



Agentes de Produção dos Espaços Livres
e Construídos
**Operação Urbana Água
Espreada**

Sistemas de espaços livres na constituição da forma
urbana contemporânea
Março 2019



Agentes

Públicos

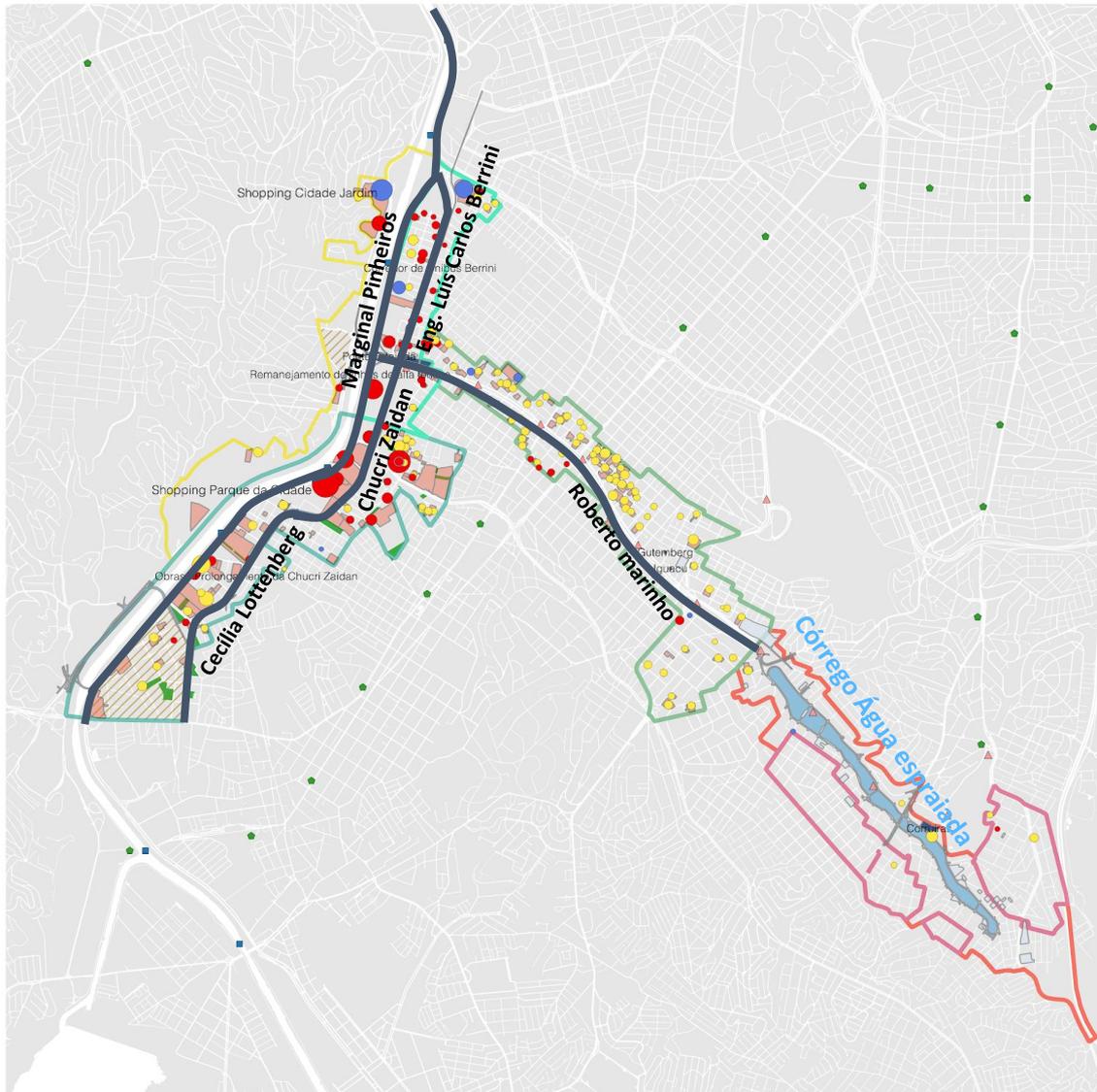
Governo Estadual
Governo Municipal

Privados

Incorporadores
Residencial
Escritórios
Comércio | serviços
Proprietários

MAPA ESTRATÉGICO

Mapa Estratégico - Agentes de Produção do Espaço



Legenda

Agentes Privados

Prédios privados 2004-2016

- Comercial
- Misto
- Residencial

Adesões Privadas

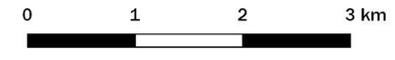
Agentes Públicos

Intervenções Municipais

- Em andamento
- Concluído-Andamento
- Concluído

Estaduais-Federais

- Metrô
- Trem
- ▲ Monotrilho
- Áreas Verdes



Agentes Públicos

Legenda

Agentes Privados

Prédios privados 2004-2016

- Comercial
- Misto
- Residencial
- Adesões Privadas

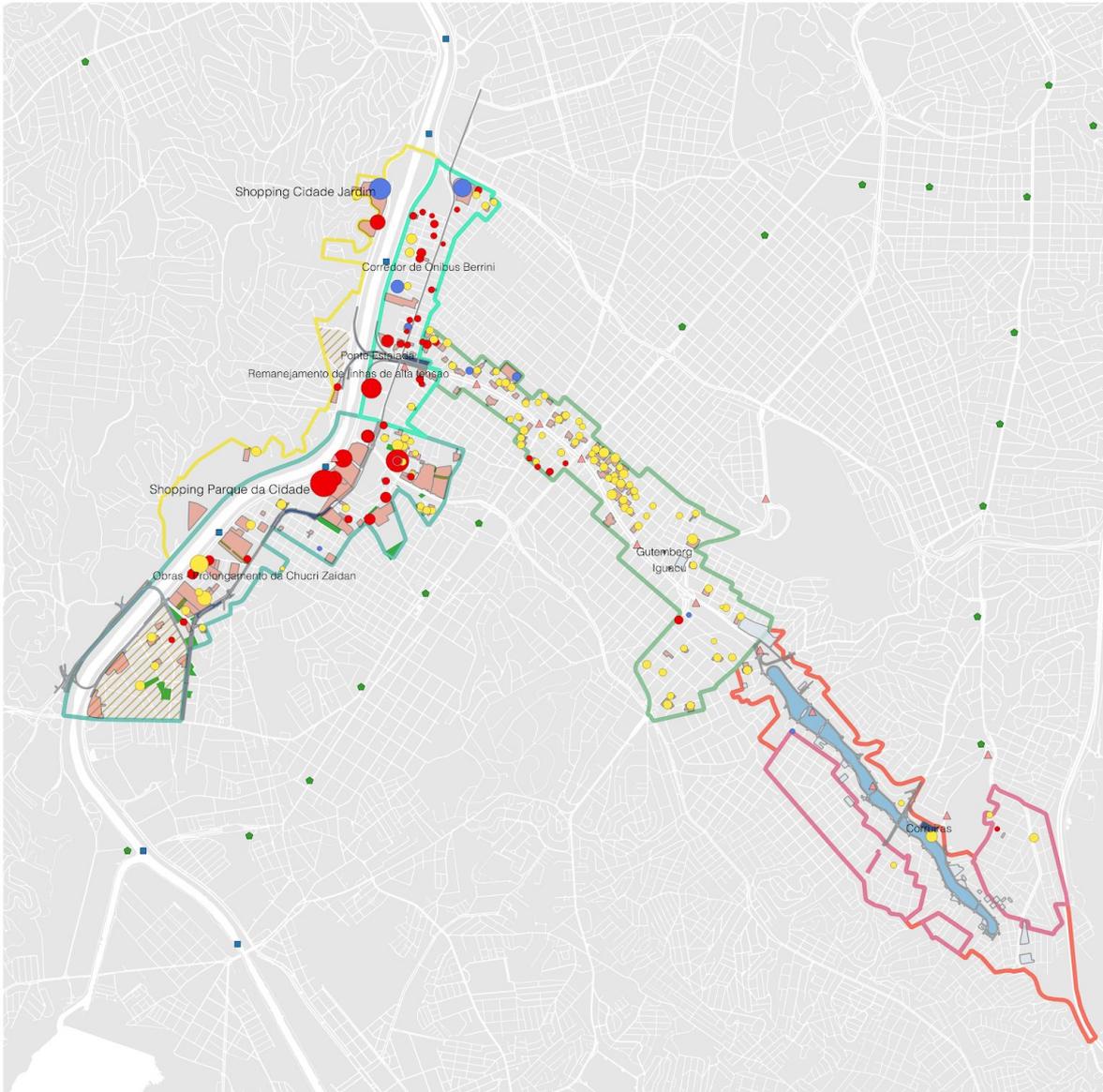
Agentes Públicos

Intervenções Municipais

- Em andamento
- Concluído-Andamento
- Concluído

Estaduais-Federais

- Metrô
- Trem
- ▲ Monotrilho
- Áreas Verdes



0 1 2 3 km



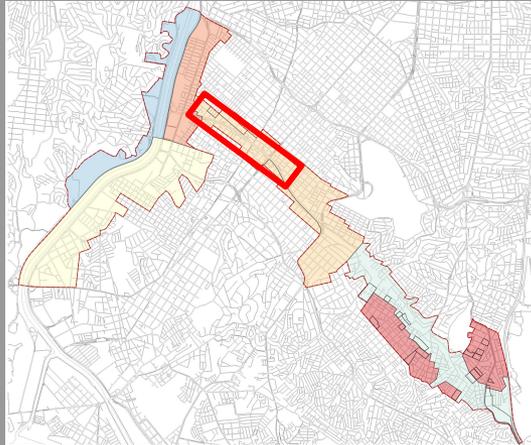
Agente Público

GOVERNO ESTADUAL

Agentes	Produtos realizados	Projetos
Governo Estadual	Linha 17 - Ouro (financiamento federal pelo PAC)	Monotrilho Pátio de manobras
	Linha 5 - Lilás (financiamento federal pelo PAC)	Estação Campo Belo

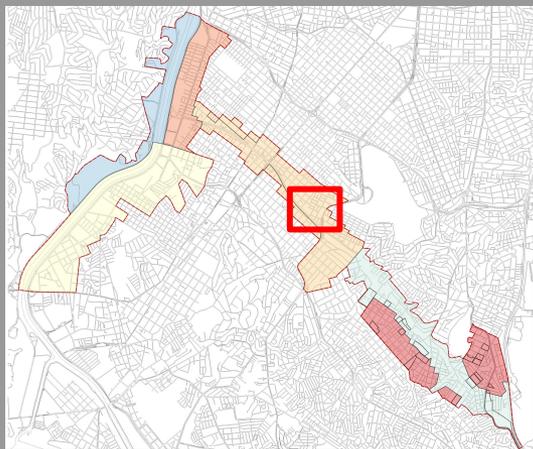
Agente Público GOVERNO ESTADUAL

Linha 17 Ouro
Monotrilho



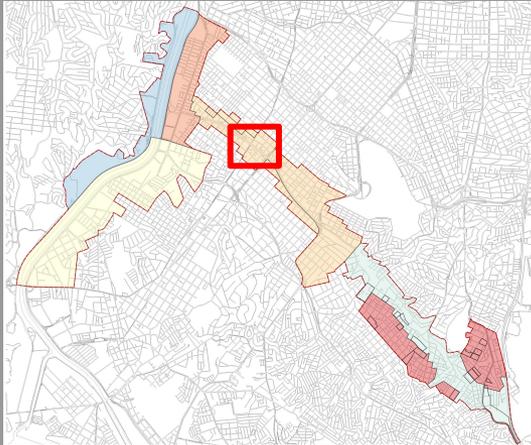
Agente Público GOVERNO ESTADUAL

Pátio de manobras da
Linha 17 Ouro



Agente Público GOVERNO ESTADUAL

Linha 5 Lilás
Estação Campo Belo



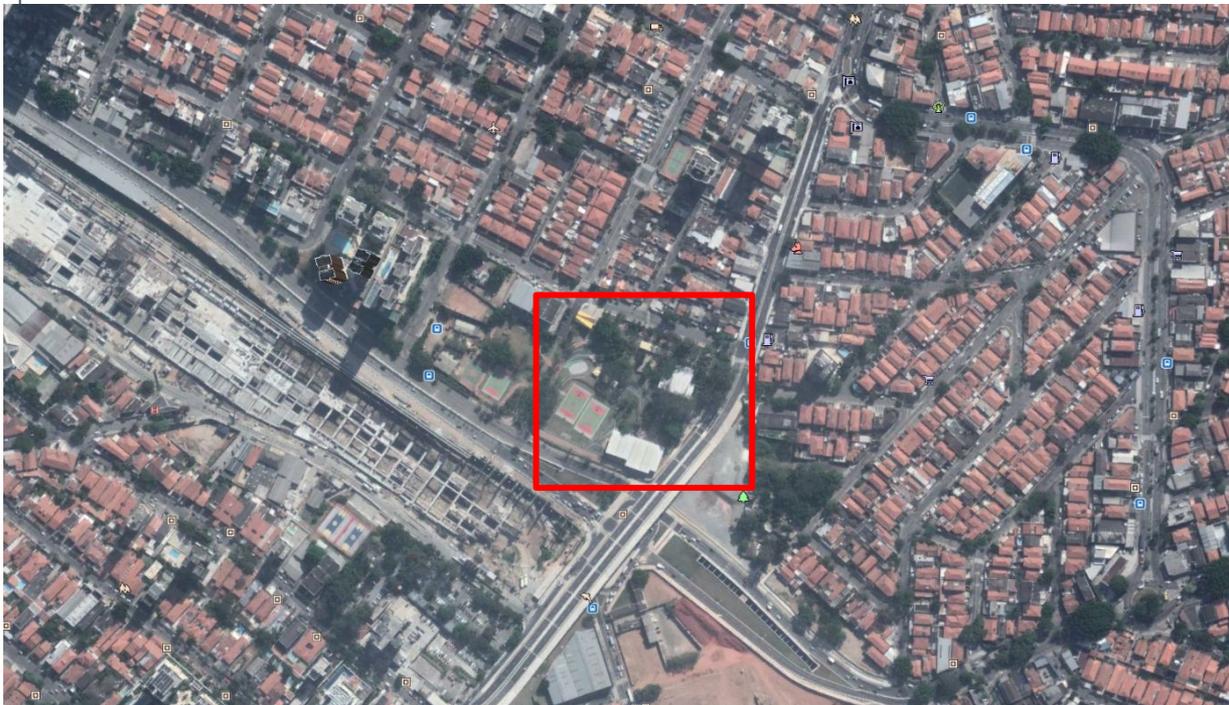
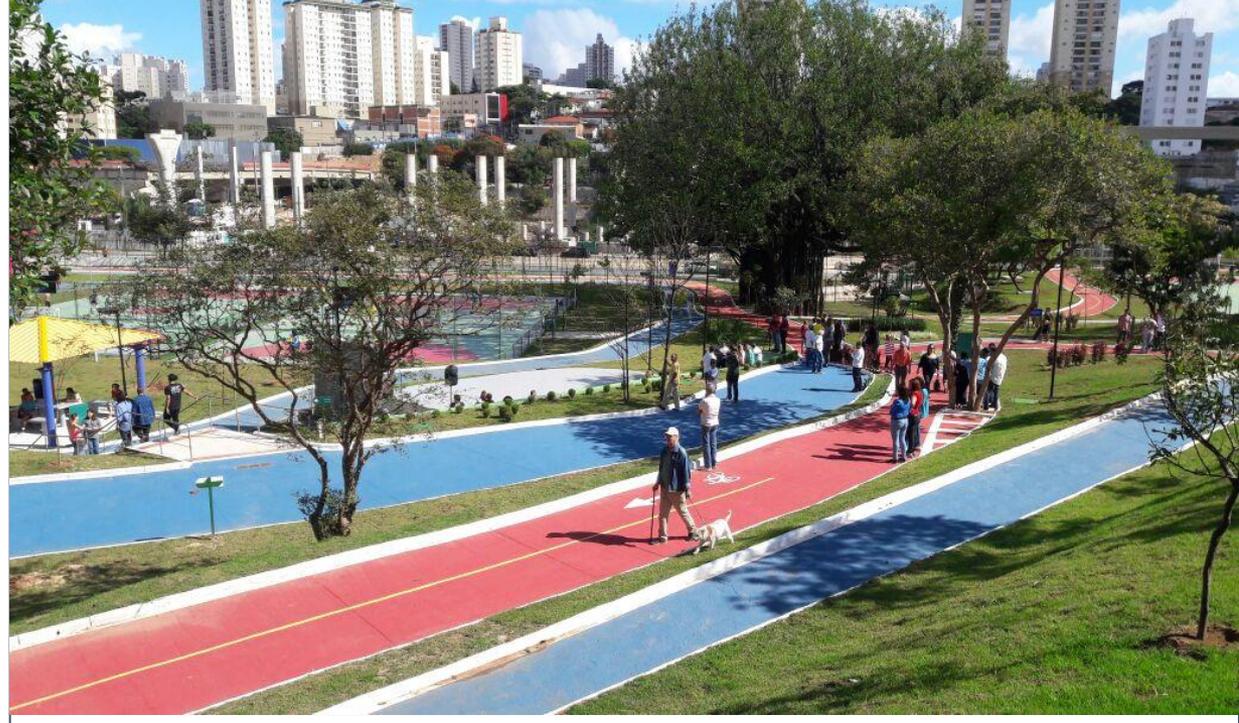
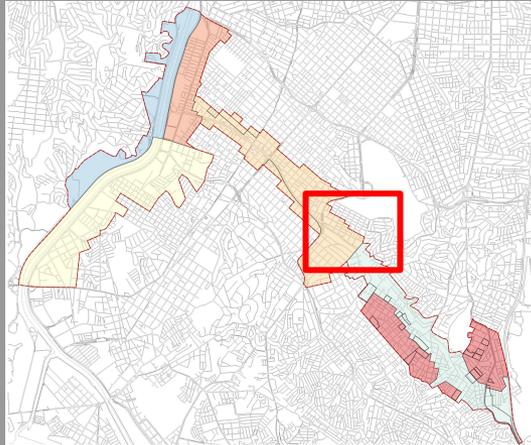
Agente Público

GOVERNO MUNICIPAL

Agentes	Produtos realizados	Locais
Governo Municipal	Parque	do Chuvisco
	Conjuntos Habitacionais	Estevão Baião, Casemiro de Abreu, Iguçu e Gutemberg, Corruínas, Jardim Edite, HIS 3
	Remoção de favelas	Rocinha Paulistana, Beira Rio, Vietnã, Muzambinho, Nova Minas Gerais, Guian Corruiras, Souza Dantas, Taquaritiba, Henrique Mindlin e Fonte de S. Bento, Jardim Edith, Água Espriada II, Campos União, Comando e Buraco Quente
	Pontes	Laguna, Itapaiúna, Octávio Frias de Oliveira
	Prolongamento de Vias	Av. Jornalista Roberto Marinho, Av. Chucri Zaidan
	Abertura de vias	Av Cecília Lottenberg/ Rua Laguna
	Piscinão	Bacia do Cordeiro
	Corredor de ônibus	Berrini (financiamento federal)
	Ciclovía	Berrini (financiamento federal)

