

AUP 0278 - Planejamento Urbano: Estruturas  
**Subprefeitura de Pinheiros**  
Visita de Campo  
13/04/2023



Sobreposição do traçado original e atual do rio pinheiros. Fonte: Eduardo Dutenkefer. GEOUSP (Online), São Paulo, v. 19, n. 1, p. 156 – 159, jan./abr. 2015 - <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/97395/98636>

## Proposta

Realização de um caderno de campo (com anotações, desenhos, fotografias), que será utilizado para compor uma cartografia da região em dinâmica de sala de aula. Propomos algumas relações a serem pensadas e problematizadas, a partir de citações e referências a uma bibliografia crítica, como forma de apoio à compreensão dos espaços e dinâmicas observadas.

## Roteiro

**13:00** saída da FAU

**13:00 - 13:30** percurso de ônibus: FAU – Alto de Pinheiros – Marginal pinheiros

**13:30 - 14:15** visita ao edifício Birmann 21

**14:15 - 15:15** percurso de ônibus: Largo da Batata, Eixo Rebouças, Jardim Europa, Av. Faria Lima, Marginal Pinheiros

**15:15 - 16h00** visita ao Parque Bruno Covas e Usina de Traição

**16h00 - 17h00** percurso de ônibus pela Marginal Pinheiros, e Av. Chucri Zaidan

**17h00** visita ao Conjunto Residencial Jardim Edite

**17h30** retorno de ônibus para a FAU

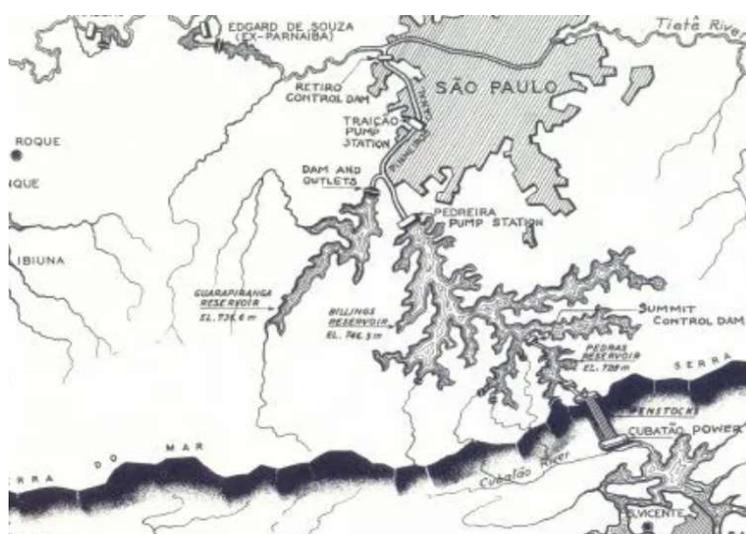
## Retificação do rio pinheiros, transações imobiliárias, bairros jardim e o zoneamento

Passaremos, inicialmente, pela **Praça Panamericana** e pelo **bairro Alto de Pinheiros**. Este bairro é um dos empreendimentos realizados pela Cia. City, que segue o mesmo modelo de loteamentos anteriores da empresa, como Jardim América e Pacaembu. Iniciado em 1925, sua expansão é posterior à canalização do Rio Pinheiros, e se viabiliza a partir de um acordo entre a Companhia City, a Light & Power (responsável pelas obras de retificação) e a prefeitura de São Paulo. Seguindo-se este modelo “urbanístico”, o Jardim Europa foi construído ainda na década de 1920, sendo ainda hoje um dos bairros mais caros da cidade.



“Os bairros-jardim estão na origem da criação da primeira lei geral de zoneamento de São Paulo, aprovada em 1972. (...) Na criação do primeiro bairro-jardim pela City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited, o Jardim América, a administração municipal atuou como linha auxiliar dos interesses da empresa. O padrão do empreendimento foi imediatamente aceito e reproduzido em São Paulo, não só pela City, como também por empreendedores locais. Em 1921, em continuidade ao Jardim América, foi lançado o Jardim Europa pela Sociedade Anônima Jardim Europa, composta pelas famílias Garcia, Klabin e Lafer (...).” (FELDMAN, 2018, P. 99)

