

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC**  
**BACHARELADO EM PLANEJAMENTO TERRITORIAL**

Fernanda Pereira Alves

**PROGRAMA NOVO RIO PINHEIROS:  
UMA ARTICULAÇÃO ENTRE PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA,  
DE INFRAESTRUTURA E DA NATUREZA**

São Bernardo do Campo, SP

2021

FERNANDA PEREIRA ALVES

PROGRAMA NOVO RIO PINHEIROS:

Uma articulação entre produção imobiliária, de infraestrutura e da natureza

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado para  
obtenção de grau no Bacharelado em  
Planejamento Territorial da Universidade Federal  
do ABC.

Orientadora: Prof.a Dr.a Luciana Nicolau Ferrara  
Coorientadora: Prof.a. Dr.a. Beatriz Tamasso  
Miotto

São Bernardo do Campo, SP

2021

Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal do ABC  
Elaborada pelo Sistema de Geração de Ficha Catalográfica da UFABC  
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

Alves, Fernanda Pereira

PROGRAMA NOVO RIO PINHEIROS : Uma articulação entre produção imobiliária, de infraestrutura e da natureza. / Fernanda Pereira Alves. — 2021.

80 fls. : il.

Orientadora: Luciana Nicolau Ferrara  
Coorientadora: Beatriz Tamasso Mioto

Trabalho de Conclusão de Curso — Universidade Federal do ABC,  
Bacharelado em Planejamento Territorial, São Bernardo do Campo, 2021.

1. financeirização do espaço urbano. 2. imobiliário. 3. infraestrutura. 4. natureza. 5. rio Pinheiros. I. Ferrara, Luciana Nicolau. II. Mioto, Beatriz Tamasso. III. Bacharelado em Planejamento Territorial, 2021. IV. Título.



## **AGRADECIMENTOS**

À Universidade Federal do ABC, uma universidade pública, gratuita e de qualidade, onde tive a possibilidade de crescer academicamente e pessoalmente. Lugar em que passei uma parte importante da minha vida: de autoconhecimento, superação e muitas realizações. Espaço que me possibilitou o acesso à uma educação de ponta e me capacitou para inserção no mercado de trabalho. Espaço ao qual sou a primeira da família a pertencer.

Ao Bacharelado em Planejamento Territorial e seu corpo docente, por ter uma abordagem inovadora, que integra conhecimentos e instrumentos de diversas áreas disciplinares, reconheço e parabeno o conhecimento e o esforço de todos os professores em tornar o aprendizado tão profundo e de fato interdisciplinar.

À Professora Doutora Luciana Nicolau Ferrara e à Professora Doutora Beatriz Tamasso Mioto, por todo o conhecimento transmitido ao longo desse processo, pelas trocas, ensinamentos, conversas, orientações das discussões e pela sabedoria com que transmitem conhecimento aos seus alunos. Profissionais que estimo muito e tenho como referência.

Aos meus colegas Thayná Holanda, Ana Carolina Ribeiro, Michele Almeida, Arquias Sófocles, Gustavo Bracco, Clóvis Girardi, Carolina Lacerda, Luene Pizzi, Bruno Venancio e tantos outros que fizeram parte da minha jornada na graduação ao longo destes anos. Agradeço o apoio de cada um e pela amizade cultivada durante toda a minha trajetória na UFABC.

Agradeço também à minha mãe, meu pai, meu irmão e meu noivo, que contribuíram fortemente para que eu chegasse até aqui, sendo o meu suporte e minha força, possibilitando desde sempre a minha dedicação com os estudos. A todos aqueles que estiveram comigo nessa jornada e ajudaram direta ou indiretamente para a realização deste trabalho.

O agradecimento é imenso e o meu mais sincero desejo é que todos tenham as mesmas possibilidades de acesso ao ensino público e de qualidade, que cheguem nesta fase final com o mesmo orgulho que eu tenho de pertencer a este espaço.

«Por favor, não deixeis para outros o ser protagonista da mudança! Vós sois aqueles que detêm o futuro! Através de vós, entra o futuro no mundo. Também a vós, eu peço para serdes protagonistas desta mudança. [...] Peço-vos para serdes construtores do futuro, trabalhai por um mundo melhor» (Christus Vivit, n. 174).

## RESUMO

A reflexão proposta neste trabalho pretende e analisar as relações entre a iniciativa de despoluição do rio Pinheiros, a cargo da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (Sabesp), e o processo de financeirização dos espaços urbanos, no contexto de reprodução do capital imobiliário sob o domínio financeiro e da apropriação e produção da natureza. O objetivo geral é contribuir com o desenvolvimento de reflexões teóricas críticas sobre a financeirização dos espaços urbanos, a centralidade da produção imobiliária e de infraestruturas na metrópole de São Paulo, contextualizando o processo de transição de um metabolismo urbano-industrial para o metabolismo imobiliário-financeiro, considerando a reorganização do setor imobiliário, a expansão do mercado financeiro e de seus instrumentos no município de São Paulo. Coloca-se ainda em questão o lugar natureza no processo de urbanização do século XXI, dentro de uma reestruturação imobiliária que enfatiza a sua apropriação, produção e instrumentalização. Com isto, demonstra-se como as transformações dos espaços no entorno do rio Pinheiros, por meio da produção imobiliária e os interesses rentistas, se renovam com a produção de empreendimentos de alta renda, incentivados também pelas Operações Urbanas Consorciadas, e como a lógica financeira e financeirizada está presente no projeto de despoluição do rio, que se apresenta como componente de valorização de uma região já valorizada e infraestruturada, com interesses específicos da participação do setor imobiliário, transformando infraestruturas públicas em objetos de interesse de investimentos privados.

**Palavras-chave:** financeirização do espaço urbano, imobiliário, infraestrutura, natureza, rio Pinheiros.

## ABSTRACT

The reflection proposed in this work intends to articulate and analyze the relations between the Pinheiros river depollution initiative, in charge of the Basic Sanitation Company of the State of São Paulo (Sabesp), and the process of financialization of urban spaces, in the context of reproduction of the real estate capital under the financial domain and the appropriation and production of nature. The general objective is to contribute to the development of critical theoretical reflections on the financialization of urban spaces, the centrality of real estate and infrastructure production in the metropolis of São Paulo, contextualizing the transition process from an urban-industrial metabolism to a financial-metabolism, considering the reorganization of the real estate sector, the expansion of the financial market and its instruments. The issue of the place of nature in the urbanization process of the 21st century, within a real estate entity that emphasizes its appropriation, production and instrumentalization, also arises in this debate. This demonstrates how the transformations of the Pinheiros river spaces through real estate production and rentier interests are renewed with the production of high-income projects, also encouraged by the Operações Urbanas Consorciadas, (Consortium Urban Operations), and how the financial logic is present in the river depollution project, which presents itself as a component of valorization of an already valued and infrastructured region, with specific interests in the participation of the real estate sector, transforming public infrastructures into objects of interest for private investment.