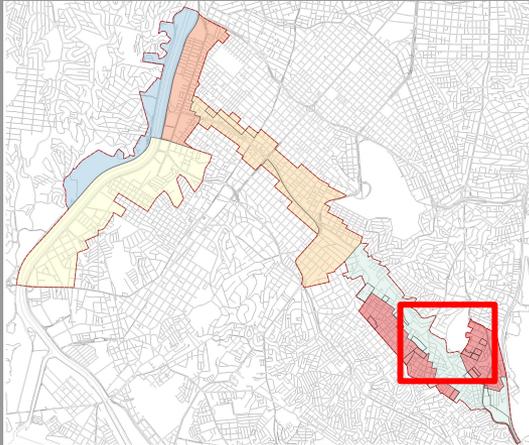
Agente Público GOVERNO MUNICIPAL

Parque do Chuvisco



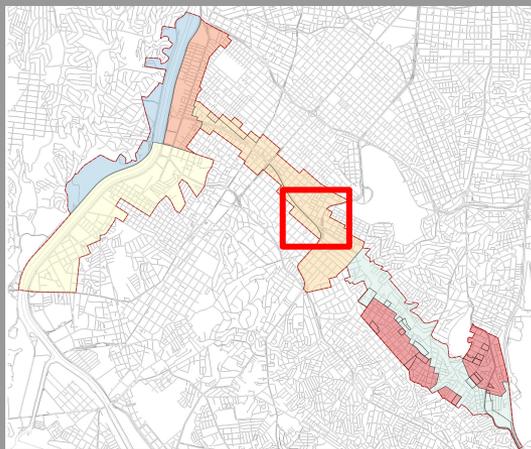
Agente Público GOVERNO MUNICIPAL

Conjunto Corruíras
2013



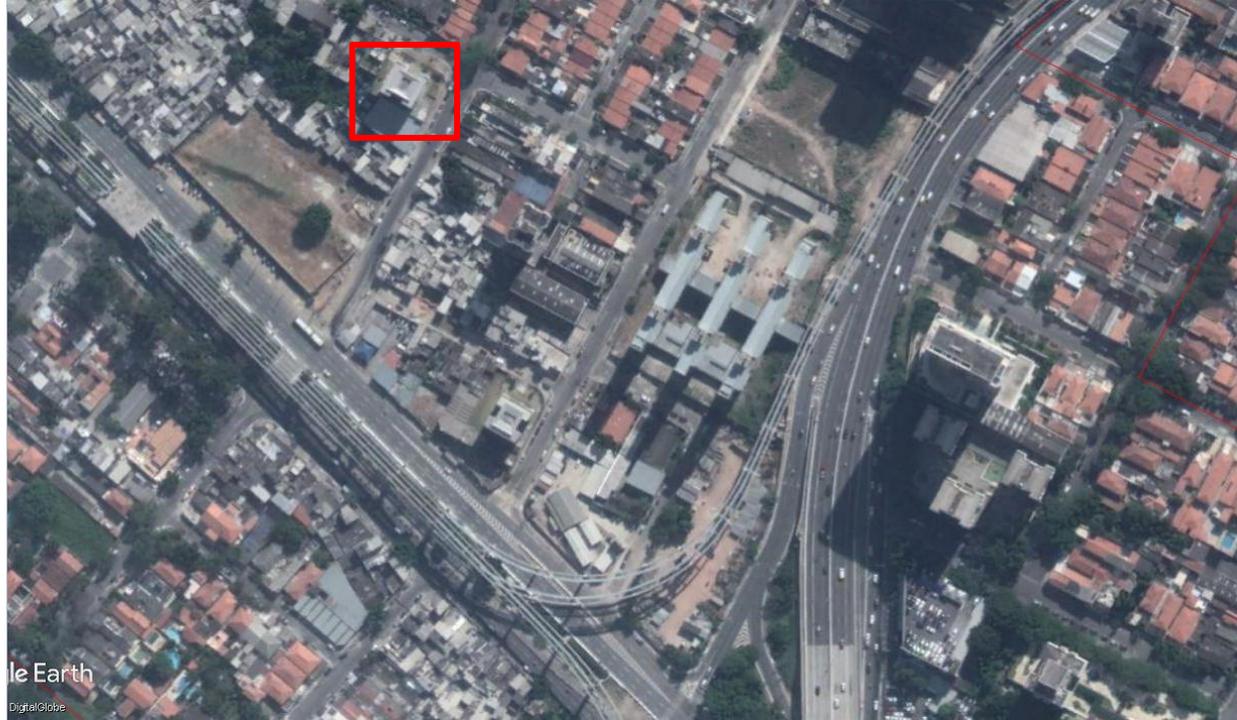
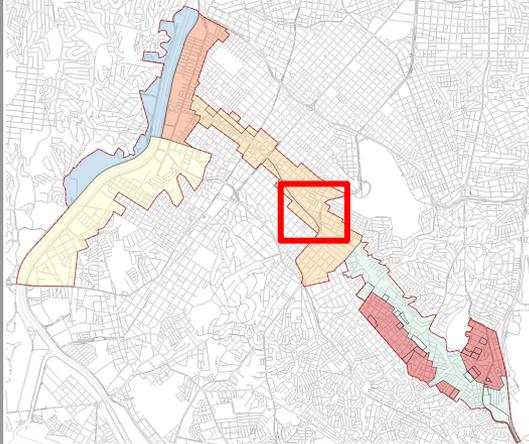
Agente Público GOVERNO MUNICIPAL

Conjunto Estevão Baião



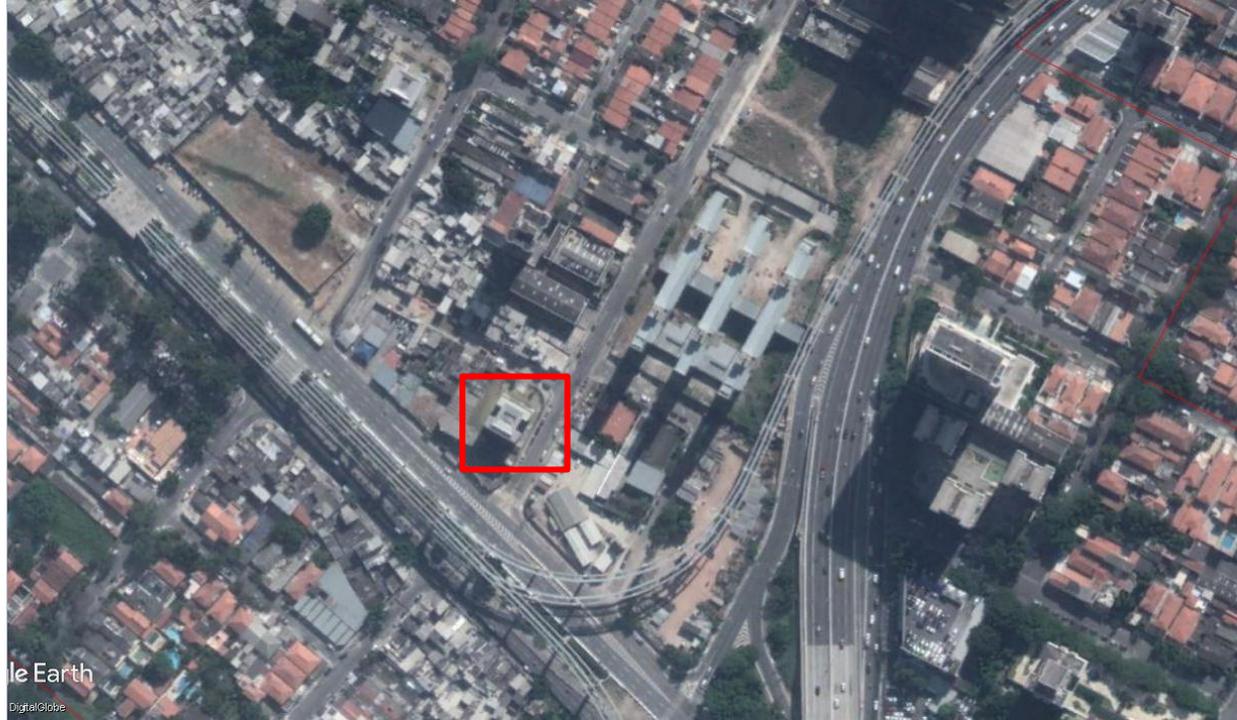
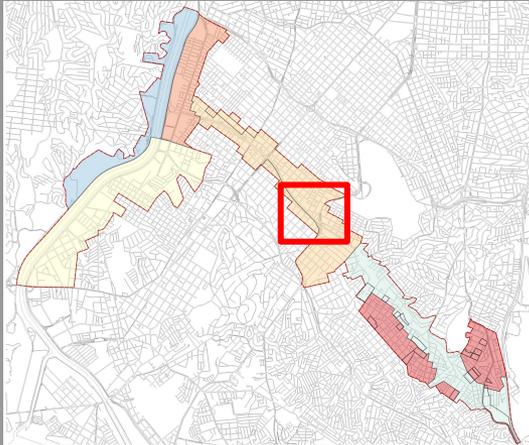
Agente Público GOVERNO MUNICIPAL

Conjunto Gutemberg
2013



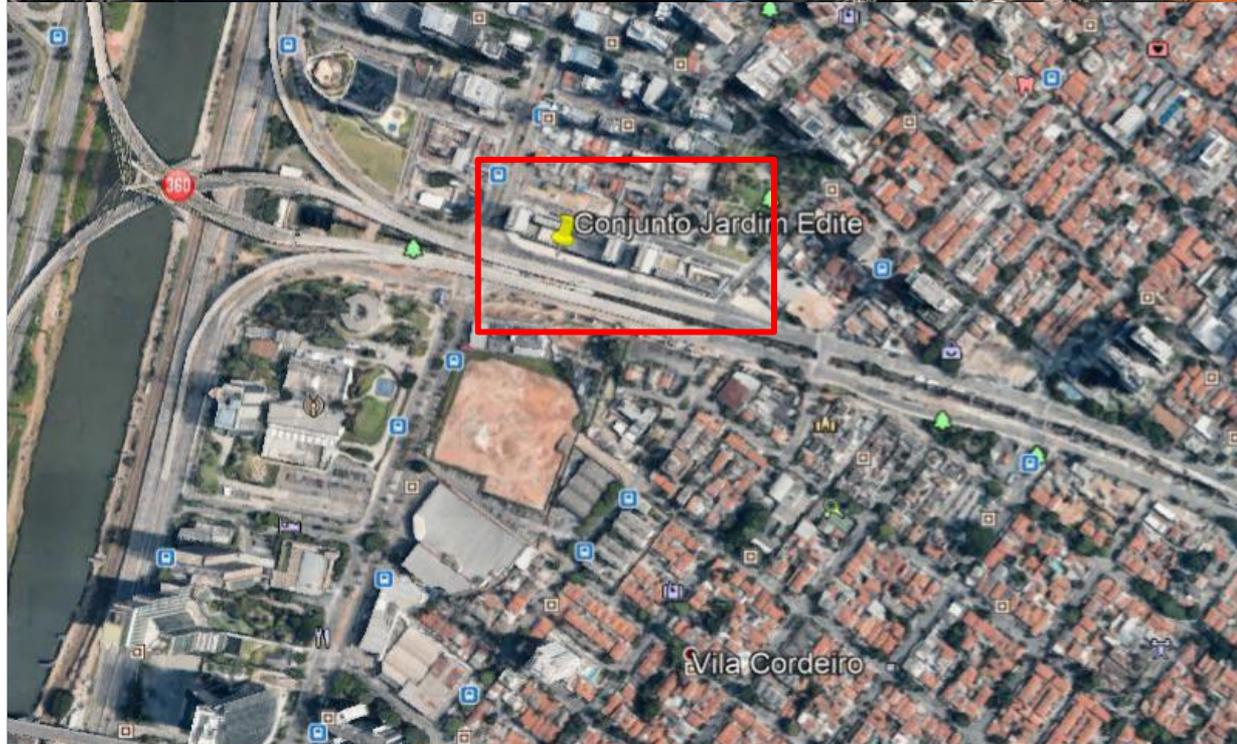
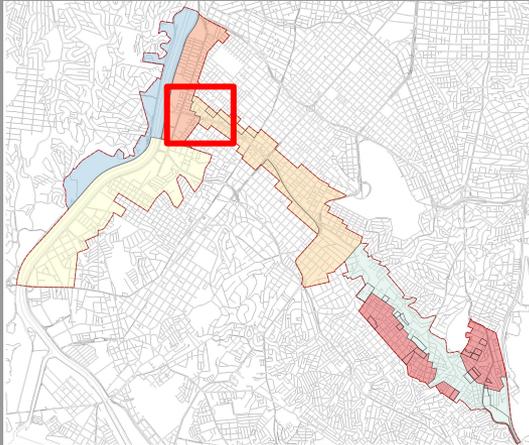
Agente Público GOVERNO MUNICIPAL

Conjunto Iguazu
2013



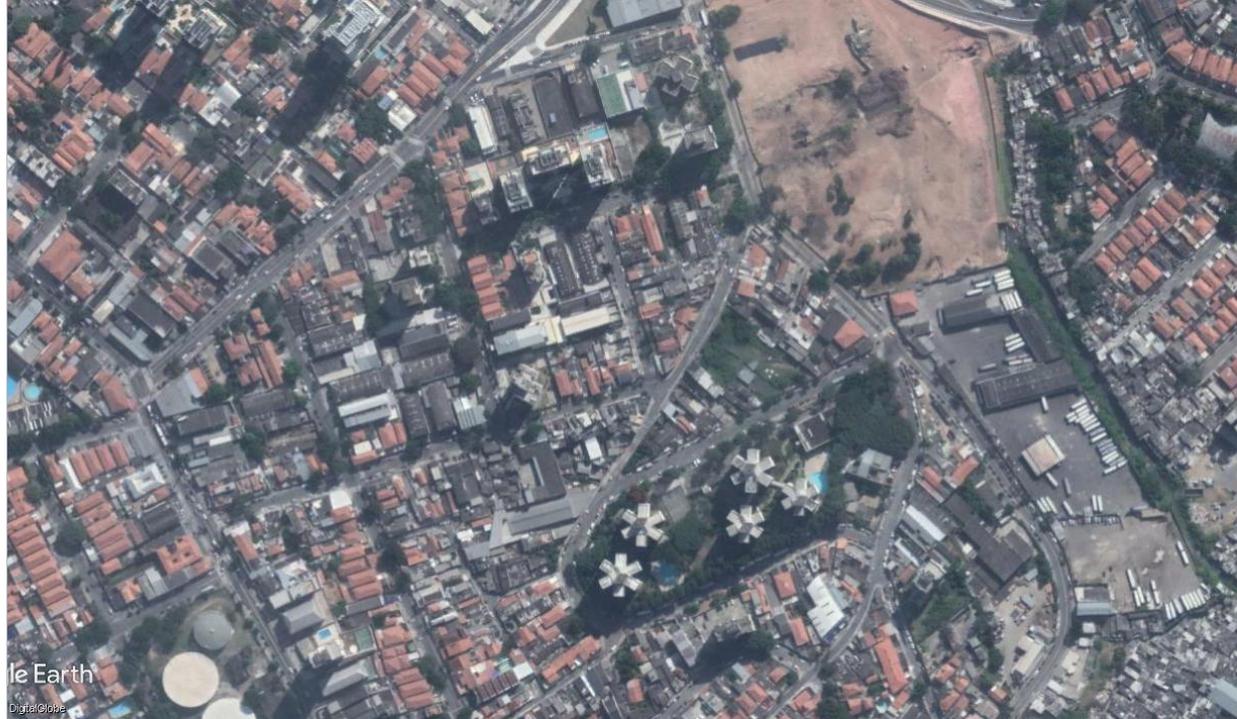
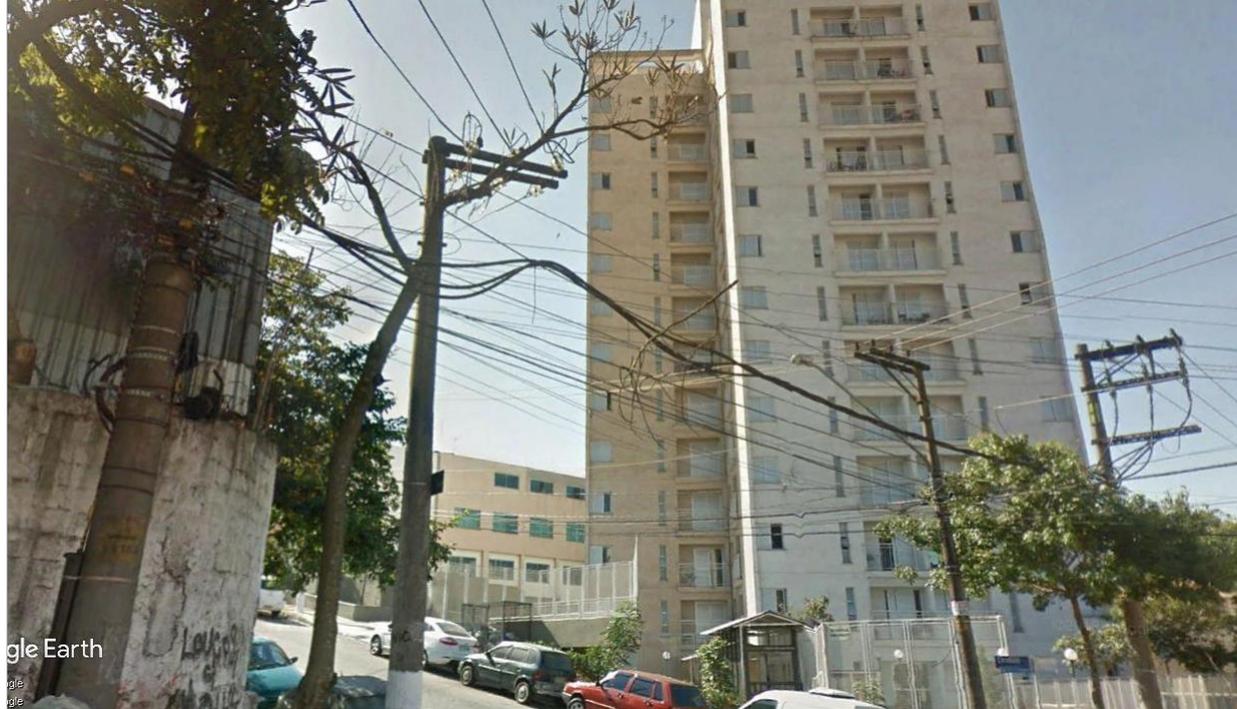
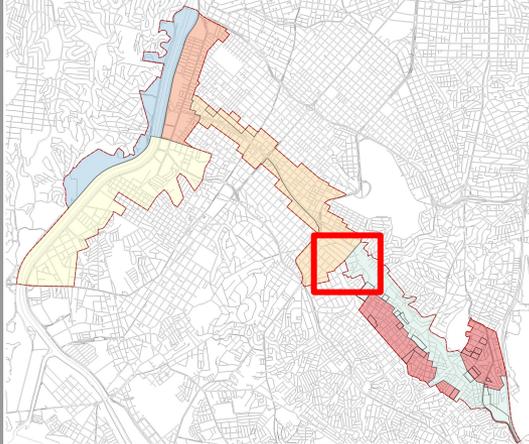
Agente Público GOVERNO MUNICIPAL