<https://www.revistas.usp.br/cpc/article/view/152790/149787>



“As pesquisas sobre as intervenções do grupo Light no Pinheiros, revelaram que o interesse em produzir energia trazia consigo uma grande transação imobiliária. Tanto que as várzeas do Rio Pinheiros chegaram ser de propriedade do Grupo Light após um vigoroso processo de expropriação dos modestos moradores da face ribeirinha de antigos bairros (Vila Funchal, Vila Olímpia, Vila Leopoldina, Baixo Pinheiros, Santo Amaro...). Essa expropriação que, aliás, foi legal porque prevista na Lei de Concessão, pôde ser compreendida como um processo de formação de capital ao nível da empresa porque abria a possibilidade de capitalizar seus investimentos produtivos também enquanto renda capitalista da terra; o lucro sobre as suas atividades de produção e distribuição de energia era obtido pela venda do produto: força motriz e iluminação elétrica. (...) Desde essa época esta área que corresponde à zona oeste, concentra os investimentos públicos da cidade de São Paulo e, é onde está replicado o urbanismo das cidades jardins, no Alto dos Pinheiros e Alto da Lapa”. (SEABRA, 2013, p.9)

<https://www.ub.edu/geocrit/IIISimp-Eletr-SaoPaulo/OdetteSeabra.pdf>

[https://eletromemoria.fflch.usp.br/sites/eletromemoria.fflch.usp.br/files/9\\_os\\_meandros\\_dos\\_rios\\_nos\\_meandros\\_do\\_poder.pdf](https://eletromemoria.fflch.usp.br/sites/eletromemoria.fflch.usp.br/files/9_os_meandros_dos_rios_nos_meandros_do_poder.pdf)

## Operações urbanas, plano diretor, intensificação imobiliária e eixos de transporte

As discussões sobre Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) previstos no Plano Diretor Estratégico (PDE) podem ser observadas brevemente em nosso percurso pelo **eixo da Av. Rebouças** e sua articulação com a Linha 4 do Metrô, uma concessão pública de transporte. Cabe problematizar as diferenças entre os eixos e as consequências para a produção imobiliária da cidade.

Faremos uma visita ao heliponto do **Edifício Birmann 21**, com vistas para a Marginal Pinheiros e toda a área de intensa transformação desde os anos 1990. Concluído em 1996, sua escala ampliada se realiza através do instrumento das Operações Interligadas, que antecede as Operações Urbanas, e permitiu o aumento da área construída, em contrapartida à entrega de unidades habitacionais à prefeitura.



Edifício Birmann 21

Toda a transformação posterior da área foi intensificada a partir da evolução do instrumento das operações urbanas, com o processo de ampliação da Av. Faria Lima, reestruturação do sistema viário e intensificação da produção imobiliária na região.

<https://valor.globo.com/eu-e/noticia/2022/01/07/rafael-birmann-como-o-empresario-com-divida-de-us-300-milhoes-concluiu-o-predio-da-faria-lima-que-abriga-o-facebook.ghtml>

“Em relação ao processo institucional, as operações urbanas foram marcadas por pressupostos e práticas já presentes na primeira forma de operação implementada: as operações interligadas. Seu principal pressuposto é a necessidade de flexibilização do zoneamento para o atendimento a demandas do setor imobiliário em relação a mudanças de uso e adensamento construtivo; seu principal mecanismo é a outorga onerosa do direito de construir baseada no critério do terreno virtual, para a realização de obras qualificadas como de interesse público. O pressuposto dessa forma particular de parceria público privado – que pouca relação tem com uma joint venture onde os parceiros assumem proporcionalmente encargos, benefícios e riscos - é a “adesão” individualizada e voluntária de empreendedores imobiliários a um programa de obras. (...) A realização de benefícios públicos – incluindo aí as obras viárias que possibilitarão a valorização dos empreendimentos e com isso da taxa de retorno esperada - ao depender da viabilização de múltiplos empreendimentos individuais torna-se dependente de um processo de construção especulativa do lugar – no caso, o lugar é a área de operação urbana.” (CASTRO, 2006, p. 279)

[https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16131/tde-20092007-104947/publico/Op\\_urb\\_Castro\\_2006.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16131/tde-20092007-104947/publico/Op_urb_Castro_2006.pdf)

Em nosso percurso, passaremos, ainda, pela **Av. Faria Lima** em seu trecho de construções mais recentes, como o edifício que hoje abriga escritórios da **empresa Google**. Este prédio, que tem um espaço “livre” entre suas duas torres, inclui o acesso a uma casa bandeirante, construída no século 18 e tombada como patrimônio histórico.

## Privatização, natureza e habitação

Nossa segunda parada será no acesso ao **Parque Bruno Covas**, que está ligado à área da antiga Usina **Elevatória de Traição**, de 1940, que reverte o curso do Rio Pinheiros. Hoje, a área é alvo de um projeto que vai transformar a usina num “complexo multiuso”, com restaurantes, cinema, praças e cafés. Trata-se de uma concessão do Governo do Estado que integra o programa do Novo Rio Pinheiros, com frentes de atuação na ampliação das margens dos rios, despoluição, saneamento e exploração imobiliária da região.

