

VERTICALIZAÇÃO RESIDENCIAL EM BAURU (1950–1970): Construtoras, Produção do Espaço e Circulação do Moderno em Bauru.

VERTICALIZATION IN BAURU (1950-1970): CONSTRUCTION COMPANIES, THE
PRODUCTION OF SPACE, AND THE CIRCULATION OF MODERNISM IN BAURU, SÃO
PAULO, BRAZIL.

VERTICALIZACIÓN RESIDENCIAL EN BAURU (1950-1970): CONSTRUCTORAS,
PRODUCCIÓN DEL ESPACIO Y CIRCULACIÓN DE LA ARQUITECTURA MODERNA EN
BAURU, SÃO PAULO, BRASIL.

LUCAS SILVA PAMIO

Mestrando, FAAC-UNESP – Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual
Paulista Júlio de Mesquita Filho, lucas.s.pamio@unesp.br



CRediT

Contribuição de autoria -	PAMIO, Lucas Silva. Concepção; Curadoria de dados; Análise; Coleta de dados; Metodologia; Software; Supervisão; Validação; Visualização; Redação – rascunho original; Redação – revisão e edição.
Conflitos de Interesse -	O autor certifica que não há conflito de interesses.
Financiamento -	Este trabalho não recebeu financiamento de agências públicas, privadas ou sem fins lucrativos.
Aprovação de ética -	O autor certifica que não houve necessidade de aprovação de Comitê de Ética.
Uso de I.A. -	O autor certifica que houve uso de ferramentas de Inteligência Artificial na elaboração deste trabalho, exclusivamente para as seguintes finalidades: revisão ortográfica e gramatical, adequação às normas da ABNT e organização de dados em planilha. As atividades mencionadas foram realizadas com o auxílio da seguinte plataforma: Perplexity e Jenni.ai. O autor declara que todo o conteúdo foi revisado criticamente e validado, assumindo integral responsabilidade pelo texto final apresentado.
Editores responsáveis -	Luciana Sabóia F. Cruz (Editora); Marcos Cereto (Editor); Patrícia Pereira Martins (Editora); Suelen Camerin (Editora); Carolina Marques Chaves Galvão (Editora); Marcela Chagas (Assistente Editorial); Luiza Ceruti (Assistente Editorial); Paola De Luca (Assistente Editorial).

RESUMO

A verticalização residencial constituiu um importante processo de transformação urbana ao longo do século XX, particularmente em cidades médias que buscavam consolidar-se como polos regionais de desenvolvimento. Inserida nesse contexto, a cidade de Bauru, entre as décadas de 1950 e 1970, incorporou princípios da arquitetura moderna por meio da construção de edifícios verticais que redefiniram sua paisagem urbana e seus modos de habitar. Este artigo tem como objetivo analisar o processo de verticalização residencial moderna em Bauru, com ênfase na atuação de construtoras e incorporadoras como agentes centrais na produção do espaço urbano. Metodologicamente, a pesquisa adota abordagem qualitativa de caráter histórico-interpretativo, articulando revisão bibliográfica, investigação documental em periódicos locais e observação empírica da paisagem urbana. A análise concentra-se em doze edifícios selecionados segundo critérios de pioneirismo, representatividade tipológica e permanência urbana. Os resultados indicam que a verticalização em Bauru ocorreu de forma gradual e adaptativa, mediada pela atuação de empresas construtoras que não apenas executaram obras, mas participaram da difusão, adaptação e materialização do ideário moderno em contexto local.

PALAVRAS-CHAVE: verticalização; arquitetura moderna; Bauru; construtoras; cidades médias.

ABSTRACT

Residential verticalization constituted an important process of urban transformation throughout the twentieth century, particularly in medium-sized cities seeking to establish themselves as regional centers of development. Within this context, the city of Bauru, between the 1950s and 1970s, incorporated principles of modern architecture through the construction of vertical buildings that redefined its urban landscape and ways of inhabiting. This article aims to analyze the process of modernist residential verticalization in Bauru, emphasizing the role of construction and real estate development companies as central agents in the production of urban space. Methodologically, the research adopts a qualitative historical-interpretive approach, combining a literature review, documentary investigation of local newspapers and periodicals, and empirical observation of the urban landscape. The analysis focuses on twelve buildings selected according to criteria of pioneering character, typological representativeness, and urban permanence. The findings indicate that verticalization in Bauru occurred through a gradual and adaptive process, mediated by construction companies that not only executed projects but also participated in the dissemination, adaptation, and materialization of modernist ideals within the local context.

KEYWORDS: verticalization; modern architecture; Bauru; construction companies; medium-sized cities.

RESUMEN

La verticalización residencial constituyó un importante proceso de transformación urbana a lo largo del siglo XX, particularmente en ciudades intermedias que buscaban consolidarse como polos regionales de desarrollo. Inserta en este contexto, la ciudad de Bauru, entre las décadas de 1950 y 1970, incorporó principios de la arquitectura moderna mediante la construcción de edificios verticales que redefinieron su paisaje urbano y sus formas de habitar. Este artículo tiene como objetivo analizar el proceso de verticalización residencial moderna en Bauru, con énfasis en el papel desempeñado por las empresas constructoras e incorporadores como agentes centrales en la producción del espacio urbano. Metodológicamente, la investigación adopta un enfoque cualitativo de carácter histórico-interpretativo, articulando revisión bibliográfica, investigación documental en periódicos locales y observación empírica del paisaje urbano. El análisis se concentra en doce edificios seleccionados según criterios de carácter pionero, representatividad tipológica y permanencia urbana. Los resultados indican que la verticalización en Bauru ocurrió de manera gradual y adaptativa, mediada por la actuación de empresas constructoras que no solo ejecutaron obras, sino que también participaron en la difusión, adaptación y materialización del ideario moderno en el contexto local.

PALABRAS CLAVES: verticalización; arquitectura moderna; Bauru; empresas constructoras; ciudades intermedias.

INTRODUÇÃO

A verticalização residencial constituiu um dos processos mais expressivos de transformação urbana no Brasil ao longo do século XX, particularmente em cidades médias que buscavam consolidar-se como polos regionais de desenvolvimento. Inserida em um contexto de circulação de modelos arquitetônicos, técnicas construtivas e capitais, a cidade de Bauru, no interior paulista, incorporou entre as décadas de 1950 e 1970 princípios da arquitetura moderna que redefiniram sua paisagem urbana. Mais do que um fenômeno local, esse processo integrou dinâmicas mais amplas de modernização que articulavam centros metropolitanos e cidades interioranas.

