sua participação na produção do espaço urbano de Bauru. Desde a elaboração deste Plano Diretor (1967), a área na qual foram implantados os empreendimentos Martha foi tratada com prioridade pelo poder Público Municipal. A legislação urbanística de Bauru, associada aos interesses da iniciativa privada e seguindo os direcionamentos estabelecidos pelo “Compromisso de Venda e Compra”, cristalizou a concepção de loteamento proposta pela família Martha. Além de garantir o uso exclusivamente residencial unifamiliar – no núcleo dos empreendimentos – agregou – nas bordas dos empreendimentos e na Avenida Comendador José da Silva Martha – a verticalização e o uso misto, ambos destinados a uma camada específica da população, a de média e alta renda.

Ao longo do desenvolvimento do trabalho e, especialmente, a partir da pesquisa documental, esboçou-se um quadro mais amplo sobre a importância da atuação da família Martha no setor imobiliário. Entretanto, os loteamentos Jardins Estoril podem ser considerados os mais significativos, especialmente pela nova concepção de loteamento implantada em Bauru; pela elaboração do “Compromisso de Venda e Compra”; pelo amplo dimensionamento da área loteada; e pela importância destes na consolidação do setor sul como área ocupada pela população de alta renda.

O uso estritamente residencial unifamiliar foi o elemento principal a caracterizar os cinco empreendimentos Martha, se mantendo, pelo menos, no núcleo principal dos loteamentos; característica que – em Bauru – restringe-se aos loteamentos e condomínios horizontais fechados. Ao mesmo tempo, ao longo dos cinquenta anos que compreenderam o processo de formação e produção dos Jardins Estoril, os empreendedores se adequaram a realidade imobiliária de Bauru e ao processo mais amplo da indústria da construção no Brasil. As empresas da família Martha produziram os empreendimentos Jardins Estoril adaptando-os as condições econômicas, políticas e de desenvolvimento urbano do setor sul em cada período. Além disso, a situação geográfica específica de cada loteamento também foi considerada. Sem dúvida, a adaptabilidade destes projetos, no tempo e no espaço, foi um dos pontos chave para o sucesso dos negócios da família.

O Jardim Estoril 1, produzido em um período de impacto da Lei do Inquilinato (1942), teve como principal estratégia o financiamento conjunto lote/edificação, visando atender – especialmente – os profissionais liberais e suas expectativas para a aquisição da casa própria. O empreendimento foi inovador na cidade ao trabalhar a

relação entre área construída – com projetos e construções de qualidade - e área livre – paisagismo e infraestrutura.

O segundo empreendimento do grupo foi produzido durante a ditadura militar, em um cenário político e econômica bastante diferente, o chamado período do “milagre econômico”. Neste momento, ao lançarem um loteamento com maior dimensionamento dos lotes e índices urbanísticos mais rigorosos – além da parceria realizada com a Cia. City –, as empresas Martha priorizam, como público alvo, uma população de mais alta renda. Considerado pelos empreendedores como de alto padrão, o Jardim Estoril 2 se mantém até hoje como um dos bairros mais caros e elitizados da cidade.

No Jardim Estoril 3, o projeto e a ocupação do bairro estão diretamente relacionados as condições topográficas (terreno acidentado) e de localização (próximo à linha férrea e ao Ribeirão Bauru). Neste momento, os empreendedores voltaram a investir na população que denominam de renda média. Neste loteamento, foram ampliadas as taxas de ocupação dos lotes e as áreas verdes e institucionais foram condensadas próximas à linha férrea e ao córrego (a fim de formar uma barreira visual e acústica). Assim, o Jardim Estoril 3 foi o empreendimento do grupo menos valorizado.

Na década de 1980, período de implantação do Jardim Estoril 4, as atividades comerciais e de serviços voltadas a população de média e alta renda já estavam se deslocando da região central para o setor sul da cidade. Além disso, começaram a surgir os edifícios habitacionais verticais de alto padrão. Acompanhando essas mudanças, as empresas Martha incorporaram ao empreendimento os usos não residenciais e a verticalização nas vias que faziam conexão com a área central da cidade. Já na área interna do empreendimento o uso estritamente residencial unifamiliar foi preservado.

O Residencial Jardim Estoril 5 foi implantado em um período de crescimento de empreendimentos horizontais fechados de alto padrão, localizados especialmente na periferia sul da cidade. Porém, o ultimo loteamento Martha se diferenciou de seus similares pela localização dentro da malha urbana. O Jardim Estoril 5 foi implantado em uma área utilizada – por mais de uma década – para descarte de rejeitos da construção civil e comprometida por erosões (voçorocas). Além disso, está próxima à linha férrea, ao Ribeirão Bauru e abriga uma linha de alta tensão da Companhia Paulista de Força e Luz (CPFL). Entretanto, diferentemente do Jardim Estoril 3 – com condições topográficas e de localização até mais favoráveis – o Residencial Jardim Estoril 5 se firmou como um dos empreendimentos fechados de alto padrão mais

valorizados da cidade. É possível afirmar que o loteamento se viabilizou como de alto padrão devido à sua localização e prestígio dos empreendimentos Martha, mas especialmente por incorporar a estratégia imobiliária do período: o fechamento para a vizinhança.

Atualmente a família Martha continua atuando no mercado imobiliário. A terceira geração da família do Comendador possui uma quantidade significativa de imóveis para locação e atua também na construção de galpões e residências para venda. Os filhos do Engenheiro José da Silva Martha Filho continuam investindo na produção de loteamentos horizontais fechados de alto padrão, tipologia imobiliária que mantém o uso estritamente residencial unifamiliar. Entretanto, diferentemente do Residencial Jardim Estoril 5, optaram por parcerias com empresas maiores. Um dos empreendimentos aprovados e com obra em estágio avançado é o Tamboré- Bauru, realizado pela empresa paulistana Tamboré em terras de propriedade da família. Além disso, dois dos bisnetos do Comendador – quarta geração da família – abriram, em 2013, uma empresa de engenharia e arquitetura, confirmando a continuidade dos negócios imobiliários da família.

Referências Bibliográficas

ABASCAL, E.H.S; PIMENTA, C. Arquitetura Mackenzie e o Jardim Ana Rosa em São Paulo. In: **Arquitextos**, Vitruvius, 2009. Disponível em:
<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.114/12>

ALCANTARA, D. M.de. **Mudanças na produção do espaço urbano de Londrina (PR), São José do Rio Preto (SP) e Uberlândia (MG):** análise comparativa da dinâmica imobiliária recente. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2013.

ALMANDOZ, A. Revisão da historiografia urbana na América Hispânica, 1960-2000. In: PINHEIRO, Eloísa Petti; GOMES, Marco Aurélio A. de Filgueiras (Orgs.). **A cidade como história: os arquitetos e a historiografia da cidade e do urbanismo.** Salvador: EDUFBA, 2004. pp.63-87.

ALVES, J. X. S. **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, 2001.

AMORIN Filho, O. B.. Origens, evolução e perspectivas dos estudos sobre as cidades médias. In: SPÓSITO a, M.E.B. **Cidades médias:** espaços em transição. SP: Expressão Popular, 2007. pp 69-88.

ANDRADE, C. R. M. de. **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, 1998.

BACELLI, R. **A Presença da Companhia City em São Paulo e a implantação do primeiro Bairro-Jardim.** Dissertação de mestrado, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas (FFLCH) da Universidade de São Paulo (USP). São Paulo, 1982.

BASTOS, S. Negociantes e caixeiros na cidade de São Paulo em meados do século 19. In: MATOS, Maria Izilda; SOUSA, Fernando de; HECKER, Alexandre (orgs.). **Deslocamentos e histórias:** os portugueses. Bauru: EDUSC, 2008.pp. 131-140.

BENEVOLO, L. **História da cidade.** São Paulo: Editora Perspectiva, 2005.

BIRKHOLZ, L. B. **O centro de Pesquisa e Estudos Urbanísticos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo:** uma experiência pioneira de planejamento territorial urbano, de 1952 a 1972. In Plano Diretor Municipal (1989), FAU-USP, São Paulo, pp. 21-29.

_____. **Planos Diretores Municipais no Estado de São Paulo e sua implantação.** Tese de Concurso de Livre Docência, Cátedra de Planejamento II, FAU-USP, São Paulo: 1964.

BONDUKI, N. G. **Origens da Habitação Social no Brasil.** Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. São Paulo: Editora Estação Liberdade: FAPESP, 1998.

_____. O papel do legislativo na formulação da política urbana conflitos e interesses na tramitação da lei de responsabilidade territorial na Câmara dos Deputados. In: FELDMAN, S; FERNANDES, A. **O urbano e o regional no Brasil Contemporâneo:** mutações, tensões, desafios. EDUFBA, 2007. pp.331-248.

_____. **Pioneiros da Habitação Social.** 1º volume. São Paulo, UNESP, 2014.

CALABI, D. **História do urbanismo europeu:** questões, instrumentos, casos exemplares. São Paulo: Editora Perspectiva, 2012.

CALIL Jr, O. **O centro de Ribeirão Preto:** os processos de expansão e setorização. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2003.

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

CASTELLO, I.R. **Bairros, loteamentos e condomínios:** elementos para o projeto de novos territórios habitacionais. Porto Alegre: Editora UFRGS, 2008

CATELAN, M. J. **A Produção do espaço em Bauru:** do subterrâneo à superfície. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2008.

CHIKUITO, E. de A. **Expansão urbana e meio ambiente nas cidades não metropolitanas:** o caso de Franca-SP. Dissertação (mestrado em arquitetura e

urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo (EESC/USP). São Carlos, 2006.

CONSIDÉRANT, Victor. L'architectonique du phalastère. In RONCAYOLO, Marcel. **Villes & Civilization Urbaine**. Paris, Larousse, 1992.

CONSTANTINO, N. R. T. **A construção da paisagem de fundos de vale**: o caso de Bauru. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo (FAU/USP). São Paulo, 2005.

CORRÊA, R. L. Construindo o conceito de cidade média. In: SPÓSITO a, M.E.B. **Cidades médias**: espaços em transição. SP: Expressão Popular, 2007. pp. 23-34

CORREIA, T. B. **A construção do habitat moderno no Brasil**, 1870-1950. São Carlos: Rima, 2012.

COSTA, H. **Novas Periferias Metropolitanas** - A expansão metropolitana de Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no Eixo Sul. 1. ed. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2006. v. 1. 468p.

DAL POZZO, C. F.. **Fragmentação socioespacial em cidades médias paulistas**. Tese (Doutorado em Geografia). – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2015.

FARIA, R.S. de. **Ribeirão Preto, uma cidade em construção (1895-1930)**: o moderno discurso da higiene, beleza e disciplina. Dissertação (mestrado em História) – Instituto de Filosofia e Ciências humanas da Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 2003.

FELDMAN, S. **Planejamento e Zoneamento**: São Paulo 1947-1972. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo/ FAPESP, 2005.

_____. **O urbanismo que exige a vida moderna**. Anais do XI Seminário de História da Cidade e do Urbanismo, Vitória, UFES, 2010.

FERRAZ, A. R.F. **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, 2003.

FERRARIA, M.J.; AMORIN, P.. A imigração portuguesa para o estado de São Paulo através dos livros de passaportes do Governo Civil do Porto (1903-1913). In: MATOS,

Maria Izilda; SOUSA, Fernando de; HECKER, Alexandre (orgs.). **Deslocamentos e histórias: os portugueses**. Bauru: EDUSC, 2008. pp. 76-86.

FILGUEIRAS GOMES, M. A. **Cultura urbanística e contribuição modernista**. Brasil, anos 1930-1960 in cadernos PPGFAUUFBA – Urbanismo modernista. Brasil 1930-1960. Edição especial. Salvador: UFBA, 200, pp. 11-30.

FONSECA, V. M. M. da. Imigração: identidade e integração, 1903-1916. In: MATOS, Maria Izilda; SOUSA, Fernando de; HECKER, Alexandre (orgs.). **Deslocamentos e histórias: os portugueses**. Bauru: EDUSC, 2008. pp. 357-370.

FRUTOSO, M. S. G. A presença portuguesa no comércio em Santos. In: MATOS, Maria Izilda; SOUSA, Fernando de; HECKER, Alexandre (orgs.). **Deslocamentos e histórias: os portugueses**. Bauru: EDUSC, 2008. pp.141-154.

GHIRARDELLO, N. **À beira da linha: formações urbanas da noroeste paulista**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

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

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

GHIRARDELLO, N. FONTES, M. S. G. C., (Org.). **Olhares Sobre Bauru**. Bauru, 2008, v. 1000, p. 33-44.

GONÇALVES, M. F. Novas configurações no desenvolvimento urbano paulista. In: **Espaço & Debates**, ano XIV, nº 38. São Paulo: Neru, 1994. pp 38-50.

GORELIK, A. (2005). A produção da 'cidade latino-americana'. Tempo Social. **Revista de sociologia da USP**. Universidade de São Paulo. São Paulo. Junho. vol. 17. N-º 1.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1993.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO: **Estratégia Municipal de desenvolvimento industrial e habitacional**: Município de Bauru. São Paulo, 1983.

GRAVAGNUOLO, B. **La progettazione urbana in Europa: 1750-1960: Storia e teorie.** Laterza, 1997.

GUERRAND, Roger-Henri. Espaços privados. In: **História da vida privada IV.** São Paulo, Companhia das letras, 1991. P.325-411

HALL, C. Sweet home. In: **História da vida privada**, V.4. São Paulo, Companhia das letras, 1991.

HALL, P. **Cidades do amanhã:** uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX. São Paulo: Editora Perspectiva, 2007.

HOWARD, E. **Cidades-Jardins de amanhã.** São Paulo: Hucitec, 1996.

JAMESON, F. **Espaço e imagem:** teorias do Pós-Moderno e outros ensaios. Rio de Janeiro: Editora UERJ, 1994.

LAGO, L. C. do. **Desigualdades e Segregação na metrópole:** o Rio de Janeiro em tempos de crise. Rio de Janeiro: Revan, 2000.

LANGENBUCH, J. R. **A estruturação da grande São Paulo:** estudo de geografia urbana. Tese (Doutorado em Geografia Urbana) – Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras, Universidade de Campinas, Rio Claro, 1968.

LEFEBVRE, H. **La producion de l'espace.** Paris: Anthropos, 1974.

LENCIONI, S. Concentração e centralização das atividades urbanas: uma perspectiva multiescalar. Reflexões a partir do caso de São Paulo. In: *Revista de Geografia Norte Grande*, n. 39, 2008, p. 7-20.

_____. Reestruturação urbano industrial no Estado de São Paulo: a região da metrópole desconcentrada. In: **Espaço & Debates**, ano XIV, nº 38. São Paulo: Neru, 1994. pp.54-61.

LEONELLI, G. C. V.. **A construção da lei federal de parcelamento do solo urbano 6.766:** debates e propostas do início do século XX a 1979. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

LEPETIT, B. Arquitetura, Geografia e História: usos da escala in SALGUEIRO, Heliana (org). **Por uma nova história urbana.** São Paulo, EDUSP, 1996. pp. 191-226.

- LIMA, R. P. **Limites da legislação e o (des)controle da expansão urbana:** São Carlos(1857-1977). São Carlos: EdUFSCar, 2008.
- LOSNAK, C. J. **Polifonia Urbana:** imagens e representações (1950-1990). Bauru: EDUSC, 2004.
- MATOS, M. I. SOUSA, F. de; HECKER, A. (orgs.). **Deslocamentos e histórias:** os portugueses. Bauru: EDUSC, 2008.
- MANCUSO, Franco (1978) **Las Experiencias del Zoning**, Barcelona, Gustavo Gili, 1980.
- MARICATO, E. Autoconstrução, A Arquitetura possível. In Maricato, Ermínia (org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo, Alfa-omega, 1979. P.71-93.
- MARX, Murillo. **Cidade no Brasil terra de quem?** São Paulo: Nobel,1991.
- MELLO, D. L. de e MODESTO, H. (1965). **Mentalidade de Planejamento no Brasil.** In IBAM (1965) Leituras de Planejamento e Urbanismo, Rio de Janeiro, pp. 47-61.
- MUMFORD, L. **Planejamento Regional:** uma nova tarefa. In: A Cultura das Cidades. Belo Horizonte. Editora Itatiaia: 1938, pp. 384-415
- NEGRI, B. **Concentração e desconcentração industrial em São Paulo (1880-1990).** Campinas: Editora da UNICAMP, 1996.
- PELEGRINA, G. R. ZANLOCHI, T. S. **Ferrovia e Urbanização: o caso de Bauru.** Bauru: EDUSC, 1991.
- PROCHNIK, W. **Formação de planejadores.** In IBAM (1965) Leituras de Planejamento e Urbanismo, Rio de Janeiro, 1965, pp. 39-44.
- PUPIM, R.G. Arquitetura moderna em Bauru: a obra do arquiteto Fernando Ferreira de Pinho. **Revista Risco** (São Carlos), v. 1, p. 22-34, 2007.
- RIGITANO, M. H. R. **Consulta a comunidade:** princípios, métodos e avaliação da experiência dos planos diretores do município de Bauru-SP. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Centro de ciências exatas e de tecnologia, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2008.
- ROLNIK, R. **A cidade e a lei:** legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 1997.