**Keywords:** financialization of urban space, real estate, infrastructure, nature, Pinheiros river.



## LISTA DE FIGURAS, MAPAS, TABELAS E GRÁFICOS

Figura 1 - Rio Pinheiros início do século XX (antes do processo de retificação).....	16
Figura 2 - Construção da Usina Elevatória de Traição (em meados dos anos 40).....	17
Figura 3 - Trecho do Rio Pinheiros em sua confluência com rio Tietê (1930, 1954 e 2017) ..	18
Figura 4 - Perímetro da Operação Urbana Faria Lima .....	38
Figura 5 - Empreendimentos imobiliários frutos da OUCFL às margens do Rio Pinheiros ....	39
Figura 6 - Perímetro da Operação Urbana Água Espraiada .....	40
Figura 7 - Empreendimentos imobiliários das grandes empreiteiras na OUC Água Espraiada .....	41
Figura 8 - Ampliação de infraestrutura sanitária na bacia do rio Pinheiros .....	50
Figura 9 - URQs para tratamento de esgoto transportado em meio hídrico .....	52
Figura 10 - Esquema exemplificando o processo de desassoreamento de um rio.....	54
Figura 11 - Embarcações no canal do rio Pinheiro, ao fundo de empreendimentos da região.	55
Figura 12 - Embarcações no canal do rio Pinheiro, ao fundo de empreendimentos da região.	56
Figura 13 - Espaços do Complexo Usina São Paulo .....	59
Figura 14 - Localização Parque Bruno Covas - Projeto Novo Rio Pinheiros .....	60
Figura 15 - Ciclovia Marginal Pinheiros, Parada Santander e prédios ao fundo.....	61
Figura 16 - Ciclovia Marginal Pinheiros e prédios ao fundo .....	62
Mapa 1 - Localização do Rio Pinheiros (atual) e da Bacia de Esgotamento do Rio Pinheiros	15
Mapa 2 - Distritos que compõem o quadrante sudoeste.....	29
Mapa 3 - Localização das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada ..	36
Mapa 4 - Concentração de Empreendimentos Imobiliários de Alto Padrão lançados entre 2000 – 2019 no município de São Paulo .....	37
Mapa 5 - Localização das Obras do Programa Novo Rio Pinheiros .....	48
Mapa 6 - Localização das Unidades de Recuperação de Qualidade da Água (URQs), favelas e aglomerados subnormais .....	53
Tabela 1 - Acompanhamento de Ações do Complexo Usina São Paulo.....	58
Gráfico 1 - Número de Economias levadas a tratamento (Contratos SABESP).....	51
Gráfico 2 - Quantidade de resíduos desassoreados do canal do rio Pinheiros (2019 - 2021) ..	54
Gráfico 3 - Quantidade de resíduos sólidos retirados do canal do Rio Pinheiros (2019 - 2021) .....	56

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Social
CEPAC	Certificados de Potencial Adicional de Construção
CETESB	Companhia Ambiental do Estado de São Paulo
DAEE	Departamento de Águas e Energia Elétrica
DBO	Demanda Bioquímica de Oxigênio
EMAE	Empresa Metropolitana de Águas e Energia
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio
ESG	<i>Environmental, Social and Governance</i>
FII	Fundos de Investimentos Imobiliários
PMSP	Prefeitura da Cidade de São Paulo
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
SABESP	Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
SINDUSCON-SP	Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo
SIMA-SP	Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente do Governo do Estado de São Paulo
OUC	Operação Urbana Consorciada
OUCFL	Operação Urbana Consorciada Faria Lima
OUCAE	Operação Urbana Consorciada Água Espreada
OODC	Outorga Onerosa pelo Direito de Construir
URQ	Unidade de Recuperação de Qualidade

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	11
<b>METODOLOGIA</b> .....	13
<b>1. CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA</b> .....	15
1.1. Caracterização do processo de transformação do rio Pinheiros .....	16
1.2. Contextualização da transição de um metabolismo urbano-industrial para o metabolismo imobiliário-financeiro .....	22
<b>2. FINANCEIRIZAÇÃO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO</b> .....	25
2.1. Financeirização do espaço urbano .....	25
2.2. Infraestrutura e Imobiliário na reestruturação do espaço urbano financeirizado - Produção Imobiliária ao longo do Rio Pinheiros (Operações Urbanas Consorciadas - Faria Lima e Água Espraiada) .....	30
2.3. Produção e capitalização da natureza no espaço urbano (Finanças Sustentáveis) .....	42
<b>3. PROGRAMA NOVO RIO PINHEIROS</b> .....	46
3.1. Apresentação e contextualização do Programa Novo Rio Pinheiros .....	47
3.2. Eixos de Atuação - Programa Novo Rio Pinheiros .....	49
3.2.1. Eixo Saneamento .....	49
3.2.2. Eixo Manutenção .....	53
3.2.3. Eixo Tratamento de Resíduos Sólidos .....	55
3.2.4. Eixo Revitalização .....	57
3.2.5. Eixo Comunicação/ educação ambiental .....	62
3.3. Financiamento das obras do Programa .....	63
3.4. Apontamentos sobre o Programa Novo Rio Pinheiros e a relação com as intenções do setor imobiliário .....	64
<b>4. ARTICULAÇÃO ENTRE PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA, DE INFRAESTRUTURA E DA NATUREZA NO PROGRAMA NOVO RIO PINHEIROS</b> .....	67
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	69
<b>6. REFERÊNCIAS</b> .....	71
<b>ANEXOS</b> .....	75

## INTRODUÇÃO

Tendo em vista o processo de industrialização e urbanização que a metrópole Paulista vivenciou durante os séculos XX e XXI, é necessário observar como os principais rios da capital foram tratados ao longo da história e como as escolhas feitas ao longo destes séculos influenciaram na forma com que enxergamos e tratamos estes corpos d'água atualmente. Segundo Oseki (2000), as paisagens são reveladoras das relações sociais que produzem o espaço, transformando a natureza. No processo de retificação do rio Pinheiros é possível visualizar a grande transformação que se dá no uso dos terrenos no entorno deste corpo hídrico. Seabra (2018) aponta como ocorreu a significativa atuação do Grupo Light em São Paulo, que além de ser um poderoso agente na construção de todo o sistema de geração de energia, atuou com grande influência na produção do espaço urbano da metrópole paulista.

A análise que se pretende abordar neste trabalho é pautada sobre agentes e processos concretos, tendo como objeto do estudo as intervenções propostas no Programa Novo Rio Pinheiros que é apresentado, abordando como se deu a idealização do programa, seus objetivos e metas, assim como os agentes que atuam e demonstram interesses com as ações promovidas pelo programa. Além do mais, buscou-se identificar a relação existente entre a despoluição do rio e os interesses e consequências do programa, tendo em vista a transição de um metabolismo industrial para um metabolismo imobiliário-financeiro, dentro de um processo de financeirização do espaço urbano, observando também como a natureza é tratada neste cenário. Apresenta-se ainda a relação entre as “finanças sustentáveis” e as obras de infraestrutura do espaço urbano, dando destaque ao processo de financeirização imobiliária, da produção de infraestruturas e da capitalização da natureza.

Considerando as mudanças da produção imobiliária e de infraestruturas ao longo das margens do rio Pinheiros, onde também estão localizadas as Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espreada, é possível observar como o espaço é reproduzido nesta região, que vem utilizando a natureza criada como um nicho para obtenção de renda imobiliária (HIDALGO *et al.*, 2016). Esta natureza é recriada em empreendimentos imobiliários que visam a maximização de seus rendimentos ao utilizar de estratégias de um marketing que se valem da ideia de sustentabilidade e proximidade com a natureza como atrativo e diferencial de seus imóveis, e que repetitivamente deixam de lado as consequências sociais e ambientais deste processo (FERRARA, 2018).

Neste contexto, é pertinente identificar os meios e os instrumentos que o poder público, por meio do Programa Novo Rio Pinheiros, utilizará para conservar e constantemente recriar as condições favoráveis para a produção imobiliária no espaço urbano e, conseqüentemente, para a acumulação capitalista na região do entorno do rio Pinheiros (COTA, 2013). Destaca-se a importância de compreender o lugar da natureza no processo de urbanização do século XXI, dentro de uma reestruturação imobiliária que enfatiza a apropriação e a produção desta, utilizando-a como mercadoria para atrair o setor financeiro e determinados grupos sociais, visando a obtenção de rendimentos extraordinários em cada empreendimento lançado.

A questão de pesquisa baseia-se no fato de que o rio Pinheiros se tornou um canal poluído, cuja principal função dada a ele durante o século XX e XXI foi o de transporte de efluentes e o controle de cheias, sendo por muitas décadas desconsiderado pela população e pelo Estado como um local de relevância ambiental para a cidade. Contudo, a região no entorno desse rio se constituiu como uma das áreas de maior valorização imobiliária da metrópole, confluindo interesses públicos e privados que, inclusive, se articularam e contribuíram para que a proposta de despoluição se concretizasse.