A compreensão desse processo exige distinguir modernização, modernidade e modernismo, frequentemente utilizados de forma indistinta. Conforme Harrison (2001), a modernização refere-se às transformações técnicas e econômicas; a modernidade às experiências sociais delas decorrentes; e o modernismo às respostas estéticas e culturais produzidas nesse contexto. Como observa Ascher (2010), a modernidade constitui um processo contínuo de transformação, no qual a mudança se converte em princípio estruturante da vida social. Em Bauru, essas dimensões manifestam-se na expansão urbana e imobiliária, enquanto a arquitetura moderna passa a operar como expressão material de um imaginário associado ao progresso e à atualização urbana.

No contexto brasileiro, a verticalização assumiu características específicas ao se articular à valorização fundiária e às estratégias do mercado imobiliário. Somekh (1997) define esse processo como a “multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador” (Somekh, 1997, p. 20), indicando que sua importância ultrapassa a dimensão formal da arquitetura. Conforme Souza (1994), a verticalização corresponde também a uma estratégia vinculada às múltiplas formas do capital, evidenciando que os edifícios em altura expressam relações econômicas, sociais e políticas presentes na produção do espaço urbano.

A consolidação da verticalização em Bauru adquire relevância quando observada em relação à formação urbana da cidade. Durante as primeiras décadas do século XX, Bauru ainda era associada às dinâmicas de expansão ferroviária e ao imaginário do “sertão” paulista. Segundo Losnak (2000), sua posição estratégica favoreceu a articulação de fluxos populacionais, comerciais e infraestruturais no interior do estado. Nesse contexto, a emergência dos edifícios verticalizados entre as décadas de 1950 e 1970 representou não apenas uma transformação construtiva, mas também simbólica, marcando a transição de uma cidade predominantemente horizontal para outra associada aos ideais de progresso e modernização.

A introdução dos primeiros edifícios em altura alterou a paisagem urbana e a percepção cotidiana da cidade. Em um contexto historicamente marcado pela horizontalidade, esses edifícios passaram a atuar como marcos visuais de modernização, redefinindo referências espaciais e novas formas de experienciar o espaço urbano.

Apesar da relevância desse processo, a historiografia da arquitetura moderna brasileira ainda privilegia experiências realizadas em grandes centros urbanos, frequentemente tratando a produção de cidades médias como derivativa ou secundária. Tal abordagem obscurece adaptações locais do modernismo, nas quais princípios amplamente difundidos foram reinterpretados segundo condições econômicas, técnicas e culturais específicas. Estudos como os de Ghirardello (2021) evidenciam que a formação urbana de Bauru resultou de sucessivas camadas de transformação, nas quais a verticalização constituiu etapa significativa.

Em Bauru, a difusão da arquitetura moderna esteve diretamente relacionada à atuação de construtoras e incorporadoras locais. Conforme Capelozza (2016), essas empresas desempenharam papel ativo na definição de padrões construtivos, tipologias residenciais e estratégias de ocupação urbana. Em cidades médias, onde a atuação autoral dos arquitetos nem sempre se encontrava institucionalmente consolidada, tais agentes ultrapassaram a execução técnica das obras, atuando também na adaptação e difusão local dos princípios modernos.

Este artigo tem como objetivo analisar o processo de verticalização residencial em Bauru entre as décadas de 1950 e 1970, contribuindo também para a documentação e compreensão patrimonial desses exemplares no contexto das cidades médias brasileiras, com ênfase na atuação de construtoras e incorporadoras como agentes centrais na produção do espaço urbano, articulando dimensões técnicas, econômicas e simbólicas, junto a uma linguagem moderna.

A pesquisa concentra-se em doze edifícios representativos da verticalização residencial em Bauru. Os critérios de seleção são apresentados na seção metodológica. A pesquisa fundamenta-se em uma abordagem qualitativa de caráter histórico-interpretativo, orientada pela compreensão da arquitetura e da produção imobiliária como processos sociais, culturais e espaciais. Parte-se do entendimento de que a verticalização não pode ser analisada apenas a partir de suas características formais, exigindo a consideração dos agentes envolvidos, das estratégias de produção urbana e das condições materiais que possibilitaram sua realização no contexto local.

O percurso metodológico articulou revisão bibliográfica, investigação documental e observação empírica da paisagem urbana. A revisão bibliográfica concentrou-se em autores que discutem modernidade, verticalização, produção do espaço urbano e arquitetura moderna, além de estudos específicos sobre Bauru e o interior paulista. Esse referencial permitiu situar o caso estudado em um contexto mais amplo de transformação urbana, compreendendo a verticalização como fenômeno que ultrapassa a dimensão arquitetônica e se relaciona a processos econômicos, sociais e simbólicos.

A investigação documental concentrou-se principalmente na análise de periódicos locais e acervos históricos. Foram consultados exemplares do Diário de Bauru, abrangendo cadernos publicados entre 1950 e 1979, além dos jornais Folha da Noroeste e Correio da Noroeste, referentes ao período entre 1950 e 1970. A pesquisa documental incluiu ainda visitas realizadas entre 2024 e 2025 ao acervo do Jornal da Cidade, ao Núcleo de Documentação e Pesquisa Histórica “Gabriel Ruiz Pelegrina” e ao Museu Histórico Ferroviário de Bauru, com registro sistemático das informações coletadas em anotações e fotografias.

A análise desse material permitiu identificar anúncios imobiliários, lançamentos de empreendimentos, referências à atuação de construtoras e discursos associados à modernidade urbana, compreendidos não apenas como fontes informativas, mas também como instrumentos de promoção simbólica que vinculavam os empreendimentos a ideias de progresso, conforto, funcionalidade e valorização imobiliária. Complementarmente, caminhadas sistemáticas em áreas centrais e eixos de verticalização de Bauru possibilitaram relacionar a documentação histórica à materialidade construída, observando permanências, adaptações e transformações dos edifícios ao longo do tempo.

A articulação entre revisão bibliográfica, documentação histórica e observação urbana permitiu construir uma interpretação integrada da verticalização residencial em Bauru, compreendendo os edifícios analisados como expressões de processos mais amplos de modernização e produção do espaço urbano.

Nesse contexto, argumenta-se que a difusão da arquitetura moderna na cidade não ocorreu apenas pela atuação de arquitetos ou pela influência dos grandes centros, mas também pelo papel desempenhado por construtoras e incorporadoras locais, responsáveis por adaptar repertórios modernos às condições do município e associá-los a discursos de progresso, conforto e modernidade.