ROSSI, Aldo. **A arquitetura da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

SALCEDO, R.; GOYA, P.; OLIVEIRA, Melissa; Fernandes Karina; FERRAZ, Ricardo. A arquitetura moderna na cidade de Bauru (São Paulo): projetos do Arquiteto Fernando Pinho. In: **Anais do 3º Seminário Docomomo Brasil**, 1999, São Paulo. pp.1-10.

SALGUEIRO, Heliana (org). **Por uma nova história urbana**. São Paulo, EDUSP, 1996.

SANT`AGOSTINHO, L.H.F. **Bauru, chão de passagem**: entreposto de valores na rota Atlântico-Pacífico. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1995.

SANTOS. J. A. dos. **Cidade e Natureza**: relações entre a produção do espaço urbano, a degradação ambiental e os movimentos sociais em Bauru-SP. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geociências, Universidade estadual de Campinas, Campinas, 2008.

SILVA, E. T. **Estrutura urbana e mobilidade espacial nas metrópoles**. Tese (doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2012.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In Maricato, Ermínia (org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo, Alfa-omega, 1979. P.21-36. (Biblioteca Alfa-Omega de Ciências Sociais, Série 1.^a, V. 01 Coleção Urbanismo).

SOBREIRA, M.R.N. **Viagem através das ruas de Bauru**. Bauru: Editora EDUSC, 1999.

SPÓSITO a, M.E.B. (org.). **Cidades médias**: espaços em transição. SP: Expressão Popular, 2007.

SPOSITO, M.E.B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2014. pp. 123-146.

SPOSITO, M.E.B; GOES, E.M. **Espaços Fechados e Cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora UNESP, 2013.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

VIOLICH, F. **Crescimento Urbano e Planejamento no Brasil**. In IBAM (1965) Leituras de Planejamento e Urbanismo, Rio de Janeiro, 1965, pp. 19-29.

WHITACKER, A. M. **Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto – SP**. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2003.

_____. Uma discussão sobre a morfologia urbana e a articulação de níveis diferentes de urbanização. In: SPÓSITO a, M.E.B. **Cidades médias**: espaços em transição. SP: Expressão Popular, 2007. pp. 139-156.

WOLFF, Silvia Ferreira Santos. **Jardim América**: o primeiro Bairro-Jardim de São Paulo e sua arquitetura. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo: FAPESP: Imprensa Oficial do Estado, 2001.

UNWIN. R. **La practica del urbanismo**: Una Introducion al arte de proyectar ciudades y Barrios. Barcelona, Gustavo Gili, 1909.

Publicações e textos em revistas sobre obras das empresas da Família Martha

MARTA & PINHO. Portfólio de comemoração de 20 anos da construtora. Arquivo da Família Martha, 1978, pp. 1-127.

Revista ACRÓPOLE. Bairro Residencial em Baurú. São Paulo: ano 25, número 289, 1962. pp.20-22.

Revista ACRÓPOLE. Igreja de São Benedito. São Paulo: ano 27, número 302, 1964. pp.52-54.

Revista ACRÓPOLE. Edifício Brasil-Portugal. São Paulo: ano 28, número 322, 1965. pp.42-43.

Revista BAURU HISTÓRICO. Bauru: editora Focus, 1977.

Matérias em Jornais

“Fundada a associação dos engenheiros e arquitetos.” Diário de Bauru, Bauru, 14.08.1966. pp. 1. Acervo do Museu Histórico, Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

“Consul geral de Portugal enalteceu a operosidade do Comendador José da Silva Martha”. Correio da Noroeste, Bauru, 21.11.1966. pp. 1. Acervo do Museu Histórico, Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

“Escola de Belas Artes vai ter uma nova sede.” Diário de Bauru, Bauru, 27.12.1966. pp. 3. Acervo do Museu Histórico, Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

“Firma de Bauru vence concorrência internacional.” Jornal da Cidade, Bauru, 07.01.1968. pp. 3. Acervo físico do próprio jornal, Bauru-SP.

“H. Cury Imóveis contrata lançamento do Estoril 72”. Jornal da Cidade, Bauru, 19.07.1972. pp.6. Acervo físico do próprio jornal, Bauru-SP.

“Em construção novo edifício em Bauru: 19 pavimentos.” Diário de Bauru, Bauru, 10.12.1972. pp. 4. Acervo do Museu Histórico, Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

“Muita emoção e fé na entrega do santuário de N. Sra. de Fátima.” Jornal da Cidade, Bauru, 15.05.1973. pp.3. Acervo do Museu Histórico, Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

“Martha Pioneirismo e amor pela sem limites”. Jornal da Cidade, Bauru, 11.04.1976. pp. 5. Acervo do Museu Histórico, Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

“Morreu um pioneiro, aos 84 anos.” Jornal da Cidade, Bauru, 18.01.1977. pp. 5. Acervo do Museu Histórico, Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

“Faleceu o comendador José da Silva Martha.” Diário de Bauru, Bauru, 18.01.1977. pp. 1. Acervo do Museu Histórico, Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

“Galeria dos Pioneiros: José da Silva Martha.” Jornal da Cidade, Bauru, 23.01.1977. pp. 12. Acervo físico do próprio jornal, Bauru-SP.

“Marcos de Bauru”. Jornal da Cidade, Bauru, 5.10.2003. pp. 1-4. Acervo do Museu Histórico, Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

“Jardim Estoril V: uma história de sucesso”. Jornal da Cidade, Bauru, 12.11.2008. Suplemento especial, pp.1-16. Acervo do Museu Histórico, Prefeitura Municipal de Bauru-SP.

“Jardim Estoril apresenta traços da região nobre de Portugal”. Jornal da Cidade – Digital, Bauru, 22.04.2007. Disponível em: <
http://www.jcnet.com.br/editorias_noticias.php?codigo=102486>.

“Estoril, o mais português dos bairros”. Jornal da Cidade – Digital, Bauru, 14.06.2009. Disponível em: <
http://www.jcnet.com.br/editorias_noticias.php?codigo=158879&ano=2009>.

“Tamboré inicia vendas em Dezembro”. Jornal da Cidade – Digital, Bauru, 18.08.2013. Disponível em: < <http://www.jcnet.com.br/Bairros/2013/11/tambore-inicia-vendas-em-dezembro.html>>.

“Bauru receberá o primeiro Tamboré fora da Capital” Jornal da Cidade - Digital, Bauru, 8.11.20013. Disponível em: < <http://www.jcnet.com.br/Economia/2013/08/bauru-recebera-1o>>.

Publicidade dos empreendimentos Jardins Estoril em jornais

“O senhor nunca mais pagará aluguel”. Diário de Bauru, 07.06.1966. pp. 6.

“Aluguel nunca mais”. Diário de Bauru, 11.06.1966. pp.5.

“40 casas vendidas em poucos dias.” Correio na Noroeste, 21.06.1966. pp. 5.

“Inauguração dos edifícios Bandeirantes e Vila Real.” Jornal da Cidade, 01.08.1976. pp. 7 e 8.

“Compre na certeza, Jardim Estoril 2.” Jornal da Cidade, 19.03.1978. pp. 25.

“Sobrados Residenciais no Jardim Estoril.” Jornal da Cidade, 19.10.1980. pp. 25.

“Jardim Estoril 4: não pague mais caro.” Jornal da Cidade, 29.10.1983. pp.18.

“O espaço que você sonha existe, real e acessível: Jardim Estoril 4.” Jornal da Cidade, 20.11.1983. pp. 22.

“Já é possível ter o melhor: Jardim Estoril 3.” Jornal da Cidade, 12.03.1995. pp. 7.

“Nada Melhor, nem igual: Jardim Estoril 3.” Jornal da Cidade, 30.12.1995. pp. 3.

Viva bem pertinho de tudo que você gosta: Residencial Jardim Estoril 5.” Jornal da Cidade, 10.12.2006. pp. 37

“A dois minutos do Jardim Estoril 5 tem um dos maiores centros financeiros da cidade.” Jornal da Cidade, 02.12.2006. pp. 23.

“Obras chegam à guarita e área verde do loteamento.” Jornal da Cidade, 28.09.2008. pp.41.

“Obras chegam à etapa final: Residencial Jardim Estoril 5.” Jornal da Cidade, 26.10.2008. pp. 38.

Processos de Aprovação de loteamentos no setor sul de Bauru

Prefeitura Municipal de Bauru (1938). Processo de aprovação nº 8/1938 – Aprovação das plantas da Vila Samaritana. **Departamento de Diretrizes e Normas.**

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.**

Processos de Inscrição dos loteamentos Jardim Estoril

Inscrição do loteamento Jardim Estoril 1 – certidão nº 80/1957. Primeiro Cartório Oficial de Registro de Imóveis do município e Comarca de Bauru.

Segunda inscrição do loteamento Jardim Estoril 1 – certidão nº 105/1963. Primeiro Cartório Oficial de Registro de Imóveis do município e Comarca de Bauru.

Inscrição do loteamento Jardim Estoril 2 – certidão nº 8255/1977. Primeiro Cartório Oficial de Registro de Imóveis do município e Comarca de Bauru.

Inscrição do loteamento Jardim Estoril 3 – certidão nº 60.137/1996. Primeiro Cartório Oficial de Registro de Imóveis do município e Comarca de Bauru.

Inscrição do loteamento Jardim Estoril 4 – certidão nº 24.299/1982. Primeiro Cartório Oficial de Registro de Imóveis do município e Comarca de Bauru.

Inscrição do loteamento Jardim Estoril 5 – certidão nº 85.786/2006. Primeiro Cartório Oficial de Registro de Imóveis do município e Comarca de Bauru.

Certidões centenárias de lotes dos Jardins Estoril

Certidão Centenária do Jardim Estoril 1 – matrícula nº 105. Primeiro Cartório Oficial de Registro de Imóveis do município e Comarca de Bauru.

Certidão Centenária do Jardim Estoril 2 – matrícula nº 8.255. Primeiro Cartório Oficial de Registro de Imóveis do município e Comarca de Bauru.

Certidão Centenária do Jardim Estoril 3 – matrícula nº 60.137. Primeiro Cartório Oficial de Registro de Imóveis do município e Comarca de Bauru.

Certidão Centenária do Jardim Estoril 4 – matrícula nº 24.299. Primeiro Cartório Oficial de Registro de Imóveis do município e Comarca de Bauru.

Certidão Centenária do Jardim Estoril 5 – matrícula nº 85.786. Primeiro Cartório Oficial de Registro de Imóveis do município e Comarca de Bauru.

Compromissos de Venda e Compra dos Jardins Estoril

Compromisso de Venda e Compra Jardim Estoril 1. Processo de Inscrição do Jardim Estoril 1 – Certidão nº 105/1963. Primeiro Cartório Oficial de Registro de Imóveis do município e Comarca de Bauru. pp. 49-52.

Compromisso de Venda e Compra Jardim Estoril 2. Processo de Inscrição do Jardim Estoril 2 – Certidão nº 8255/1977. Primeiro Cartório Oficial de Registro de Imóveis do município e Comarca de Bauru. pp. 43-48.

Compromisso de Venda e Compra Jardim Estoril 3. Processo de Inscrição do Jardim Estoril 3 – Certidão nº 60.137/1996. Primeiro Cartório Oficial de Registro de Imóveis do município e Comarca de Bauru. pp. 153-159.

Compromisso de Venda e Compra Jardim Estoril 4. Processo de Inscrição do Jardim Estoril 4 – Certidão nº 24.299/1982. Primeiro Cartório Oficial de Registro de Imóveis do município e Comarca de Bauru pp. 313-318.

Compromisso de Venda e Compra Residencial Jardim Estoril 5. Processo de Inscrição do Residencial Jardim Estoril 5 – Certidão nº 85.786/2006. Primeiro Cartório Oficial de Registro de Imóveis do município e Comarca de Bauru. pp. 338-351.

Planos Diretores do Município de Bauru

CPEU/PMB (Centro de Pesquisas e Estudos Urbanísticos e Prefeitura Municipal de Bauru). **Plano Diretor de Bauru**. São Paulo, 1968. Documentos originais do plano – arquivo FAU-USP.

PMB (Prefeitura Municipal de Bauru). **Plano Diretor de Bauru** 1996: caderno de dados, levantamentos, diagnósticos, Lei nº 4126/1996. Bauru: Seplan/DAE, 1997.

PMB (Prefeitura Municipal de Bauru). **Plano diretor de Bauru**. Bauru, 2008. Documentos originais do plano – disponível em <<http://hotsite.bauru.sp.gov.br/planodiretor/>>.

Legislação

BAURU. Lei nº 1365, de 03 de Julho de 1968. Dispões sobre o plano geral de organização urbana.

BAURU. Lei nº 2118, de 11 de Dezembro de 1978. Que delimita o zoneamento urbano do município de Bauru.

BAURU. Lei nº 2232, de 02 de Julho de 1980. Institui condições especiais de uso e ocupação do solo e dá outras providências.

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

BAURU. Lei nº 4126, de 12 de Setembro de 1996. Institui o plano diretor de desenvolvimento integrado de Bauru e da outras providências.

BAURU. Lei nº 5631, de 22 de Agosto de 2008. Institui o plano diretor participativo do município de Bauru.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Estatuto da Cidade, Brasília, p. 50-72.

SÃO PAULO Lei nº 1, de 18 de Setembro de 1947. Dispõe sobre a organização dos municípios.

Entrevistas

MARTHA NETO, José da Silva. Entrevista concedida a autora. Bauru, 25 de dezembro de 2015.

MINICUCCI, Denise Maria Pereira da Silva Martha. Entrevista concedida a autora. Bauru, 10 de julho de 2014.

PINHO, Francisco Roberto Martha de. Entrevista concedida a autora. Bauru, 10 de julho de 2014.

Acervos Consultados

Biblioteca Comunitária da Universidade Federal de São Carlos (UFSCar).

Biblioteca da Escola de Engenharia de São Carlos (EESC-USP).

Biblioteca da Faculdade de Odontologia de Bauru (FOB-USP).

Biblioteca da Universidade do Sagrado Coração (USC-Bauru).

Biblioteca de teses e dissertações da Universidade de São Paulo (USP). Disponível em: <http://www.teses.usp.br/>

Biblioteca de teses e dissertações da Universidade de Campinas (UNICAMP). Disponível em: <http://www.sbu.unicamp.br/>

Biblioteca Digital da Universidade Estadual Paulista (UNESP). Disponível em: <http://www.athena.biblioteca.unesp.br/>

Câmara Municipal de Bauru. Disponível em: <http://www.bauru.sp.leg.br/legislacao/legislacao-municipal>

Departamento de Geoprocessamento Departamento de Água e Esgoto. Disponível em: <http://www.daebauru.com.br/2014/servicos/servicos.php?secao=geo&pagina=16>

Departamento de Diretrizes e Normas da Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

Jornal da Cidade de Bauru

Junta Comercial do Estado de São Paulo. Disponível em: <https://www.jucesponline.sp.gov.br/>

Museu Histórico Municipal de Bauru.

Prefeitura Municipal de Bauru. Disponível em: <http://www.bauru.sp.gov.br/>

Primeiro Cartório Oficial de Registro de Imóveis do município e Comarca de Bauru.

Sites Consultados

Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Bauru (ASSENAG). Disponível em: <http://www.assenag.org.br/>

Associação Luso-Brasileira de Bauru. Disponível em: <http://www.lusobauru.com.br/>

Bauru Shopping. Disponível em: <http://www.baurushopping.com.br/>

Cia. City. Disponível em: <http://ciacity.com.br/>

Construtora Assuã. Disponível em: <http://www.assua.com.br/>

H.Aidar pavimentações e obras. Disponível em:
http://www.aidar.com.br/h_aidar/pt/index.php

Hospital Beneficência Portuguesa de Bauru. Disponível em:
<http://www.beneficiabauru.com.br/>

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em:
<http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=350600&search=sao-paulo|bauru>

Tamboré Bauru. Disponível em: <http://www.tamborebauru.com.br/>

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo

OFICIAL

Jardim
ESTORIL

Contrato N.º

3488

Proprietário:

Com. José da Silva Martha

Concessionário:

José S. Martha Filho - Eng. Civil

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Pelo presente instrumento particular de contrato de compromisso de venda e compra o Sr. Comendador José da Silva Martha, português, proprietário, e sua esposa Da. Carmen Scola Martha, brasileira, domiciliados nesta cidade, neste ato representados por seu bastante procurador, José da Silva Martha Filho, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, residente e domiciliado nesta cidade, constituído nos termos da procuração lavrada nas notas do..... Tabelião de Bauru, no livro n.º....., a seguir designados pela expressão promitentes vendedores, e o Sr.....

a seguir designado pela expressão compromissário, têm entre si justa e combinada a promessa de venda e compra do imóvel abaixo descrito, mediante as cláusulas e condições seguintes que ambas as partes se comprometem desde já, a observar e cumprir:

A) Os promitentes vendedores, na qualidade de proprietários de uma área de terreno situada na fazenda Grande, Água Parada, Bauru, Batalha, deste distrito, município, comarca e primeira circunscrição de Bauru, conforme transcrições feitas sob n.ºs 8059 e 9873 no Registro Imobiliário desta comarca, arruaram e lotearam a mesma, e a inscreveram com a denominação de "Jardim Estoril", sob n.º..... no Cartório de Imóveis da Primeira Circunscrição desta cidade de acordo e para os fins e efeitos do decreto-lei n. 58, de 1.º de Dezembro de 1937 e seu regulamento, Decreto n.º 3.079, de 15 de Setembro de 1938.