Conjunto Jardim Edith
2008 - 2018



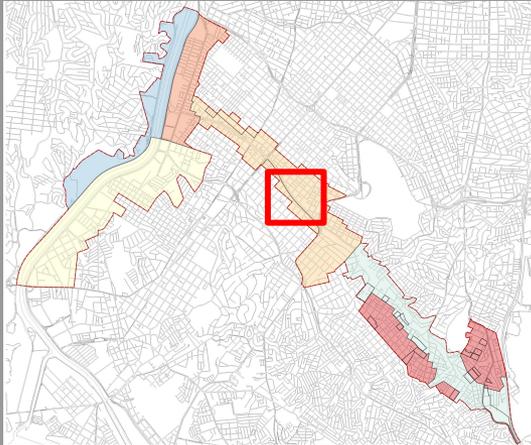
Agente Público GOVERNO MUNICIPAL

HIS3 Setor
Americanópolis-Jabaquara 2015



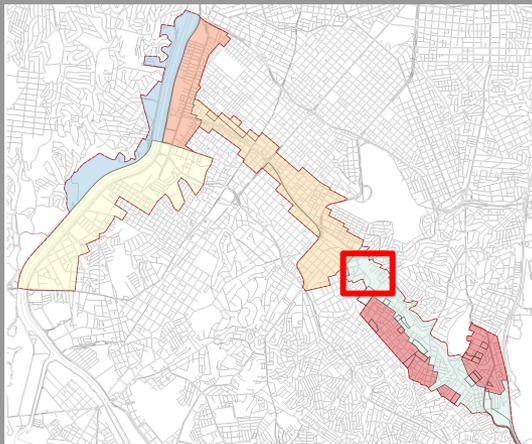
Agente Público GOVERNO MUNICIPAL

Remoção parcial da
favela Água Espraiada II

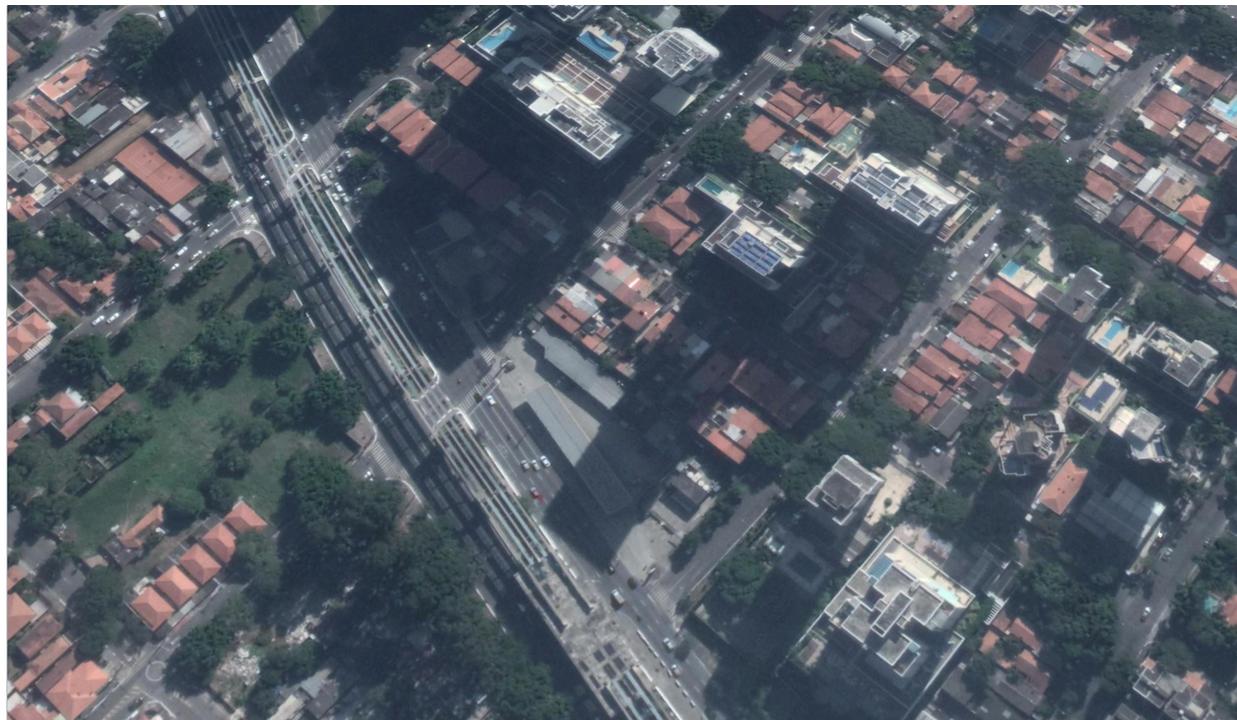
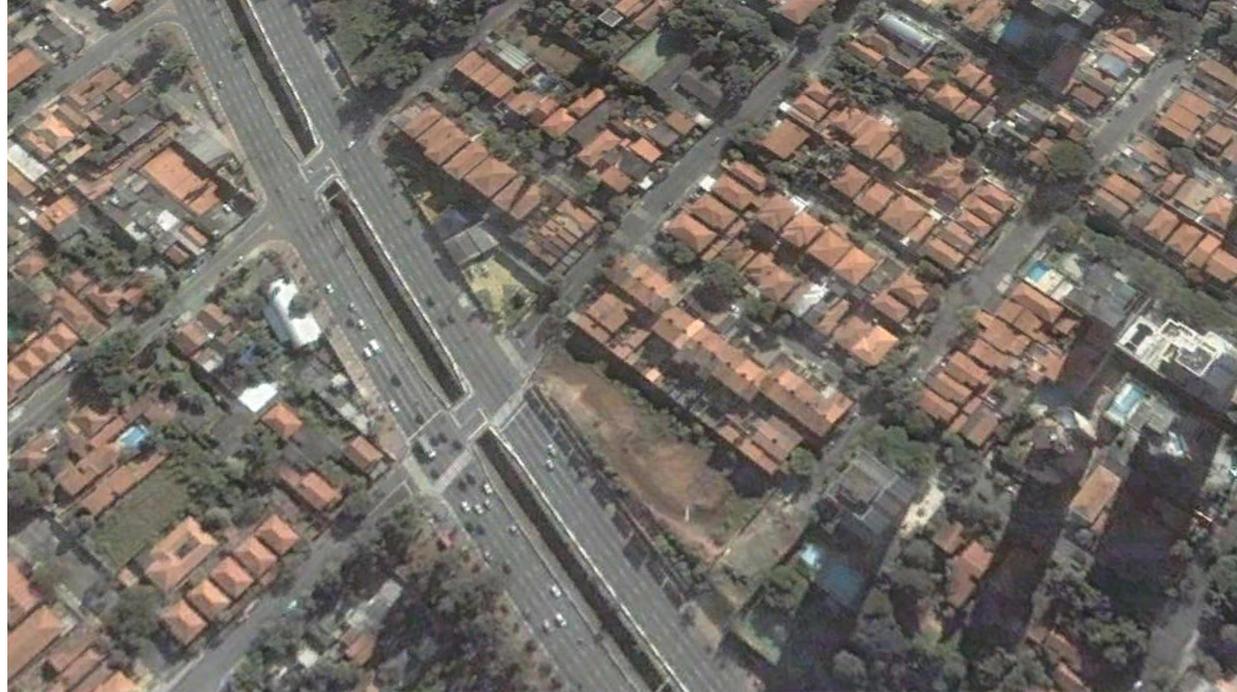
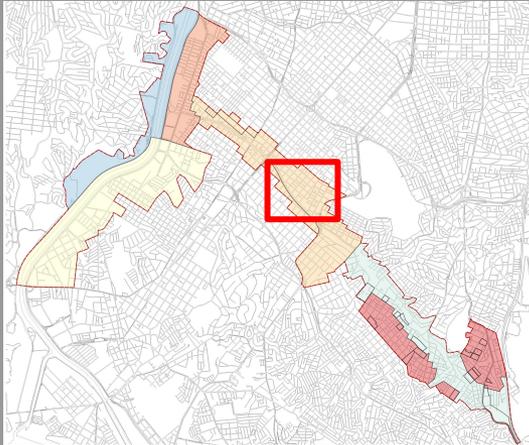


Agente Público GOVERNO MUNICIPAL

Remoção parcial da
favela Beira Rio
2005 - 2018



Agente Público GOVERNO MUNICIPAL

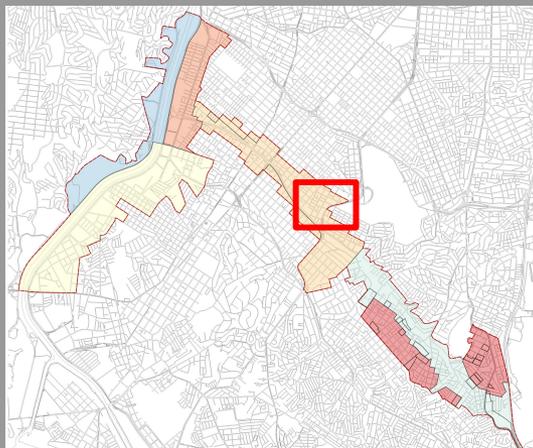


Remoção da favela
Campos União
2005 - 2018

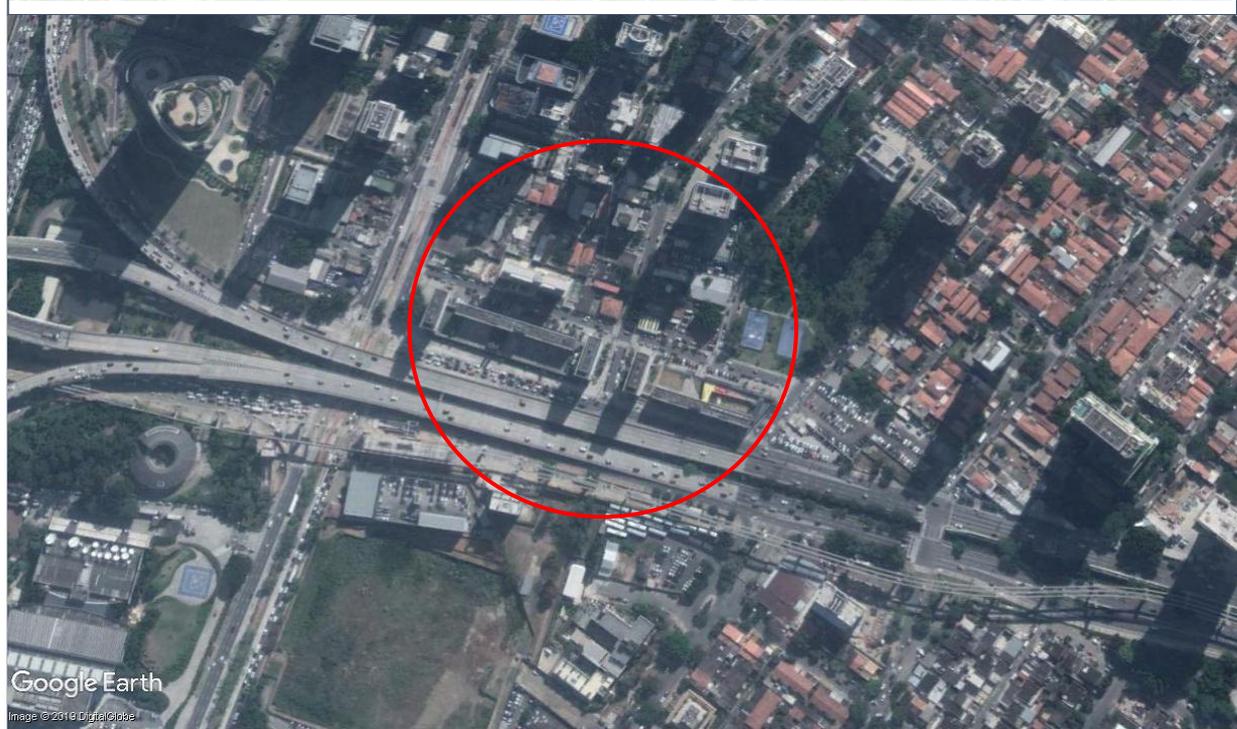
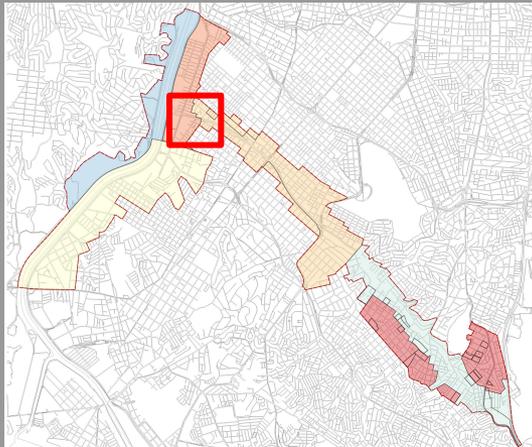
Agente Público GOVERNO MUNICIPAL

Remoção das favelas Comando e Buraco Quente

2005 - 2018

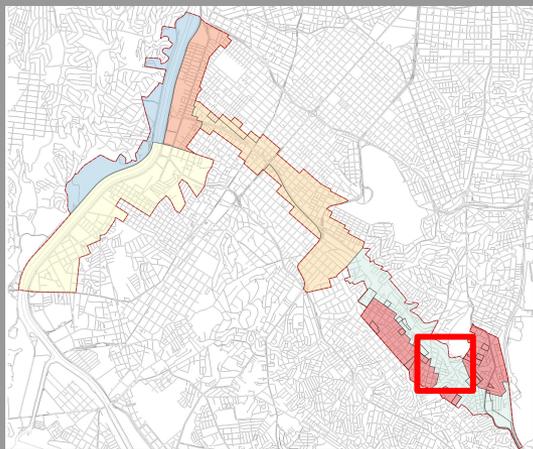


Agente Público GOVERNO MUNICIPAL



Remoção da favela Jardim
Edith
2008 - 2018

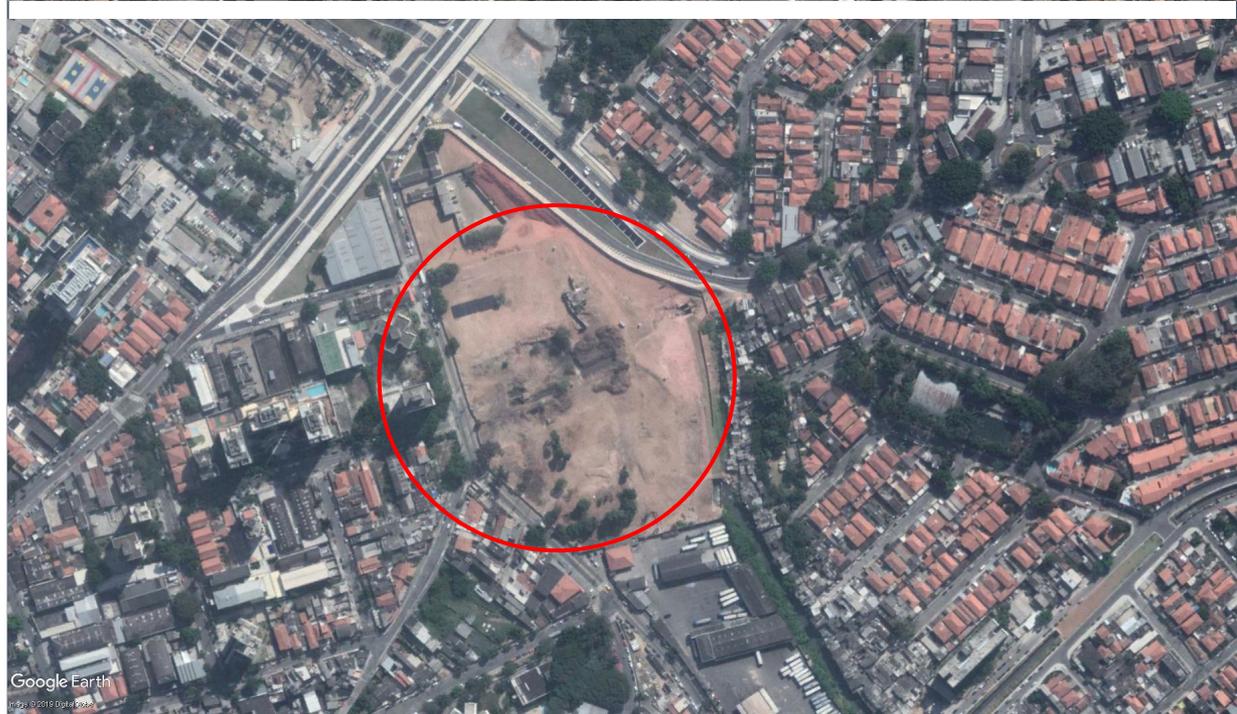
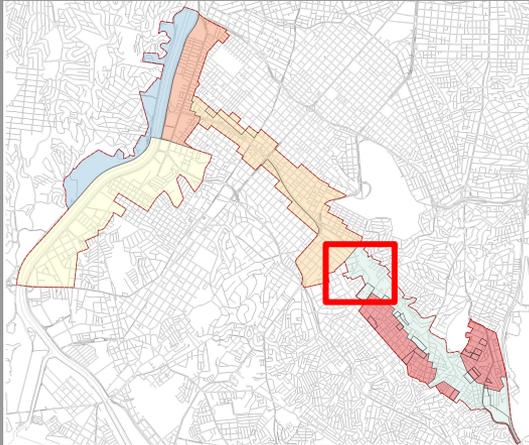
Agente Público GOVERNO MUNICIPAL



Remoção da favela Nova
Minas Gerais
2005 - 2018

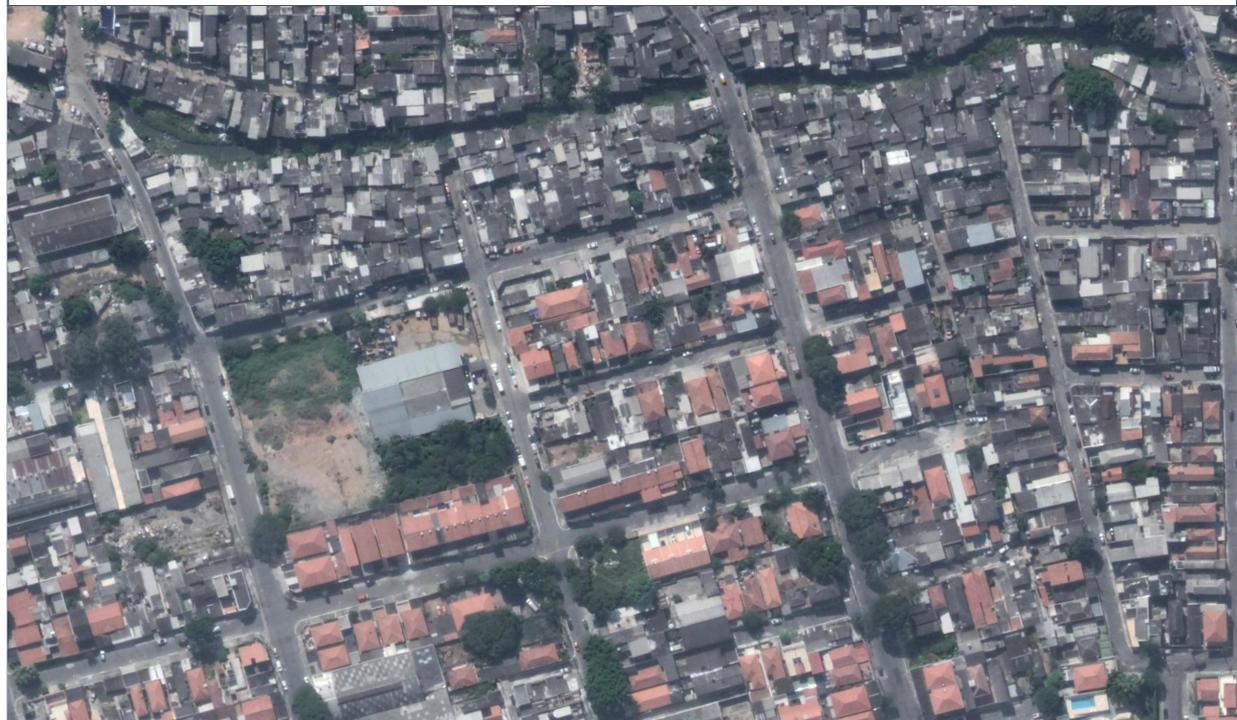
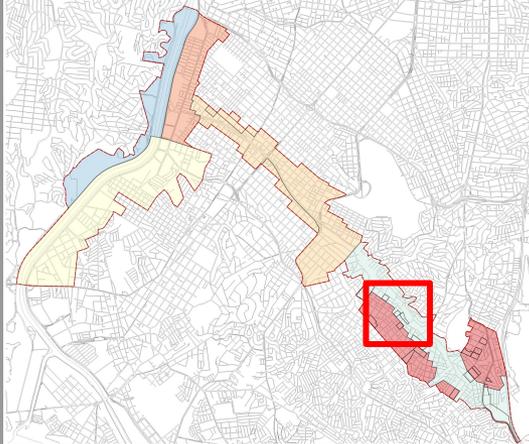