DESENVOLVIMENTO

Crítérios de Seleção

Os edifícios selecionados ultrapassam critérios estritamente formais ou cronológicos, constituindo exemplares significativos do processo de consolidação da arquitetura moderna vertical entre as décadas de 1950 e 1970. Além de marcarem momentos iniciais e posteriores da verticalização local, apresentam características recorrentes da linguagem moderna, como simplificação volumétrica, racionalização espacial, integração funcional entre usos e incorporação de soluções construtivas modernas.

A seleção considerou ainda sua permanência na paisagem urbana e continuidade de uso, fatores que contribuíram para sua consolidação como referências visuais e registros materiais das transformações associadas à modernização da cidade. A definição dos edifícios analisados baseou-se em critérios relacionados ao pioneirismo cronológico, representatividade tipológica, permanência na paisagem urbana, participação de agentes produtores e relevância para a compreensão da verticalização local, compondo a tabela representada pela figura 1, foram selecionados doze exemplares representativos da consolidação da arquitetura moderna verticalizada em Bauru.

Figura 1: Tabela de edifícios selecionados para o estudo.

ID	EDIFÍCIO	PERÍODO	AGENTE PRODUTOR	USO	CARACTERÍSTICAS E SOLUÇÕES ARQUITETÔNICAS E MATERIALIDADE	PAPEL URBANO	JUSTIFICATIVA DE SELEÇÃO
1	Terra Branca	1955	Construtora Rafaelle Mercadante	Misto	Cobogós, organização funcional, integração comércio-residência, composição racional	Marco visual central	Considerado um dos pioneiros da verticalização moderna local
2	Bauru	1955	Construtora Técnica Figueiredo	Misto	Elevadores, distribuição funcional interna, racionalização funcional	Introdução de novas formas de habitar	Introduziu soluções modernas e verticalização em altura
3	Santa Maria	1957-1959	Não identificado	Misto	Integração entre térreo comercial e habitação	Referência paisagística inicial	Representa consolidação do processo inicial
4	Cristina	Anos 1960	Construtora Keller	Residencial	Fachadas modulares e elementos vazados, Linhas ortogonais	Referência visual urbana	Demonstra difusão de repertório moderno
5	CEESP	Anos 1960	Não identificado	Misto	Áreas coletivas e organização racional, janelas em fita	Intensificação do uso central	Representa articulação entre comércio e habitação
6	Brasil Portugal	1964	Arquiteto Fernando F. Pinho e Martha & Pinho	Residencial	Integração espacial, pilotis, praça jardim, cobogós, azulejos, pastilhas	Forte presença visual	Aproximação aos repertórios modernos brasileiros
7	Tóquio	1966	Auto Estradas S.A.	Residencial	Pastilhas, composição em "V", volume ortogonal	Marco visual urbano	Ampliação da verticalização residencial
8	Carmén	1967	Construtora Keller	Misto	Terraços coletivos e organização espacial racional	Intensificação urbana	Diversificação tipológica
9	Vila Real	1968	Arquiteto Fernando F. Pinho e Martha & Pinho	Misto	Planta simples, esquadrias e elementos vazados, terraço-jardim, pastilhas	Forte identidade visual	Representa maturidade do moderno local
10	Sanfrancisco	1969	Construtora Keller	Residencial	Organização funcional interna, azulejos revestimento, pilotis	Referência urbana local	Consolidação de tipologias residenciais modernas
11	Bandeirantes	1972	Construtora Martha & Pinho	Misto	Esquadrias em alumínio e maior complexidade espacial, formato em H	Adensamento urbano	Continuidade e consolidação do processo
12	Eng. Salim Haddad Neto	1976	Construtora Poligonal S.A.	Residencial	Volumetria racional, grandes venezianas	Expansão da paisagem vertical	Representa etapa final do recorte analisado

Fonte: Elaborado pelo autor, 2026.

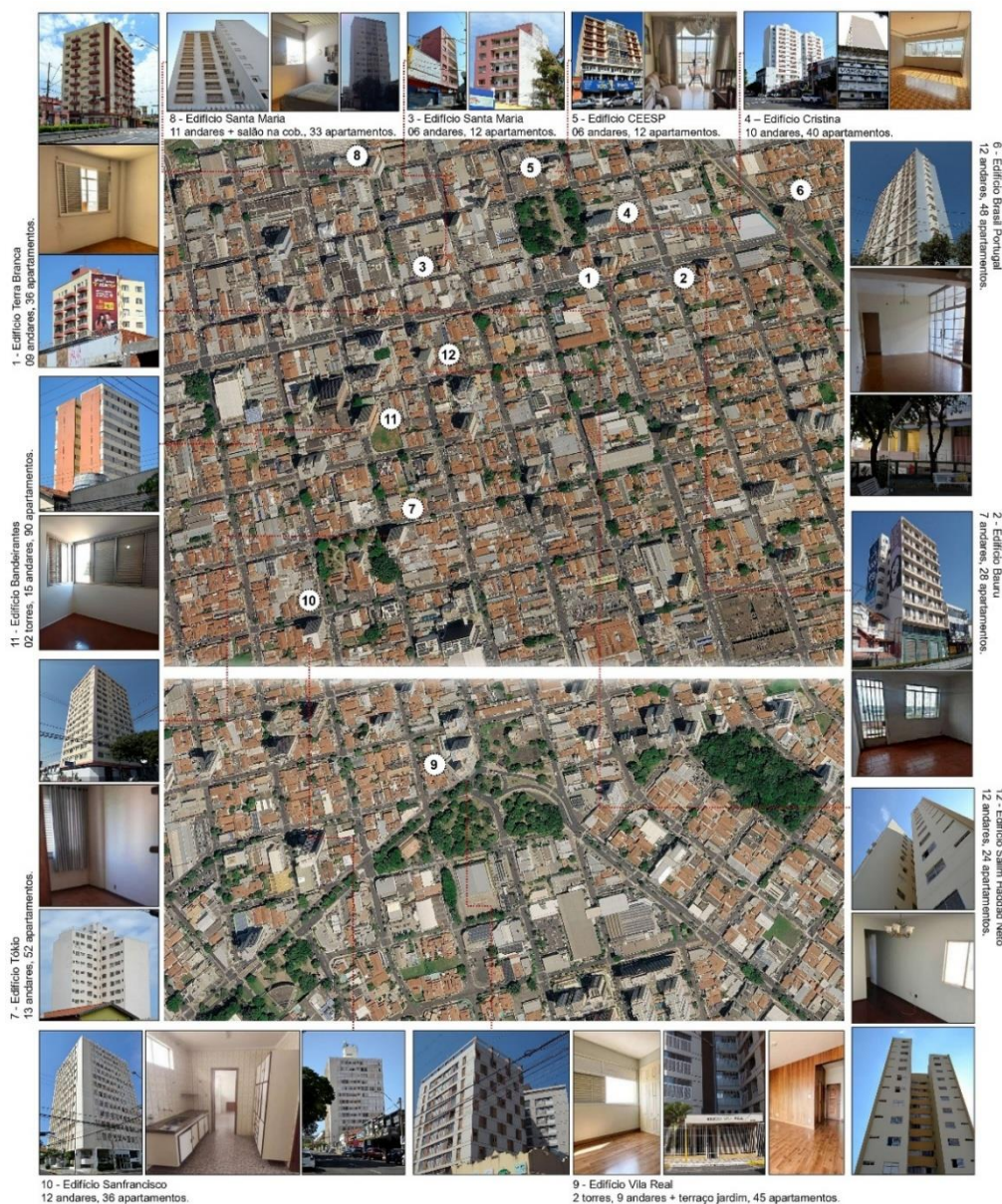
Embora a compreensão da produção imobiliária desses edifícios encontre Apesar das limitações decorrentes do acesso restrito a registros empresariais e institucionais, foi possível reunir informações relevantes por meio de periódicos locais, anúncios publicitários, materiais promocionais e reportagens da época. Essas fontes permitiram reconstruir parte da dinâmica da verticalização e da produção imobiliária em Bauru.