B) Sobre a área de terreno arruada e loteada, supra referida, não existem servidões ativas ou passivas, nem outros onus reais ou quaisquer restrições ao direito de propriedade, a não ser os constantes na cláusula 9.a da presente escritura.

C) Pelo presente contrato e melhor forma de direito os promitentes vendedores se comprometem a vender ao compromissário e este se obriga a comprar, sob as cláusulas e condições abaixo, o lote.....

1.º — O preço certo e ajustado para a venda desse..... lote..... é de Cr.\$.....

..... cruzeiros,

por conta do qual os promitentes vendedores receberam neste ato a quantia de Cr.\$.....
..... cruzeiros,
como sinal e princípio de pagamento.

2.o — O restante do preço, ou seja, Cr.\$.....
..... cruzeiros, será pago da seguinte maneira :

3.o — Qualquer dívida que restar e provier do presente contrato, deverá ser paga pelo compromissário, juntamente com a primeira prestação seguinte à dívida.

4.o — O Compromissário fica obrigado a manter o terreno em perfeito estado de limpeza, a cumprir todas as exigências das autoridades federais, estaduais e municipais, e a pagar nas épocas respectivas às repartições competentes, todos os impostos e taxas, inclusive de melhoria e respectivas multas, devidas de hoje em diante, já lançadas ou que venham a ser lançadas, sobre o terreno e suas benfeitorias, embora esses lançamentos, sejam em nome dos promitentes vendedores. Se o compromissário, não o tiver feito, poderá o promitente vendedor, entendendo conveniente, pagar tais impostos, taxas e multas ou cumprir a determinações e exigências, tudo por conta do compromissário. Na conta destes serviços, que será considerada líquida e certa, o promitente vendedor acrescentará 10% sobre o custo. Os débitos, provenientes do pagamento de impostos, taxas e multas e do preço e percentagem dos serviços serão exigíveis do compromissário desde logo e vencerão, enquanto não pagos, os juros de 1% ao mês. O compromissário, responderá também pelas custas e mais penalidades decorrentes de quaisquer ações que sejam movidas pelos poderes públicos, tendo por objeto o lote de terreno ora comprometido.

5.o — Os promitentes vendedores comprometem-se a: I) no prazo de 24 meses a contar desta data entregar o trecho da via pública para o qual faz frente o lote objeto deste contrato, com guias e sargetas de concreto, pavimentação asfáltica, canalização para água, postes para luz e telefone e arborização, sem qualquer ônus para o compromissário. II) Se dentro desse prazo estipulado tais melhoramentos não se efetivarem por culpa exclusiva dos promitentes vendedores, o compromissário terá o direito de cessar o pagamento de todo e qualquer débito, o que fará somente depois de cumprida a cláusula retro, sem incorrer nas penalidades previstas nas cláusulas 12ª, letra «a» e 7ª, do presente contrato. III) Fornecer, independentemente de qualquer pagamento um projeto segundo as normas exigidas pela Prefeitura Municipal de Bauri, para a construção de uma residência no lote objeto deste contrato, desde que solicitado pelo compromissário, dentro do prazo de 24 meses, a contar desta data.

6.o — Todos os pagamentos previstos neste contrato serão feitos
..... ou onde for designado pelos promitentes vendedores.

7.o — Se qualquer prestação ou dívida, prevista neste contrato, não for paga no vencimento, a respectiva quantia vencerá os juros de 1% ao mês durante o tempo de ataso.

8.o — Qualquer recebimento fora dos prazos estabelecidos será considerado mera tolerância dos promitentes vendedores para com o compromissário, sem prejuízo qualquer das cláusulas deste contrato.

9.o — O compromissário obedecerá sempre e rigorosamente as seguintes obrigações pactuadas como condição essencial do presente contrato :

a) no lote ora comprometido não será construída mais de uma casa e respectivas dependências;

b) a casa, com as respectivas dependências se destinará exclusivamente à moradia de uma única família e seus criados. Fica proibida, portanto, a construção de prédio para habitação coletiva, assim como adaptação da casa, conforme descrição anterior, para fins comerciais, industriais ou qualquer outra finalidade que não seja a de habitação para uma família e seus respectivos criados;

c) A habitação principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos : 4,5 metros do alinhamento da rua, e 1,5 metros de ambas as divisas laterais. No terreno de esquina o recuo lateral em relação à rua de menor importância será de 2 metros, a juízo dos promitentes vendedores.

d) As dependências externas não poderão ocupar área superior a 1/10 da área total do lote;

e) Os fechos laterais divisórios entre o alinhamento da rua e o das edificações, e numa extensão nunca inferior a 4,5 metros, obedecerão à mesma altura de 1,50 metros. Na extensão restante das divisas laterais e nos fundos terão altura máxima de 2 metros;

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo

OFICIAL

358

f) Os fechos da rua, com altura máxima de 1,50 metros serão de gradil sobre mureta de alvenaria ou concreto, não podendo a altura da mureta exceder 50 centímetros.

g) Os passeios constarão de uma faixa de concreto ladeada por duas outras gramadas, cujo tipo e largura serão indicados pelos promitentes vendedores ao tempo de serem feitos os referidos passeios.

h) As ligações externas de energia elétrica, telefone e campainha serão subterrâneas entre o alinhamento da via pública e a edificação principal e as dependências externas.

i) O compromissário compromete-se a permitir a passagem da canalização de águas pluviais dos lotes vizinhos, através do lote comprometido, quando a conformação dos referidos lotes assim o exigir, dentro da faixa lateral de 1,50.

j) Dois ou mais lotes contíguos poder-se-ão unir de modo a formar um ou mais lotes, desde que os novos lotes assim formados apresentem os seguintes requisitos: Frente mínima de 12 metros, profundidade mínima de 23 metros e área mínima de 280 metros quadrados, tendo tal modificação de ser submetida à apreciação do promitente vendedor para aprovação antes de ser efetivada. Todas as obrigações nesta cláusula pactuadas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes. A modificação parcial do loteamento, para esse fim e os onus ou despesas que a mesma acarretar, inclusive de averbação no Registro Imobiliário serão sempre a cargo e por conta do comprador interessado na alteração.

k) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer espécie nos terrenos e nas edificações, salvo os referentes à venda, locação ou nome do proprietário do imóvel no qual estiverem colocados.

l) Logo após a conclusão da pavimentação da via pública para a qual faz frente o terreno objeto deste contrato, o compromissário obriga-se a construir os fechos (apenas mureta de 0,20 m a 0,30 m de altura) e respectivo passeio na conformidade do disposto na letra "g" retro.

As condições constantes desta cláusula e que serão inscritas no Registro de Imóveis, quando for outorgada a escritura definitiva de venda e compra, não se aplicam às quadras H, I, T, U, e os lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, da quadra G, e só poderão ser alteradas por acordo escrito dos promitentes vendedores e do compromissário comprador ou proprietário do lote.

10.o — Se até a ocasião de verificação final dos limites de cada lote (o que será feito no prazo de 180 dias a contar desta data) for constatada uma diferença de área superior a 1%, será ela compensada em dinheiro à razão de Cr.\$ 500,00 por metro quadrado.

11.o — O compromissário, recebe neste ato, a posse do terreno e nele poderá construir sob sua responsabilidade.

12.o — Este contrato ficará rescindido, perdendo o Compromissário quaisquer pagamentos realizados e as construções e benfeitorias feitas, que ficarão, desde logo incorporadas ao imóvel, que o compromissário restituirá imediatamente aos promitentes vendedores, sem direito à indenização de qualquer espécie, nos seguintes casos:

- a) se o compromissário ficar atrasado no pagamento de qualquer prestação;
- b) se deixar de pagar qualquer outro débito, depois de decorridos 30 dias da data em que ele for exigível;
- c) se desobedecer a qualquer das condições constantes na cláusula 9.o.

13.o — Os promitentes vendedores darão ao compromissário a escritura definitiva do terreno depois de pago integralmente o preço e de cumpridas pelo compromissário todas as obrigações deste compromisso, correndo todas as despesas com escritura, transcrição e imposto de transmissão por conta do compromissário que deverá fazer a prova, mediante exibição de certidões negativas, de haver pago todos os impostos e taxas incidentes sobre o terreno desde esta data. A escritura definitiva deverá ser feita dentro de 6 meses, no máximo, depois de quitado este contrato.

14.o — Poderá, o compromissário com a anuência dos promitentes vendedores, transferir os direitos e obrigações deste contrato, desde que esteja em dia com todos os pagamentos, e na fiel observância de todas as suas cláusulas e mediante certidões negativas dos impostos e taxas federais, estaduais e municipais sobre o terreno. Essas certidões serão entregues aos promitentes vendedores a quem ficarão pertencendo. Se o Compromissário fizer transferência sem a anuência dos promitentes vendedores ficará solidário com o adquirente nos direitos e obrigações deste contrato. Em cada transferência os promitentes vendedores cobrarão do cedente a quantia de Cr.\$ 500,00 (quinhentos cruzeiros) como taxa de expediente. Também os promitentes vendedores poderão transferir este contrato.

15.o — O presente compromisso não poderá ser arrependido, nem mesmo nas condições dos artigos 1088 (mil e oitenta e oito), e 1095 a 1097 (mil e noventa e cinco a mil e noventa e sete) do Código Civil Brasileiro, porisso que é irrevogável, regendo-se pelas normas e disposições do decreto 58 de 10 de Novembro de 1937 e seu respectivo regulamento, decreto n.º 3079 de 15 de Dezembro de 1938. Este compromisso é extensivo aos herdeiros e sucessores das partes contratantes.

16.o — Sem prejuízo do previsto na cláusula 12.o, letra c). O compromissário se obriga a pa-

gar aos promitentes vendedores a multa de Cr.\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros) se deixar de cumprir ou transgredir qualquer das disposições da cláusula 9.o.

17.o — As partes elegem o foro da comarca de Bauru para quaisquer questões oriundas deste contrato, obrigando-se a parte vencida em demanda judicial, a pagar as custas e os honorários de advogado da parte vencedora, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do objeto da questão.

OBSERVAÇÕES :

E por assim estarem ajustados, firmam o presente contrato, em 3 vias, em presença das duas testemunhas abaixo, depois de lido e achado conforme. Para os efeitos exclusivamente fiscais, arbitram as partes em Cr.\$..... o montante das despesas decorrentes deste compromisso, a cargo do promitente comprador. A primeira via vai selada com Cr.\$..... proporcionais ao preço e ao arbitramento supra, e as demais, com o selo de fls.

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo
OFICIAL

37

MEMORIAL DE NORMAS PARA A CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIAS NO LOTEAMENTO DO
JARDIM ESTORIL II, AS QUAIS ESTARÃO SUJEITOS TODOS OS PROPRIETÁRIOS/
DE LOTES, POR FORÇA DO CONTRATO PARTICULAR A SER ASSINADO ENTRE AS
PARTES.

- 1º) Após receber a posse precária do lote, pode o Proprietário nele introduzir as benfeitorias que entender convenientes, respeitada a legislação em vigor e as disposições do contrato de Compra e Venda.
- 2º) O Proprietário obedecerá sempre e rigorosamente, por si e por seus sucessores a qualquer título, as seguintes obrigações, pactuadas como condição essencial do presente Memorial de Normas e do Contrato de Compra e Venda, reproduzidas na escritura definitiva e em todas as outras que se lhe seguirem:
- a) Nos lotes não serão construídas mais de uma residência e respectivas cdículas, que se destinará exclusivamente à moradia de uma única família. É proibida portanto a construção de prédio não residenciais e de prédio de apartamentos ou para habitação coletiva. A residência não será usada nem adaptada, nem permitida para fins comerciais, industriais ou quaisquer outros não residenciais por forma a nunca se exercer nela, comércio ou indústria de qualquer natureza, nem serem na mesma instalados colégios ou estabelecimentos de ensino, escritórios, hospital, clínicas, templo, cinema, teatro, hotel, pensão, clube, restaurante, etc.
- As construções não poderão ter mais de dois pavimentos, (térreo e superior) acima do nível da rua e quando o lote for de esquina ou tiver duas frentes, acima do nível da via pública mais elevada. Poderão, a juízo do Proprietário do Loteamento, ser construídos além destes dois pavimentos, ou um sótão quando em harmonia com o estilo da construção, ou um subsolo, dentro do perímetro da projeção horizontal do prédio, quando o relevo natural do terreno apresentar inclinação igual ou superior a 15% (quinze por cento);

Página: 0043/0058

- b) A construção principal, inclusive as partes em balanço, obedecerá aos seguintes recuos mínimos: 5,00m (cinco metros) do alinhamento da rua, ruas ou praças; 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais; 5,00m (cinco metros) da divisa dos fundos / do lote. Os recuos compreendem faixas paralelas às divisas dos lotes e suas medidas serão tomadas na perpendicular à divisa considerada, não sendo tolerados quaisquer corpos ou saliências nessas faixas, exclusive os beirais até 1,00m (hum metro) no máximo. Nas faixas de recuo lateral será permitida a construção de uma passagem coberta para automóvel, conforme disposto a seguir na letra / "c". As edículas poderão ser construídas na faixa de recuo dos / fundos, desde que observem um afastamento mínimo de 2,50m (dois / metros e cinquenta centímetros) da construção principal; A faixa de recuo de frente não poderá ser utilizada como pátio de serviço de qualquer natureza.
- c) A construção principal, com um ou dois pavimentos, não poderá ocupar área superior a 50% (cinquenta por cento) da área do lote, inclusive a projeção de balanços. As edículas externas (garagem, / quarto de empregados, W.C., lavanderia, etc.) e não poderão ter / mais de dois pavimentos (térreo e superior) e não poderão ocupar área superior a 10% (dez por cento) da área do lote. No caso de incorporação das edículas à edificação principal, o conjunto poderá ocupar, no máximo 60% (sessenta por cento) da área do lote, / desde que o restante do lote permaneça livre de qualquer construção. As edículas, quando em separado da construção principal, / ficarão recuadas no mínimo 12,00m (doze metros) do alinhamento da via pública. Nos terrenos de esquina ou com frente para duas / ruas ou praças esse recuo poderá ser reduzido até 3,00m (três metros) com relação a frente de maior extensão, no alinhamento da via pública, devendo também as suas fachadas para este último, ter tratamento arquitetônico adequado e não abrir diretamente para o mesmo, portas de compartimentos sanitários ou lavadouros. Quando o terreno apresentar barranco natural de altura superior a 1,50m /

[Handwritten signature]

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo

OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Fl. 03

(hum metro e cinquenta centímetros) acima do nível da via pública, a garagem (só garagem) poderá ser, excepcionalmente, construída no alinhamento da via pública, (se a Prefeitura Municipal consentir)/ desde que o piso do pavimento térreo da construção principal fique acima do nível da laje de cobertura da garagem que o pé direito / desta não exceda de 2,30m (dois metros e trinta centímetros); neste caso a cobertura da garagem será rematada por jardim ou terraço descoberto dotado de guarda-corpo ou com altura máxima de 1,00m / (hum metro). Poderá também nesta mesma hipótese, a garagem ser construída abaixo do nível do primeiro pavimento, dentro do perímetro/ da projeção horizontal do prédio principal. Ligada ao prédio principal e encostada ou não a uma das divisas laterais do lote, poderá ser construída uma única passagem coberta ou desembarcadouro para automóvel de comprimento não superior a 6,00m (seis metros), s/ terraço em cima. Esta será aberta na frente e nos fundos e não poderá ser fechada em hipótese alguma, tolerando-se somente a colocação de grades com vazamento superior a 70% (setenta por cento). Essa passagem coberta terá altura máxima de 2,70m (dois metros e setenta centímetros), acima do terreno natural. Entende-se por terreno natural aquele resultante de urbanização do bairro.

- d) Os fechos da frente ou frentes para a via pública, se forem construídos, terão altura total máxima de 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) acima do nível da guia e serão de gradil sebe viva ou elementos vazados, cujo vazamento mínimo será de 70% (setenta por cento). No caso de construção de gradil sobre mureta de alvenaria/ ou somente mureta de alvenaria, esta não poderá exceder de 0,90m / (noventa centímetros) de altura. Sendo necessária, a juízo do Proprietário do Loteamento, a construção de muro de arrimo, este poderá ser erigido até a altura máxima de 2,00m (dois metros) acima da guia e deverá ser revestido. Sobre esse muro de arrimo poderá ser feito gradil, cuja altura não poderá exceder de 1,00m (hum metro)/ acima do muro. Os fechos poderão ser flexionados em direção à casa. Neste caso o espaço resultante dessa flexão deverá ficar com-

Página: 0045/0058

pletamente livre de qualquer vedação, sempre obedecendo aos limites de altura e prescrições do fecho no alinhamento.