Assim, esta pesquisa busca entender a relação entre os interesses financeiros, imobiliários e ambientais que fizeram com que o projeto de despoluição fosse implementado neste momento e nesta gestão política atual. A hipótese é que a despoluição se combina a interesses privados que visam buscar, de diferentes formas, ganhos econômicos que superam o interesse de recuperação ambiental do curso d'água, ainda que esse seja um objetivo relevante em si.

## **METODOLOGIA**

A elaboração deste trabalho dividiu-se em três etapas, além da participação em reuniões periódicas do grupo de pesquisa Brasil e Chile, no qual as professoras orientadoras são atuantes.

Durante a primeira etapa de pesquisa foi realizada a revisão bibliográfica visando a compreensão do contexto histórico de transformação espacial das áreas em torno do rio Pinheiros, identificando os usos dados ao rio e a mudança de ocupação de suas margens ao longo dos séculos XX e XXI. Pretendeu-se a reflexão teórica da transição de um metabolismo urbano-industrial para o metabolismo imobiliário-financeiro (FERRARA, 2018), em termos de instrumentalização do espaço (dimensão econômica) e suas consequências concretas (dimensão física, espaço construído), e como a natureza está presente nestes metabolismos.

Na segunda etapa buscou-se contextualizar a financeirização e produção do espaço urbano, considerando a produção de infraestruturas e a atuação do mercado imobiliário na reestruturação do espaço urbano ao longo das margens do Rio Pinheiros, considerando a implementação das Operações Urbanas Consorciadas - Faria Lima e Água Espraiada. Levando em conta a reflexão teórica da financeirização do espaço urbano, buscou-se também contextualizar a relação entre as “finanças sustentáveis” e as obras de infraestrutura do espaço urbano, dado que a articulação entre a esfera financeira e a propriedade imobiliária faz com que a produção do espaço seja progressivamente subordinada a uma lógica financeira (PEREIRA, 2015) e as novas formas de apropriação da natureza, como fator de valorização imobiliária.

Acrescenta-se ao desenvolvimento desta pesquisa a participação em reuniões promovidas pelo grupo de pesquisa Brasil e Chile, onde foram explorados os temas da natureza e metabolismo urbano na reestruturação da produção do espaço nos dois países, relacionados ao tema de produção do espaço, natureza e financeirização. Além disso, também foram compartilhados materiais como o banco de dados de empreendimentos imobiliários da RMSP (Embraesp, 2000-2019) que foram consultados e incorporados ao trabalho, inclusive na produção de mapas e tabelas.

Na terceira etapa, o Programa Novo Rio Pinheiros foi contextualizado, por meio do levantamento de materiais como: notícias, reportagens, debates, vídeos e webséries. A pesquisa também foi pautada no levantamento documental e na análise de pacotes de licitação, chamadas públicas, obras de intervenções, relatório de sustentabilidade Sabesp, entre outros. Fez-se necessário o levantamento de tais informações sobre o projeto, para entender as fases e as relações entre os atores envolvidos no projeto, dado que pretende-se com a pesquisa analisar a

discussão da despoluição do rio Pinheiros em relação ao processo de financeirização dos espaços urbanos, na reprodução do capital imobiliário sob o domínio financeiro, tendo o enfoque nas transformações recentes relacionado a destinação do uso do solo urbano e em como a temática da financeirização do capital imobiliário e da produção da natureza se coloca neste contexto.

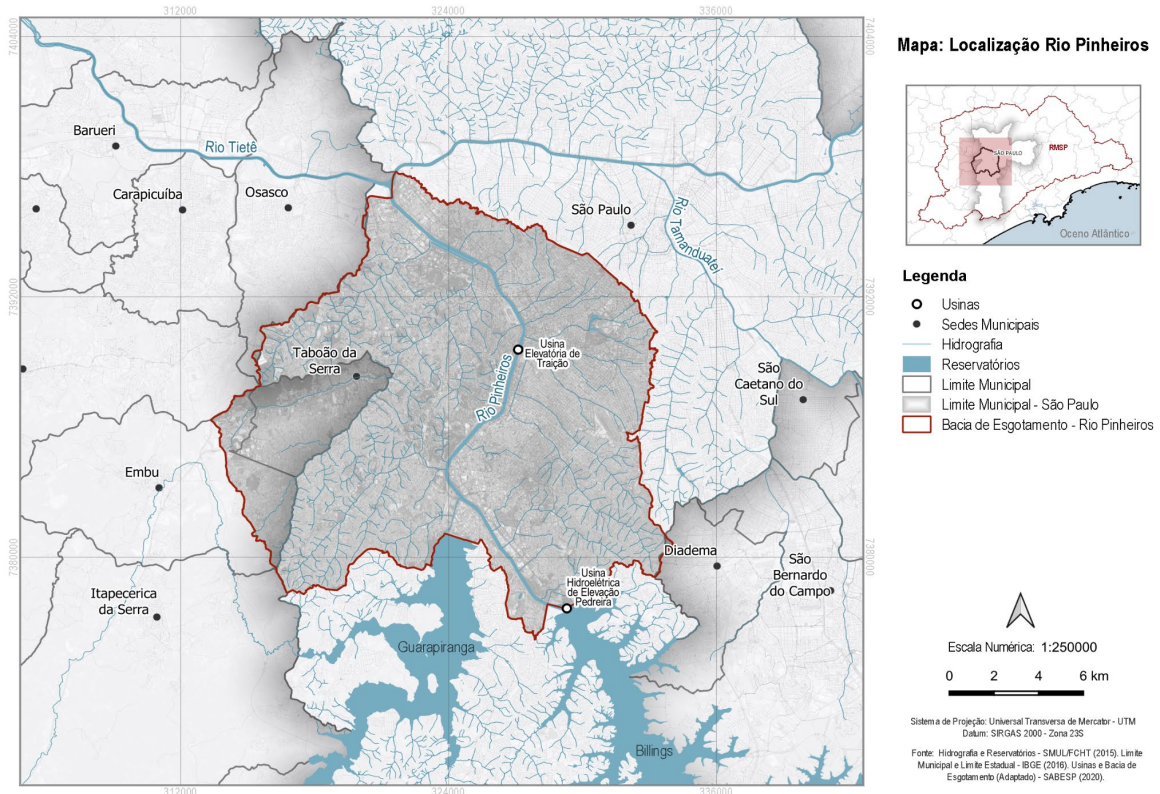
Algumas dificuldades apareceram ao longo do desenvolvimento da pesquisa, como o limite dos dados disponíveis na internet dos documentos contratuais do programa disponibilizados para acesso público. Contudo, levando em consideração o contexto da pandemia do vírus causador da Covid-19, por um lado a pesquisa em parte foi limitada, considerando as restrições ao deslocamento, mas ao mesmo tempo, abriu-se novas oportunidades de obtenção de dados por meio de fontes alternativas como: webinar, *lives*, notícias, vídeos, jornais, entre outros.

## 1. CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA

A história de São Paulo ao longo do século XX foi marcada pelo acelerado processo de urbanização e industrialização, que juntas alteraram profundamente a forma com que os rios estavam inseridos na cidade. Diversas intervenções foram feitas ao longo do corpo dos principais rios que cruzam o município de São Paulo, e outras funções foram criadas ao longo das últimas décadas. A respeito do Rio Pinheiros, observou-se durante todo o século XX a retificação de seu corpo hídrico (localização do rio Pinheiros já retificado no mapa 1) para a produção de energia elétrica, a ocupação das áreas de suas margens, a canalização de seus afluentes, servindo ainda como canal para escoamento do esgoto das indústrias e moradias da região.