A identificação e mapeamento dos edifícios analisados também contribuíram para compreender sua inserção na paisagem urbana. Conforme apresentado na Figura 2, observa-se a concentração desses exemplares em áreas centrais e em eixos de valorização imobiliária, evidenciando a estreita relação entre verticalização, dinâmica econômica e produção do espaço urbano.

A documentação consultada permitiu identificar a atuação de construtoras como Rafaelle Mercadante, Técnica Figueiredo, Martha & Pinho, Keller, Auto Estradas S.A. e Poligonal S.A., responsáveis pela promoção, execução e divulgação de empreendimentos associados aos processos locais de modernização. Os anúncios de lançamento destacavam frequentemente atributos como conforto, inovação e modernidade, reforçando novas formas de habitar e de consumir a cidade.

Mais do que executoras de obras, essas empresas desempenharam papel relevante na difusão da arquitetura moderna em Bauru. Ao adaptar soluções construtivas às condições locais e associar seus empreendimentos a valores de progresso e modernidade, contribuíram tanto para a transformação material da cidade quanto para a construção de novos imaginários urbanos.

Figura 2: Mapeamento da localização e identificação dos edifícios selecionados para o estudo.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2026.

Nesse sentido, a arquitetura moderna produzida em Bauru pode ser compreendida não como simples reprodução de modelos externos, mas como resultado de processos locais de adaptação e interpretação de repertórios mais amplos. Conforme observa Bruand (2010), a arquitetura moderna brasileira consolidou-se a partir da combinação entre referências internacionais e condições locais de produção.

A partir desses critérios de seleção, a análise desenvolve-se em duas escalas complementares. Inicialmente, discute-se o contexto histórico, econômico e urbano que possibilitou a consolidação da verticalização residencial em Bauru, enfatizando a atuação

das construtoras e do mercado imobiliário. Em seguida, apresentam-se os edifícios selecionados em ordem cronológica, buscando compreender como cada exemplar expressa aspectos particulares da difusão da arquitetura moderna e da transformação da paisagem urbana local.

Verticalização na cidade de Bauru-SP

A verticalização em Bauru, entre as décadas de 1950 e 1970, deve ser compreendida como parte de um processo mais amplo de transformação urbana que atravessa cidades médias, no qual a arquitetura se articula diretamente às dinâmicas do mercado imobiliário e à circulação de modelos técnicos e simbólicos. Nesse contexto, a produção de edifícios em altura não representa apenas uma inovação formal, mas a materialização de uma nova lógica de ocupação do solo urbano, orientada pela intensificação do uso da terra e pela valorização de áreas centrais, conforme discutido por Somekh (1997).

A análise do caso bauruense revela que esse processo não ocorreu de forma homogênea, mas por meio de inserções pontuais que, ao longo do tempo, reconfiguraram a paisagem urbana. Diferentemente das metrópoles, onde a verticalização frequentemente assume caráter massivo, em Bauru observa-se um movimento gradual, no qual edifícios específicos atuam como marcos de transformação urbana. Essa característica reforça a hipótese de um movimento adaptativo, no qual a incorporação da linguagem moderna ocorre de maneira gradual por condicionantes locais.

Nesse cenário, as construtoras e incorporadoras desempenham papel central como agentes de mediação entre referências externas e condições locais, juntamente com a publicidade da época, responsável por informar, divulgar e especular esses outros produtos que estavam surgindo no território urbano e na paisagem, conforma registra a figura 3, com alguns desses anúncios.

Figura 3: Recortes de jornais de época com anúncios das construtoras.



Fonte: Acervo do Jornal Cidade de Bauru e Núcleo de Documentação e Pesquisa Histórica “Gabriel Ruiz Pelegrina” - NUPHIS, 2025.

Capeloza (2016), aponta que essas empresas não apenas executavam obras, mas participavam ativamente da definição de tipologias, padrões construtivos e estratégias de ocupação urbana. Tal atuação aproxima-se do que Ferraz (2003) identifica como protagonismo técnico e produtivo das construtoras na difusão da arquitetura moderna no Brasil, especialmente em contextos nos quais a atuação autoral de arquitetos é menos estruturada.

Conforme observa Mestre (2014), durante as fases iniciais de consolidação do setor imobiliário brasileiro, essas empresas assumiam funções que ultrapassavam a construção propriamente dita, participando também da concepção e definição dos empreendimentos. Dessa forma, sua atuação extrapolava a dimensão técnica, influenciando diretamente a conformação da paisagem urbana e a difusão dos valores associados à modernidade.

Em Bauru, observa-se que a produção moderna vertical não ocorreu por meio de uma autoria arquitetônica isolada, mas pela ação articulada entre incorporadores, empresas construtoras, técnicos, engenheiros e trabalhadores da construção civil. A consolidação dessas empresas coincidiu com transformações estruturais do setor imobiliário brasileiro, impulsionadas pelo avanço do concreto armado, pela expansão urbana e pela regulamentação da incorporação imobiliária, fatores que ampliaram as possibilidades de experimentação arquitetônica e permitiram a construção de edifícios cada vez mais complexos.

A ampliação dessas possibilidades esteve associada também às transformações do próprio modelo de incorporação imobiliária. Conforme Mendes (1992), a incorporação baseada no sistema de “preço de custo” estruturava-se a partir da reunião de grupos interessados na construção dos empreendimentos, com divisão proporcional das despesas da obra. Nesse modelo, o incorporador desempenhava papel articulador, organizando recursos financeiros, coordenando participantes e viabilizando a execução dos edifícios. Tal mecanismo contribuiu para ampliar as condições de financiamento da habitação vertical e fortalecer a atuação das construtoras no processo de produção urbana.