- e) Os fechos laterais entre o alinhamento da via pública e o da edificação principal, em toda sua extensão, obedecerão a altura máxima / de 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) acima do terreno natural. Na extensão restante das divisas laterais e nos fundos, os fechos terão a altura máxima de 2,00m (dois metros) acima do terreno natural. Poderão ser construídos fechos de simples vedação, ligando a edificação principal às divisas laterais do lote, desde que a altura dos mesmos não exceda a altura de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) do terreno natural e obedeça ao recuo da frente. Eventuais aterros deverão ficar contidos nas caixas em embasamento/ da casa, não sendo tolerados aterros juntos às divisas do lote com altura superior a 1,00m (hum metro) acima do terreno natural.
- f) Será permitida a construção de pérgulas sómente nas faixas de recuos laterais (de um só lado) e dos fundos. Os elementos das pérgulas não terão altura superior a 0,40m (quarenta centímetros) e os vãos entre as faces das vigas não poderão ser inferiores a 0,50m / (cinquenta centímetros); essas pérgulas, em hipótese alguma, poderão receber qualquer tipo de cobertura e a altura máxima de seus elementos fica limitada a 2,70m (dois metros e setenta centímetros)/ a contar do nível do terreno natural.
- g) Os passeios constarão de uma faixa central cimentada ou revestida / de outro material, ladeada por duas outras gramadas. A largura dessa faixa central será 1/3 (hum terço) da largura do passeio, com um mínimo de 1,00m (hum metro) de largura, cabendo ao adquirente do lote, a conservação do gramado.

As ligações externas de luz e força elétrica, telefone e campainha, serão subterrâneas entre o poste de entrada e a edificação principal.

[Handwritten signature]

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo

OFICIAL

Fl. 05

- 41
- i) Qualquer construção, (inclusive reconstrução, reformas ou aumentos) só poderão ser iniciadas depois de aprovados pelo Proprietário do / Loteamento e pelos Podêres Públicos competentes, os respectivos Projetos e de obtido o alvará de licença, devendo obedecer aos regulamentos estaduais e municipais ao tempo da construção, além dos regulamentos estipulados neste Memorial de Normas. As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Toda-
via, após a expedição do alvará de licença, será permitida a cons-
trução de um barracão provisório para depósito de materiais ou uso/
do guarda da obra, barracão que deverá ser demolido, se a construção não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias, a con-
tar da data da expedição do referido alvará de licença.
- j) Dois ou mais lotes contíguos poder-se-ão unir ou recompor, de modo/
a formar um ou mais lotes, contanto que cada um dos lotes resultan-
tes apresenta os seguintes requisitos:
- frente mínima de 14,00m (catorze metros) e área mínima de 490,00m²
(quatrocentos e noventa metros quadrados).
Todas as obrigações nesta cláusula pactuadas continuarão a ser apli-
cadas a esses novos lotes.
- l) São proibido letreiro e anúncios de qualquer espécie nos terrenos e
nas edificações, salvo anúncios referentes à venda ou locação do /
imóvel, nome e profissão do proprietário ou compromissário.
- m) Não poderá ser realizado no terreno, desaterro ou extração de mate-
rial, sem o prévio consentimento escrito do Proprietário do Lotea-
mento.
- n) O Proprietário se obriga, se a Municipalidade o exigir, observada a
legislação local, a assinar a escritura pública pela qual se compro-
meterá a não renunciar os recuos laterais do terreno, mencionados /
na letra "b", necessários para garantia mútua de isolamento nos saguões
exteriores relativamente aos prédios a serem construídos nos terre-
nos vizinhos.

Página: 0047/0058

- 3ª) O proprietário deve providenciar desde logo as derivações de água e esgoto para o lote objeto do presente, podendo inclusive solicitar ao Proprietário do Loteamento a execução desses serviços, mediante preço a ser avençado entre as partes.

Bauru, 31 de Agosto de 1977.

Responsável pelo Projeto -
Arq. FERNANDO FERREIRA DE PINHO
CREA 10.892/D - 6ª Região
CIC 012.558.788/00
RG 1.702.177 - IM: 04123

Responsável Técnico -
Engº. JOSÉ S. MARTHA FILHO
CREA 11.221/D - 6ª Região
CIC 012.558.458/53
RG 1.203.408 - IM: 04124

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU
DIRETORIA DE PLANTAS PARTICULARES

APROVADA

Em 03 de Nov. de 1977

Eng. Takyoshi YOSHIMURA
Diretor

omsst

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo

OFICIAL

JARDIM ESTORIL III

000148

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Contrato nº ...

Através deste compromisso de venda e compra, de um lado como promitente vendedor ..., doravante designado VENDEDOR, e de outro lado como promitente comprador ..., a seguir designado COMPRADOR, têm entre si, justo e combinado a presente promessa de venda e compra, mediante as seguintes cláusulas e condições que mutuamente se obrigam:

- 1) O VENDEDOR é senhor e legítimo possuidor do lote de terreno, designado pelo nº ..., da quadra nº ..., com as seguintes medidas e confrontações, de quem da via pública vê o lote: ..., devidamente matriculado sob nº ..., no Cartório de Registros Públicos da Primeira Circunscrição Imobiliária desta Comarca de Bauru, que declara estar livre e desembaraçado de qualquer ônus real ou fiscal.
- 2) O preço certo e ajustado para a venda e compra de referido lote é de R\$...
- 3) Por conta desse preço o VENDEDOR recebeu do COMPRADOR a importância de R\$...
- 4) O restante do preço será pago em ..., sendo que todas as prestações do preço são representadas por ... notas promissórias, emitidas e entregues neste ato pelo COMPRADOR ao VENDEDOR, nominativas a este e com a cláusula "à ordem", recebidas com o caráter "pró solvendo".
- 5) O COMPRADOR recebe neste ato a posse precária do lote, podendo nele introduzir as benfeitorias que entender convenientes, respeitada a legislação em vigor e as disposições deste contrato.
- 6) O COMPRADOR se obriga a manter o lote referido em perfeito estado de limpeza, cumprindo todas as exigências das autoridades federais, estaduais e municipais, e a pagar nas épocas respectivas às repartições competentes todos os impostos e taxas e eventuais multas, devidas de hoje em diante, já lançadas ou que vierem a ser lançadas sobre o lote e suas benfeitorias, mesmo que tais lançamentos sejam feitos em nome do VENDEDOR. Se o COMPRADOR não cumprir tais encargos poderá o VENDEDOR, entendendo conveniente, pagar esses tributos, bem como cumprir determinações e exigências dos Poderes Públicos, tudo por conta do COMPRADOR. Tudo que o VENDEDOR vier a desembolsar para solver encargos do COMPRADOR deverá ser por este reembolsado acrescido de 20% de taxa de administração, mais correção monetária, mais juros de 1% ao mês, mais multa moratória de 10%, respondendo ainda o COMPRADOR pelas custas e honorários advocatícios de 20%, caso haja necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial.

Contrato Padrão (minuta do Jardim Estoril revisada pelo loteador)

Página: 0153/0185

Rua Julio de Mesquita Filho, 10-31 - Sala 8 - Jardim Panorama - Bauru/SP - CEP: 17011-137
Fone: (14) 3235-5575 - Fax: (14) 3235-5579 - e-mail: 1.cartorio@uol.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bauru - SP

084650

11153-4 - AA

11153-4-070001-990000-0514

6.1) A correção monetária será calculada mensalmente e mensurável pelo CUB/SINDUSCON/SP, ou em caso de extinção dele, pelo IGP/FGV, ou se este também for extinto, por qualquer índice que reflita a inflação específica da construção civil de livre escolha pelo VENDEDOR.

6.2) Para cobrança de quaisquer valores resultantes do disposto neste item, bem como das demais convenções deste contrato, poderá o VENDEDOR sacar contra o COMPRADOR competentes letras de câmbio, com vencimento a quinze dias da respectiva apresentação, obrigando-se desde já o COMPRADOR a aceitar e pontualmente resgatar tais títulos.

7) O VENDEDOR se compromete a entregar o trecho da via pública para o qual faz frente o lote, com guias, sarjetas, pavimentação, galerias de águas pluviais onde forem necessárias, a seu juízo exclusivo, rede de esgotos, de água e de energia elétrica e iluminação pública, tudo dentro do prazo de doze meses, a contar desta data; se, dentro desse prazo, referidos melhoramentos não estiverem concluídos por culpa do VENDEDOR, o COMPRADOR terá o direito de interromper o pagamento das prestações do preço ora ajustado, sem incorrer em qualquer penalidade e sem juros, até que os melhoramentos estejam concluídos; uma vez concluídos tais melhoramentos, serão exigíveis por inteiro o montante das prestações vencidas no período.

8) Todos os pagamentos previstos neste contrato serão feitos pelo COMPRADOR ao VENDEDOR ("*portable*"). Independente disso, desde já se obrigam as partes a comunicarem uma a outra toda e qualquer alteração de seus respectivos domicílios, para qualquer eventual outra finalidade.

9) Se qualquer prestação ou dívida, prevista neste contrato, não for paga pelo COMPRADOR no respectivo prazo de vencimento, o COMPRADOR se obriga ao pagamento de 20% de taxa de administração sobre o débito, mais correção monetária, mais juros de 1% ao mês, mais multa moratória de 10%, mais honorários advocatícios de 20%. A correção monetária será calculada conforme previsto no item "6.1" deste.

10) Qualquer recebimento pelo VENDEDOR, fora dos prazos marcados de vencimentos, será considerado mera tolerância, insuscetível de modificar qualquer cláusula deste contrato.

11) Em havendo desapropriação total ou parcial do lote objeto do presente, este contrato não se resolverá, permanecendo o comprador obrigado pelas prestações do preço, até final; caso a indenização seja antes da quitação do preço, parte dela será obrigatoriamente destinada à amortização do saldo devedor do presente contrato,

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo

OFICIAL

JARDIM ESTORIL III

000150

pertencendo o excedente ao COMPRADOR, que terá sempre assegurado direito de ingressar no processo expropriatório.

12) O COMPRADOR obedecerá sempre e rigorosamente, por si e por seus sucessores a qualquer título, as seguintes obrigações, pactuadas como essencial do presente contrato, que serão reproduzidas na escritura definitiva e em todas as outras que se lhe seguirem:

12.1) No lote do presente contrato, não será construída mais de uma residência e respectivas edículas que se destinará exclusivamente à moradia de uma única família (residencial unifamiliar). É proibida, portanto, a construção para habitação coletiva ou de prédio (condomínio horizontal) de qualquer tipo, por exemplos: comercial, ou não-residencial, ou mesmo residencial (unifamiliar ou multifamiliar), etc. A residência não será usada, nem adaptada, nem permitida, para fins comerciais, indústrias ou quaisquer outros não-residenciais, por forma a nunca se exercer nela, comércio ou indústria de qualquer natureza, nem serem na mesma instalados, colégios ou estabelecimentos de ensino, escritórios, hospital, clínicas, templo, cinema, teatro, hotel, pensão, clube, restaurante, etc. A construção não poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua e quando o lote for de esquina ou tiver duas frentes, acima do nível da via pública, mais elevada. Poderão, a juízo do LOTEADOR, ser construídos, além destes dois pavimentos, ou um sótão, quando em harmonia com o estilo da construção; ou um subsolo, dentro do perímetro da projeção horizontal do prédio, quando o relevo natural do terreno apresentar inclinação igual ou superior a 15% (quinze por cento).

12.2) A construção principal, inclusive as partes em balanço, obedecerá aos seguintes recuos mínimos: 3,00m (três metros) do alinhamento da rua ou praças; valendo as diretrizes da municipalidade para as divisas laterais. Os recuos compreendem faixas paralelas às divisas dos lotes e suas medidas serão tomadas na perpendicular à divisa considerada, não sendo tolerados quaisquer corpos ou saliências, nessas faixas, exclusive os beirais até 1,00m (um metro) no máximo. Nas faixas de recuo lateral será permitida a construção de uma passagem coberta para automóvel conforme disposto a seguir no subitem "12.3". As edículas poderão ser construídas nas faixas de recuo dos fundos, desde que observem um afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) da construção principal. A faixa de recuo de frente não poderá ser utilizada como pátio de serviço de qualquer natureza.

12.3) A construção principal, com um ou dois pavimentos (térreo e superior), não poderá ocupar área superior a 70% (setenta por cento) da área do lote inclusive a projeção de balanços. As edículas externas (garagem, quartos de empregados, W.C., lavanderias, etc.), não poderão ocupar área superior a 10% (dez por cento) da área do

Contrato Padrão (minuta do Jardim Estoril revisada pelo loteador)

FSC
MISTO
Papéis

lote. No caso de incorporação das edículas à edificação principal, o conjunto poderá ocupar, no máximo 80% (oitenta por cento) da área do lote, desde que o restante do lote permaneça livre de qualquer construção. As edículas quando em separado da construção principal, ficarão recuadas no mínimo 10,00m (dez metros) do alinhamento da via pública. Nos terrenos de esquina ou com frente para duas ruas ou praças esse recuo poderá ser reduzido até 3,00m (três metros) com relação a frente de maior extensão, no alinhamento da via pública, devendo também as fachadas para este último, ter tratamento arquitetônico adequado a não abrir diretamente para o mesmo, portas de compartimentos sanitários ou lavadouros. Quando o terreno apresentar barranco natural de altura superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível da via pública, a garagem (só garagem) poderá ser, excepcionalmente, construída no alinhamento da via pública (se a Prefeitura Municipal o consentir), desde que o piso do pavimento térreo da construção principal fique acima do nível da laje de cobertura da garagem, que o pé direito desta não exceda de 2,30m (dois metros e trinta centímetros); neste caso a cobertura da garagem será rematada por jardim ou terraço descoberto dotado de guarda-corpo com altura máxima de 1,00m (um metro). Poderá também nesta hipótese, a garagem ser construída abaixo do nível do primeiro pavimento, dentro do perímetro da projeção horizontal do prédio principal. Ligada ao prédio principal e encostada ou não a uma das divisas laterais do lote, poderá ser construída uma única passagem coberta ou desembarcadouro para automóvel de comprimento não superior a 6,00m (seis metros), sem terraço em cima. Esta será aberta na frente e nos fundos e não poderá ser fechada em hipótese alguma, tolerando-se somente a colocação de grades com vazamento superior a 70% (setenta por cento). Essa passagem coberta terá altura máxima de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) acima do terreno natural. Entende-se por terreno natural aquele resultante de urbanização do bairro.

12.4) Os fechos da frente ou frentes para a via pública se forem construídos, terão altura máxima de 2,00m (dois metros) acima do nível da guia e serão de gradil, sebe viva ou elementos vazados, cujo vazamento mínimo será de 70% (setenta por cento). No caso de construção de gradil sobre mureta de alvenaria, ou somente mureta de alvenaria, esta não poderá exceder de 0,90m (noventa centímetros) de altura. Sendo necessária, a juízo do LOTEADOR, a construção de muro de arrimo, este poderá ser erigido até a altura máxima de 2,00 (dois metros) acima da guia, e deverá ser revestido. Sobre este muro de arrimo poderá ser feito gradil, cuja altura não poderá exceder 1,00m (um metro) acima do muro. Os fechos poderão ser flexionados em direção à casa. Neste caso, o espaço resultante dessa flexão deverá ficar completamente livre de qualquer vedação, sempre obedecendo aos limites de altura e prescrições do fecho do alinhamento.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo

OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

JARDIM ESTORIL III

000152

12.5) Os fechos laterais divisórios entre o alinhamento da via pública e o da edificação principal, em toda a sua extensão, obedecerão a altura máxima de 2,00m (dois metros) acima do terreno natural. Na extensão restante das divisas laterais e nos fundos, os fechos terão a mesma altura máxima de 2,00m (dois metros) acima do terreno natural. Poderão ser construídos fechos de simples vedação, ligando a edificação principal às divisas laterais do lote, desde que a altura dos mesmos não exceda a altura de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) do terreno natural e obedeça ao recuo de frente. Eventuais aterros deverão ficar contidos nas caixas em embasamento da casa, não sendo tolerados aterros junto às divisas do lote com altura superior a 1,00m (um metro) acima do terreno natural.

12.6) Será permitida a construção de pérgulas somente nas faixas de recuos laterais (de um só lado) e dos fundos. Os elementos das pérgulas não terão altura superior a 0,40m (quarenta centímetros), largura não superior a 0,15m (quinze centímetros) e os vãos entre as faces das vigas não poderão ser inferiores a 0,50m (cinquenta centímetros); essas pérgulas, em hipótese alguma, poderão receber qualquer tipo de cobertura e a altura máxima de seus elementos fica limitada a 2,70m (dois metros e setenta centímetros) a contar do nível do terreno natural.