Agente Público GOVERNO MUNICIPAL



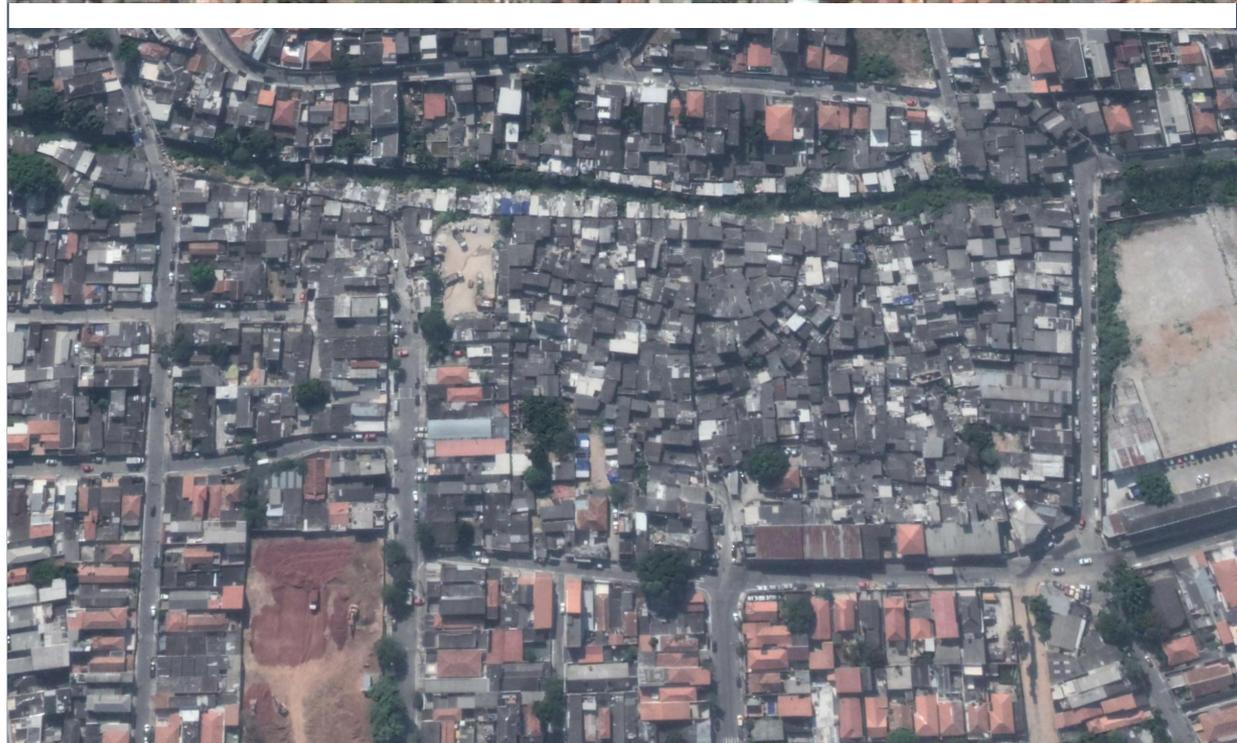
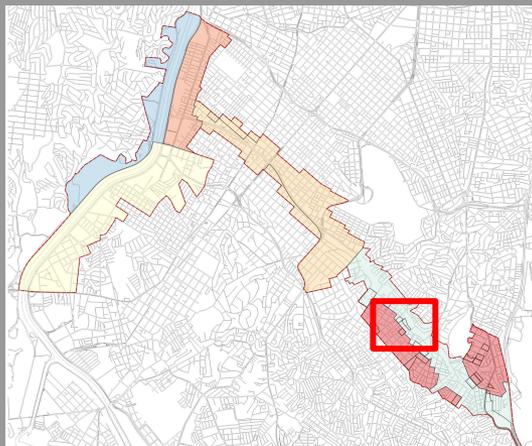
Remoção da favela
Rocinha Paulistana
2005 - 2018

Agente Público
GOVERNO MUNICIPAL



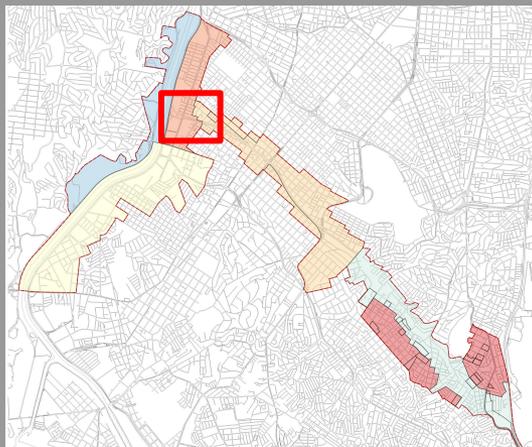
Remoção parcial da favela
Taquaritiba
2005 - 2018

Agente Público GOVERNO MUNICIPAL



Remoção parcial da favela
Vietnã
2005 - 2018

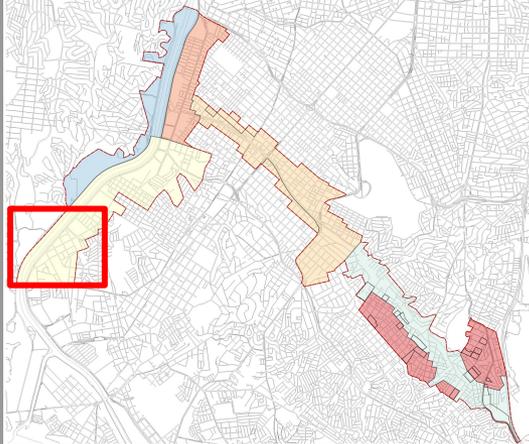
Agente Público GOVERNO MUNICIPAL



Ponte Estaiada
2005 - 2018

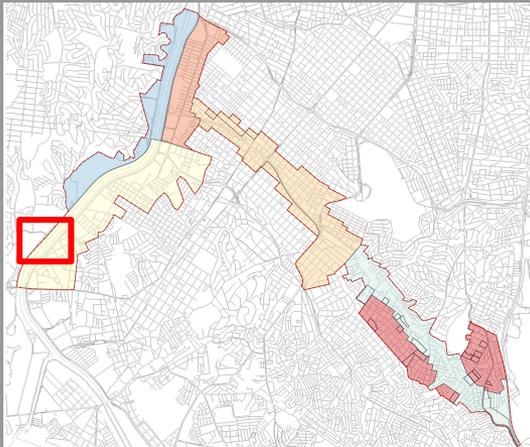


Agente Público GOVERNO MUNICIPAL



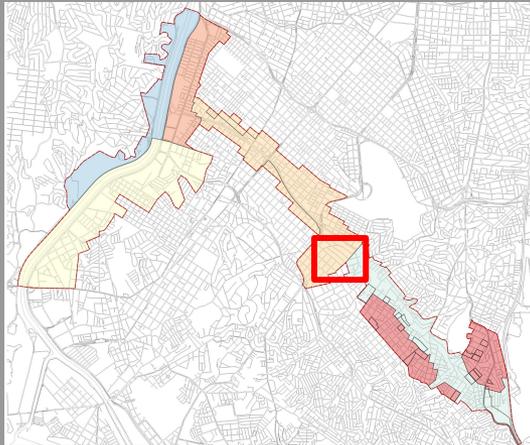
Ponte Laguna

Agente Público GOVERNO MUNICIPAL



Ponte Itapaiúna

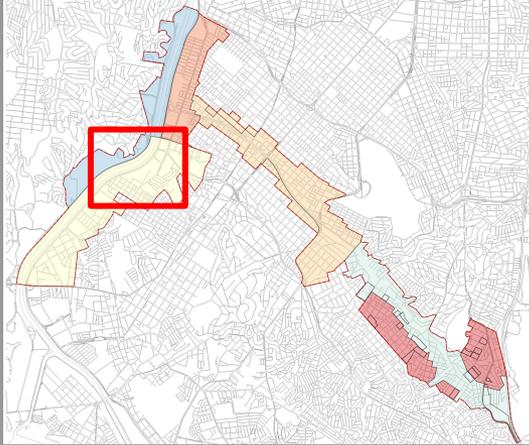
Agente Público
GOVERNO MUNICIPAL



Prolongamento Av.
Jornalista Roberto
Marinho



Agente Público GOVERNO MUNICIPAL

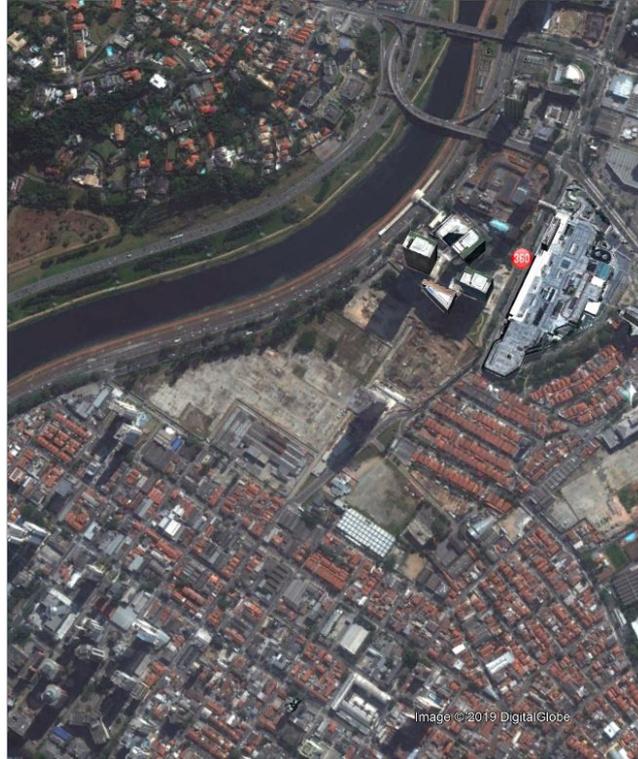
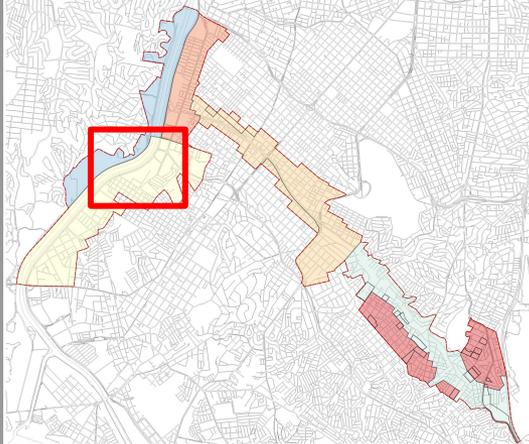


Prolongamento Av. Chucri Zaidan

2008 - 2018



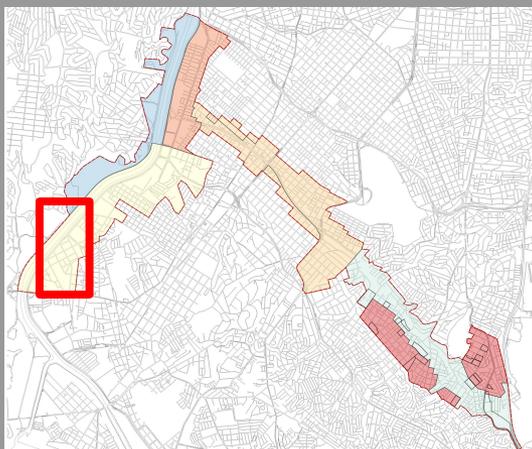
Agente Público GOVERNO MUNICIPAL



Prolongamento Av. Chucrí
Zaidan

2009 - 2018

Agente Público GOVERNO MUNICIPAL



Ponte Laguna, Rua Laguna
e Av. Cecília Lottenberg

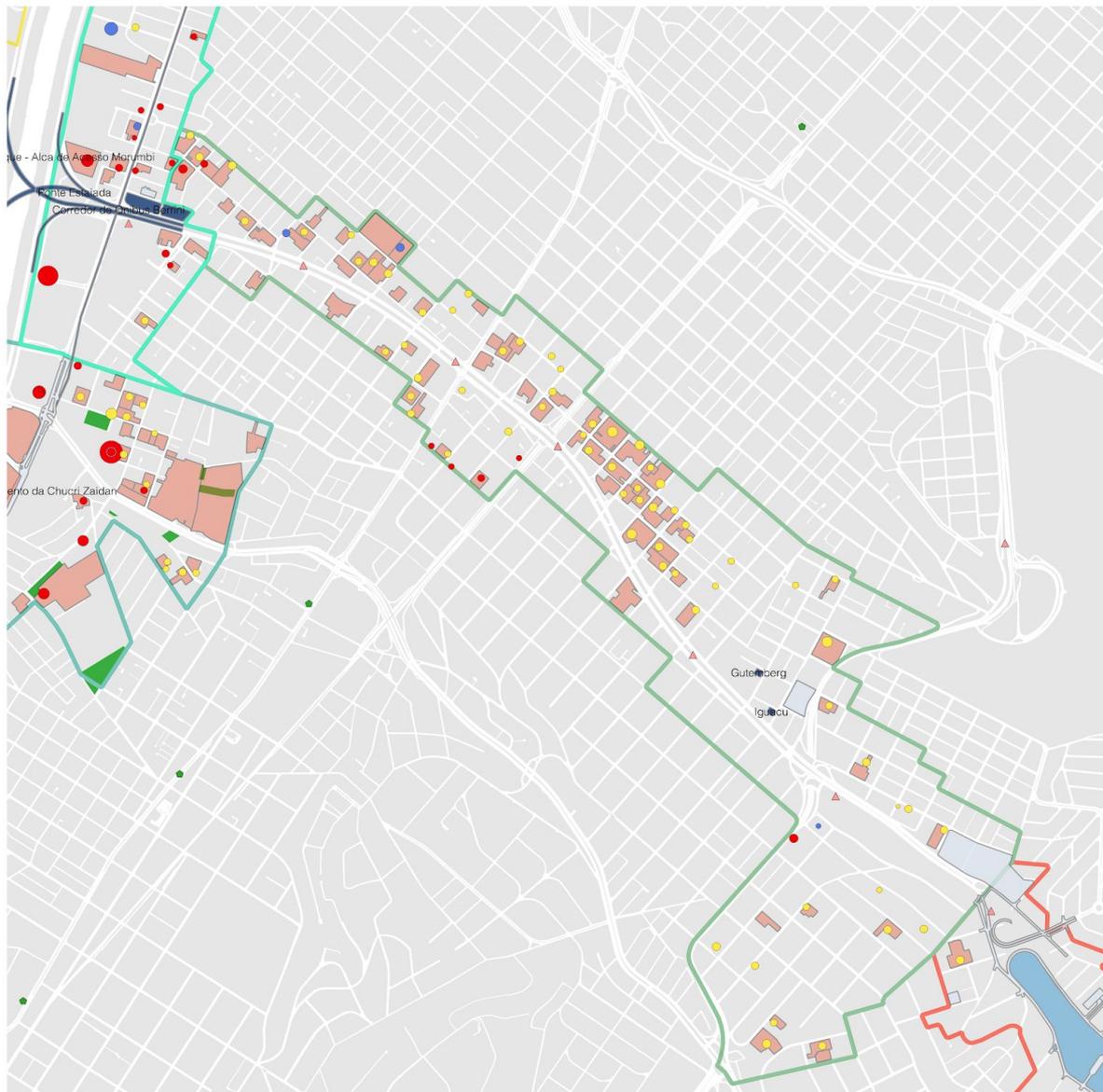
2008 - 2018



Agentes Privados

Agentes	Produtos realizados	Locais	Projetos
Incorporadores	Edifícios residenciais	Cidade Jardim	Condomínio Parque Cidade Jardim
		Vila Gertrudes	
		Jardim Caravelas/ Vila Cruzeiro/ Várzea de Baixo	
		Brooklin Novo/ Vila Cordeiro/ Brooklin Paulista	
		Campo Belo	
		Vila Alexandria	

Agentes Privados - Incorporação



Incorporadores

Legenda

Agentes Privados

Prédios privados 2004-2016

- Comercial
- Misto
- Residencial
- Adesões Privadas

Agentes Públicos

Intervenções Municipais

- Em andamento
- Concluído-Andamento
- Concluído

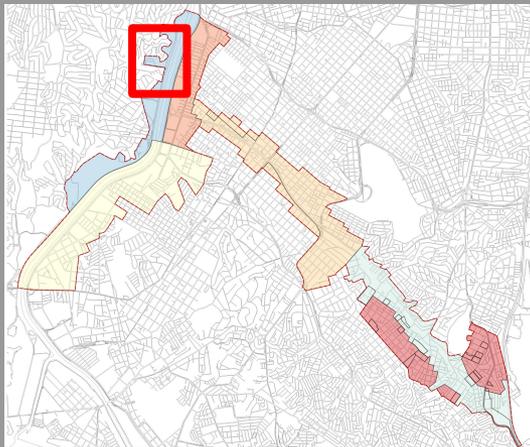
Estaduais-Federais

- Metrô
- Trem
- ▲ Monotrilho
- Áreas Verdes

0 250 500 750 1000 m



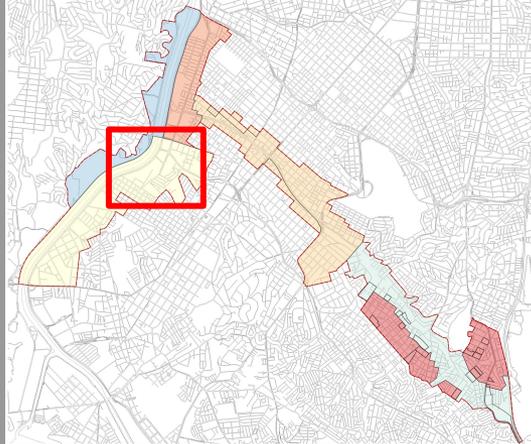
Agente Privado INCORPORADORES Alto padrão