Nesse contexto, a expansão da verticalização em cidades médias como Bauru passou a depender não apenas da evolução das técnicas construtivas, mas também da consolidação de mecanismos econômicos capazes de sustentar novos empreendimentos imobiliários. As construtoras locais passaram, assim, a integrar uma estrutura mais ampla de articulação entre capital, técnica e produção urbana, desempenhando papel decisivo na difusão da arquitetura moderna e na redefinição das formas de ocupação da cidade.

Essa atuação evidencia que a circulação da arquitetura moderna não ocorreu por mera reprodução de modelos metropolitanos, mas por processos de adaptação conduzidos pelos agentes locais da construção civil. Ao selecionar determinadas soluções arquitetônicas, interpretar repertórios modernos e responder às demandas do mercado imobiliário bauruense, essas empresas participaram ativamente da construção de uma modernidade arquitetônica ajustada às especificidades econômicas, técnicas e urbanas do município.

Dessa forma, compreender a verticalização em Bauru implica reconhecer que sua consolidação decorreu tanto da incorporação de novas tecnologias construtivas quanto da formação de um mercado imobiliário progressivamente mais organizado, capaz de produzir edifícios que materializavam simultaneamente interesses econômicos, transformações urbanas e novos modos de habitar. É nesse contexto que se inserem os exemplares analisados a seguir, cuja organização cronológica permite acompanhar as diferentes etapas de consolidação da arquitetura moderna vertical no município.

Edifícios analisados

A análise conjunta dos edifícios demonstra que a verticalização em Bauru foi muito mais do que a simples introdução de construções em altura. Tratou-se de um processo de transformação arquitetônica, econômica e simbólica que contribuiu para redefinir a paisagem urbana entre as décadas de 1950 e 1970. Os exemplares estudados revelam

permanências formais, estratégias de ocupação do solo e formas particulares de apropriação da arquitetura moderna, evidenciando o papel da produção imobiliária na reorganização da cidade.

Do ponto de vista formal, os edifícios compartilham características recorrentes da arquitetura moderna, como volumetrias prismáticas, fachadas moduladas e reduzida ornamentação. Contudo, essas soluções não devem ser compreendidas apenas como adesão ao repertório moderno, mas também como resultado de uma racionalidade construtiva orientada pela economia de recursos e pela viabilidade técnica das obras. Como observa Souza (1994), a forma arquitetônica está diretamente relacionada às estratégias econômicas que orientam a produção do espaço urbano.

As tipologias habitacionais reforçam essa interpretação. Apartamentos de um a três dormitórios, áreas relativamente compactas e organização funcional racionalizada indicam a consolidação de um modelo residencial voltado principalmente à classe média urbana. Elementos como cobogós, venezianas e amplas aberturas evidenciam adaptações climáticas e construtivas que revelam o caráter pragmático da arquitetura moderna produzida em Bauru.

Sob a perspectiva urbana, a concentração desses edifícios nas áreas centrais e nos eixos de maior valorização imobiliária demonstra a atuação estratégica do capital na definição das centralidades, conforme aponta Souza (1994). Nesse contexto, a arquitetura moderna passou também a funcionar como marcador de distinção social, reforçando desigualdades espaciais preexistentes e configurando um processo de modernização seletiva.

Essa leitura é corroborada pela publicidade imobiliária da época. Mais do que divulgar empreendimentos, os anúncios publicados nos periódicos locais construíam narrativas que associavam a moradia vertical a um modo de vida moderno, confortável e socialmente valorizado. Termos como “funcional”, “moderno” e “bem localizado” contribuíam para a formação de um imaginário urbano em que a modernidade se convertia em objeto de consumo e distinção. Como destaca Bosi (1987), a memória não reproduz o passado de forma fiel, mas o reconstrói a partir das referências do presente.

A verticalização também promoveu transformações simbólicas na paisagem urbana. Segundo Ghirardello (2021, p. 243), os edifícios modernos passaram a representar um “símbolo de desenvolvimento”, associando a imagem de Bauru à ideia de progresso. Essa interpretação aproxima-se da concepção de paisagem proposta por Besse (2014), para quem o espaço urbano deve ser compreendido não apenas em sua dimensão física, mas também pelas formas como é percebido e vivenciado socialmente. Em Bauru, os edifícios em altura redefiniram o horizonte urbano e introduziram novas formas de circulação, observação e reconhecimento da cidade, sem eliminar completamente o tecido preexistente. A verticalização ocorreu de maneira gradual, produzindo uma paisagem marcada pela sobreposição de temporalidades.

Essa permanência revela, por sua vez, tensões entre uso contemporâneo e preservação. A ausência de garagens em parte significativa dos edifícios evidencia como soluções adequadas ao contexto de sua construção passaram a apresentar limitações diante das mudanças na mobilidade urbana. Paralelamente, reformas, substituições de materiais e adaptações funcionais vêm comprometendo a integridade dos projetos originais, refletindo a carência de políticas efetivas de preservação da arquitetura moderna nas cidades médias.

Apesar dessas transformações, os edifícios analisados permanecem como importantes suportes da memória urbana e registros materiais da difusão da arquitetura moderna no interior paulista. Sua trajetória evidencia uma contradição significativa: construídos como símbolos do futuro e do progresso, hoje ocupam uma posição ambígua entre a

obsolescência funcional e um reconhecimento patrimonial ainda limitado. Tal condição reforça a importância de sua documentação, preservação e valorização como parte fundamental da história urbana e arquitetônica de Bauru.

Edifício Terra Branca (1955) - Construtora Rafaele Mercadante

Concluído em 1955 pela Construtora Rafaele Mercadante, o Edifício Terra Branca representa um dos principais marcos da introdução da arquitetura moderna vertical em Bauru. Sua construção ocorreu em um momento de consolidação das primeiras iniciativas de verticalização residencial no município, tornando-se referência tanto pela altura quanto pela incorporação de princípios arquitetônicos associados ao movimento moderno.

A importância do edifício ultrapassa seu pioneirismo cronológico. Conforme observa Ghirardello (2021, p. 237), o Terra Branca consolidou-se como o primeiro "arranha-céu" moderno da cidade, simbolizando uma ruptura com a paisagem predominantemente horizontal que caracterizava a área central até então. Inserido nesse contexto, o edifício passou a representar uma nova imagem urbana, associada às ideias de desenvolvimento, crescimento econômico e atualização arquitetônica.