12.7) As ligações externas de luz e força elétrica, telefone e campainha, serão subterrâneas entre o poste da rua e a edificação principal e as edículas.

12.8) Qualquer construção (inclusive reconstrução, reforma ou aumento), só poderá ser iniciada, depois de aprovada pelos Poderes Públicos competentes, nos respectivos projetos e de obtido o alvará de licença, devendo obedecer aos regulamentos estaduais e municipais, ao tempo da construção, além dos regulamentos estipulados neste contrato. As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Todavia, após a expedição do alvará de licença, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais ou uso do guarda da obra, barracão que deverá ser demolido, se a construção não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data da expedição do referido alvará de licença. A construção dos muros de fecho, só poderá ser executada depois de conferida a delimitação do lote objeto deste contrato, pela municipalidade, que dará por escrito a certidão competente.

12.9) Dois ou mais lotes contíguos poder-se-ão unir ou recompor, de modo a formar um ou mais lotes, contanto que cada um dos lotes resultantes apresente os seguintes requisitos: frente mínima de 14,00m (catorze metros) e área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados). Todas as obrigações nesta cláusula pactuadas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes.

Contrato Padrão (minuta do Jardim Estoril revisada pelo loteador)

12.10) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer espécie nos terrenos e nas edificações, salvo discreto anúncio referente a venda ou locação do imóvel.

12.11) Nas quadras 11 (onze) e 12 (doze) poderão ser construídos prédios de apartamentos residenciais unifamiliares, com os índices de ocupação e de aproveitamento definidos pela municipalidade, mediante prévia aprovação do LOTEADOR e obedecidas as demais restrições ao direito de uso e ocupação elencados no item 12 (doze) deste e seus subitens.

12.12) No caso da Avenida Comendador José da Silva Martha passar a ser considerada pela municipalidade como "corredor comercial", os lotes que com ela confrontam (contíguos), passarão a poder ter uso e ocupação não-residencial que atenda a legislação municipal, continuando as restrições quanto a indústria ou qualquer atividade que produza som ou ruído, ou exale odores, ou produza fumaça ou névoa, ou produza lixo hospitalar ou tóxico, etc.), bem como continuarão prevalecendo as demais restrições ao direito de uso e ocupação elencadas no item 12 (doze) deste e seus subitens.

13) Este contrato ficará rescindido, perdendo o COMPRADOR as importâncias que houver pago por conta do preço e as benfeitorias, que ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, que o COMPRADOR se obriga a restituir imediatamente ao VENDEDOR, sem direito à indenização de qualquer espécie, nos seguintes casos:

13.1) Se o COMPRADOR ficar atrasado no pagamento de qualquer prestação do preço ou qualquer outro débito ou obrigação oriunda do presente e, constituído em mora nos termos da Lei 6766/79, não purgá-la no prazo legal, para cujos fins e efeitos inclusive valerá o protesto das notas promissórias ou cambiais previstas neste contrato;

13.2) Se desobedecer qualquer das restrições convencionadas no item 12 (doze) deste e seus subitens.

14) O VENDEDOR dará ao COMPRADOR a escritura definitiva do lote depois de pago integralmente o preço ajustado e cumpridas as demais obrigações deste contrato, correndo todas as despesas com escritura, registros, averbações e o imposto de transmissão por conta do COMPRADOR; na ocasião o COMPRADOR deverá exhibir certidões de impostos e taxas incidentes sobre o lote, desde a presente data; referida escritura definitiva deverá ser formalizada dentro do prazo máximo de seis meses, após a quitação do preço; decorrido esse prazo, o VENDEDOR cobrará pela outorga uma taxa remuneratória de 10% de seu valor atualizado.

15) Poderá o COMPRADOR, com anuência do VENDEDOR, transferir os direitos e obrigações decorrentes do presente contrato a terceiros, desde que esteja em dia com

Contrato Padrão (minuta do Jardim Estoril revisada pelo loteador)

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo

OFICIAL

JARDIM ESTORIL III

000154

todos os pagamentos e na fiel observância de todas as suas cláusulas e condições; na ocasião o COMPRADOR exibirá ao VENDEDOR certidões negativas de impostos e taxas sobre o lote. Se o COMPRADOR ceder ou transferir seus direitos sem a anuência do VENDEDOR o cessionário ficará solidário, juntamente com o COMPRADOR, nos direitos e obrigações oriundos do presente. Em cada transferência o VENDEDOR cobrará uma taxa remuneratória de 5% de seu valor atualizado.

16) O presente contrato é irrevogável e irrevogável, sem cláusula de arrependimento, pelo que se obrigam as partes e seus sucessores a qualquer título, regendo-se pelas disposições da Lei 6766/79 e sua regulamentação.

17) O COMPRADOR se obriga em caso de construção, providenciar de imediato as ligações de água e esgotos para o lote objeto do presente.

18) As partes elegem o foro da Comarca de Bauru para quaisquer questões oriundas do presente contrato, obrigando-se a parte vencida em demanda judicial, a pagar as custas e os honorários de advogado da parte vencedora, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

E assim, por estarem justos e contratados, firmam o presente em quatro vias na presença das duas testemunhas abaixo.

Bauru, ...

as) vendedor

as) comprador

as) 1ª testemunha

as) 2ª testemunha

Contrato Padrão (minuta do Jardim Estoril revisada pelo loteador)

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo
OFICIAL

JARDIM ESTORIL

000206

Contrato Nº

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Pelo presente compromisso de venda e compra, de um lado como promitente vendedor

doravante designado VENDEDOR, e de outro lado como promitente comprador

a seguir designado COMPRADOR, têm entre si, justo e combinado a presente promessa de venda e compra, mediante as seguintes cláusulas e condições a que mutuamente se obrigam:

- A) - O VENDEDOR é senhor e legítimo possuidor do lote de terreno, situado nesta cidade, município e comarca de Bauru, zona da 1ª. Circunscrição Imobiliária, designado pelo Nº da quadra com as seguintes medidas e confrontações, de quem da via pública vê o lote:

devidamente matriculado sob Nº 11153-4-AA-084539 na 1ª. Circunscrição Imobiliária de Bauru.

- B) - Possuindo referido lote livre e desembaraçado de quaisquer ônus real ou fiscal, compromete-se a vendê-lo ao segundo, aqui designado COMPRADOR, respeitando-se as cláusulas que seguem:

1º - O preço certo e ajustado para a venda do referido lote é de Cr\$

- A) - Por conta desse preço recebeu o VENDEDOR do COMPRADOR a importância de Cr\$

- B) - O restante do preço será pago em

§ ÚNICO: Todas as prestações do preço são representadas por notas promissórias, emitidas e entregues neste ato pelo COMPRADOR ao VENDEDOR, nominativas a este e com a cláusula "à ordem", recebidas com o caráter "pro solvendo".

- 2º - O COMPRADOR recebe neste ato a posse precária do lote, podendo nele introduzir as benfeitorias que entender convenientes, respeitada a legislação em vigor e as disposições deste contrato.
- 3º - O COMPRADOR se obriga a manter o lote referido em perfeito estado de limpeza, cumprindo todas as exigências das autoridades federais, estaduais e municipais, e a pagar nas épocas respectivas às repartições competentes todos os impostos e taxas e eventuais multas, devidas de hoje em diante, já lançadas ou que vierem a ser lançadas sobre o lote e suas benfeitorias, mesmo que tais lançamentos sejam feitos em nome do VENDEDOR. Se o comprador não cumprir tais encargos poderá o VENDEDOR, entendendo conveniente, pagar esses tributos, bem como cumprir determinações e exigências dos Poderes Públicos, tudo por conta do COMPRADOR. Tudo que o VENDEDOR vier a desembolsar para solvar encargos do COMPRADOR deverá ser por este reembolsado acrescido de 20% de taxa de administração mais correção monetária, acrescido de juros de 1% ao mês, respondendo ainda o COMPRADOR pelas custas e honorários advocatícios, caso haja necessidade de cobrança judicial.
- § ÚNICO: Para cobrança de quaisquer valores resultantes do disposto nesta cláusula, bem como das demais convencionadas, neste contrato, poderá o VENDEDOR sacar contra o COMPRADOR competentes letras de câmbio, com vencimento a quinze dias da respectiva apresentação, obrigando-se de já o COMPRADOR a aceitar e pontualmente resgatar tais títulos.
- 4º - O VENDEDOR se compromete a entregar o trecho da via pública para o qual faz frente o lote, com guias, sarjetas, calçadas e pavimentação, galerias de águas pluviais onde forem necessárias, a seu juízo exclusivo, rede de esgotos, de água e de energia elétrica e arborização, tudo dentro do prazo de doze meses, a contar desta data; se, dentro desse prazo, referidos melhoramentos não estiverem concluídos por culpa do VENDEDOR, o COMPRADOR terá o direito de interromper o pagamento das prestações do preço ora ajustado, sem incorrer em qualquer penalidade e sem juros, até que os melhoramentos estejam concluídos; uma vez concluídos tais melhoramentos, serão exigíveis por inteiro o montante das prestações vencidas no período.
- 5º - Todos os pagamentos previstos neste contrato serão feitos ao VENDEDOR, para que desde já se obriga o COMPRADOR a comunicar toda e qualquer alteração do domicílio.
- 6º - Se qualquer prestação ou dívida, prevista neste contrato, não for paga pelo COMPRADOR no respectivo prazo de vencimento, o COMPRADOR se obriga ao pagamento de 20% de taxa de administração sobre o débito, mais correção monetária calculada mensalmente, acrescida dos juros de 1% ao mês.
- 7º - Qualquer recebimento pelo VENDEDOR, fora dos prazos marcados de vencimentos, será considerado mera tolerância, insusceptível de modificar qualquer cláusula deste contrato.
- 8º - Em havendo desapropriação total ou parcial do lote objeto do presente, este contrato não se resolverá, permanecendo o comprador obrigado pelas prestações do preço, até final; caso a indenização seja paga antes da quitação do preço, parte dela será obrigatoriamente destinada à amortização do saldo devedor do presente contrato, pertencendo o excedente ao COMPRADOR, que terá sempre assegurado direito de ingressar no processo expropriatório.
- 9º - O COMPRADOR obedecerá sempre e rigorosamente, por si e por seus sucessores a qualquer título, as seguintes obrigações, pactuadas como condição essencial do presente contrato, que serão reproduzidas na escritura definitiva e em todas as outras que se lhe seguirem:
- a) - No lote objeto do presente contrato, não será construída mais de uma residência e respectivas edículas que se destinará exclusivamente à moradia de uma única família. É proibida, portanto, a construção de prédio não residencial e de prédios de apartamentos ou para habitação co-

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo

OFICIAL

000208

letiva. A residência não será usada nem adaptada nem permitida para fins comerciais, industriais ou quaisquer outros não residenciais por forma a nunca se exercer nela, comércio ou indústria de qualquer natureza, nem serem na mesma instalados, colégios ou estabelecimentos de ensino, escritórios, hospital, clínicas, templo, cinema, teatro, hotel, pensão, clube, restaurante, etc. A construção não poderá ter mais de dois pavimentos, (térreo e superior) acima do nível da rua e quando o lote for de esquina ou tiver duas frentes, acima do nível da via pública, mais e levada. Poderão, a juízo do VENDEDOR, ser construídos, além destes dois pavimentos, ou um sótão, quando em harmonia com o estilo da construção; ou um sub-solo, dentro do perímetro da projeção horizontal do prédio, quando o relevo natural do terreno apresentar inclinação igual ou superior a 15% (quinze por cento).

- b) - A construção principal, inclusive as partes em balanço, obedecerá aos seguintes recuos mínimos: 5,00m (cinco metros) do alinhamento da rua ou ruas ou praças; 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais. Os recuos compreendem faixas paralelas às divisas dos lotes e suas medidas serão tomadas perpendicular à divisa considerada, não sendo tolerados quaisquer corpos ou saliências, nessas faixas, exceto os beirais até 1,00m (um metro) no máximo. Nas faixas de recuo lateral será permitida a construção de uma passagem coberta para automóvel conforme disposto a seguir na letra "c". As edículas poderão ser construídas nas faixas de recuo dos fundos, desde que observem um afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) da construção principal. A faixa de recuo de frente não poderá ser utilizada como patio de serviço de qualquer natureza.
- c) - A construção principal, com um ou dois pavimentos, não poderá ocupar área superior a 50% (cinquenta por cento) da área do lote inclusive a projeção de balanços. As edículas externas (garage, quartos de empregados, WC, lavanderias, etc.), não poderão ocupar área superior a 10% (dez por cento) da área do lote. No caso de incorporação das edículas à edificação principal, o conjunto poderá ocupar, no máximo 60% (sessenta por cento) da área do lote, desde que o restante do lote permaneça livre de qualquer construção. As edículas quando em separado da construção principal, ficarão recuadas no mínimo 12,00m (doze metros) do alinhamento da via pública. Nos terrenos de esquina ou com frente para duas ruas ou praças esse recuo poderá ser reduzido até 3,00m (três metros) com relação a frente de maior extensão, no alinhamento da via pública, devendo também as fachadas para este último, ter tratamento arquitetônico adequado a não abrir diretamente para o mesmo, portas de compartimentos sanitários ou lavadouros. Quando o terreno apresentar barranco natural de altura superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível da via pública, a garagem (só garagem) poderá ser, excepcionalmente, construída no alinhamento da via pública, (se a Prefeitura Municipal o consentir) desde que o piso do pavimento térreo da construção principal fique acima do nível da laje de cobertura da garagem que o pé direito desta não exceda de 2,30m (dois metros e trinta centímetros); neste caso a cobertura da garagem será rematada por jardim ou terraço descoberto dotado de guarda-corpo ou com altura máxima de 1,00m (um metro). Poderá também nesta hipótese, a garagem ser construída abaixo do nível do primeiro pavimento, dentro do perímetro da projeção horizontal do prédio principal. Ligada ao prédio principal e encostada ou não a uma das divisas laterais do lote, poderá ser construída uma única passagem coberta ou desembarcadouro para automóvel de comprimento não superior a 6,00m (seis metros), sem terraço em cima. Esta será aberta na frente e nos fundos e não poderá ser fechada em hipótese alguma, tolrando-se somente a colocação de grades com vazamento superior a 70% (setenta por cento). Essa passagem coberta terá altura máxima de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) acima do terreno natural. Entende-se por terreno natural aquele resultante de urbanização do bairro.
- d) - Os fechos da frente ou frentes para a via pública se forem construídos, terão altura total máxima de 2,00m (dois metros) acima do nível da guia

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bauru - SP

084540

11153-4-AA

11153-4-070001-090000-0514

e serão de gradil, sebe viva ou elementos vazados, cujo vazamento mínimo será de 70% (setenta por cento). No caso de construção de gradil sobre mureta de alvenaria, ou somente mureta de alvenaria, esta não poderá exceder de 0,90m (noventa centímetros) de altura. Sendo necessária, a juízo do VENDEDOR, a construção de muro de arrimo, este poderá ser e rígido até a altura máxima de 2,00m (dois metros) acima da guia, e deverá ser revestido. Sobre esse muro de arrimo poderá ser feito gradil, cuja altura não poderá exceder 1,00m (um metro) acima do muro. Os fechos poderão ser flexionados em direção à casa. Neste caso, o espaço restante dessa flexão deverá ficar completamente livre de qualquer vedação, sempre obedecendo aos limites de altura e prescrições do fecho do alinhamento.

- e) - Os fechos laterais divisórios entre o alinhamento da via pública e o da edificação principal, em toda a sua extensão, obedecerão a altura máxima de 2,00m (dois metros) acima do terreno natural. Na extensão restante das divisas laterais e nos fundos, os fechos terão a mesma altura máxima de 2,00m (dois metros) acima do terreno natural. Poderão ser construídos fechos de simples vedação, ligando a edificação principal às divisas laterais do lote, desde que a altura dos mesmos não exceda a altura de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) do terreno natural e o bedeaço ao recuo de frente. Eventuais aterros deverão ficar contidos nas caixas em embasamento da casa, não sendo tolerados aterros junto às divisas do lote com altura superior a 1,00m (um metro) acima do terreno natural.
- f) - Será permitida a construção de pérgulas somente nas faixas de recuos laterais (de um só lado) e dos fundos. Os elementos das pérgulas não terão altura superior a 0,40m (quarenta centímetros), largura não superior a 0,15m (quinze centímetros) e os vãos entre as faces das vigas não poderão ser inferiores a 0,50m (cinquenta centímetros); essas pérgulas, em hipótese alguma, poderão receber qualquer tipo de cobertura e a altura máxima de seus elementos fica limitada a 2,70m (dois metros e setenta centímetros) a contar do nível do terreno natural.
- g) - Os passeios constarão de uma faixa central cimentada ou revestida de outro material, ladeada por duas outras gramadas. A largura dessa faixa central será 1/3 da largura do passeio, com um mínimo de 1,00m (um metro) de largura, cabendo ao adquirente do lote, a conservação do gramado.
- h) - As ligações externas de luz e força elétrica, telefone e campainha, serão subterrâneas entre o poste da rua e a edificação principal e as edículas.
- i) - Qualquer construção, (inclusive reconstrução, reformas ou aumentos) só poderão ser iniciadas, depois de aprovadas pelo VENDEDOR e pelos Poderes Públicos competentes, os respectivos projetos e de obtido o alvará de licença, devendo obedecer aos regulamentos estaduais e municipais, ao tempo da construção, além dos regulamentos estipulados neste contrato. As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Todavia, após a expedição do alvará de licença, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais ou uso do guarda da obra, barracão que deverá ser demolido, se a construção não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data da expedição do referido alvará de licença. A construção dos muros de fecho, só poderá ser executada depois de conferida a delimitação do lote objeto deste contrato, pelo VENDEDOR, que dará por escrito a certidão competente.
- j) - Dois ou mais lotes contíguos poder-se-ão unir ou recompor, de modo a formar um ou mais lotes, contanto que cada um dos lotes resultantes a presente os seguintes requisitos: frente mínima de 14,00m (catorze metros) e área mínima de 420,00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados). Todas as obrigações nesta cláusula pactuadas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes.