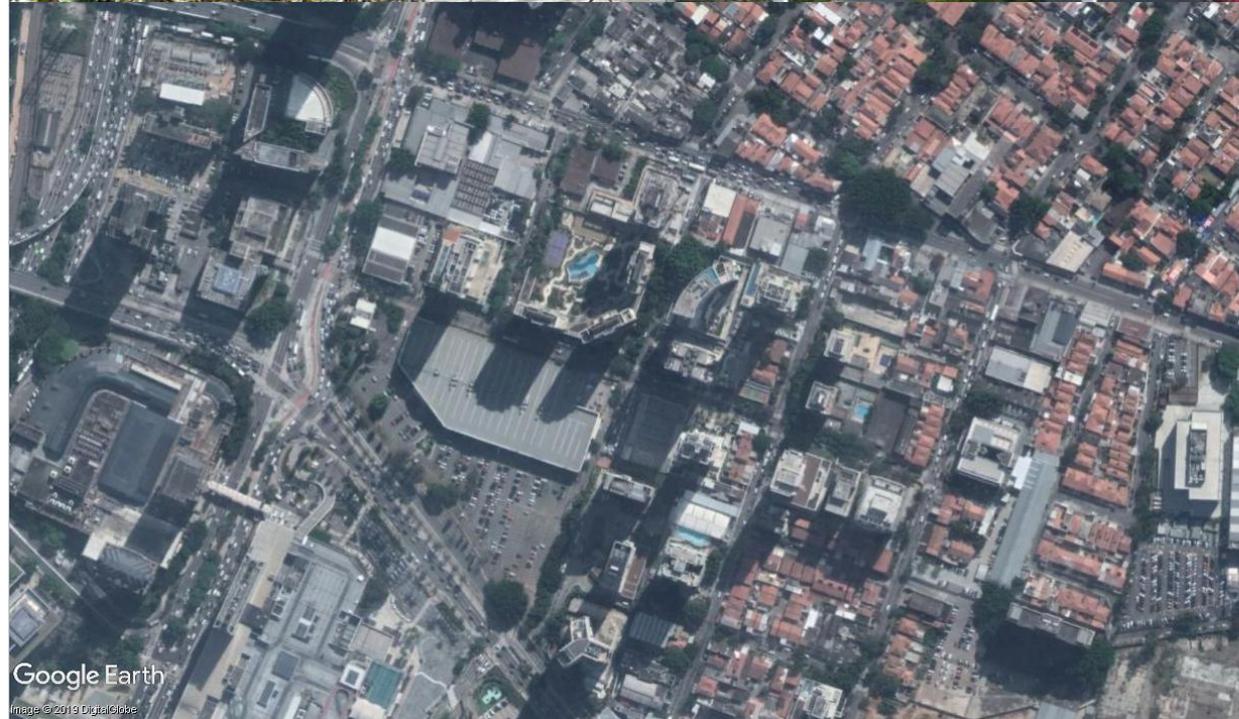
Edifícios no Jardim Panorama



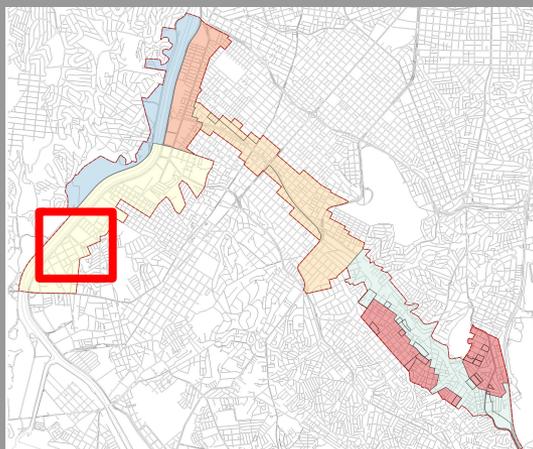
Agente Privado INCORPORADORES Alto padrão



Edifícios residenciais na Vila Gertrudes



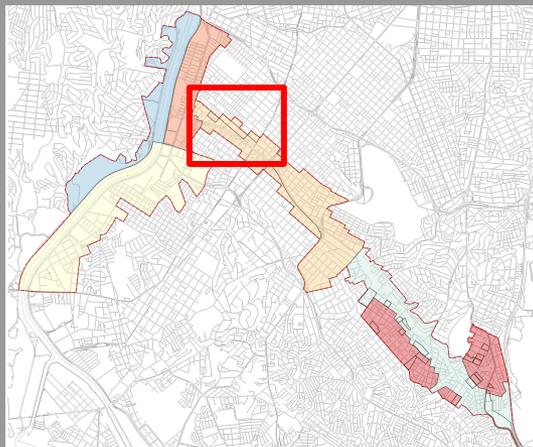
Agente Privado INCORPORADORES Alto padrão



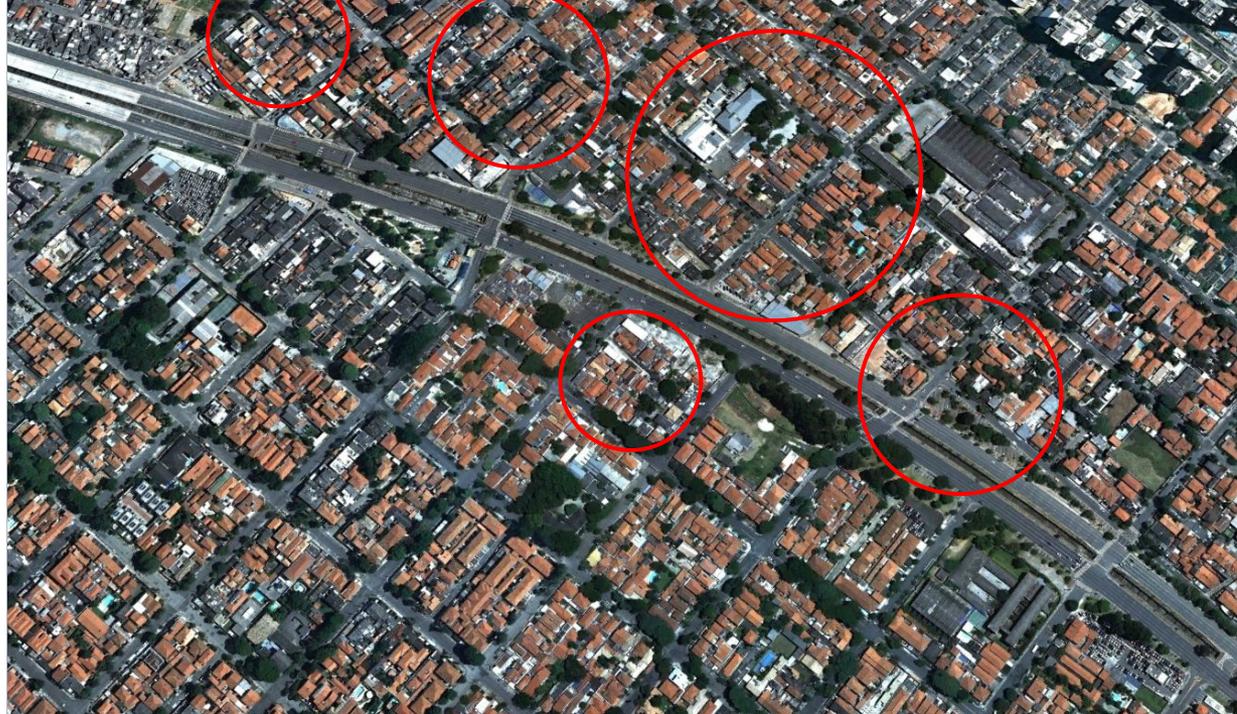
Condomínios na Vila Cruzeiro



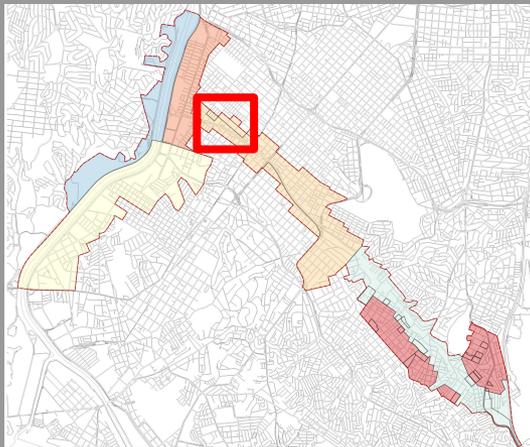
Agente Privado INCORPORADORES Alto padrão



Condomínios na Vila Cordeiro



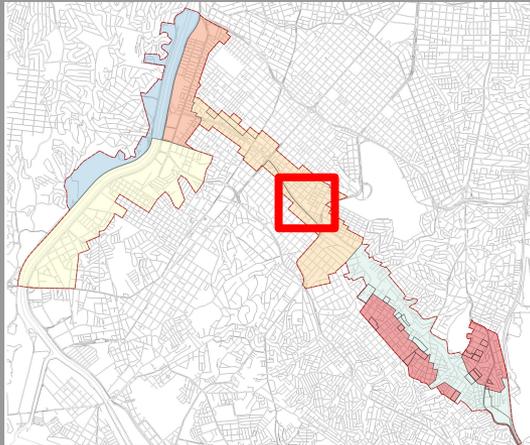
Agente Privado INCORPORADORES Alto padrão



Edifícios residenciais no Brooklin Paulista



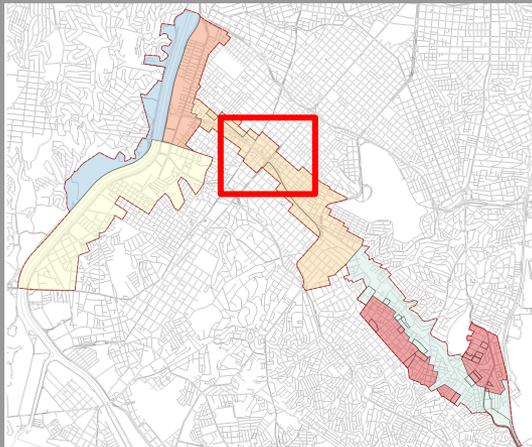
Agente Privado INCORPORADORES Médio padrão



Edifícios residenciais no Campo Belo



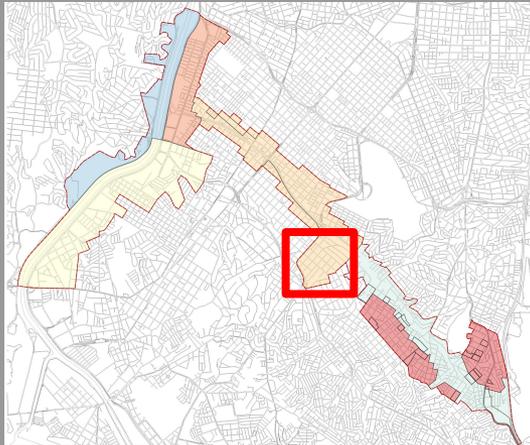
Agente Privado
INCORPORADORES
Médio padrão



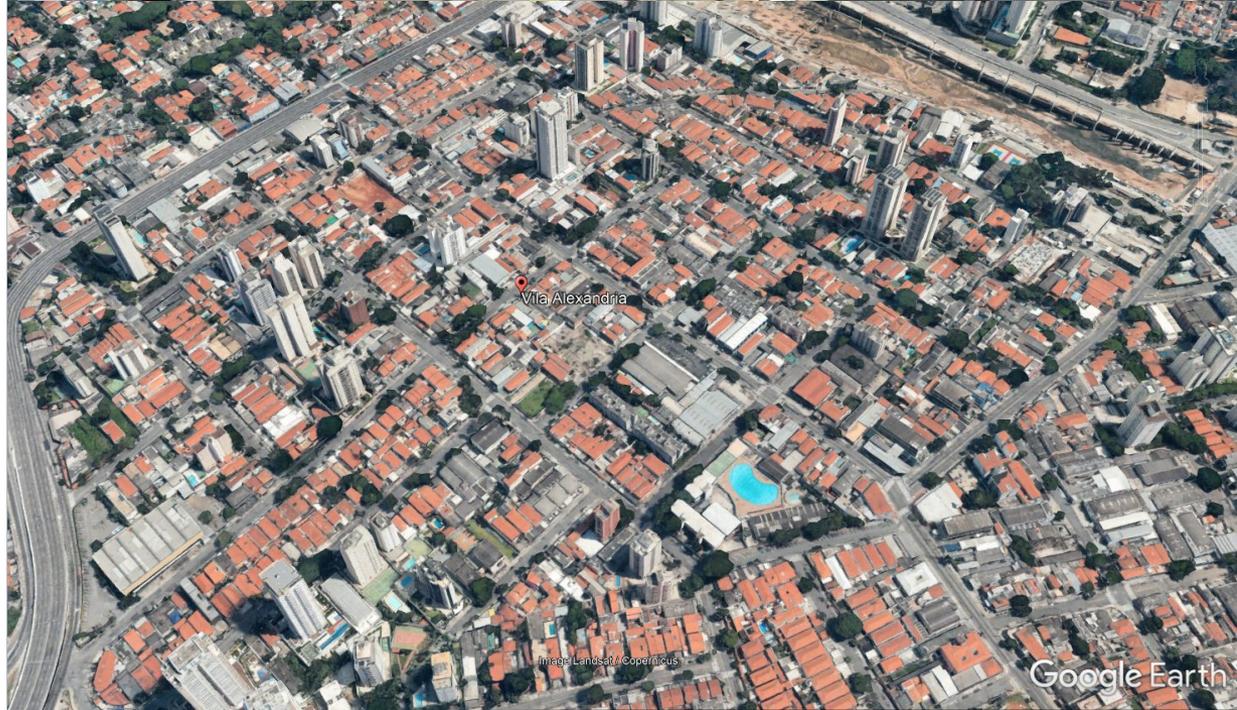
Edifícios residenciais no
Campo Belo



Agente Privado INCORPORADORES Médio padrão



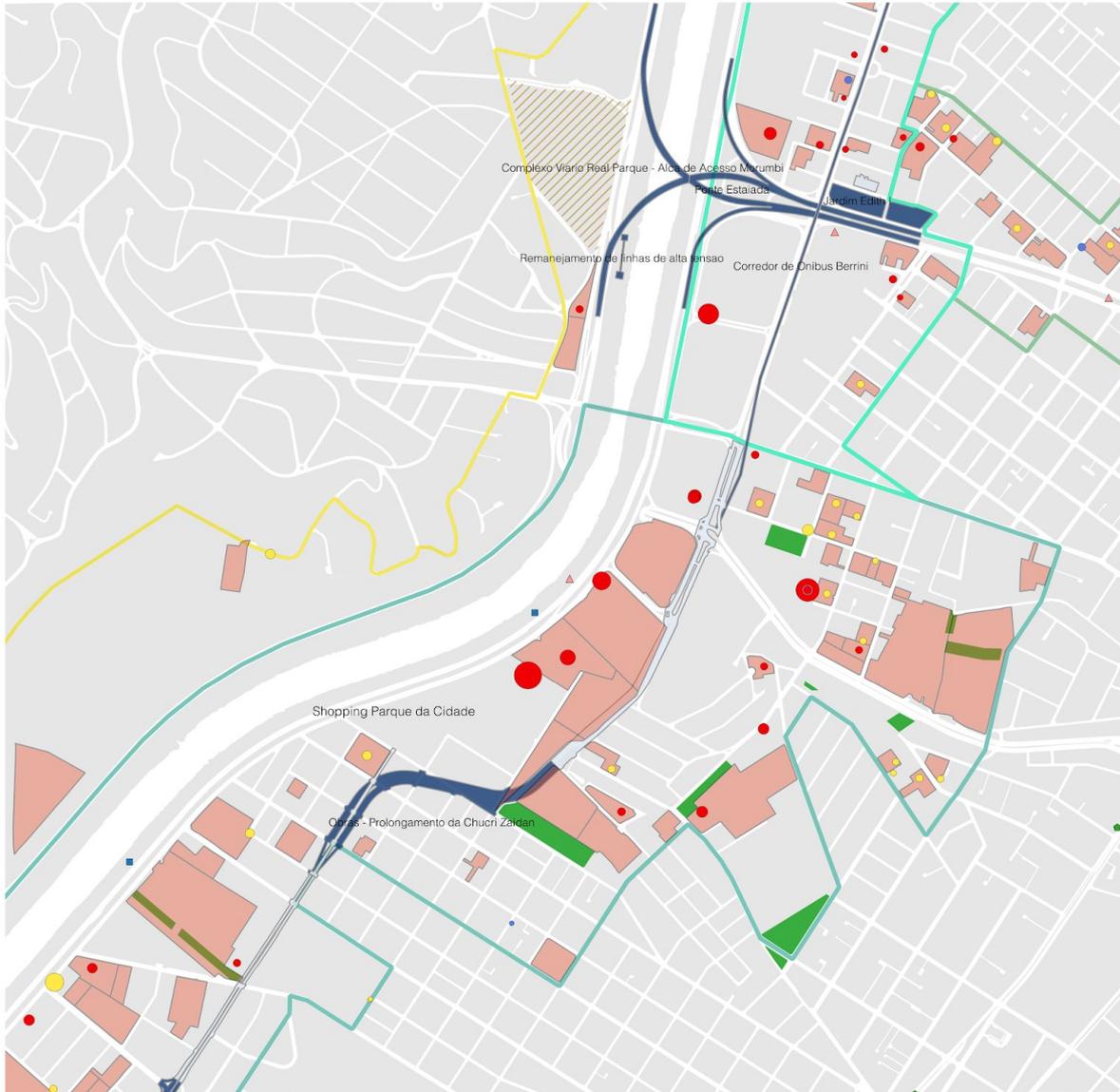
Edifícios residenciais na Vila Alexandria



Agentes Privados

Agentes	Produtos realizados		Locais	Projetos
Incorporadores	Edifícios de Escritórios e Mistos	Setor Berrini	Berrini	Thera Corporate, Berrini One, Tower Bridge Corporate
		Setor Chucri Zaidan	Vila Gertrudes	Rochaverá
			Chácara Santo Antônio	
		Setor Marginal Pinheiros	Várzea de Baixo	Cidade Jardim Corporate Center