Retomando o contexto histórico de transformação espacial do curso natural do rio Pinheiros e das áreas do seu entorno, é necessário apontar os principais atores e processos que influenciaram na produção do espaço urbano ao longo do século XX, para assim compreender como ocorreram as transformações espaciais dessa região que até hoje é considerada uma das mais valorizadas da cidade.

Mapa 1 - Localização do Rio Pinheiros (atual) e da Bacia de Esgotamento do Rio Pinheiros



Fonte: Elaboração própria, 2021.



### 1.1. Caracterização do processo de transformação do rio Pinheiros

Durante as primeiras décadas do século XX é possível observar um grande avanço no processo de industrialização juntamente com o processo de urbanização em São Paulo. A antiga metrópole do café dava espaço a uma metrópole industrial que décadas mais tarde, ao final do século, transformava-se no maior centro industrial da América do Sul (BOTELHO, 2007).

Antes que a urbanização avançasse significativamente em São Paulo, até o início dos anos 20 o rio Pinheiros em seu traçado original era formado por diversas curvas (como pode ser observado na figura 1), nascendo no encontro das águas do rio Guarapiranga com o Rio Grande e desaguando no rio Tietê. Em 1926, o Pinheiros ainda era totalmente navegável e abrigava em suas margens grandes clubes esportivos onde aconteciam competições de travessia a nado e regatas náuticas.

Figura 1 - Rio Pinheiros início do século XX (antes do processo de retificação)



Fonte: Acervo da Fundação Energia e Saneamento

Os processos de urbanização e industrialização da cidade de São Paulo modificaram extremamente o rio Pinheiros e as áreas do seu entorno. A infraestrutura que foi construída nesta região era parte de uma grande estrutura para a geração de energia hidroelétrica e

transporte, essenciais ao processo de industrialização. A localização das indústrias era necessariamente próxima às várzeas dos rios, justamente para facilitar o transporte dos trabalhadores e a captação de energia (SEABRA, 1987). Essa captação advinha das hidroelétricas que o rio Pinheiros e rio Tietê abasteciam, produzindo a energia necessária para as indústrias localizadas próximas às margens destes rios. O processo de industrialização que impulsionou o crescimento da metrópole paulista, correlato ao processo de urbanização, gerou uma profunda transformação das várzeas e orlas fluviais, inclusive do percurso natural do rio Pinheiros, que depois de retificado foi transformado no canal do rio Pinheiros.

As obras para o processo de retificação do Rio Pinheiros tiveram início na década de 30 e foram concluídas em 1957, tendo como finalidade o aumento de geração de energia da Usina Henry Borden, que por meio da Usina Elevatória de Traição (implantada em 1940, como é possível observar na figura 2) revertia o curso das águas do rio Pinheiros e rio Tietê para a Usina Elevatória de Pedreira até chegar o Reservatório Billings (EMAÉ). O canal do rio Pinheiros tornou-se um importante elemento na infraestrutura metropolitana, já que possibilitou a integração da bacia do Alto Tietê para geração de energia hidroelétrica, o afastamento do esgoto e para o controle de cheias na cidade. Na figura 3 é possível observar a mudanças no traçado original do rio Pinheiros nos anos de 1930, 1954 e 2017.

Figura 2 - Construção da Usina Elevatória de Traição (em meados dos anos 40)



Fonte: Acervo da Fundação Energia e Saneamento



Figura 3 - Trecho do Rio Pinheiros em sua confluência com rio Tietê (1930, 1954 e 2017)



Fonte: Mapeamento 1930 - Sara / Mapeamento 1954 - Vasp Cruzeiro / Ortofoto 2017 - PMSP RGB (Prefeitura Municipal de São Paulo).

Seabra (2018) aponta como a *São Paulo Tramway, Light & Power Company Limited* tornou-se um importante agente na construção de todo o sistema de geração de energia e como atuou com grande influência na produção do espaço urbano da metrópole paulista. Inicialmente a Companhia atuava na implementação de bondes no transporte urbano da cidade de São Paulo, porém, logo passou a operar no ramo da produção de energia hidroelétrica de larga escala, que veio a se tornar o principal negócio comandado pela Companhia, tornando-se responsável pela montagem do sistema hidrelétrico de São Paulo (SEABRA, 2018).

A Light and Company, atuando sob o regime de Concessão de Serviços Públicos, obteve os direitos de operar no canal do rio Pinheiros pela Lei nº 2.249, de 27 de novembro de 1927, recebendo o direito de canalizar, alargar, retificar e aprofundar os leitos do rio e de seus afluentes. Com a inversão dos leitos do rio, a Companhia adquiriu o benefício das áreas situadas nas zonas inundáveis ao longo do que era o rio Pinheiros, totalizando cerca de 1.875.000 m<sup>2</sup> de terrenos anexados em seu domínio. Dessa forma, passou a controlar grandes extensões de terra em acordos para assegurá-las como propriedade da empresa, criando assim um grande monopólio fundiário ao longo das margens do rio Pinheiros (SEABRA, 1987).

É possível observar que a Companhia Light atuava em duas frentes de capital, no capital produtivo com a implementação de bondes, iluminação pública, produção de energia hidroelétrica de larga escala, controle de cheias e drenagem urbana; e também como capital rentista, já que mediante a apropriação das várzeas do rio Pinheiros a Light tornou-se proprietária de um grande monopólio de terras na cidade de São Paulo (SEABRA, 1987).

A posse de grandes extensões de terras pela Light permanece até os anos 60, daí em diante, as áreas que estavam sob seu controle foram sendo desapropriadas para dar lugar à implantação das vias marginais expressas, como a Marginal Pinheiros, que se tornou um dos principais eixos viários da cidade. Nesse processo de desapropriação a Companhia usou como estratégia, para garantir maior lucro, propor permutas com o poder público, além de vender suas propriedades rapidamente depois de observar a ascensão de empresas construtoras que estabeleceram suas lógicas para o ramo imobiliário, como aponta Seabra (1987).

Todo esse envolvimento da Companhia Light na cidade de São Paulo ao longo do rio Pinheiros revelou um dos seus principais intuitos era o de anexar terras em seu domínio. Para isso, o Grupo utilizou diversas estratégias se apropriando da renda da terra, desde a compra de propriedades pela Companhia (anterior a 1928), até mesmo com a demarcação da linha perimétrica de enchentes, que definia a sua área de jurisdição - amparada pelo Instituto Jurídico

da Concessão designando que “o leito velho de um rio passa a pertencer a quem, autorizado, abre um novo leito artificial” (SEABRA, 2018).

Os complexos contratos fechados na concessão para exploração de serviços públicos fizeram com que em alguns momentos o Grupo tivesse condições semelhantes à de um Estado (a exemplo nas circunstâncias de desapropriações). A organização de lobbies pela Light, nas estruturas jurídicas do Estado e demais ações empreendidas, resultaram na formação de capital pela Companhia no Brasil e na valorização de seus capitais investidos. Portanto, é possível identificar que o conjunto de ações empregadas pela Light no município de São Paulo visavam negócios que pudessem garantir a reprodução do seu capital, que estavam além de uma atuação voltada para a produção de energia e domínio dos cursos d'água, mas sim para uma transformação capitalista na cidade, que conseqüentemente modificaram a relação do rio e dos terrenos em suas várzeas.

À medida em que a industrialização avançava e a população urbana de São Paulo crescia durante o século XX, a produção imobiliária intensificava-se e tornava-se uma das mais importantes fontes de acumulação, que é considerada até hoje um dos mercados mais rentáveis da economia; devido a sua alta rentabilidade ter como base o ativo da propriedade da terra, capaz de gerar renda e valorizar-se no decurso do tempo.

Segundo Botelho (2005), a produção e o consumo do espaço estão relacionados ao processo de reprodução das relações de produção capitalista, com base nos princípios da propriedade privada e na necessidade do capital de geração de valor excedente. Assim, a produção do espaço urbano, em geral, tem cada vez mais importância dentro da lógica financeira, onde o capital exerce influência sobre o espaço, buscando a geração e a acumulação de rendas.