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo

OFICIAL

000210

- k) - São proibidos letreiros e anúncios de qualquer espécie nos terrenos e nas edificações, salvo anúncios referentes a venda ou locação do imóvel, nome e profissão do proprietário ou compromissário.
- l) - Não poderá ser realizado no terreno, desaterro ou extração de material, sem o prévio consentimento escrito do VENDEDOR.
- m) - O COMPRADOR se obriga, se a Municipalidade o exigir, observada a legislação local, a assinar a escritura pública pela qual se comprometerá a não renunciar aos recuos laterais do terreno, mencionados na letra "b", necessários para garantia mútua de insolação nos saguões exteriores re lativamente aos prédios a serem construídos nos terrenos vizinhos.
- n) - As condições constantes nesta cláusula e que serão inscritas no Regis - tro de Imóveis, só poderão ser alteradas por acordo escrito do VENDEDOR, do COMPRADOR ou sucessor.
- o) - Estão excluídos das cláusulas do artigo 99, os seguintes lotes: 1 (um), 2 (dois), 3 (três), 4 (quatro), 5 (cinco) e 6 (seis) da quadra 7; lotes 1 (um), 2 (dois), 3 (três), 4 (quatro), 5 (cinco), 6 (seis), 7 (sete) e 8 (oito) da quadra 3; lotes 4 (quatro), 5 (cinco), 6 (seis), 7 (sete), 8 (oito), 9 (nove), 10 (dez) e 11 (onze) da quadra 1; lotes 4 (quatro), 5 (cinco), 6 (seis), 7 (sete), 8 (oito), 9 (nove), 10 (dez) e 11 (onze) da quadra 2.
- 109 - Este contrato ficará rescindido, perdendo o COMPRADOR as importâncias que houver pago por conta do preço e as benfeitorias, que ficarão desde logo in corporadas ao imóvel, que o COMPRADOR se obriga a restituir imediatamente ao VENDEDOR, sem direito à indenização de qualquer espécie, nos seguintes casos:
- a) - Se o comprador ficar atrasado no pagamento de qualquer prestação do pre ço ou qualquer outro débito ou obrigação oriunda do presente e, consti- tuido em mora nos termos do Decreto Lei 58/1937, não purgá-la no prazo legal, para cujos fins e efeitos valerá o protesto das notas promissô - rias ou cambiais previstas neste contrato;
- b) - Se desobedecer qualquer das restrições convencionadas na cláusula 9ª.
- 119 - O VENDEDOR dará ao comprador a escritura definitiva do lote depois de pago integralmente o preço ajustado e cumpridas as demais obrigações deste contra to, correndo todas as despesas com escritura, registros, averbações e o im - posto de transmissão por conta do COMPRADOR; na ocasião o COMPRADOR deverá exibir certidões de impostos e taxas incidentes sobre o lote, desde a presen te data; referida escritura definitiva deverá ser formalizada dentro do pra zo máximo de seis meses, após a quitação do preço; decorrido esse prazo, o VENDEDOR cobrará pela outorga uma taxa remuneratória de 10 (dez) UPCs.
- 129 - Poderá o COMPRADOR, com anuência do VENDEDOR, transferir os direitos e obri- gações decorrentes do presente contrato a terceiros, desde que esteja em dia com todos os pagamentos e na fiel observância de todas as suas cláusulas e condições; na ocasião o COMPRADOR exibirá ao VENDEDOR certidões negativas de impostos e taxas sobre o lote. Se o COMPRADOR ceder ou transferir seus direi- tos sem a anuência do VENDEDOR o cessionário ficará solidário, juntamente com o COMPRADOR, nos direitos e obrigações oriundos do presente. Em cada transferência o VENDEDOR cobrará uma taxa remuneratória de 5 (cinco) UPCs.
- 139 - O presente contrato é irretratável e irrevogável, sem cláusula de arrependi- mento, pelo que se obrigam as partes e seus sucessores a qualquer título, re gendo-se pelas disposições do Decreto Lei 58/1937 e sua regulamentação.
- 149 - O COMPRADOR se obriga em caso de construção, providenciar de imediato as li gações de água e esgotos para o lote objeto do presente.

000211

15º - As partes elegem o fôro da Comarca de Bauru para quaisquer questões oriundas do presente contrato, obrigando-se a parte vencida em demanda judicial, a pagar as custas e os honorários de advogado da parte vencedora, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

E assim, por estarem justos e contratados, firmam o presente em quatro vias na presença das duas testemunhas abaixo.

Bauru,

Testemunhas:

RESIDENCIAL JARDIM ESTORIL V

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Lote nº _____ Quadra _____

São partes neste instrumento:

Quadro I - COMPROMISSÁRIA VENDEDORA

Nome: **MARTHA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**

CNPJ/MF: 44.991.917/0001-70

NIRE/JUCESP: 352.0123966-2

Endereço: Avenida Comendador José da Silva Martha nº 1-60, Jardim Estoril, CEP 17016-080, na cidade de Bauru/SP.

Quadro II - REPRESENTANTES DA COMPROMISSÁRIA VENDEDORA

1. Nome: Espólio de José da Silva Martha Filho - Processo: 4254/05 – 1ª Vara Família
Cargo: Sócio proprietário
Inventariante: Denise Maria Pereira Martha Minicucci
CPF/MF: 039.549.108-88
2. Nome: Espólio de Carmen Martha Gomes de Oliveira - Processo: 1130/06 – 2ª Vara Família
Cargo: Sócio proprietário
Inventariante: Antonio José Martha de Oliveira
CPF/MF: 040.426.308-98
3. Nome: Espólio de Fernando Ferreira de Pinho - Processo: 1478/00 – 1ª Vara Família
Cargo: Sócio proprietário
Inventariante: Francisco Roberto Martha de Pinho
CPF/MF: 015.487.678-08

Quadro III - COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

Nome:

Naturalidade:

Profissão:

Estado civil/Regime:

CPF/MF:.

Endereço:

Cônjuge:

Naturalidade:

Profissão:

CPF/MF:.

Nacionalidade:

Doc. Identidade:

Nacionalidade:

Doc. Identidade:

Quadro IV - EMPRESAS SOLIDÁRIAS

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo

OFICIAL

1. Nome: Assuã Construções, Engenharia e Comércio Ltda.
CNPJ/MF: 53.009.403/0001-68
Endereço: Praça Portugal nº 1-80, CEP 17016-150, na cidade de Bauru/SP
Representante: William Shayeb - Sócio administrador.
 2. Nome: H. Aidar Pavimentação e Obras Ltda.
CNPJ/MF: 44.991.685/0001-50
Endereço: Rua José Fernandes nº 3-45. CEP 17014-505, na cidade de Bauru/SP
Representante: Halim Aidar Junior - Sócio administrador.
- responsáveis solidários pela execução das obras de infra estrutura e benfeitorias do empreendimento.

Quadro V - DO IMÓVEL

Loteamento: **RESIDENCIAL JARDIM ESTORIL V.**

Cidade: Bauru

Estado: São Paulo

Registro Original: 1º CRI/Bauru.

Matrícula:

Lote:	Quadra:	Área:	Preço: R\$
Lote:	Quadra:	Área:	Preço: R\$
Lote:	Quadra:	Área:	Preço: R\$

Quadro VI - DO PREÇO

Preço total: R\$

(

)

Forma de pagamento: () À vista () Parcelado

Condições de pagamento: Sinal:

As partes retro nominadas e qualificadas nos quadros I, III e IV têm, entre si, justo e contratada a venda e compra do imóvel como descrito nos quadros V e VI de acordo com as condições estipuladas nas cláusulas que se seguem, que mutuamente aceitam e se obrigam a cumprir:

01. DO OBJETO DO CONTRATO

- 01.1. A **Compromissária Vendedora** é proprietária e legítima possuidora, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, do imóvel urbano localizado no loteamento **RESIDENCIAL JARDIM ESTORIL V**, em Bauru/SP, conforme definido no

323
quadro V e melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 85.786 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru/SP.

- 01.2. O empreendimento denominado **RESIDENCIAL JARDIM ESTORIL V** é um loteamento residencial, parcialmente implantado na forma "intra-muros" sendo, assim, permitidos muros delimitadores ou outros sistemas de tapagem, bem como a construção de portaria para acesso às quadras H a Y e controle da entrada e saída de pessoas e veículos, conforme Lei Municipal nº 4.053 de 29/03/96 e convênio, a ser firmado com a Prefeitura Municipal de Bauru, nos termos da retro citada lei.
- 01.3. O loteamento **RESIDENCIAL JARDIM ESTORIL V** cumprindo os termos da Lei Federal 6.766/79, teve seus projetos aprovados pelos órgãos competentes, conforme processo GRAPROHAB nº 165/2006 e pela Prefeitura Municipal de Bauru, processo nº 20.277/06, estando regularmente registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru sob nº _____ em ____/____/____.

02. DA ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL (relativa aos lotes das quadras H a Y)

- 02.1. Com o objetivo de respeitar a concepção geral do loteamento na área de influência das quadras H a Y, e garantir sua manutenção, segurança, funcionamento, eventuais investimentos, melhoramentos e demais serviços compatíveis com a natureza do empreendimento, foi constituída a entidade civil sem fins lucrativos denominada **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL ESTORIL V**, entidade regularmente registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru, neste instrumento designada simplesmente **Associação**, composta exclusivamente por proprietários, conforme definidos em seu estatuto social, dos lotes localizados nas quadras H a Y do loteamento objeto deste contrato.
- 02.2. A **Compromissária Vendedora**, pelos lotes não vendidos nas quadras H a Y é considerada membro nato daquela **Associação** e o **Compromissário Comprador**, sócio titular, se firmada sua adesão à mesma.
- 02.3. A **Associação** terá orçamento próprio que suprirá as despesas e investimentos necessários à manutenção, conservação e segurança dos lotes das quadras H a Y do **RESIDENCIAL JARDIM ESTORIL V**, bens como das áreas públicas e comuns a esses lotes.
- 02.3.1. O **Associado** e a **Compromissária Vendedora** pelos lotes não vendidos, obrigam-se a contribuir com a taxa mensal necessária para a cobertura das despesas mencionadas no caput desta cláusula, despesas essas rateadas na proporção da área de cada lote que possuírem.
- 02.3.2. Os valores devidos à **Associação** constituem ônus hipotecário que grava o imóvel e se transmite aos adquirentes, salvo se constar do título de domínio declaração negativa fornecida pela **Associação**.
- 02.3.3. O valor estimado para as despesas, a fixação da taxa mensal e forma de cobrança obedecerão ao orçamento anual elaborado conforme previsão do Estatuto Social da **Associação**.
- 02.4. Enquanto a primeira diretoria da **Associação** não assumir o seu mandato, ficará a **Compromissária Vendedora** sub-rogada em todos os direitos e obrigações daquela **Associação** previstos neste contrato e no seu estatuto social.
- 02.5. O Estatuto da **Associação** obedecerá sempre todas as normas previstas neste instrumento e em escritura. Em caso de conflito entre as normas estatutárias e as da escritura, haverá inequívoca prevalência das normas previstas no Contrato de

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo

OFICIAL

Compromisso de Compra e Venda original arquivado no Cartório de Registro de Imóveis.

- 02.6. O inquilino ou possuidor, a qualquer título, a partir da emissão na posse fica automática e obrigatoriamente subrogado nos direitos e obrigações do proprietário, previstos neste instrumento e no estatuto da **Associação**.
- 02.6.1. O proprietário continuará solidariamente responsável pelas obrigações devidas à **Associação**, especialmente em relação ao pagamento da taxa de manutenção.
- 02.7. Perderá a qualidade de associado, automática e independentemente de notificação, o proprietário, promitente Compromissário Comprador ou possuidor que, de qualquer forma, alienar seus direitos sobre o imóvel objeto de tutela da **Associação**.
- 02.8. Os **sucessores**, a qualquer título, deverão ser informados da existência da **Associação**, devendo esta cláusula constar, obrigatoriamente, como condição do negócio e nas operações sucessivas, qualquer que seja a forma de transmissão, sob pena de infração contratual ao contrato original por parte daquele que assim não o fizer.

03. DO PREÇO

- 03.1. Por este instrumento e na melhor forma de direito, a **Compromissária Vendedora** promete vender, como de fato prometido fica, ao **Compromissário Comprador**, o imóvel correspondente ao lote do loteamento Residencial Estoril V indicado e descrito no quadro V, pelo preço e condições estabelecidos no quadro VI, ambos deste instrumento.
- 03.2. Sempre que qualquer pagamento decorrente do presente compromisso for efetuado pelo **Compromissário Comprador** através de cheque, a dívida será considerada quitada após a compensação do mesmo. Se, por qualquer motivo, de que natureza for, houver dificuldade na compensação do cheque, as consequências serão suportadas exclusivamente pelo **Compromissário Comprador**, com o pagamento de juros, multa e demais penalidades previstas no presente instrumento bem como reembolso das despesas por tal fato.
- 03.3. O **Compromissário Comprador**, neste ato, recebe a posse do imóvel adquirido, a título precário, declarando que tomou conhecimento do perfil topográfico do lote, percorrendo pessoalmente suas divisas e achando-as conforme as especificações e confrontações constantes do projeto e da matrícula do CRI. No caso de desaparecimento dos marcos pré-existentes, o **Compromissário Comprador** se obriga a providenciar, às suas expensas, as remarcações, antes de iniciar qualquer construção no lote.

04. DO PARCELAMENTO

- 04.1. O **Compromissário Comprador**, utilizado o parcelamento do preço para aquisição do imóvel, se reconhece e se confessa devedor da **Compromissária Vendedora** da quantia concernente ao parcelamento do preço, e se obriga a pagá-la, onde esta indicar, inclusive em agências de instituições às quais o Crédito Imobiliário venha a ser cedido, em prestações mensais e sucessivas, nos valores, nas condições e no prazo pactuados.
- 04.2. O **Compromissário Comprador** não poderá pagar qualquer parcela do saldo do preço, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente.
- 04.3. O recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação das anteriores, que deve ser comprovada, quando exigido.

- 327
for
- 04.4. Toda e qualquer quitação outorgada pela **Compromissária Vendedora** acha-se condicionada à apuração posterior de eventual saldo devedor do **Compromissário Comprador**, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo.

05. DA MORA

- 05.1. A **Compromissária Vendedora**, por sua mera liberalidade, sem que constitua novação ou alteração contratual, mesmo que reiteradamente, poderá deixar de requerer de imediato a constituição em mora do **Compromissário Comprador** inadimplente, retardando, a seu critério, tal medida a fim de evitar-se, prematuramente, as consequências legais e contratuais por eventual não purgação da mora.
- 05.2. Sobre as prestações vencidas e não pagas, em caso de mora ou intervenção judiciária, serão calculados juros na forma do artigo 406 do Novo Código Civil, comissão de permanência bancária e atualização monetária, se for o caso, de acordo com os índices IGP-M/FGV e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total da parcela em atraso, custas administrativas, judiciais e honorários, se for o caso.
- 05.3. Decorrida a carência de noventa (90) dias, conforme estabelecido no artigo 26, inciso V da Lei nº 6.766/79, contados do vencimento de cada prestação, a **Compromissária Vendedora**, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o **Compromissário Comprador** que pretender purgar a mora deverá fazê-lo com o pagamento das prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação, que incluem os juros compensatórios contratados, a multa e os juros de mora, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições associativas.
- 05.4. O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o **Compromissário Comprador** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais.
- 05.5. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor (artigo 32 da Lei 6.766/79) independentemente de nova intimação.

06. DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

- 06.1. O **Compromissário Comprador** concorda e está ciente de que a execução das obras de benfeitorias e de infra-estrutura do loteamento denominado **RESIDENCIAL JARDIM ESTORIL V** serão realizadas pelas **empresas solidárias**.
- 06.2. A **Compromissária Vendedora** e as **empresas solidárias** se comprometem, dentro do prazo estabelecido no decreto aprovatório do Loteamento (dois anos) a implantar, no mesmo, as seguintes benfeitorias de infraestrutura, sem qualquer ônus para o **Compromissário Comprador**, quer de materiais quer de mão de obra e fornecimento ou aluguel de equipamentos:
- a) demarcação de quadras e lotes;
 - b) abertura das vias de circulação previstos no projeto urbanístico;
 - c) rede de distribuição de água potável, a ser interligada à rede do DAE;
 - d) rede de esgoto sanitário, a ser interligada à rede do DAE;
 - e) rede de galerias de águas pluviais;
 - f) rede de energia elétrica e iluminação pública;

- g) colocação de guias e sarjetas;
- h) execução de pavimentação asfáltica nas áreas de circulação de veículos e de acesso ao empreendimento, conforme projeto;
- i) arborização de acordo com o projeto urbanístico aprovado;
- j) muro de fechamento em todo o perímetro, conforme projeto (quadras H a Y), com altura variável de acordo com o projeto urbanístico;
- k) execução da obra da portaria de acesso às quadras H a Y, setor de lixo e salão de festas;
- l) áreas de lazer conforme projeto paisagístico;
- m) cancela eletrônica
- n) sistema de segurança, conforme projeto específico.

- 06.3. O **Compromissário Comprador** declara que tem inteiro conhecimento das restrições impostas ao loteamento **RESIDENCIAL JARDIM ESTORIL V**, melhor descritas e especificadas no Anexo I - Das Restrições, que fazem parte integrante deste instrumento, as quais obriga-se a cumprir e fazer cumpri-las.
- 06.4. As ligações individuais dos serviços públicos ao lote adquirido obedecerão às normas das concessionárias, sendo o custo, da execução e das taxas pertinentes, suportado pelo **Compromissário Comprador**.

07. DA OCUPAÇÃO, USO E EDIFICAÇÕES.

- 07.1. O **Compromissário Comprador**, seus herdeiros e sucessores a que título for e a **Compromissária Vendedora**, pelos lotes não vendidos, obrigam-se a obedecer rigorosamente, além do contido neste instrumento e seu anexo I, as normas e determinações da Prefeitura Municipal de Bauru e de outros órgãos públicos competentes, referentes a este loteamento e, também, as normas daquela **Associação** quando responsável pela administração do lote objeto deste contrato, ainda que posteriores à assinatura deste instrumento, não podendo, igualmente, fazer instalações prejudiciais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se inteiramente por eventuais infrações às Leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas.
- 07.2. Os projetos necessários às construções deverão ser elaborados por profissionais habilitados (arquitetos, engenheiros), que se responsabilizarão pelos atos praticados, bem como pelo acompanhamento da obra. Esses projetos, assim como todas as plantas, construções, modificações ou acréscimos, deverão obedecer, em especial, as normas e restrições impostas para o loteamento e para cada lote especificamente, conforme estabelecido no **Anexo I** deste instrumento.
- 07.3. Todas as ligações de água, esgotos, águas pluviais, eletricidade, telefone e outras, que porventura venha o **Compromissário Comprador** a fazer no lote, serão realizadas pela rua de frente do imóvel, ressalvados os casos especiais de lotes com duplo acesso, inclusive os de esquina, que poderão optar pela solução que melhor atenda aos seus interesses e desde que aprovados pela **Associação**, nos casos de lotes das quadras H a Y.
- 07.4. Quando realizar edificação no lote, respeitadas todas as demais condições e exigências previstas neste instrumento, o **Compromissário Comprador** obriga-se a manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão.
- 07.5. Em hipótese alguma poderão ser utilizadas as vias públicas para preparo de qualquer material destinado à construção ou reforma, especialmente massa e

324
JSC

10. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 10.1. O **Compromissário Comprador**, neste ato, nomeia e constitui como seu procurador a **Compromissária Vendedora** para representá-lo junto ou separadamente, especificamente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, Cartórios de Notas, Prefeitura Municipal de Bauru e demais órgãos públicos estaduais, federais e municipais, concessionários de serviços públicos, autarquias e empresas privadas, a fim de promover as medidas que se fizerem necessárias em assuntos concernentes ao loteamento e ao presente instrumento, inclusive autorizar registros, averbações, cancelamentos e arquivamentos, requerer, alegar e assinar o que preciso for, juntar documentos porventura necessários para atendimento de exigências, e em eventuais processos de modificação de projeto aprovado do empreendimento, podendo assinar e requerer o que necessário for, desde que essas eventuais alterações não impliquem na diminuição da área e nas características do lote aqui objetivado, podendo utilizar no desempenho deste mandato os poderes da cláusula “ad judicium” e “et extra”, substabelecendo no todo ou em parte os poderes aqui constantes.
- 10.2. A falta de aplicação das cláusulas penais e resolutórias, previstas neste instrumento e o recebimento de prestações em atraso será sempre havida como tolerância da **Compromissária Vendedora**, não gerando ao **Compromissário Comprador** quaisquer direitos ou pretensões, nem novando o instrumento, podendo sua aplicação dar-se a qualquer tempo.
- 10.3. Ocorrendo a hipótese de haver mais de um **Compromissário Comprador**, inclusive marido e mulher, os mesmos, pelo presente, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores para o fim especial de, em seus nomes, receberem notificações, intimações, citações e ciência de todo e qualquer procedimento decorrente deste instrumento, inclusive processos judiciais.
- 10.4. Enquanto houver comercialização dos lotes pela **Compromissária Vendedora**, até a venda total dos mesmos, esta poderá utilizar as instalações do loteamento, inclusive a portaria, colocando placas, anúncios, faixas, onde lhe convier, e mantendo corretores no local e tudo o mais necessário a comercialização de lotes, sem quaisquer ônus para a **Compromissária Vendedora**.
- 10.5. Todas as disposições estabelecidas neste instrumento obrigam, não apenas ao primeiro e atual **Compromissário Comprador**, mas também a todos que venham a sucedê-lo a qualquer título ou como resultado de quaisquer transações.
- 10.6. Todas as cláusulas, normas, regulamentos e restrições estabelecidas neste instrumento, deverão estar discriminados em quaisquer instrumentos de transferência de propriedade ou de posse, que vierem a se suceder, inclusive escrituras públicas, sob pena do atual **Compromissário Comprador** ser solidário com seus sucessores em todas as obrigações deste instrumento.
- 10.7. A presente promessa de venda é feita com a chamada cláusula “ad corpus”.
- 10.8. Todo material promocional, bem como quaisquer outros de posse do **Compromissário Comprador** e não anexado como parte integrante deste instrumento, é considerado meramente ilustrativo em nada obrigando a **Compromissária Vendedora** e as empresas solidárias.
- 10.9. Todos os pagamentos de impostos, taxas, tributos e quaisquer outras contribuições exigidas pelo poder público e pelas concessionárias de serviços públicos, que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato, a partir desta data, correrão por conta e responsabilidade do **Compromissário Comprador**, ainda que lançados em nome da **Compromissária Vendedora** ou de terceiros.

329
329
§ 1º O **Compromissário Comprador** deverá providenciar a inscrição do lote objeto deste instrumento no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal no prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir desta data, a fim de que, para os exercícios seguintes, os respectivos avisos ou carnês de pagamento já sejam lançados e expedidos em nome do **Compromissário Comprador** e em seu endereço, obrigando-se a retirar, diretamente junto à Prefeitura Municipal ou órgão público competente, os avisos ou carnês de pagamentos e a pagá-los, eximindo a **Compromissária Vendedora** do pagamento dos aludidos tributos e contribuições.

§ 2º Se o **Compromissário Comprador** não providenciar a retro citada alteração a **Compromissária Vendedora** poderá fazê-lo, obrigando-se o **Compromissário Comprador** ao reembolso das custas e taxa de serviços.

§ 3º Constatada a existência de tributos e outros encargos não pagos em seu nome e já de responsabilidade do **Compromissário Comprador** a **Compromissária Vendedora** poderá quitar aqueles e cobrar o valor total da dívida de imediato ou juntamente com a próxima prestação mensal em caso de venda parcelada acrescido de multa de 10%, juros calculados pela variação da SELIC, sem prejuízo do pedido de rescisão contratual.

10.10. O **Compromissário Comprador**, seus herdeiros e sucessores obrigar-se-ão a subrogar a terceiros, a quem venham a alienar o lote, as obrigações assumidas neste instrumento, sob pena de não o fazendo, continuar respondendo pelas mesmas. Subrogar-se-ão automaticamente às obrigações aqui assumidas os terceiros adquirentes, os quais deverão subrogar estas mesmas obrigações àqueles a quem alienarem o imóvel e, assim, sucessivamente sob pena de infração ao contrato original.

10.11. O **Compromissário Comprador** se obriga a comunicar à **Compromissária Vendedora** eventual mudança de seu domicílio contratual, no prazo de 15 (quinze) dias antes do vencimento de qualquer obrigação assumida por este compromisso, por escrito e com protocolo, sob pena de ser considerado em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências de tal caracterização, independentemente de notificação por edital.

10.12. O presente instrumento é irrevogável e irretroatável, não cabendo às partes direito de arrendimento, obrigando também seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

10.13. Os casos omissos ao presente instrumento serão resolvidos de acordo com o disposto na Lei Federal nº 6.766/79 e demais disposições legais e, também, pela **Associação**, em relação aos lotes das quadras H a Y, cujas decisões terão força executória.

11. DA CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA

11.1. O **Compromissário Comprador**, após ter lido o contrato, se declara ciente de todos os seus termos concordando com as obrigações e deveres com a assinatura deste instrumento assumidas, em especial, em relação às restrições aqui estabelecidas e aquelas relativas ao imóvel adquirido e descrito no quadro V e no Anexo I, deste instrumento.

12. DO FORO COMPETENTE

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo

OFICIAL

concreto, respondendo o **Compromissário Comprador** pelos danos causados e pronto restabelecimento do piso original.

07.6. No ato do início da construção deverá ser executado tapume, de acordo com as normas a seguir estabelecidas:

a) Executar em toda a faixa frontal do lote o tapume com altura de 2,20m (no alinhamento do lote), sendo no restante cercado a 1,10m de altura;

b) O passeio deve ficar sempre livre de materiais de obra e deve ser mantido sempre limpo.

08. DA ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA E CESSÃO DE DIREITOS

08.1. A **Compromissária Vendedora** a pedido do **Compromissário Comprador** outorgará a ele ou a quem ele por cessão indicar, a escritura definitiva de venda e compra do imóvel objeto deste instrumento, depois de pago integralmente o preço contratado.

08.2. Todas as despesas decorrentes da escritura definitiva e seu registro correrão por conta do **Compromissário Comprador** que fica obrigado a ultimá-la em até 90 (noventa) dias após ter cumprido todos os pagamentos. Após esse prazo, responderá o **Compromissário Comprador** por todas as obrigações decorrentes da mora.

08.3. O imóvel prometido à venda está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao lote, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo, que possam afetar a garantia da presente transação, declarando o **Compromissário Comprador** dispensar a **Compromissária Vendedora** da apresentação das certidões negativas constantes na Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86.

08.4. Responsabiliza-se o **Compromissário Comprador**, nos casos de compra parcelada, a apresentar no ato da lavratura da escritura definitiva, a certidão negativa de débito, referente a impostos municipais incidentes sobre o imóvel objeto do presente instrumento e, se for o caso, declaração de regularidade da Associação, sem a qual não lhe será outorgada a escritura definitiva.

08.5. No caso de cessão total ou parcial do imóvel, antes de quitado o preço ajustado, o **Compromissário Comprador** deverá notificar a **Compromissária Vendedora** da intenção e das condições da cessão, a qual poderá exercer o direito de preferência de recompra nas mesmas condições.

9. DA CLÁUSULA PENAL

9.1. Fica estipulada em 10% (dez por cento) do saldo devedor do contrato a multa penal a ser aplicada a qualquer uma das partes que der causa a inadimplência, total ou parcial, do presente instrumento.

9.2. Em caso de rescisão contratual, seja por sua vontade, ou por sua inadimplência, ainda que requerida pela **Compromissária Vendedora**, o **Compromissário Comprador** arcará com todas as despesas oriundas de tal feito, inclusive com a comissão de corretagem paga na contratação da venda, à vista ou a prazo.

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo

OFICIAL

12.1. As partes elegem o foro da comarca de Bauru/SP, para dirimir quaisquer dúvidas que restarem ou provierem da interpretação e execução do presente instrumento.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor na forma prescrita pelo artigo 26, VII, parágrafo 1º da Lei 6.766/79, na presença de 2 (duas) testemunhas, a tudo cientes, para produção de seus efeitos.

Bauru/SP, _____ de _____ de _____

p/ **Martha Indústria e Comércio Ltda.**
Espólio de José da Silva Martha Filho

p/ **Martha Indústria e Comércio Ltda.**
Espólio de Carmen Martha Gomes de Oliveira

p/ **Martha Indústria e Comércio Ltda.**
Espólio de Fernando Ferreira de Pinho

Compromissário Comprador

Empresas Solidárias

Assuã Constr. Eng. e Comércio Ltda.
Testemunhas

H. Aidar Pavimentação e Obras Ltda

Nome :
RG :
CPF/MF:

Nome :
RG :
CPF/MF:

RESIDENCIAL JARDIM ESTORIL V

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

ANEXO I

DAS RESTRIÇÕES QUANTO A OCUPAÇÃO, USO E EDIFICAÇÕES

01. DAS RESTRIÇÕES GERAIS

- 01.1. O **Compromissário Comprador**, além dos dispositivos contratuais anteriores, deverá observar as restrições de ordem específica para este loteamento, a seguir estabelecidas, que regulam o direito de ocupação, utilização e aproveitamento dos lotes, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo **Compromissário Comprador**, seus herdeiros e sucessores a que título for, devendo as mesmas obrigatoriamente constarem de todos os instrumentos que a este sucederem, sob pena de infração contratual.
- 01.2. As normas de proteção, restrições e uso adequado têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá vir a desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular construções de arquitetura compatível com as características do empreendimento.
- 01.3. Só será permitido o desdobramento ou divisão ou anexação dos imóveis, desde que respeitadas as restrições previstas neste instrumento, independentemente da legislação municipal aplicável.
- 01.4. Se dois ou mais lotes contíguos forem unidos, de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste instrumento continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante, hipótese em que a observação dos recuos mínimos incidirá apenas sobre as divisas do novo perímetro.
- 01.5. Fica terminantemente proibido o desdobramento de lotes das Quadras H a Y, deste loteamento, mesmo que a legislação assim o permita, ressalvada a hipótese de anexação do resultado do desdobro a lotes contíguos e desde que isso não resulte em lotes com áreas inferiores a 448,00 m² (quatrocentos e quarenta e oito metros quadrados) e com testadas menores que 14,00m (quatorze metros) ou dimensões constantes do loteamento original.
- 01.6. Em relação ao desdobramento e unificação, as quadras de A, B e C deste loteamento seguirão as restrições pertinentes ao Loteamento Jardim Estoril II.
- 01.7. Em relação ao desdobramento e unificação, as quadras de D a G deste loteamento seguirão as restrições pertinentes a Lei de Zoneamento aplicável à Zona ZR3, com a ressalva que deverá ter a testada mínima para desdobramento de 10,00m, ou dimensões constantes do loteamento original.
- 01.8. Objetivando dotar o loteamento de características que beneficiem os futuros moradores e concorram para preservar as condições ambientais, o **Compromissário Comprador** fica obrigado:
- a) a conservar o mínimo de 10% (dez por cento) de área permeável, em relação à área total do lote.

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo

OFICIAL

- b) manter a faixa de recuo de frente do lote ocupada exclusivamente com ajardinamento e pavimentação de acessos de veículos e pedestre.

02. DAS RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS AOS LOTES DAS QUADRAS A, B e C.

- 02.1.** Em razão de sua natureza e localização anexa ao loteamento Jardim Estoril II, os lotes contidos nas quadras A, B e C do loteamento **RESIDENCIAL JARDIM ESTORIL V** só poderão ser ocupados para fins residenciais com construção de uma unidade unifamiliar, aplicando-se a esses lotes todas as restrições impostas ao loteamento Jardim Estoril II, já registrados em Cartório, independentemente da legislação municipal.

03. DAS RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS AOS LOTES DAS QUADRAS D, E, F e G.

- 03.1.** Os lotes contidos nas quadras D, E, F e G do loteamento **RESIDENCIAL JARDIM ESTORIL V**, terão sua ocupação orientada pela Lei de Zoneamento (ZR3) do município de Bauru, em vigor, sendo, entretanto, proibido:

§ 1º nos lotes contidos na totalidade da quadra E e parte da quadra G (Lotes 9 a 18), edificações com mais de 2 pavimentos, ou com altura superior a 10,00m a contar do ponto médio da guia, ainda que autorizada por Lei Municipal. As restrições acima descritas deverão ser observadas mesmo que os lotes 9 a 18 da quadra G venham a ser unificados com quaisquer dos lotes 1 a 8 desta quadra.

§ 2º Ficam proibidas quaisquer outras destinações quanto à ocupação, uso e construção que não as retro enumeradas, ainda que autorizadas por Lei Municipal em vigor na data da aprovação do loteamento ou que venha a ser promulgada.