Sua identidade é reforçada pela presença da assinatura da própria construtora na fachada, conforme a figura 4, evidenciando uma estratégia de afirmação empresarial incomum para o período. Ao incorporar o nome da empresa ao edifício, a Construtora Rafaele Mercadante associava diretamente sua imagem aos ideais de progresso e modernidade, transformando a própria arquitetura em instrumento de divulgação institucional.

Figura 4: Edifício Terra Branca e registro da placa da construtora, evidenciando a atuação empresarial na produção do edifício.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2026.

Sob o ponto de vista arquitetônico, o edifício apresenta características recorrentes da arquitetura moderna brasileira, como volumetria prismática, simplificação formal, ausência

de ornamentação historicista, utilização de empenas cegas e emprego de elementos vazados, especialmente os cobogós, que contribuíam simultaneamente para a ventilação, a iluminação natural e a composição das fachadas. A integração entre usos comerciais no pavimento térreo e unidades residenciais nos pavimentos superiores reforça ainda a racionalização funcional proposta pela arquitetura moderna e a intensificação do uso do solo urbano.

Sob essa perspectiva, o edifício ultrapassa a condição de simples marco cronológico da verticalização urbana, configurando-se como uma expressão das estratégias empresariais, técnicas e simbólicas que acompanharam o processo de construção da modernidade em Bauru durante a década de 1950. Nesse contexto, a atuação da Construtora Rafaelle Mercadante revela que a difusão da arquitetura moderna na cidade não ocorreu apenas pela adoção de novas linguagens formais, mas também pela capacidade de seus agentes em assimilar repertórios técnicos inovadores, promovê-los no mercado e convertê-los em referências significativas para a paisagem urbana local.

Edifício Bauru (1956) - Construtora Técnica Figueiredo

Inaugurado em 1956 pela Construtora Técnica Figueiredo, o Edifício Bauru constitui um dos primeiros empreendimentos verticais de uso misto da cidade e representa uma etapa decisiva na consolidação da arquitetura moderna em Bauru. Embora tenha sido concluído após o Edifício Terra Branca, ambos participam do processo pioneiro de afirmação da verticalização residencial no município, tornando-se referências materiais da modernização urbana.

Conforme registra Ghirardello (2021), o edifício destacou-se pela incorporação de soluções consideradas inovadoras para a época, entre elas a instalação de elevador, a organização racional dos espaços internos e a articulação entre atividades comerciais e residenciais. Esses elementos ampliavam o conforto dos usuários e reforçavam a imagem da habitação vertical como símbolo de progresso tecnológico e atualização da cidade.

A atuação da Construtora Técnica Figueiredo inseriu-se em uma disputa que extrapolava a simples construção de edifícios mais altos. Em jogo encontrava-se a capacidade de introduzir novas técnicas construtivas e de produzir empreendimentos capazes de representar os valores associados à modernidade. Dessa forma, a concorrência entre as primeiras construtoras locais não se limitava à dimensão econômica, mas envolvia também a construção de prestígio empresarial e de reconhecimento público por meio da arquitetura.

Do ponto de vista formal, o Edifício Bauru apresenta organização volumétrica simplificada e distribuição funcional compatível com os princípios da arquitetura moderna, privilegiando a racionalização dos espaços e a integração entre diferentes usos urbanos. Sua implantação reforçou a intensificação das atividades centrais da cidade, contribuindo para consolidar um modelo de ocupação que aproximava comércio, serviços e moradia em um mesmo edifício.

A importância desse edifício reside, portanto, não apenas em suas características arquitetônicas, mas também na capacidade de sintetizar um momento em que arquitetura, mercado imobiliário e construção da imagem urbana passaram a atuar de maneira indissociável, estabelecendo referências que orientariam a produção vertical das décadas seguintes. A experiência da Técnica Figueiredo demonstra que a difusão da arquitetura moderna em Bauru ocorreu também pela competição entre empresas, que passaram a disputar prestígio por meio da incorporação de soluções técnicas e arquitetônicas associadas ao progresso.

A partir da década de 1960, a produção de edifícios residenciais em Bauru deixa de representar iniciativas pioneiras e passa a evidenciar um mercado imobiliário mais

estruturado, apoiado na consolidação das empresas construtoras, na ampliação dos mecanismos de incorporação e na crescente aceitação da habitação vertical pela classe média urbana.

Edifício Tóquio (1966) – Construtora Auto Estradas S.A.

Entre os exemplares representativos dessa etapa destaca-se o Edifício Tóquio, executado pela Auto Estradas S.A. Sua produção evidencia um aspecto importante do desenvolvimento urbano bauruense: a aproximação entre empresas tradicionalmente vinculadas às obras de infraestrutura e o mercado imobiliário residencial.

A participação da Auto Estradas S.A. demonstra que a verticalização em cidades médias não pode ser compreendida como fenômeno isolado da expansão econômica e das transformações técnicas ocorridas no país durante o período. Ao contrário, a construção de edifícios residenciais passa a integrar um conjunto mais amplo de investimentos urbanos, articulando infraestrutura, capital imobiliário e modernização construtiva.

Essa convergência aproxima-se da interpretação proposta por Castells (2013), segundo a qual a produção do espaço urbano resulta da interação entre diferentes fluxos de capital e agentes econômicos. No caso de Bauru, a presença de empresas com atuação diversificada evidencia que a verticalização passou a integrar estratégias mais amplas de valorização urbana, ultrapassando a escala dos empreendimentos individuais.

O Edifício Tóquio apresenta tipologia exclusivamente residencial, composta por pavimento térreo destinado aos acessos e às garagens, primeiro subsolo e treze pavimentos tipo, totalizando 52 apartamentos distribuídos em quatro unidades por andar. As unidades habitacionais contemplam diferentes tipologias, variando entre um, dois e três dormitórios, atendendo a distintos perfis familiares. A linguagem arquitetônica evidencia princípios da arquitetura moderna por meio da simplicidade volumétrica, da modulação das fachadas e da racionalidade funcional. As duas fachadas principais orientam-se para o cruzamento das vias, concentrando as aberturas das áreas sociais e dos dormitórios, enquanto as empenas cegas nas extremidades reforçam a leitura do volume, a figura 5 apresenta essas faces.

Embora não apresente o mesmo caráter pioneiro dos primeiros edifícios modernos da cidade, o Edifício Tóquio representa um momento em que a arquitetura moderna deixa de constituir experiência excepcional para tornar-se prática relativamente consolidada na produção imobiliária local. Já a atuação da Auto Estradas S.A. amplia a compreensão da circulação do moderno ao demonstrar que empresas oriundas de outros segmentos da construção passaram a incorporar a produção habitacional como estratégia de expansão econômica, contribuindo para disseminar a arquitetura moderna em novos empreendimentos.