<https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2019-08/governo-paulista-investe-r-15-bi-para-despoluir-bacia-do-pinheiros>

Figura 15 - Localização Parque Bruno Covas - Projeto Novo Rio Pinheiros



Fonte: Governo do Estado de São Paulo – Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente, 15 de nov. de 2021.

“A antiga Usina de Traição de São Paulo, nomeada agora como Usina São Paulo, foi concedida pelo governo paulista à iniciativa privada, por meio de licitação promovida pela EMAE (Empresa Metropolitana de Águas e Energia S.A). O contrato foi firmado com o consórcio Usina São Paulo SPE S.A, formado pelas empresas Kallis, Nacional Shopping Planejamentos e Concessões e Participações BR; houve ainda uma segunda oferta feita pelo consórcio Mirante CJ, do grupo JHSF (responsável pelo empreendimento Cidade Jardim que também administra o shopping Cidade Jardim, próximo a usina). O prazo de concessão é de 22 anos, entre 2020 e 2042. A remuneração pela concessão será composta de parcelas mensais fixas e variáveis, sendo que o consórcio anunciou um investimento de R\$ 300 milhões nas ações de remodelação do espaço.”(ALVES, 2021, p. 57)

[https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/7656068/mod\\_folder/content/0/TCC\\_REV2-FernandaAlves%20%281%29.pdf?forcedownload=1](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/7656068/mod_folder/content/0/TCC_REV2-FernandaAlves%20%281%29.pdf?forcedownload=1)



<https://www.google.com/search?q=jhsf+novo+pinheiros&oq=jhsf+novo+pinheiros&aqs=chrome..69i57.4331j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8#fpstate=ive&vld=cid:12785e3d,vid:DqB-Avba9JM>

“A ponte, imagem-síntese da cenografia da “nova cidade”, impõe, sobre a realidade, a realidade da sua imagem. E encobre o imenso desejo de eliminar da paisagem urbana os que ali viviam” (FIX, 2009)

[https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/7656068/mod\\_folder/content/0/Uma\\_ponte\\_para\\_a\\_especulacao\\_ou\\_a\\_arte\\_da\\_renda\\_na.pdf?forcedownload=1](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/7656068/mod_folder/content/0/Uma_ponte_para_a_especulacao_ou_a_arte_da_renda_na.pdf?forcedownload=1)

A **Ponte Estaiada**, inaugurada em 2008, se coloca como signo da “cidade Global”, fazendo a ligação com a Av. Chucri Zaidan, prolongamento da Av. Berrini, e com a Av. Jornalista Roberto Marinho (Água Espraiada), onde se localiza o **Condomínio Jardim Edite**, última parada do percurso. Conversaremos com uma moradora, cuja história familiar remete ao início desta ocupação. Este edifício habitacional, construído numa parcela do terreno antes ocupado pela favela Jardim Edite, abriga aproximadamente 320 famílias, e foi construído no âmbito das remoções executadas desde para ampliação dos sistema viário previstas na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.



Demolição  
Favela Jardim Edite demolida. Ao fundo, a ponte Estaiada. - 09/2009  
Foto: Acervo Pessoal

<https://acervo.museudapessoa.org/pt/conteudo/historia/por-uma-moradia-digna-para-todos-48590>

### ROTEIRO DE VISITA

1. FAU-USP (SAÍDA E CHEGADA)
2. PRAÇA PANAMERICANA (PONTO DE INTERESSE)
3. EDIFÍCIO BIRMANIN 21 (PARADA)
4. LARGO DA BATATA (PONTO DE INTERESSE)
5. JARDIM EUROPA (PONTO DE INTERESSE)
6. EDIFÍCIO DA GOOGLE (PONTO DE INTERESSE)
7. PARQUE BRUNO COVAS E USINA DE TRAIÇÃO (PARADA)
8. JARDIM EDITE (PARADA)

### LEGISLAÇÃO URBANA

- PIU Vila Olímpia (PIU V.O.)
- Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL)
- Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE)
- EETU \_Eixos de Estruturação da Transformação Urbana
- ZER\_1 ESTRITAMENTE RESIDENCIAL

### OUTROS

- Estação de trem
- Estação de Metrô
- Subprefeitura de Pinheiros
- Linha de trem
- Linha de Metrô
- Distritos
- Logradouros
- Massa D'água