- 03.1.1.** Quanto aos recuos e os índices urbanísticos, deverão ser observados os constantes na Lei de Zoneamento no que tange a ZR3.

04. DAS RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS AOS LOTES DAS QUADRAS H a Y (lotes intra-muros).

- 04.1.** Os lotes contidos nas quadras H a Y do loteamento **RESIDENCIAL JARDIM ESTORIL V**, dada sua natureza de "loteamento fechado" só poderão ser ocupados e edificados para uso estritamente residencial (R1), independentemente de outras concessões previstas em leis que regulam a ocupação do solo, em vigor ou que venham a ser promulgadas.

- 04.2.** Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, sendo que esta residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados domésticos, sendo terminantemente vedada qualquer outra destinação ou construção, inclusive de casa ou edifício multifamiliares ou quaisquer outras que não tenham a destinação residencial unifamiliar.

- 04.3.** Não será permitida construção de prédio não residencial, prédio de apartamentos para habitação coletiva, bem como prédios para fins comerciais, industriais, escritórios ou outros, de forma a nunca se exercerem no loteamento atividades de comércio, indústria, hospitais, clínicas, consultórios, teatros, hotéis, motéis, pensões, clubes, associações recreativas e outras construções destinadas a fins estranhos à destinação estritamente residencial unifamiliar.

- 04.4.** Como regra geral as construções não deverão ter mais que dois pavimentos normais (térreo e superior), acima do nível da rua, devendo os casos especiais serem analisados e aprovados pela Associação.

Página: 0349/0485

323a

04.5. A taxa de ocupação não poderá exceder 70,0% da área do respectivo lote, respeitando os recuos descritos no item 04.2. A altura máxima de quaisquer construções no lote não poderá exceder a 10,00 metros em relação ao nível da guia, no ponto médio da testada do terreno.

04.6. A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

04.6.1. **reco de frente:** 3,00 metros a partir do alinhamento do lote, incluindo o beiral, ou seja, não será permitido o avanço do beiral sobre o recuo frontal.

04.6.1.1. em caso de unificação de lotes, onde estes resultarem em acesso por duas ruas (frente/fundos), deverá ser respeitado o recuo mínimo de 3,00m para ambas as ruas, com exceção dos lotes de esquina que terão suas restrições próprias.

04.6.2. **recuos laterais:** 1,50 metros a partir das divisas laterais, para o pavimento térreo e 2,00m para o pavimento superior.

04.6.2.1. no caso de edificações tipo edículas, esta deverá obedecer os recuos laterais de 1,50m.

04.6.2.2. no caso da existência de abrigo para auto, será permitido em sua extensão (até o máximo de sete metros) encostar a sua construção nas divisas laterais, não podendo a sua altura ultrapassar 3,50 metros nas áreas das faixas de recuo laterais. No caso de construção na parte superior deste abrigo o **Compromissário Comprador** obriga-se a respeitar os recuos, frontal e lateral, previstos neste contrato.

04.6.3. **reco de fundo:** 2,50 metros a partir da divisa do fundo do lote.

04.6.3.1. será permitido no alinhamento dos fundos edificação tipo edícula, desde que respeitando os recuos laterais e sua altura não seja superior aos muros dos fundo, sendo que os lotes pertencentes as quadras H, I, L e Y, não serão admitidos a edificação que por ventura venham a ultrapassar a altura do muro delimitador das quadras H a Y.

§ 1º a faixa de recuo da frente só poderá ser usada como jardim, não podendo ter outra utilização.

§ 2º Em lotes de esquinas, a construção deverá respeitar o recuo mínimo de 3,00 metros da rua principal, escolhida pelo(s) Compromissário Comprador(es) e 2,00 metros da rua secundária, podendo ter muro ao longo desta rua secundária, apenas em 50% do comprimento do lote, ou seja, da metade para o fundo, com altura máxima de 2,50 metros do piso acabado.

04.7. As construções deverão ainda obedecer às seguintes restrições:

04.7.1. a projeção da cobertura (beiral) na frente da construção não poderá avançar sobre o recuo frontal e 0,80 centímetro em relação aos recuos laterais e do fundo do lote.

04.7.2. Os muros de divisas deverão obedecer aos seguintes critérios:

04.7.2.1. não será permitida a construção de muros de divisas laterais no trecho compreendido pelo recuo de frente; a altura máxima não deverá ultrapassar a 2,50 metros (em relação ao nível mais elevado; seja ele o relevo atual do terreno ou o nível do piso acabado do pavimento térreo) no trecho restante;

04.7.2.2. os muros de divisa de fundos terão altura máxima de 3,50 metros (em relação ao nível do relevo atual do terreno) quando a divisa for interna e, altura limitada ao muro do perímetro para os lotes que tiverem o muro externo como divisa.

04.7.3. Em caso de fechamento frontal do lote, deverá ele ser executado obrigatoriamente obedecendo o recuo de 3,00 metros do alinhamento.

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO

José Alexandre Dias Canheo

OFICIAL

- 04.8. Os lotes e construções com divisa com o muro delimitador das quadras H a Y, conforme projeto, terão acesso exclusivo para as calçadas e vias internas da área delimitada, sendo vedada qualquer abertura de grades, portas, portões, vãos livres ou qualquer outro tipo de acesso da área externa à área delimitada pelos muros, excluindo-se apenas a portaria prevista no projeto.
- 04.9. Antes do encaminhamento aos órgãos competentes, todos os projetos de construção, suas modificações e acréscimos deverão ser submetidos à prévia apreciação e aprovação da **Associação** que tutela o lote objeto deste contrato. Os projetos só serão aprovados pela **Associação** caso estejam obedecidas todas as normas imposta neste contrato.
- 04.10. Os projetos serão encaminhados à **Associação** acompanhados dos respectivos memoriais descritivos, além de outras considerações exigidas para a sua perfeita compreensão. A **Associação** deverá devolver os projetos aos interessados, aprovados ou não, com as devidas justificativas, no prazo máximo de 30 dias. Aprovadas as plantas pela **Associação** deverá o Compromissário Comprador submetê-las à aprovação da autoridade competente, sem quaisquer alterações.
- 04.11. As calçadas, rebaixamento das guias e o tipo da grama utilizada na faixa de recuo frontal do loteamento bem como a caixa de correspondência, o número identificador da residência, as entradas de ligações e seus medidores, deverão obedecer, rigorosamente, o padrão estabelecido no projeto urbanístico do loteamento, fixado e fornecido pela **Associação**.
- 04.12. O **Compromissário Comprador** obriga-se a construir o passeio, de acordo com o padrão adotado pelo projeto urbanístico aprovado, defronte ao seu lote, no prazo de 90 dias, a contar da data da entrega do loteamento, sob pena de fazê-lo a **Associação**, cabendo aos primeiros reembolsar a esta o valor respectivo.

05. DA CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA.

- 05.1. O **Compromissário Comprador**, após ter lido o contrato e este Anexo, se declara ciente de todos os seus termos concordando com as obrigações e deveres com a assinatura deste instrumento assumidas, em especial, em relação às restrições aqui estabelecidas e aquelas relativas ao imóvel adquirido e descrito no quadro V.

Bauru/SP, ____ de ____ de ____

p/ **Martha Indústria e Comércio Ltda.**
Espólio de José da Silva Martha Filho

p/ **Martha Indústria e Comércio Ltda.**
Espólio de Carmen Martha Gomes de Oliveira

p/ **Martha Indústria e Comércio Ltda.**
Espólio de Fernando Ferreira de Pinho

Compromissário Comprador

Página: 0351/0485

Empresas Solidárias

Assuã Constr. Eng. e Comércio Ltda.

328
H. Aidar Pavimentação e Obras Ltda

Testemunhas

Nome :
RG :
CPF/MF:

Nome :
RG :
CPF/MF:

Anexo 2- Quadro de distribuio de quadras e lotes nos Jardins Estoril

Quadro 1. Distribuição de quadras e lotes no Jardim Estoril 1 em 1957.

Quadra	Nº de lotes	Lote predominante (m ²) ¹	Maior lote (m ²) ²	Menor lote (m ²) ³
A	25	360,00	360,00	342,58
B	25	360,00	360,00	342,58
C	25	360,00	360,00	342,58
D	25	360,00	360,00	342,58
E	25	360,00	360,00	342,58
F	26	360,00	360,00	342,58
G	26	250,00	375,58	250,00
H	12	-----	675,75	294,58
I	12	-----	619,51	330,00
J	24	382,50	490,00	360,00
K	24	360,00	360,00	342,58
L	23	360,00	360,00	342,58
M	24	360,00	360,00	342,58
N	19	360,00	360,00	342,58
O	9	-----	828,00	366,58
P	8	480,00	490,00	290,00
Q	4	-----	380,00	290,00
R	5	-----	490,00	333,00
S	6	-----	730,00	360,00
T	13	250,00	350,00	250,00
U	9	300,00	345,00	300,00
S/ letra	8	282,00	282,00	263,53
TOTAL				
22	377	360,00	828,00	250,00

Fonte: Processos de inscrição nº 80/1957, organizado pela autora.

Quadro 2. Distribuio de quadras e lotes no Jardim Estoril 1 em 1963.

Quadra	Nº de lotes	Lote predominante (m²)	Maior lote (m²)	Menor lote (m²)
A	24	360,00	430,62	360,00
B	24	360,00	430,62	360,00
C	24	360,00	430,62	360,00
D	24	360,00	430,62	360,00
E	24	360,00	430,62	360,00
F	24	360,00	430,62	360,00
G	24	360,00	430,62	312,00
H	1	-----	5.776,00	-----
I	12	-----	605,91	318,62
J	24	360,00	910,00	338,25

[illegible]

^わa ЦIX 1XТ оЦ←(b↑цт I дlbЦix↑хXIX

$$^w \alpha \tau \Pi X \frac{1}{2} X \tau O \square \leftarrow \downarrow p \uparrow \square \tau I \downarrow p \square ix \uparrow \overline{x} IX$$

K	23	360,00	540,00	296,70
L	23	360,00	360,00	260,00
M	24	360,00	382,62	270,00
N	19	360,00	317,00	420,00
O	8	-----	730,00	371,42
P	8	-----	732,60	260,40
Q	3	-----	440,00	270,00
R	7	-----	468,00	336,00
S	7	-----	396,00	260,00
T	12	300,00	346,62	300,00
U	10	300,00	338,00	300,00
S/ letra	7	308,90	419,52	291,02
TOTAL				
22	356	360,00	910,00	260,00

Fonte: Processos de inscrio n 105/1963, organizado pela autora.

Quadro 3. Distribuio de quadras e lotes no Jardim Estoril 2.

Quadra	N� de lotes	Lote predominante (m�)	Maior lote (m�)	Menor lote (m�)
A	20	420,00	<u>3.849,53</u>	409,35
B	34	420,00	470,33	420,00
C	4	-----	447,51	610,98
D	18	420,00	<u>3.865,24</u>	420,00
E	34	442,68	511,52	420,00
F	4	-----	722,76	610,54
G	20	420,00	<u>3.865,24</u>	420,00
H	34	430,50	485,12	420,00
I	09	420,00	536,47	420,00
J	32	420,70	528,32	420,70
K	34	431,20	486,62	420,00
L	11	-----	629,86	420,00
M	32	420,00	562,62	420,00
N	34	430,50	485,12	420,00
O	13	430,50	562,26	279,67
P	32	420,00	526,62	420,00
Q	14	420,00	1.610,35	412,30
R	07	-----	560,67	450,97
TOTAL				
18	386	420,00	3.865,24	279,67

Fonte: Processo de aprovao 17977 (PMB), organizado pela autora.

Quadro 4. Distribuio de quadras e lotes no Jardim Estoril 3.

Quadra	N� de lotes	Lote predominante (m�)	Maior lote (m�)	Menor lote (m�)
01	32	384,00	450,12	387,50
02	18	384,00	614,90	385,00
03	31	-----	450,12	341,00
04	17	-----	450,12	384,00
05	30	385,62	390,62	341,00

06	18	384,00	390,62	342,62
07	29	360,00	570,60	270,62
08	18	384,00	390,62	360,00
09	28	360,00	360,00	540,62
10	15	384,00	592,28	344,46
11	06	-----	603,01	390,29
12	1	-----	-----	-----
TOTAL	218	384,00	614,90	270,62

Fonte: Processos de aprova^{ção} o 33645/1995, organizado pela autora.

Quadro 5. Distribui^{ção} da área loteada no Jardim Estoril 4, em 1983.

Quadra	Nº de lotes	Lote predominante (m ²)	Maior lote (m ²)	Menor lote (m ²)
01	16	490,00	616,42	490,00
02	18	616,00	991,72	490,00
03	14	467,60 e 490,00	792,00	467,60
04	16	490,00	616,42	490,00
05	16	490,00	616,42	490,00
06	14	490,00 e 616,00	802,03	490,00
07	13	467,60 e 490,00	792,00	467,60
08	12	Bem variado	724,35	362,32
09	13	Bem variado	748,18	483,00
10	30	490,00	642,62	490,00
11	19	490,00	985,27	490,00
12	4	Variado	991,72	1009,48
13	4	Variado	319,43	266,40
TOTAL	189	490,00	991,72	266,40

Fonte: Processos de inscri^{ção} o nº 24.299/1983, organizado pela autora.

Quadro 6. Lotes localizados na área extramuros do Residencial Jardim Estoril 5.

Quadra	Nº de lotes	Lote predominante (m ²)	Maior lote (m ²)	Menor lote (m ²)
A	1	275,37		
B	2	-----	569,14	420,71
C	3	-----	687,84	467,33
D	2	-----	931,27	788,34
E	6	-----	676,06	302,40
F	8	-----	748,93	419,48
G	18	577,41	581,73	372,60
TOTAL	40	-----	931,27	275,37

Fonte: Processo de aprova^{ção} o 25227 (PMB, 2006).

Quadro 7. Lotes localizados na Área intramuros do Residencial Jardim Estoril 5

Quadra	Nº de lotes	Lote predominante (m²)	Maior lote (m²)	Menor lote (m²)
H	17	504,00	733,34	478,39
I	18	476,00	794,84	372,35
J	21	448,00	626,26	401,07
K	9	448,00	865,64	445,58
L	7	-----	448,00	429,02
M	23	448,00	709,21	448,00
N	22	448,00	808,13	448,00
O	26	448,00	547,09	363,30
P	25	448,00	871,98	448,00
Q	4	-----	563,93	503,59
R	34	448,00	778,21	448,00
S	9	525,00	1.201,26	485,80
T	24	448,00	674,50	448,00
U	8	448,00	703,00	448,00
V	22	560,00	587,27	450,62
X	14	490,00	685,96	401,12
Y	8	510,00	803,12	510,00
W	17	-----	631,18	385,37
TOTAL	308	448,00	1.201,26	319,86

Fonte: Processo de aprovação nº 25227 (PMB, 2006).

Anexo 3

Quadro de Zoneamento de Áreas residenciais do Plano Diretor de 2008

Zona	C. A. Máximo	Localização	Caracterização
Central	5,0	Região central	Infraestrutura completa; Predominância de usos comerciais e de serviços; Processo de esvaziamento residencial.
Consolidada	3,5	Áreas anexas à malha urbana localizada em todos os setores excluindo-se o sul.	Infraestrutura razoável; Acessibilidade dificultada pelos caminhos, ferrovias e rodovias; Uso Misto; Poucos Vazios Urbanos.
Em Consolidação	3,0	Áreas no limite da malha urbana. Localizada em todos os setores excluindo-se o sul.	Deficiência de infraestrutura; Acessibilidade deficitária; Baixa densidade de ocupação; Baixo investimento da iniciativa privada; Predominância de habitantes populares e ocupação irregular.
Núcleo Consolidada	3,0	Localizada a extremo sudoeste	Loteamentos sem infraestrutura; Distanciamento da malha urbana consolidada; Baixa densidade de ocupação; Sem interesse de ocupação imediata.
Adensamento Controlado	3,5	Altos da cidade e parte do setor sul; incluindo os cinco Jardins Estoril.	Infraestrutura completa; Ocupação diversificada; Alto investimento da iniciativa privada; Áreas públicas urbanizadas; Verticalização e núcleo concentrada; Ocupação pela população de média e alta renda.
Interesse de Expansão	4,0	Localizada a extremo Norte; Composta por vazios urbanos e áreas de baixa densidade.	Deficiência de infraestrutura; Acessibilidade deficitária; Baixa densidade de ocupação; Grandes vazios urbanos; Baixo investimento da iniciativa privada; Predominância de habitantes populares e ocupação irregular.
Expansão Controlada	1,5	Localizadas ao Sul e ao Norte; Grandes glebas vazias ou com baixa ocupação;	Ausência de infraestrutura; Grandes glebas vazias; Loteamentos com baixa ocupação; Predominância de população de baixa renda;
Exclusivamente Residencial	1,5	Áreas localizadas ao Sul; Loteamentos fechados; Condomínios exclusivamente residenciais.	Infraestrutura completa.