Figura 5: O Edifício Tóquio e suas faces. I, face voltada para o cruzamento da Praça Rodrigues de Abreu. II, faces voltadas ao miolo da quadra.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2026.

Edifícios Brasil Portugal (1963) e Vila Real (1970) - Construtora Martha & Pinho

A consolidação da verticalização em Bauru pode ser observada nos edifícios Brasil Portugal e Vila Real, produzidos pela Construtora Martha & Pinho (1978). Esses empreendimentos representam uma fase de maior estabilidade técnica e empresarial, marcada pela consolidação de soluções arquitetônicas já testadas e pelo aperfeiçoamento das estratégias de incorporação imobiliária.

Arquitetonicamente, ambos apresentam tipologias mais padronizadas, organização funcional racionalizada e qualidade construtiva compatível com a maturidade alcançada pelo mercado imobiliário local. Destinados principalmente à classe média urbana, refletem a consolidação da habitação vertical como símbolo de conforto, praticidade e ascensão social.

A relevância da Construtora Martha & Pinho, contudo, ultrapassa a produção desses edifícios. Conforme registrado pela própria empresa (MARTHA & PINHO, 1978), sua atuação incluiu a implantação dos loteamentos Jardins Estoril, evidenciando uma mudança significativa no papel das construtoras locais. Nesse contexto, as empresas deixaram gradualmente de atuar apenas como executoras de obras para participar diretamente da expansão urbana, articulando loteamentos, incorporação imobiliária e produção de edifícios residenciais.

Quanto aos edifícios Brasil Portugal e Vila Real, apresentados na figura 6, sua implantação revela uma transformação importante na produção urbana de Bauru. A verticalização passa a integrar estratégias empresariais mais amplas de ocupação do território, nas quais edifícios e loteamentos deixam de constituir iniciativas isoladas para compor diferentes frentes de valorização imobiliária. Esses empreendimentos passam a ocupar áreas estratégicas da cidade, seja em cruzamentos de grande visibilidade, como o localizado na confluência das avenidas Nações Unidas e Rodrigues Alves, seja em áreas de valorização integrada e ainda em expansão, como o implantado nas proximidades da Praça Portugal.

Figura 6: Edifícios de autoria do arquiteto português Fernando Ferreira Pinho, idealizados pela construtora Martha e Pinho.



Fonte: I, Edifício Brasil Portugal no cruzamento das Avenidas Nações Unidas e Rodrigues Alves. II, Edifício Vila Real, próximo à Praça Portugal. Elaborado pelo autor, 2026.

O Edifício Brasil Portugal, de 1966, destaca-se como uma das principais expressões da arquitetura moderna residencial em Bauru. Sua implantação em lote trapezoidal e a organização em barra favoreceram a insolação e a ventilação natural, enquanto as diferentes tipologias de apartamentos atenderam a distintos perfis de moradores. As plantas amplas e bem resolvidas evidenciam a preocupação com conforto e funcionalidade.

A edificação adota soluções características do movimento moderno, associando racionalidade construtiva, clareza formal e desempenho ambiental. As paredes estruturais contribuem para a estabilidade e o conforto acústico, enquanto a adaptação à declividade do terreno possibilitou acessos independentes e a criação de espaços coletivos. A praça elevada integrada ao conjunto reforça sua relação com o espaço urbano.

O Edifício Vila Real, projetado por Fernando Ferreira Pinho e concluído em 1970, amplia essa abordagem ao incorporar uso misto, reunindo comércio no térreo e habitação nos pavimentos superiores. Sua composição em blocos articulados organiza a circulação e a estrutura do conjunto, ao mesmo tempo em que garante funcionalidade e qualidade espacial. As unidades residenciais mantêm ambientes amplos, bem iluminados e ventilados.

Em ambos os edifícios, a linguagem arquitetônica baseia-se na modulação, na repetição ordenada das aberturas e na integração entre forma e função. Elementos como esquadrias metálicas, venezianas, varandas e componentes vazados contribuem para o conforto ambiental e para a expressão estética das fachadas. Assim, as duas obras consolidam princípios da arquitetura moderna em Bauru, articulando eficiência construtiva, qualidade espacial e integração com a paisagem urbana.

A atuação simultânea na produção de edifícios e loteamentos indica que a circulação da arquitetura moderna não se restringiu à escala da edificação, mas passou a integrar estratégias mais amplas de produção do espaço urbano, nas quais diferentes formas de valorização imobiliária eram articuladas por um mesmo agente empresarial.

Atuação de outras construtoras e a paisagem verticalizada

Os demais edifícios selecionados, produzidos por empresas como a Construtora Keller, a Poligonal S.A. e outras construtoras atuantes entre as décadas de 1950 e 1970, complementam o panorama da consolidação da arquitetura moderna vertical em Bauru, entre eles o Edifício Carmén, projeto de 1967 pela Construtora Keller e o Edifício Eng. Salim Haddad Neto, de 1976, de autoria construtiva da Poligonal A.S.

Embora apresentem soluções particulares, esses empreendimentos compartilham características recorrentes da produção moderna local, como volumetrias prismáticas, fachadas moduladas, racionalização espacial, integração entre diferentes usos urbanos e emprego de soluções construtivas adaptadas às condições climáticas e técnicas da região.

No caso da Construtora Keller, observa-se especial atenção à adaptação topográfica e à racionalização da implantação dos edifícios, evidenciando que a arquitetura moderna produzida em Bauru não correspondeu à simples reprodução de modelos difundidos pelos grandes centros urbanos. Ao contrário, os projetos revelam processos contínuos de adaptação às condições específicas do sítio, da disponibilidade de materiais e das exigências do mercado imobiliário local.

Em conjunto, esses exemplares demonstram que a circulação da arquitetura moderna ocorreu por meio de sucessivas interpretações realizadas pelos agentes locais da construção civil. A produção arquitetônica resultante combina princípios modernos amplamente difundidos no país com respostas específicas às condições econômicas, técnicas e urbanísticas de Bauru, reforçando a compreensão da verticalização como fenômeno marcado por negociações e adaptações, e não por mera transferência de modelos arquitetônicos.

A organização cronológica dos edifícios evidencia uma trajetória marcada por diferentes momentos da verticalização residencial em Bauru. Os primeiros empreendimentos, representados pelo Terra Branca e pelo Edifício Bauru, assumiram caráter pioneiro, introduzindo soluções técnicas e linguagens arquitetônicas que simbolizavam a modernização da cidade. Os edifícios produzidos ao longo da década de 1960, por sua vez, já demonstram a consolidação desse processo, caracterizada pela ampliação da atuação das construtoras, pela padronização tipológica dos empreendimentos e pela integração crescente entre produção imobiliária, expansão urbana e valorização do solo.