Conforme se dava a expansão das atividades relacionadas ao setor da construção civil e a produção do espaço urbano se intensificava, as áreas do entorno do canal do rio Pinheiros foram extremamente modificadas e valorizadas. Junto à expansão da cidade, os empreendimentos imobiliários requerem multiplicar o capital, e encontraram no processo de verticalização a capacidade de aumentar a exploração dos terrenos urbanos das áreas centrais. Num período de 10 anos as construções verticais que em 1910 chegavam a 4%, em 1920 passaram a ser 33% dos imóveis construídos (BOTELHO, 2007).

O crescimento que a cidade de São Paulo vivenciou nas primeiras décadas do século XX, continuou de forma acelerada nas décadas seguintes a 1950. A partir de 1964 verifica-se o

crescimento do processo de periferização e segregação socioespacial, devido em grande parte pelo arrocho dos salários e pela acentuação da especulação imobiliária, considerando as circunstâncias do crescimento industrial e urbano que a metrópole paulista vivia. A partir de 1970, a produção imobiliária acentua-se na capital, novos padrões de construção foram experienciados, juntamente com o aumento da verticalização de edifícios residenciais com incentivos na lei de zoneamento (FERRARA, 2018). A cidade tem sua paisagem alterada, novos centros comerciais e de serviços são criados, além da inserção de diversas infraestruturas viárias que reorganizam os espaços urbanos, a exemplo: alargamento de vias, implantação de pontes, viadutos e novas avenidas (BOTELHO, 2007).

A urbanização e a industrialização aceleradas são indissociáveis da história de São Paulo, e juntas, somando a forma com que os rios foram tratados, aos problemas de drenagem, saneamento - destacando a insuficiência do tratamento de esgoto -, resultaram na degradação dos corpos d'água da cidade. Quando pensamos nos rios e afluentes da capital, a imagem que em geral vem à mente está relacionada à poluição.

Grande parte das indústrias que se instalaram próximas aos rios e contribuíram para a degradação dos corpos d'água já deixaram a cidade, mas os rios continuam degradados, influenciando diretamente na paisagem urbana e na relação entre os corpos d'água e a população. Depois da saída de tantas indústrias da cidade, grandes extensões de terrenos ficaram "livres" e novas frentes de expansão imobiliária foram criadas. Neste momento, como aponta Ferrara (2018), podemos identificar o que é chamado de transição de um metabolismo urbano-industrial para o metabolismo imobiliário-financeiro.

## **1.2. Contextualização da transição de um metabolismo urbano-industrial para o metabolismo imobiliário-financeiro**

O livro “Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XX”, uma coletânea organizada pelo professor Paulo Cesar Xavier Pereira (FAU-USP), reúne uma série de textos que discutem a produção imobiliária na capital e, em especial, o texto da autora Luciana Nicolau Ferrara: “O lugar da natureza na produção do espaço metropolitano: do metabolismo urbano industrial para o imobiliário financeiro”, apresenta uma abordagem sobre como a infraestrutura da várzea do rio Pinheiros sofreu transformações devido à expansão da cidade. Tais mudanças fazem parte do processo que obteve, inicialmente, o foco na produção industrial, e posteriormente segue um novo rumo voltado aos investimentos imobiliários. Com isso, a natureza assumiu o papel de local de exploração, extração e construção para a produção, ao mesmo tempo em que se tornou possível extrair renda da apropriação privada da produção social do espaço urbano.

Na abordagem teórica da transição de um metabolismo urbano-industrial para o metabolismo imobiliário-financeiro, é possível refletir como o processo de urbanização e industrialização tornou habitual a mercantilização e o consumo de uma natureza criada, formas nas quais se tem acesso ao “espaço verde” na contemporaneidade, já que este tornou-se presente na cidade de forma fragmentada e/ou privatizada. Esta natureza criada que se apresentava muito mais como um símbolo no período industrial, no contexto mais recente passa a ser produzida e incorporada no contexto financeiro, no qual a lógica do mercado imobiliário apropria-se desse símbolo, trazendo-o para seus negócios como sinônimo de sustentabilidade (FERRARA, 2018).

Sobre a ideia de natureza produzida ou inventada, é possível observar como Reclus (1975 apud HIDALGO *et al.*, 2016) expõe a ideia de natureza em dois níveis. A natureza primária, que corresponde à dimensão física do espaço geográfico (associadas a fenômenos ou processos naturais de longa duração), e a natureza secundária, em que a atuação do homem se sobressai, no seu poder de apropriação e alteração do ambiente natural, utilizando a natureza como um produto ou construção socioespacial. Hidalgo e colaboradores (2016) fazem menção de uma terceira natureza, com a ideia de natureza inventada que é como um bem de consumo, dentro das condições de acumulação capitalista, onde a natureza é utilizada como um nicho para obtenção de renda, na exploração de empreendimentos imobiliários que buscam a maximização da renda da terra (FERRARA, 2018).

A natureza produzida ou inventada passa a ser cada vez mais utilizada como um bem explorável, no qual são criados espaços que colocam esta natureza produzida como esfera de valorização dos empreendimentos, utilizando-a no marketing imobiliário para atrair nichos específicos da sociedade. A natureza, então, passa a fazer parte da renda extraível, não somente como recurso natural do qual se é extraída, mas também garantindo um valor potencial pela sua utilização nos empreendimentos imobiliários, atuando de forma atraente nas operações residenciais (HIDALGO *et al.*, 2016). Neste sentido, a produção da natureza se dá com base na apropriação privada de porções do território, no qual por meio da transformação destes territórios busca-se extrair cada vez mais rendimentos.

Conceito de metabolismo indicado por Foster (2005, apud FERRARA, 2018), baseado nas ideias colocadas por Marx, representa a produção e circulação de mercadorias, tanto na relação metabólica do trabalho humano entre a natureza e a sociedade, quanto na descrição das complexas relações para gerar e reproduzir capital.

Ferrara (2018) aponta como no metabolismo urbano industrial a produção da natureza se dá pela apropriação privada de parcelas do espaço, que são transformadas tendo em vista a extração de renda. Nesse sentido, a natureza é utilizada tanto como um local para exploração, quanto para a extração (para a produção e construção), que dá bases à produção industrial para a geração de lucro. A natureza nesse contexto é instrumentalizada e utilizada com fins econômicos e produtivos, servindo como base para produção do espaço e funcionando como capital fictício (fluxo de rendimentos futuros), como é possível identificar na expectativa de ganhos financeiros do setor imobiliário.

Na contemporaneidade, Chesnais e Serfati (2003) apontam como as externalidades negativas do processo de exploração da natureza no metabolismo urbano industrial muitas vezes não eram internalizadas como custo ao capital, mas que no contexto do metabolismo imobiliário financeiro criam-se mercados financeiros especializados na “capitalização da natureza”, que permite a acumulação de renda por parte dos proprietários, aproveitando do contexto de aceleração da destruição de recursos naturais dos processos de exploração capitalista.

A partir dos anos 1970 a ideia de sustentabilidade começa a ser cada vez mais incorporada nas discussões relacionadas à produção capitalista, nas diversas noções de sustentabilidade, destacando-se uma em especial que foi difundida de forma ampla, propagando a ideia de que os efeitos nocivos do capitalismo poderiam ser remediados tendo como base as práticas e usos tecnológicos menos impactantes. No contexto do metabolismo imobiliário



financeiro, a natureza é ressignificada, ao ser encarada como ‘esfera de valorização’ produzida dentro de espaços privados e tratada como mercadoria a ser consumida. Neste metabolismo o domínio financeiro, instrumentalizando o espaço urbano, inclui a ideia de sustentabilidade como premissa para garantir a qualidade e a valorização do empreendimento, sem medir profundamente as consequências sociais e ambientais para a cidade, pois seu foco está voltado à busca de rendimentos elevados a cada empreendimento (FERRARA, 2018).