Agentes Privados - Comercial



Legenda

Agentes Privados

Prédios privados 2004-2016

- Comercial
- Misto
- Residencial

Adesões Privadas

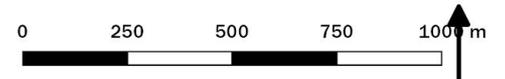
Agentes Públicos

Intervenções Municipais

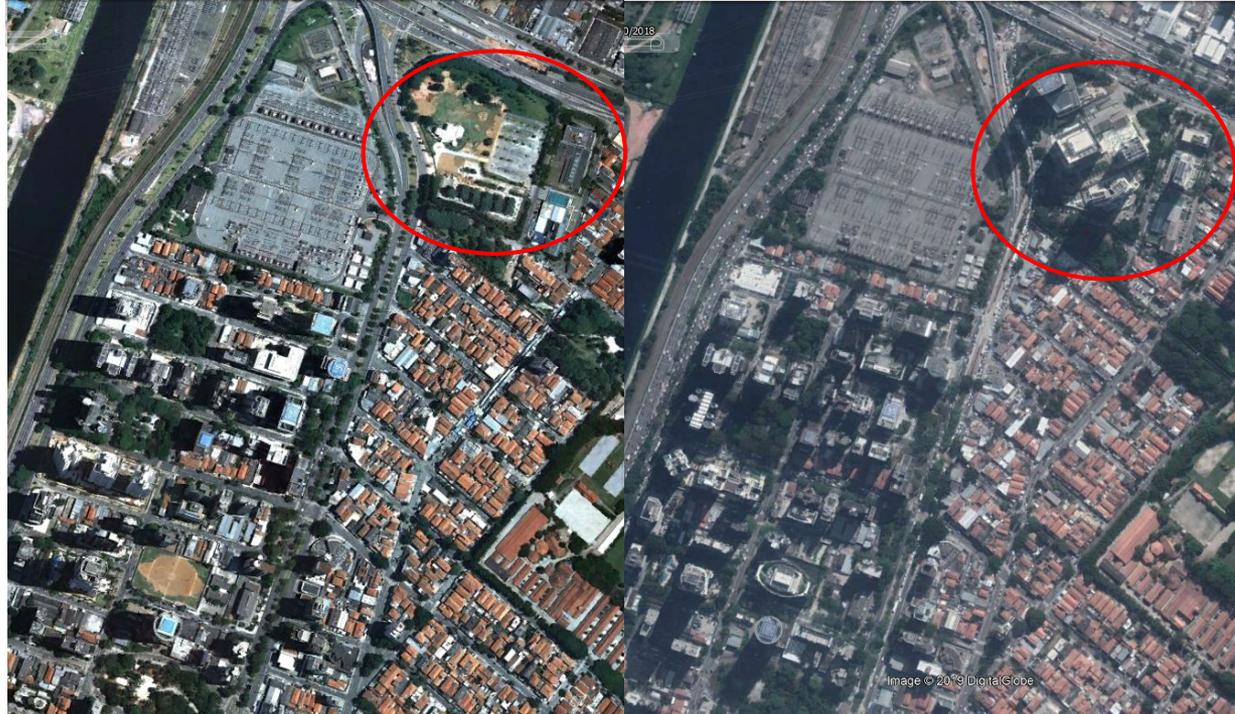
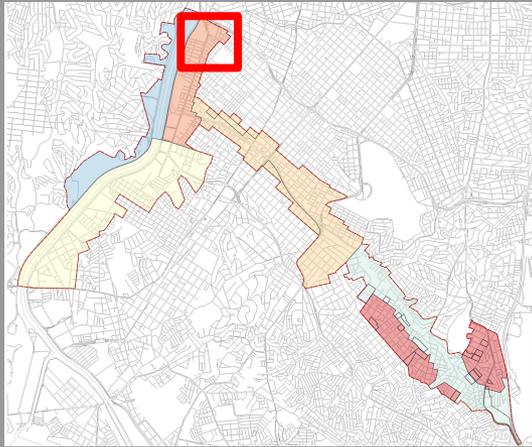
- Em andamento
- Concluído-Andamento
- Concluído

Estaduais-Federais

- Metrô
- Trem
- ▲ Monotrilho
- Áreas Verdes

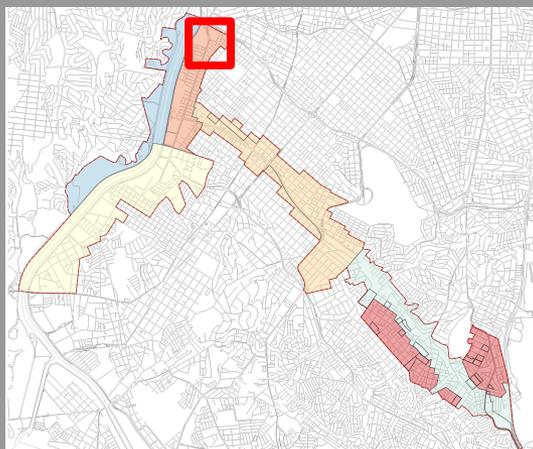


Incorporadores Edifícios de Escritórios



Berrini One
2008 - 2018

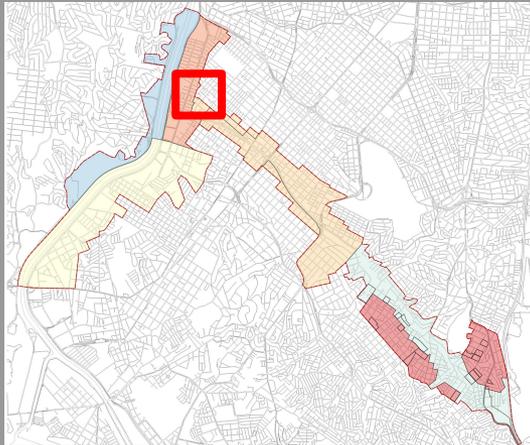
Agente Privado COMÉRCIO/SERVIÇOS



Thera Corporate



Incorporadores Edifícios de Escritórios



Tower Bridge Corporate

2008 - 2018

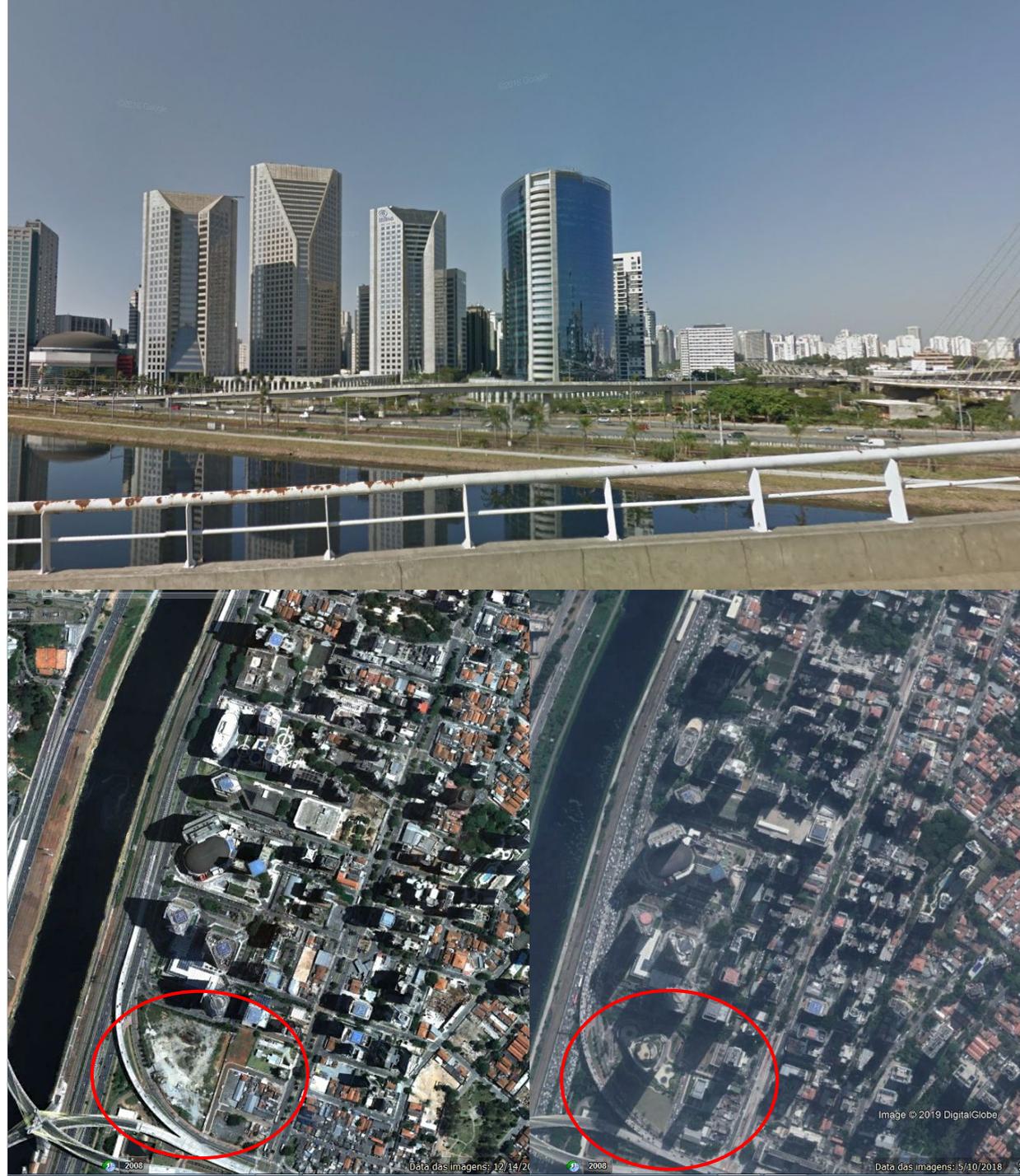


Image © 2019 DigitalGlobe

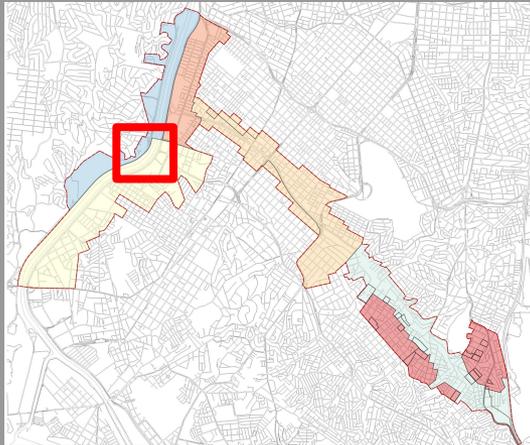
2008

Data das imagens: 12/14/21

2008

Data das imagens: 5/10/2018

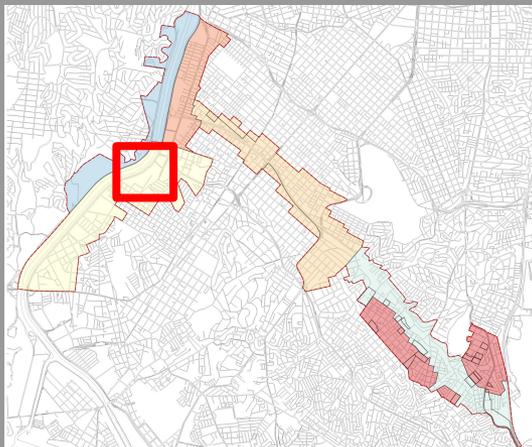
Incorporadores Edifícios de Escritórios



Vila Gertrudes
Chácara Santo Antônio
2008 - 2018



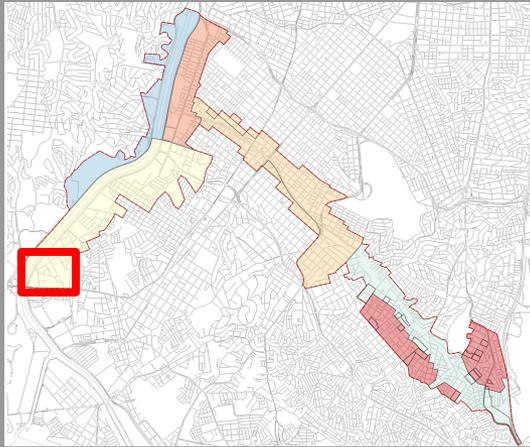
Agente Privado COMÉRCIO/SERVIÇOS



Rochaverá

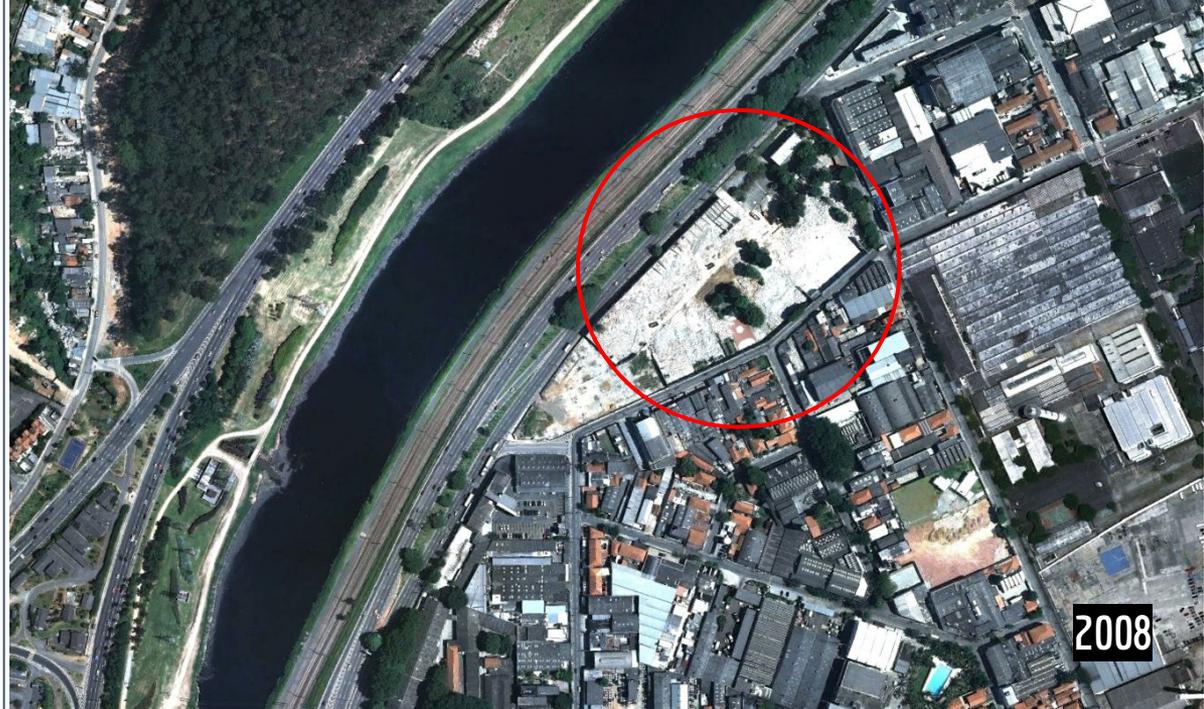


Incorporadores Edifícios de Escritórios

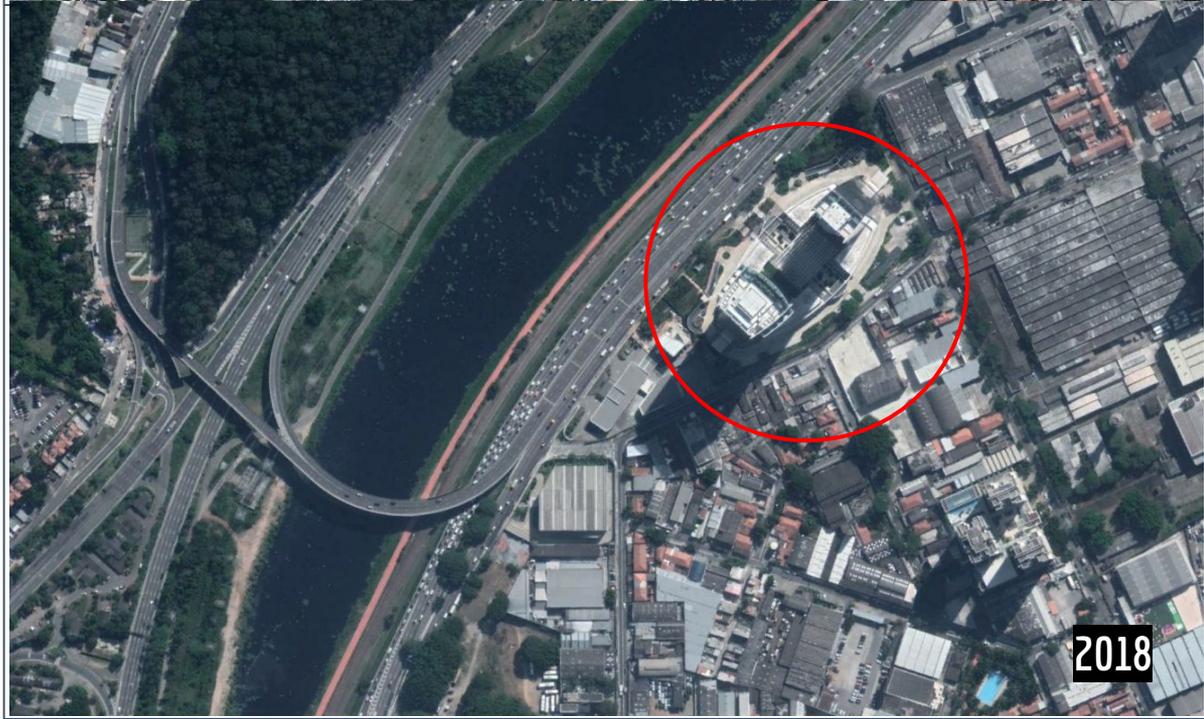


Várzea de Baixo
(Setor Chucri Zaidan)