Mais do que sucessivos marcos cronológicos, os edifícios analisados revelam diferentes formas de atuação dos agentes produtores da cidade. As construtoras não apenas executaram obras, mas participaram da adaptação dos repertórios modernos às condições locais, influenciando diretamente a conformação da paisagem urbana e a difusão de novos modos de habitar.

A análise evidencia que a verticalização residencial em Bauru constituiu um processo gradual de transformação urbana, responsável por redefinir a paisagem, consolidar novas centralidades e difundir a arquitetura moderna no município. Longe de substituir integralmente o tecido urbano existente, esse processo resultou na coexistência entre edificações de diferentes períodos, configurando uma paisagem marcada pela sobreposição de temporalidades arquitetônicas.

Os resultados demonstram que a arquitetura moderna produzida em Bauru não decorreu da simples reprodução de modelos metropolitanos. Sua consolidação esteve diretamente relacionada à atuação de construtoras, incorporadoras e profissionais locais, que adaptaram repertórios modernos às condições técnicas, econômicas e urbanísticas da cidade. Esse processo evidencia que a verticalização foi construída por meio de interpretações e soluções locais, e não pela mera importação de referências externas.

A comparação entre fotografias de diferentes períodos, conforme a figura 7 evidencia permanências e transformações na paisagem urbana, revelando como a verticalização foi sendo incorporada progressivamente ao tecido da cidade. Essas mudanças também refletem a atuação dos diferentes agentes da produção imobiliária, cuja participação variou ao longo do processo. Enquanto algumas construtoras desempenharam papel pioneiro na introdução da arquitetura moderna vertical, outras atuaram na consolidação e expansão desse modelo, ampliando a produção habitacional e contribuindo para o fortalecimento do mercado imobiliário local.

Figura 7: Fotografias comparativas em diferentes períodos, evidenciando permanências e transformações na paisagem urbana.



Fonte: I, Postal do Fotos Colombo, disponível em: <https://www.bvcoleccionismo.lel.br/peca.asp?ID=13661168>. Acesso em abril de 2026; II, Fotografia Aérea de Marivaldo Fly, disponível em: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:CIDADE_DE_BAURU. Acesso em abril de 2026.

Outro resultado relevante refere-se à permanência dos edifícios analisados na paisagem contemporânea. Embora a maioria permaneça em uso, diversas adaptações, como alterações de fachadas, fechamento de varandas e modificações internas, reduziram a integridade das soluções arquitetônicas originais. Essas intervenções evidenciam a tensão entre permanência material, atualização funcional e reconhecimento patrimonial, indicando que a continuidade de uso não garante, por si só, a preservação dos valores históricos e arquitetônicos desses exemplares.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise da verticalização em Bauru evidencia que esse processo integrou um movimento mais amplo de modernização urbana, no qual arquitetura, mercado imobiliário e transformações sociais estiveram profundamente articulados. Longe de representar uma simples reprodução de modelos externos, a experiência bauruense demonstra como cidades médias também participaram ativamente da circulação e adaptação de ideias, técnicas e referências da arquitetura moderna, reinterpretando-as conforme suas condições locais.

Os resultados mostram que a verticalização ocorreu de forma gradual, marcada por negociações, adaptações e permanências. Nesse contexto, as construtoras tiveram papel fundamental na difusão e materialização dos repertórios modernos, atuando não apenas

como executoras de obras, mas como agentes centrais na produção do espaço urbano e na construção da imagem de modernidade associada à cidade.

A pesquisa também reforça a importância do conceito de trânsito, entendido não apenas como deslocamento de profissionais, mas como circulação de conhecimentos, técnicas construtivas e referências projetuais entre diferentes escalas territoriais. Como demonstrado ao longo do estudo, a modernidade arquitetônica em Bauru resultou do diálogo entre processos mais amplos de transformação urbana e as especificidades econômicas, sociais e culturais do contexto local.

Ao documentar e analisar doze edifícios representativos desse período, o trabalho contribui para ampliar a compreensão da arquitetura moderna produzida em cidades médias brasileiras, frequentemente menos presentes na historiografia nacional. Além disso, evidencia a relevância desses exemplares como parte do patrimônio moderno local, cuja permanência na paisagem urbana reforça a necessidade de iniciativas de identificação, documentação e valorização.

Por fim, retomando Ascher (2010), a pesquisa demonstra que muitas das dinâmicas associadas à produção contemporânea do espaço urbano possuem raízes históricas mais profundas. Em Bauru, mecanismos relacionados à valorização fundiária, à atuação empresarial e ao uso da arquitetura como símbolo de progresso já estavam presentes nas décadas centrais do século XX, revelando permanências que continuam influenciando a produção urbana brasileira.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASCHER, François. **Os novos princípios do urbanismo**. São Paulo: Romano Guerra, 2010. (Coleção RG Bolso, v. 4).

BESSE, Jean-Marc. **O gosto do mundo: exercícios de paisagem**. Rio de Janeiro: EdUERJ, 2014.

BOSI, Ecléa. **Memória e sociedade: lembranças de velhos**. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1987.

BRUAND, Yves. **Arquitetura contemporânea no Brasil**. 5. ed. São Paulo: Perspectiva, 2010.

CAPELOZZA, Ana Carolina Alvares. Os bairros Jardim Estoril: a atuação das empresas Martha no Setor Sul de Bauru-SP (1957-2008). 2016. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2016.

CASTELLS, Manuel. **Redes de indignação e esperança: movimentos sociais na era da internet**. Tradução de Carlos Alberto Medeiros. Rio de Janeiro: Zahar, 2013.

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

GHIRARDELLO, Nilson. **Arquitetura em Bauru (1850-1950)**. 1. ed. Tupã: Editora ANAP, 2021.

HARRISON, Charles. **Modernismo**. São Paulo: Cosac & Naify, 2001.

LOSNACK, Célio José. Polifonia urbana: imagens e representações/Bauru – 1950/1980. 2000. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

MARTHA E PINHO. Portfólio de comemoração de 20 anos da construtora. Arquivo da Família Martha, 1978.

MENDES, C. M. O edifício no jardim: um plano destruído – a verticalização de Maringá. 1992. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992.

MESTRE, João Luís Bengla. A arquitetura moderna em Sorocaba: décadas de 50, 60 e 70. 2014. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

SOMEKH, Nádia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1938.** São Paulo: Studio Nobel: EDUSP: FAPESP, 1997.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo.** São Paulo: FIUCITEC: EDUSP, 1994.