Assim, a natureza é reinventada e cria novos mercados de atração, sendo tratada como mercadoria e como sinônimo de fetiche, no qual os empreendimentos aproveitam para explorar a natureza produzida, associando a ideia de sustentabilidade, como estratégia de marketing em seus produtos imobiliários, além de ser objetos para investimentos do mercado financeiro.

Além do mais, um fato importante que deve ser mencionado, neste contexto de transição de um metabolismo urbano-industrial para o metabolismo imobiliário-financeiro, é que as fronteiras do mercado imobiliário são ampliadas se observarmos a articulação do poder público com a criação de ferramentas de planejamento urbano, reconstruindo setores da cidade, como é o caso das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs), no qual o setor imobiliário conta com grandes investimentos de infraestruturas nas áreas delimitadas como OUC, distinguindo-se do restante da cidade.

## **2. FINANCEIRIZAÇÃO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

Neste capítulo serão apresentadas algumas construções teóricas sobre o processo de financeirização do espaço urbano e como a produção imobiliária e de infraestrutura se relacionam com a reestruturação do espaço urbano dado o contexto da financeirização na capital paulista, ao apontar parte significativa da produção imobiliária ao longo do Rio Pinheiros nas Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada. Mencionando também, como a se dá a produção e a capitalização da natureza no espaço urbano, considerando a utilização do termo das finanças sustentáveis no discurso do mercado de produção capitalista.

### **2.1. Financeirização do espaço urbano**

Retomando a origem do processo de financeirização contemporânea do capitalismo, Klink e Stroher (2017) apontam seu início por volta do começo dos anos 70, quando o período fordista keynesiano estava se encerrando juntamente com a expansão material da hegemonia estadunidense, que passava por uma grande crise de sobreacumulação de capital e precisou interromper a estrutura regulatória vigente. Conforme se encerrava este modelo de produção, de expansão material e regulamentação, tem início o processo de flexibilização da organização espacial e também de produção que (junto a ideia de produtividade, competitividade e subordinação à lógica de mercado) modificam a forma com que se pensa no urbano, caracterizando aquilo que Harvey (1996 apud FIX, 2007) aponta como “empresariamento da gestão urbana”. Assim tem início o processo de financeirização contemporânea, que pode ser caracterizada pelo “deslocamento da estratégia de acumulação capitalista, da luta pela mais-valia relativa através do progresso técnico e da exploração do trabalho para os imperativos da circulação do dinheiro sob a forma de títulos de propriedade” (KLINK; STROHER, 2017).

Paulani (2016, apud KLINK; STROHER, 2017) refere-se a financeirização como um capitalismo de propriedades, que para se apropriar do valor utiliza diversas formas de renda, baseada na expectativa de rendimentos futuros (capital fictício), como um montante ilusório e especulativo.

Klink e Barcelos apontam, dentre as referências mais atuais, a definição de financeirização utilizadas por Aalbers (2015 apud KLINK; BARCELOS, 2017), que trata a financeirização como uma “crescente dominância de agentes, mercados, práticas, métricas e

narrativas financeiros, nas múltiplas escalas, o que tem gerado uma transformação estrutural das economias, das corporações (incluindo instituições financeiras), dos Estados e das famílias”. Esta definição se mostra sólida ao demonstrar a abrangência do processo de financeirização que passa por várias escalas, agentes, práticas e institucionalidades na transformação das economias, das corporações e da própria vida quotidiana como apontam os autores.

Para além da perspectiva demonstrada por Aalbers (2015 apud KLINK; BARCELOS, 2017), existem outras abordagens pontuadas por Klink e Barcelos (2017), são elas “(1) marxismo, regulacionismo e economia política; (2) governança corporativa, contabilidade crítica e capitalismo de *coupon pool* (3) financeirização e a vida quotidiana: economia cultural, performatividade e os estudos sociais sobre as finanças” (KLINK; BARCELOS, 2017).

Aqui iremos tratar mais a fundo da primeira abordagem, que trata das discussões acerca da financeirização do processo de acumulação de capital, entre os pesquisadores marxistas. (discussão que tem início a partir da década de 90). Entre todos os autores que retratam e discutem tal temática, Fix e Paulani (2019) destacam o teórico François Chesnais que em sua definição de financeirização demonstra que existe uma profunda e geral disseminação de características do capital portador de juros, que atua de forma onipresente no mercado, salientando a questão do alto grau de concentração e centralização de capital hoje presentes no processo de acumulação capitalista (FIX; PAULANI, 2019).

Este crescimento do capital se dá com a operação normal do processo de reprodução, já a centralização de capital se dá no mesmo crescimento, somando-se a incorporação que os capitais maiores fazem de capitais menores (processos de incorporação de empresas, em que uma maior adquire toda a operação de outra empresa). Ao mesmo tempo que se dá a formação desses blocos produtivos por meio do processo de centralização de capital, os mercados financeiros progressivamente ganham mais corpo com a criação de fundos e operações cada vez mais sofisticadas. Chesnais (2016 apud FIX; PAULANI, 2019) aponta que este processo contribui para a intensificação da financeirização, já que permite que a riqueza financeira se perpetue e gere cada vez mais renda em capital fictício (valor presente de um determinado fluxo de rendimentos futuros) do que o crescimento de uma riqueza real.

Este capital fictício se transforma em uma mercadoria, devido a característica que possui em formar um capital de valor excedente ao se tornar um capital portador de juros. Uma característica interessante de se apontar sobre o capital fictício é de que o seu valor de uso está

justamente em produzir valor, e isto o diferencia dos demais produtos do mercado. Assim, é possível afirmar que o valor adicional produzido (funcionando como capital) é o que torna o capital fictício uma mercadoria (FIX; PAULANI, 2019).

Dentre o processo de circulação de mercadorias, há a circulação de ativos de capital real e capital financeiro. Os relacionados ao capital real e categorizados como capital fixo, como infraestruturas, máquinas, edifícios, tem seu valor de uso como resultado de um trabalho material. Porém, fugindo desta lógica, existem os terrenos que ao serem transformados em objeto de transação se tornam ativos, com a diferença de que estes não podem ser reproduzidos pelo trabalho, já que seu valor de uso não é fruto de um trabalho concreto. Harvey (2006 apud FIX; PAULANI, 2019) aponta que a terra possui um valor de uso duplo, pois ao mesmo tempo que é base para a reprodução material e para extração, como meio de produção, ela também se caracteriza como um elemento necessário à atividade humana (como espaço).

Portanto, o capital fixo e os terrenos são ativos de capital e circulam como capital. Porém se diferenciam já que o ativo fixo é capital porque sua utilização retorna para o proprietário a produção de valor excedente (lucro), já o terreno se constitui como capital porque sua utilização revela a possibilidade de se apropriar de uma parcela do valor excedente produzido (renda da terra) (FIX; PAULANI, 2019).

A terra enquanto ativo real possui outras duas particularidades que a diferenciam de outros ativos pois, primeiramente é um bem de maior durabilidade que garante a reprodução material da vida social. Segundo, mesmo sendo um ativo real ela também é uma mercadoria fictícia, já que não possui valor se considerarmos que ela não pode ser reproduzida por um trabalho concreto, porém, seu preço fica determinado pela capitalização de rendas futuras conforme se dão os seus usos no tempo. É importante mencionar que mesmo que a terra seja uma mercadoria fictícia, ela não é, em sua natureza, um capital fictício.

Botelho (2007) aponta que conforme o processo de desconcentração industrial acontecia na década de 1970 em São Paulo, bairros que eram tipicamente industriais foram se transformando em bairros com predominância de usos residenciais, comerciais e de lazer. Neste momento, o setor terciário passa a representar a maior porção nas atividades econômicas da região metropolitana, evidenciando o setor financeiro que influencia a produção do espaço urbano e no processo de financeirização dos empreendimentos imobiliários.