Brookfield Towers

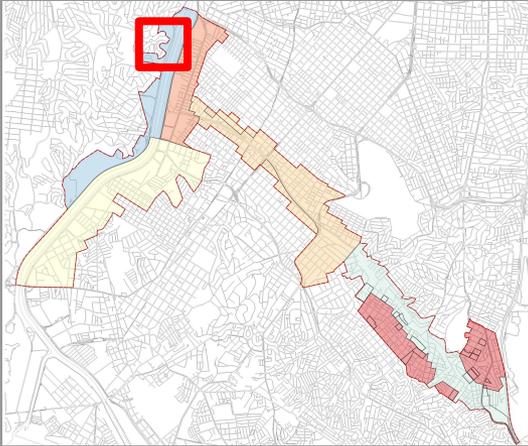


2008



2018

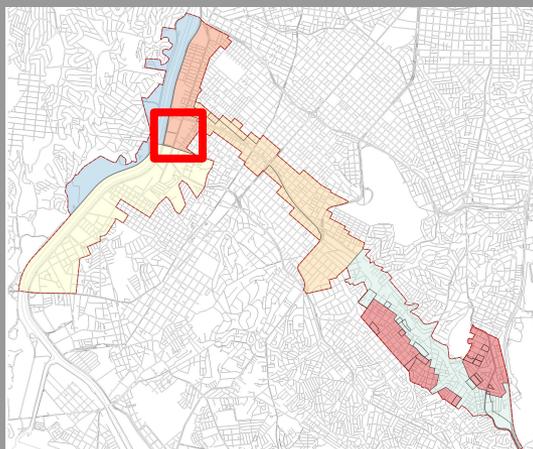
Agente Privado COMÉRCIO/SERVIÇOS



Setor Marginal Pinheiros
Cidade Jardim Corporate Center



Agente Privado COMÉRCIO/SERVIÇOS



Setor Berrini
Bank Boston



Agentes Privados

COMÉRCIO/SERVIÇOS

Agentes

Produtos realizados

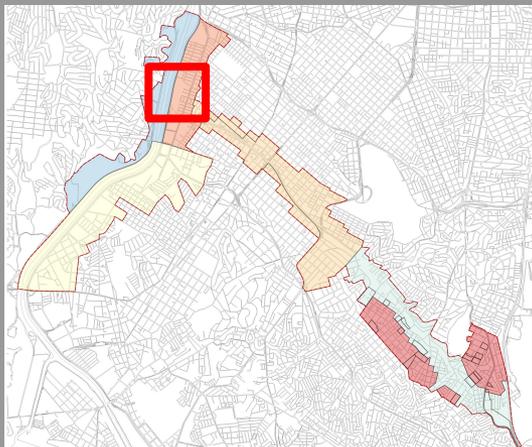
Comércio/Serviços

Shoppings

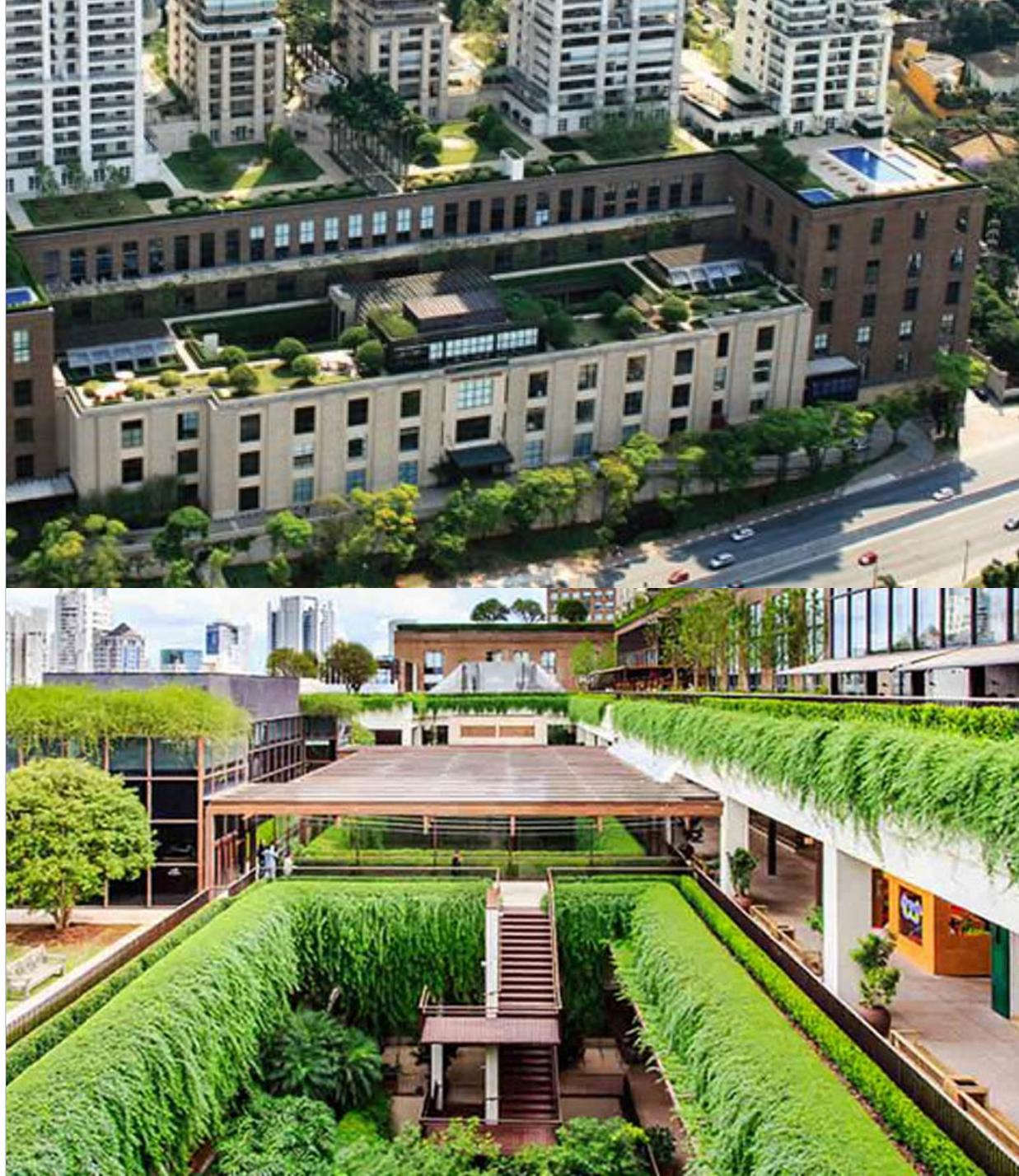
Cidade Jardim

Parque da Cidade

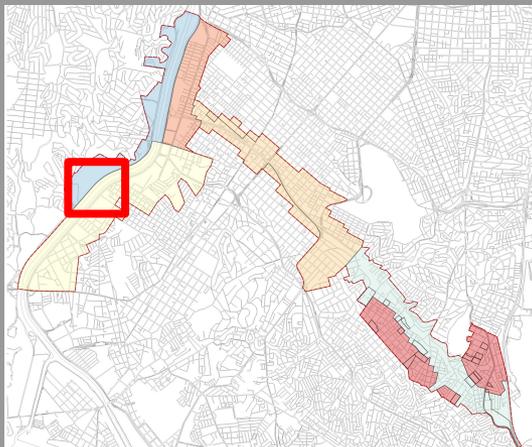
Agente Privado COMÉRCIO/SERVIÇOS



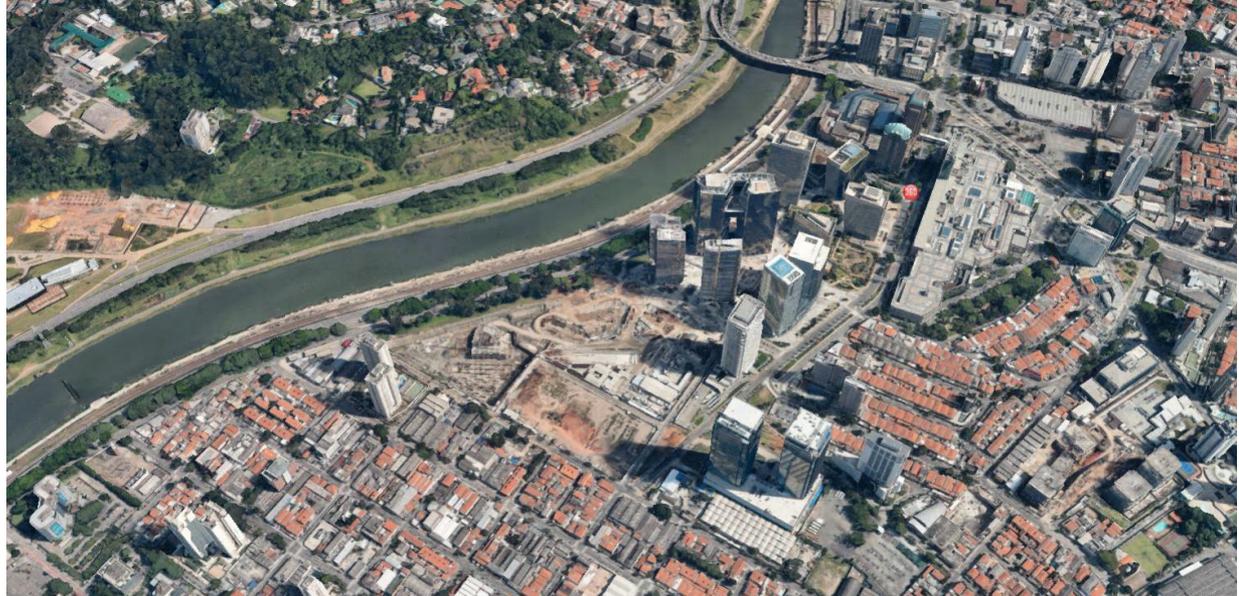
Shopping Cidade Jardim



Agentes Privados COMÉRCIO/SERVIÇOS



Shopping Parque da
Cidade



Agente Privado PROPRIETÁRIOS (terras)

Agentes

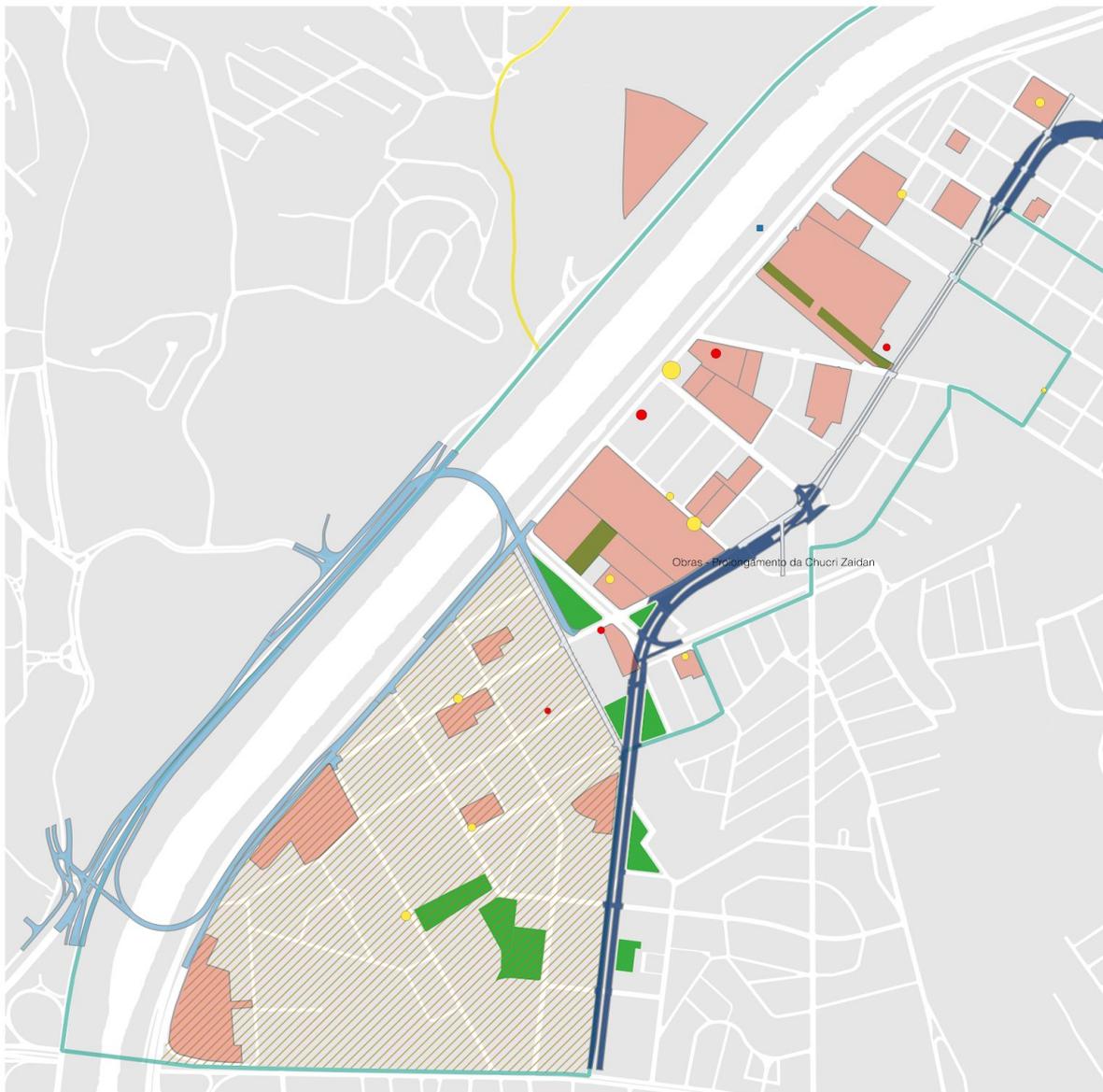
Produtos realizados

Proprietários (terras)

Terrenos vazios

Jardim das Acácias

Agentes Privados - Grandes Proprietários



Proprietários (terras)

Legenda

Agentes Privados

Prédios privados 2004-2016

- Comercial
- Misto
- Residencial

Adesões Privadas

Agentes Públicos

Intervenções Municipais

- Em andamento
- Concluído-Andamento
- Concluído

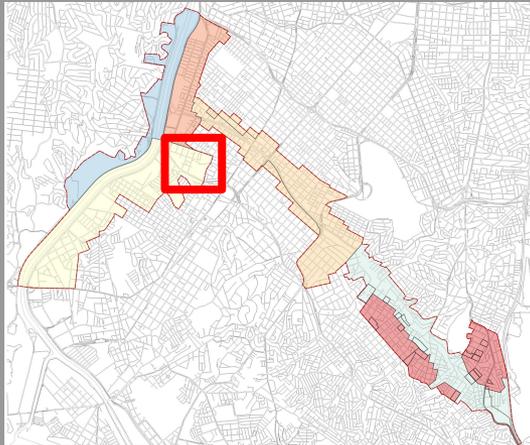
Estaduais-Federais

- Metrô
- Trem
- Monotrilho
- Áreas Verdes

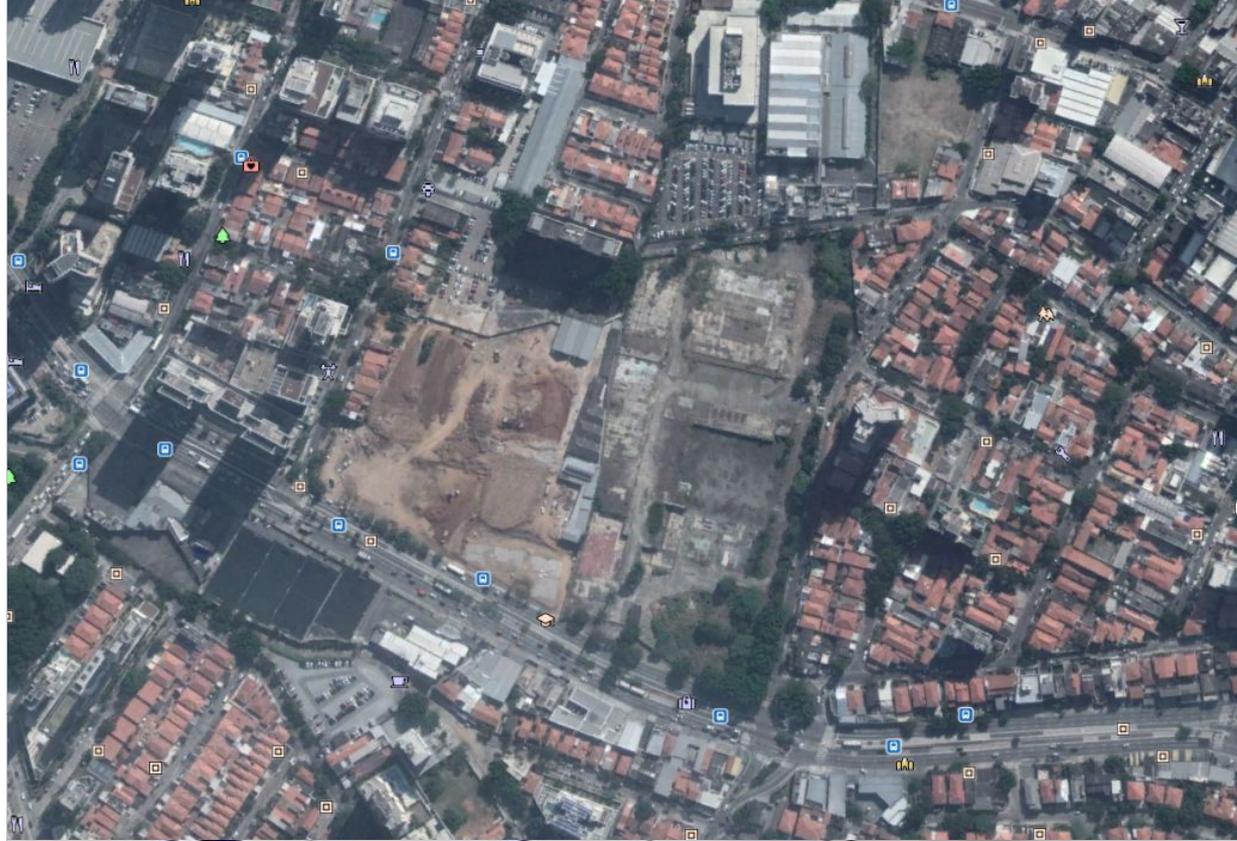


0 250 500 750 m

Agentes Privados PROPRIETÁRIOS (TERRAS)