O crescimento do setor terciário foi acompanhado também pelo aumento do desemprego e subemprego, que refletia na multiplicação de favelas e cortiços na metrópole paulista. Do

outro lado desta realidade, estava a expansão da cidade determinada por grupos empresariais, que se concentram no quadrante sudoeste<sup>1</sup> do município de São Paulo, demonstrado no mapa 2. Observando a crise econômica que se deu nas últimas décadas do século XX, o mercado imobiliário, que empregava muitos lançamentos para a classe média, mas deixou de ter o mesmo poder aquisitivo que tinha antes da crise, passou a investir a maior parte de seus lançamentos para as classes mais ricas da sociedade (Botelho, 2007).

No Brasil, a partir da década de 1990 inicia-se a aproximação entre setor imobiliário e capital financeiro, por meio de reformas no sistema financeiro nacional, e em virtude da necessidade de encontrar novas estratégias para suprir a carência de crédito para produção, principalmente pós Banco Nacional de Habitação (BNH), extinto em 1986. Cabe destacar dentre as mudanças regulatórias condizentes com a ampliação dos mercados financeirizados no Brasil, a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (1997), teve como objetivo o lançamento de novos instrumentos para captação de recursos no mercado de capitais, para assim promover mecanismos de securitização<sup>2</sup> e garantir liquidez a esses mercados. Os efeitos destas mudanças ficam mais evidentes a partir dos anos 2000, quando as condições gerais de acumulação melhoram, com a utilização dos instrumentos financeiros voltados principalmente às grandes operações urbanas ou ao setor imobiliário comercial (KLINK; STROHER, 2017).

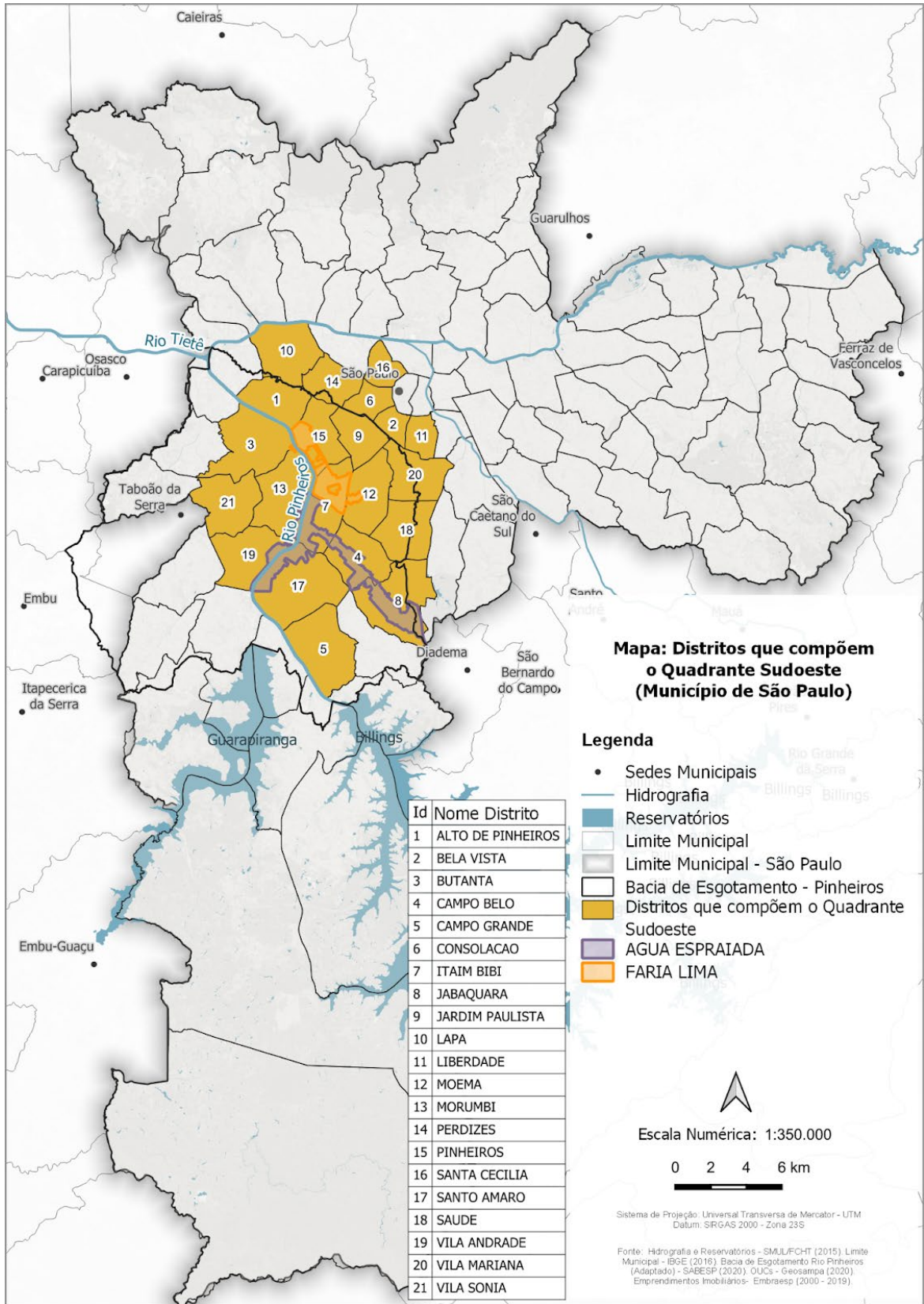
Também nos anos 90 surgem novas modalidades de captação de recursos pelo setor imobiliário no Brasil, os chamados FIIs - Fundos de Investimentos Imobiliários, e o CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários, submetidos ao capital financeiro, localizados nas áreas mais valorizadas de São Paulo. Os empreendimentos que estão ligados a instituições financeiras concentram-se em áreas de valorização privilegiada na cidade, onde já se encontram as melhores infraestruturas e ofertas de serviços, e que além disso, atraem mais investimentos do setor público. Esta lógica de produção do espaço urbano, orientada pela lógica financeira, acaba reforçando a desigualdade, fragmentação e hierarquização de infraestruturas urbanas na cidade (Botelho, 2007). Portanto, a produção imobiliária fica cada vez mais subordinada ao processo de financeirização, e a produção do espaço urbano, como aponta Harvey (2015), passa a ser encarada cada vez mais como ativo financeiro.

---

<sup>1</sup> Ver mais em VILLAÇA, F. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Fapesp, 2001.

<sup>2</sup> Transformação títulos de crédito em títulos negociáveis no mercado de capitais.

Mapa 2 - Distritos que compõem o quadrante sudoeste



Fonte: Elaboração própria, com base em Villaça (2001).

## **2.2. Infraestrutura e Imobiliário na reestruturação do espaço urbano financeirizado - Produção Imobiliária ao longo do Rio Pinheiros (Operações Urbanas Consorciadas - Faria Lima e Água Espraiada)**

Nesta seção, para tratar da relação da produção imobiliária e de infraestrutura no processo de reestruturação do espaço urbano, dado o contexto da financeirização, primeiramente é descrito brevemente o que Sandra Lencioni (2021) nomeia como condições gerais de produção, (considerando aqui as infraestruturas urbanas como condições gerais de produção) presentes nos processos de valorização e capitalização. Posteriormente descreve-se o processo de produção imobiliária ao longo das margens do rio Pinheiros a partir dos anos 90, influenciado em grande parte pela criação das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada.

Sandra Lencioni (2021) quando discorre sobre as “condições gerais de produção e espaço-tempo nos processos de valorização e capitalização”, refere-se a estas como constituinte dos requisitos ou premissas necessárias à reprodução do capital, dizendo: “As condições gerais de produção são condições para a reprodução do capital e são ao mesmo tempo condições prévias e resultados do próprio processo capitalista de produção e, portanto, relacionadas ao valor em movimento” (LENCIONI, 2021, p. 38).