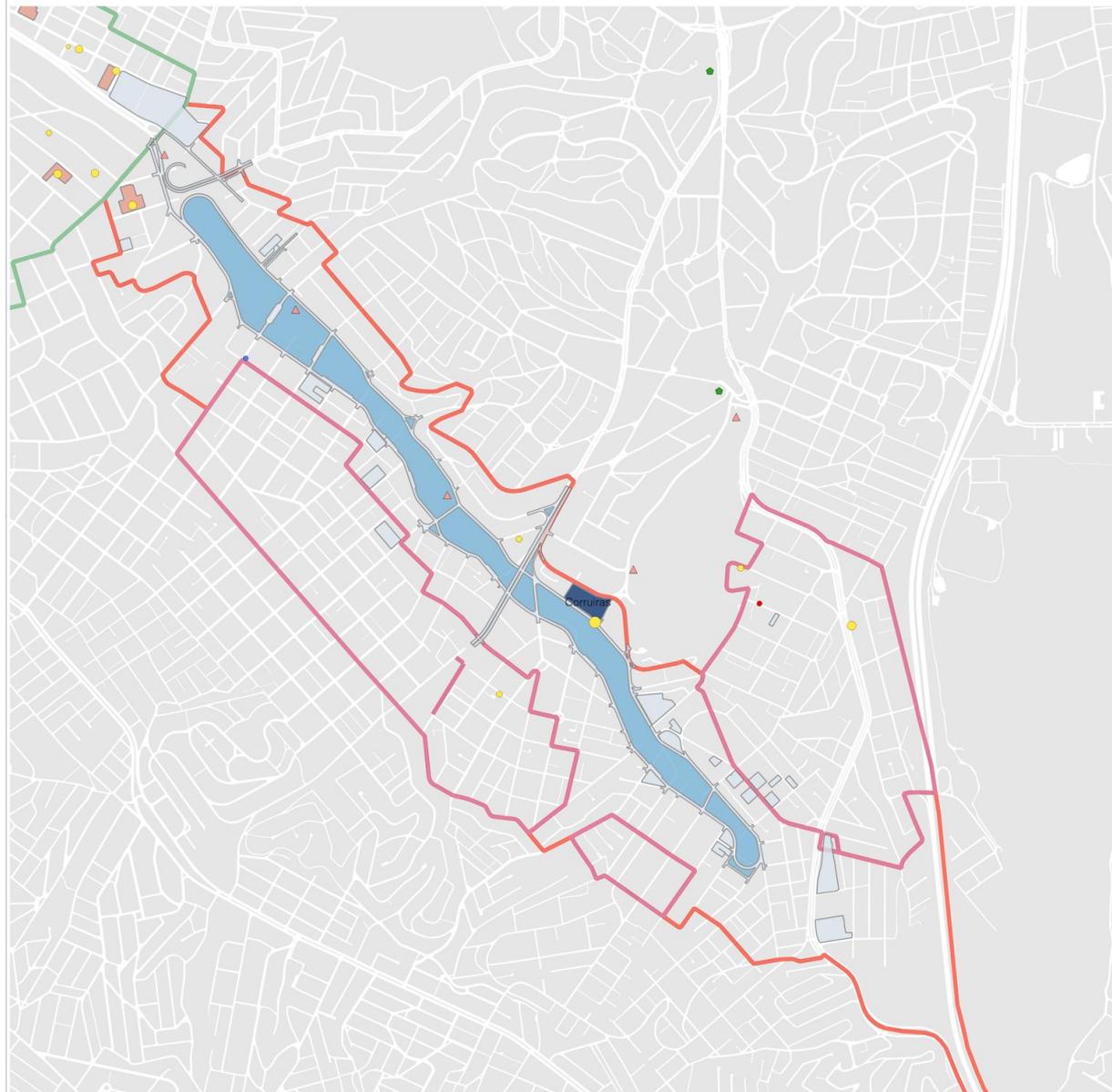


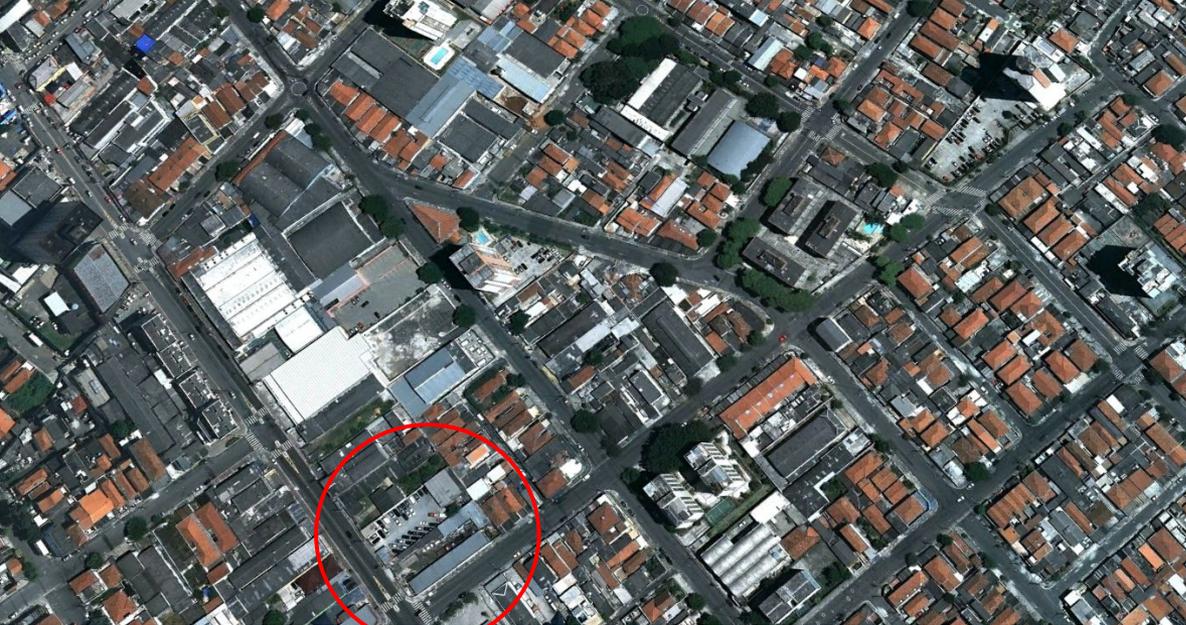
Terrenos vazios no
Jardim das Acácias



Setores
Jabaquara
Americanópolis

Houve pouca transformação





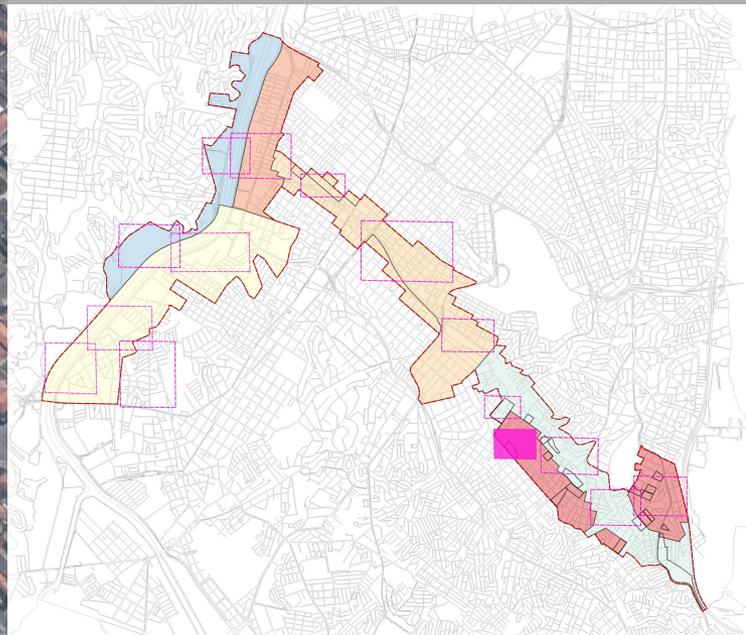
2008

2018



Vila Santa Catarina

Setor Americanópolis
2008 - 2018

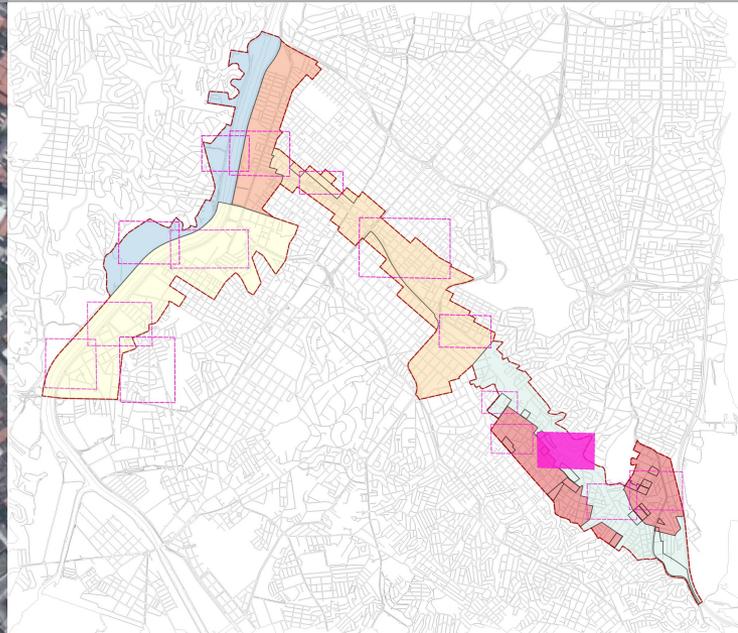




Vila Mira

2008
2018

Setor Jabaquara
2008 - 2018

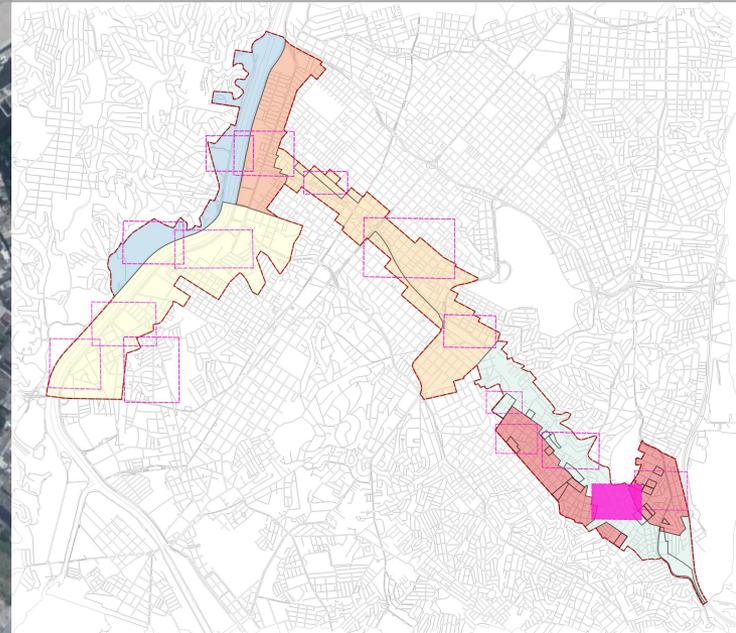
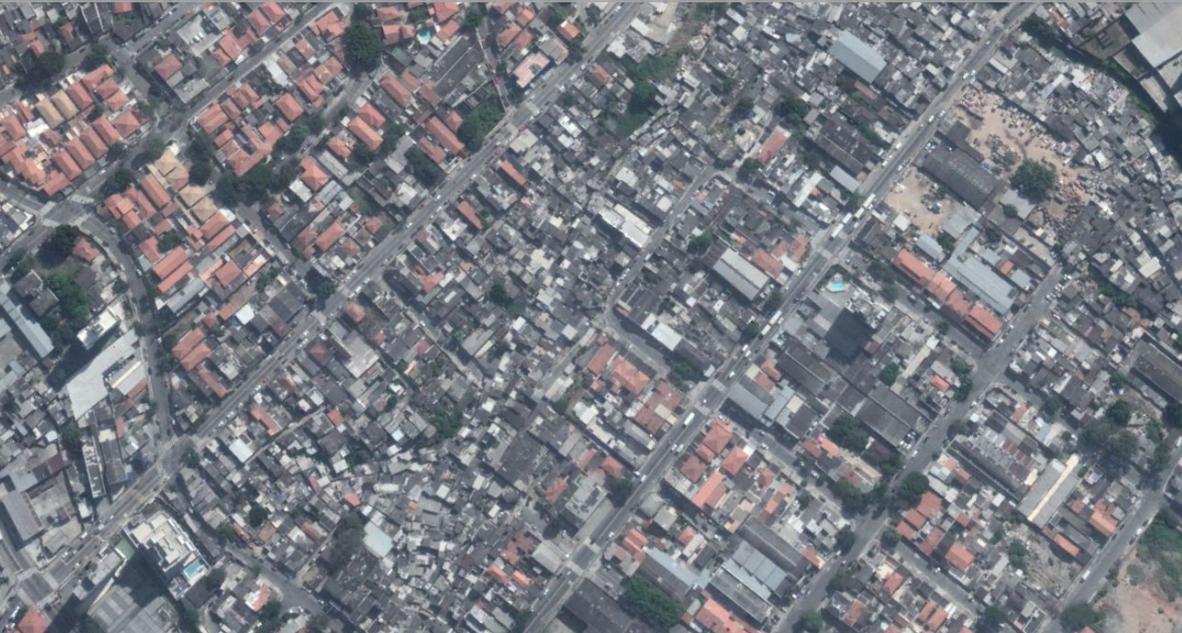




Vila Campestre

2008

Setor Jabaquara
2008 - 2018



2008

2018



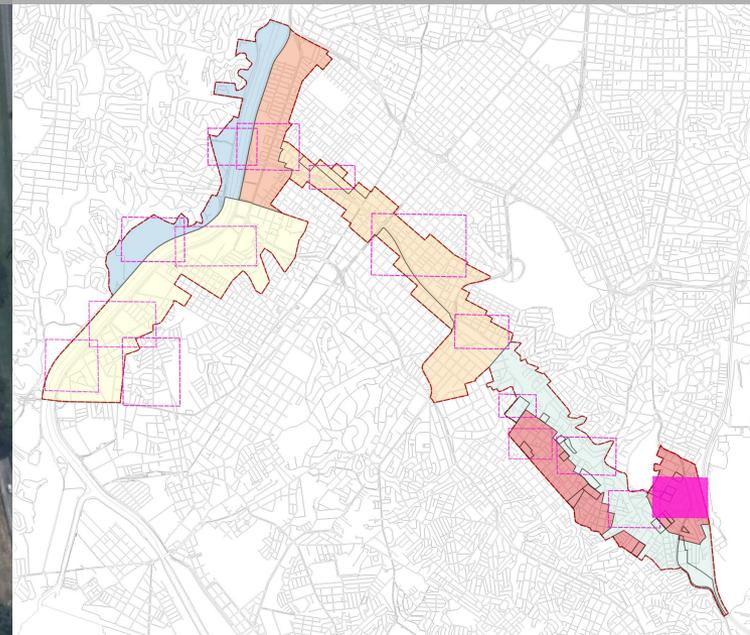
2008

2018



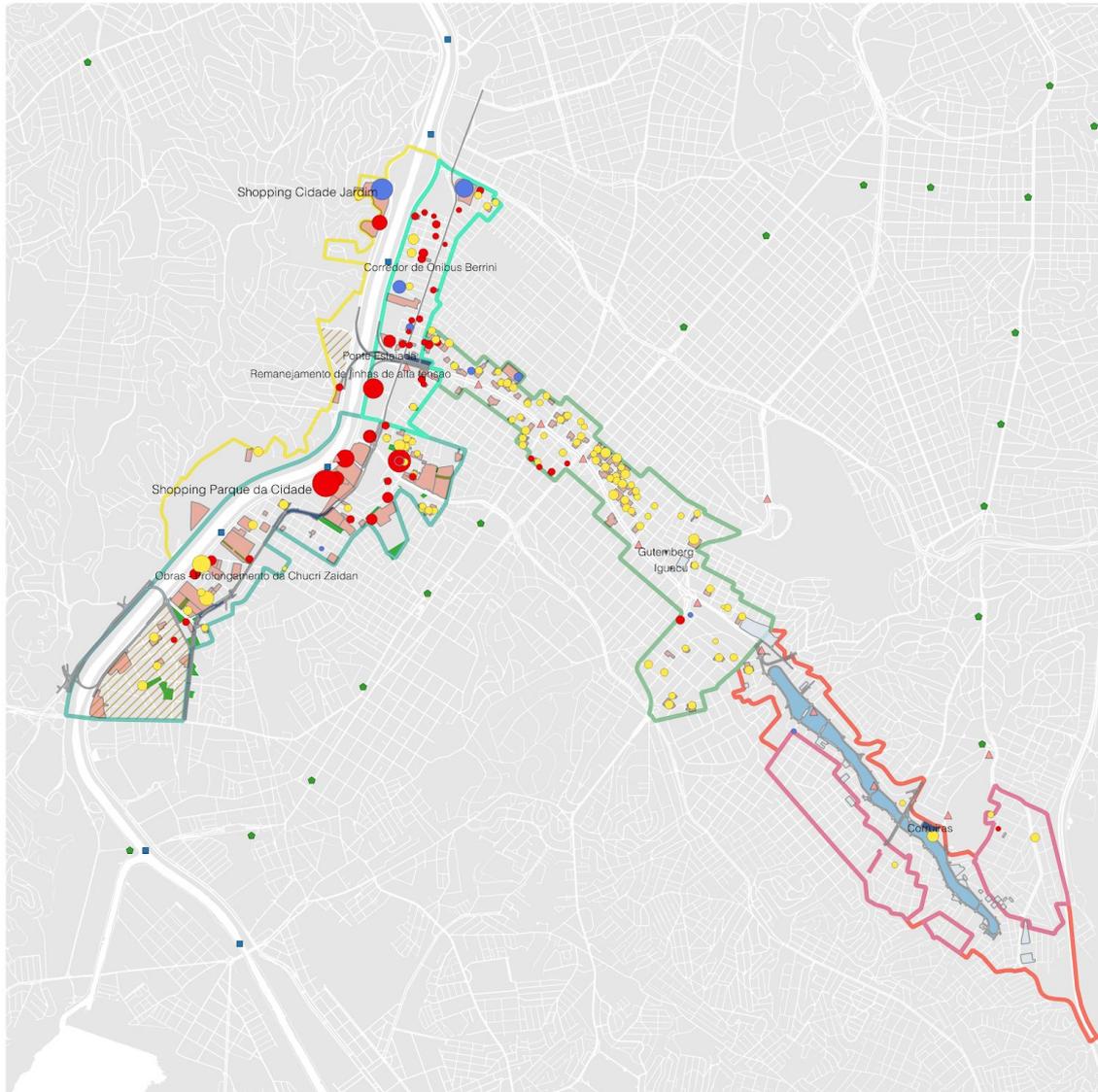
Vila Fachini

Setor Americanópolis
2008 - 2018



MAPA ESTRATÉGICO

Mapa Estratégico - Agentes de Produção do Espaço



Legenda

Agentes Privados

Prédios privados 2004-2016

- Comercial
- Misto
- Residencial
- Adesões Privadas

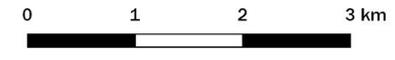
Agentes Públicos

Intervenções Municipais

- Em andamento
- Concluído-Andamento
- Concluído

Estaduais-Federais

- Metrô
- Trem
- ▲ Monotrilho
- Áreas Verdes



Síntese e Conclusões

Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

1.373 ha

4 eixos viários estruturadores: Av. Berrini, Chucri Zaidan e sua futura ligação com a Av. João Dias, Marginal Pinheiros e Av. Jornalista Roberto Marinho.

6 setores:

Berrini - extensão do eixo de desenvolvimento da Avenida Faria Lima, endereço corporativo nobre. Existem poucos edifícios residenciais.

Chucri Zaidan - concentram-se investimentos públicos em grandes obras viárias e grandes empreendimentos corporativos, comerciais e mistos, e alguns residenciais de médio e alto padrão. Concentra mais e maiores terrenos.

Brooklin - concentra incorporações residenciais de alto padrão, principalmente no Campo Belo. As principais obras públicas são a linha de metrô e o cruzamento da linha 5 do Metrô.

Jabaquara e Americanópolis - houve poucas transformações, basicamente poucas remoções para conjuntos habitacionais e algumas obras de macrodrenagem.

O último cadastro dos moradores estima uma demanda de cerca de 10.000 famílias para HIS, o estoque de projetos habitacionais está longe de prever atendimento desta demanda.

A captação financeira para a execução das obras públicas foi obtida pela comercialização de CEPACS pelos investimentos privados principalmente em empreendimentos comerciais e de serviços nos setores Berrini e Chucri Zaidan e residenciais no setor Brooklin.

Conclusão

A paisagem da produção privada é predominantemente vertical.

O setor Chucri Zaidan é atualmente a maior frente de obras públicas e privadas, e simultaneamente concentra os proprietários de antigos galpões e grandes terrenos desocupados, aguardando estes investimentos, e valorização.

As transformações - investimentos públicos e privados - estão concentradas nos setores mais ricos, ao longo da Marginal Pinheiros e Av. Jornalista Roberto Marinho.

Os investimento e transformações foram muito menores nos setores que concentram ocupações precárias: Jabaquara e Americanópolis.

Onde o setor público atuou na melhoria da condição urbana, a requalificação é considerável, quer seja na qualificação do espaço público, quer na qualidade da oferta de moradia.

Os investimentos públicos privilegiaram obras viárias em detrimento de HIS, que acumula um grande déficit não equacionado.

Grupo



Beatriz Moraes de Andrade
beatriz.moraes.andrade@usp.br

Guilherme Françoso Santos
guilherme.francoso.santos@usp.br

Juliana Guelfi de Almeida
juliana.guelfi.almeida@usp.br

Julio Herminio Bressan Martins
julio.herminio.martins@usp.br

Marcelo Hsu de Oliveira
marcelo.hsu.oliveira@usp.br

Marcelo Messias
marcelo.messias@usp.br

Pedro Henrique de Moura Simplicio
pedro.simplicio@usp.br

Sarah Finotti Rezek
sarah.rezek@usp.br

Vitor Berge Sato
vitor.berge.sato@usp.br

Yoshie Debora Wasano
yoshie.wasano@usp.br

Contribuição

Angela Silva
angelas405@gmail.com

Estela Marques
emarques.arq@gmail.com

Gustavo Marques
gustavomarques_santos@hotmail.com

João Fernando Pires Meyer
joaomeyer@usp.br

William Mog
williammog@hotmail.com

Fontes

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/sp_urbanismo/operacoes_urbanas/agua_espraiada/index.php?p=19590

Adesões privadas à OUC: Gestão Urbana SP

Imagens aéreas: Google Maps, Google Earth e Google Street View.

Prédios privados: PMSP, cadastro fiscal, elaborado por Gustavo Marques dos Santos