Tais condições são colocadas como gerais pois abrangem diversas áreas, não estando restritas ou exclusivas a determinado segmento produtivo ou social, portanto, seu uso se dá no coletivo, em um consumo socializado. Alguns exemplos mencionados pela autora que podem materializar tais condições são as rodovias, rede de água e energia, redes de comunicação, entre outros. Além destes exemplos, também podemos mencionar aqueles que fazem parte diretamente das condições de vida da população, como hospitais, escolas, parques urbanos, locais de lazer, estes exemplos relacionados funcionam como condições que garantem a vida em sociedade, ao possibilitar o acesso a saúde, o desenvolvimento de habilidades, meios para o lazer e a reprodução da força de trabalho (LENCIONI, 2021).

Podemos olhar para as infraestruturas urbanas como condições gerais de produção, que estão em determinado momento no espaço sendo utilizadas pela sociedade. A infraestrutura urbana refere-se ao conjunto de serviços fundamentais e de elementos básicos que fornece as condições materiais mínimas necessárias a forma para produção social da vida, além de promoverem o desenvolvimento socioeconômico de uma região. Alguns exemplos de

infraestruturas que podemos citar são as relacionadas ao transporte, produção e transmissão de energia, telecomunicação, saneamento, presença de instituições educacionais e de saúde.

Estas infraestruturas têm relação com processos de valorização e de capitalização, visto que são concomitantemente pressupostos e resultados da dinâmica capitalista e do movimento do capital. Por serem coletivas, ou seja, de uso coletivo pela sociedade, estas condições gerais funcionam como capital fixo socializado, como nos aponta Lencioni (2021, p. 40): “As condições gerais de produção não são só criadas pelo capital, como também funcionam como capital fixo socializado e constituem verdadeiras forças produtivas sociais para o capital, para incrementar o valor em movimento”.

Lencioni (2021) demonstra a relação das condições gerais de produção com a capitalização, no momento de reprodução do capital que se manifesta na hegemonia do capital financeiro, a exemplo:

Da possibilidade cada vez maior de parte da propriedade das empresas poder se transformar em ativos financeiros passíveis de serem negociados na Bolsa de Valores, do desenvolvimento vertiginoso das instituições financeiras e do mercado de moedas e centralização crescente do capital sob a forma financeira. (LENCIONI, 2021, p. 45).

Assim, se revela a expansão do capital financeiro e a autonomia da esfera financeira em relação à esfera de produção, que se apresenta de duas formas: como portador de juros e como capital fictício.

Este capital financeiro apresenta diversas estratégias monetárias e financeiras para a sua expansão, dentre estas estratégias é importante mencionar como o capital fictício se apresenta. Mesmo que apenas sinalizando um montante ilusório, como uma projeção, o capital fictício representa um montante futuro (por meio de faturas emitidas que ainda não foram pagas) e se converte em títulos negociáveis no mercado de capitais (movimento que é chamado de securitização), portanto, o valor destes ativos financeiros sustenta-se sobre a capitalização de um fluxo de renda futuro. O capital fictício ao projetar uma valorização que ocorre fora do processo de produção é chamado por Marx de capitalização, no qual o capital se realiza com autonomia e valoriza-se por si só, sem que haja uma contrapartida efetiva do capital industrial (LENCIONI, 2021).

O atual regime de acumulação, caracterizado pela magnitude da influência do capital financeiro, segundo Chesnais (2005, apud WEHBA e RUFINO, 2021) é sustentado pela supremacia de uma lógica de valorização financeira do capital e pela existência do capital fictício, que contribuem para o caráter rentista da propriedade patrimonial. Neste cenário de



financeirização do setor imobiliário, constata-se que parte dos ganhos da renda imobiliária serão acentuados e retidos pelos proprietários de ações e títulos imobiliários, estes ganhos com a propriedade imobiliária são impulsionados ainda pela projeção do capital fictício. “É nesse sentido que entendemos o imbricamento entre produção imobiliária e capital financeiro como aspecto central da exacerbação de uma acumulação fictícia” (WEHBA; RUFINO, 2021).

Assim, as condições gerais de produção são fundamentais para a reprodução do capital (capitalização), além das condições à circulação de pessoas, mercadorias e coisas, mostrando-se como verdadeiras forças produtivas que buscam superar a desvalorização do valor em movimento. Portanto, os investimentos nas condições gerais de produção e sua garantia são essenciais e a expansão do capital (LENCIONI, 2021).

Wehba e Rufino (2021) afirmam que:

A partir de meados da década de 2000, a conjuntura de crescimento econômico, centralização de capitais nas empresas do setor (RUFINO, 2012) e forte valorização imobiliária, potencializa as articulações entre atividades imobiliárias e financeiras, reforçando a produção do espaço como capital fictício. Rufino (2017) destaca que o imóvel, produzido a partir de um ciclo de construção, carrega a potencialidade intrínseca de se portar como capital fictício. (WEHBA; RUFINO 2021, p. 172).

A possibilidade deste imóvel de se portar como capital fictício ocorre devido à relação do preço deste imóvel com aspectos externos à construção do imóvel em si, como por exemplo: na definição de políticas públicas na disponibilidade e custo do crédito, até mesmo na transformação da cidade (WEHBA; RUFINO, 2021).

Durante o processo de expansão industrial, a produção de infraestrutura estava pouco relacionada ao processo de produção da propriedade, porém, ao longo dos processos de privatização e concessão essa relação se modificou, observando-se mudanças na lógica de reprodução do capital e enfatizando suas relações com o imobiliário, baseando-se muitas vezes na apropriação de fundos públicos. Portanto, a infraestrutura passa a adquirir grande importância na formação dos complexos imobiliários, apontando ainda para a possibilidade de acentuar da produção do valor (WEHBA; RUFINO, 2021).

Dado este contexto, voltemos o olhar para a produção imobiliária e de infraestruturas nas margens do rio Pinheiros. Conforme mencionado em capítulo de contextualização histórica, grande parte das indústrias que se instalaram próximas aos principais rios da capital paulista e contribuíram para a degradação destes corpos d'água já deixaram a cidade, este movimento resultou na liberação de grandes extensões de terrenos ao longo das margens do rio Pinheiros

onde novas frentes de expansão imobiliária foram criadas<sup>3</sup>. O poder público e o poder privado retomam o olhar para esta região demonstrando interesses com este potencial de expansão imobiliária considerando a necessidade de aprimorar e implementar infraestruturas nesta localidade (FERRARA, 2018).

É então que nos anos 90 trechos ao longo das margens do rio Pinheiros são delimitados como perímetros de Operação Urbana, como prevê o Art. 152 da Lei Orgânica do Município de 1992, no qual o município obteria recursos junto à iniciativa privada para a implementação de infraestruturas, através do instrumento das Operações Urbanas. A ideia deste instrumento, influenciado por exemplos norte-americanos e franceses, é regulamentar parcerias entre o Poder Público e diferentes agentes sociais a fim de melhorar a gestão das cidades (MARICATO; FERRARA, 2002).

As OUCs têm também como inspiração o instrumento da Outorga Onerosa pelo Direito de Construir (OODC), diferenciando-se da OODC no quesito de utilização dos recursos que são arrecadados, já que nas OUCs eles devem ser convertidos em intervenções no próprio perímetro da OUC (STROHER, 2017). Mesmo que os instrumentos da OODC e da OUC tenham semelhanças entre si, considerando a noção de função social da propriedade, a OODC tem sua abrangência de regulação na totalidade do território urbano, buscando corrigir parâmetros e diminuir desigualdades socioespaciais nesta escala (mesmo que sua efetividade seja questionável); já a OUC busca promover intervenções estratégicas e localizadas no espaço urbano, funcionando como um circuito fechado como aponta Hyppolito (2019), onde é o próprio investidor que obterá os maiores benefícios com as intervenções realizadas pelo poder público.

Com a sanção da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada como Estatuto da Cidade (de grande importância para a política urbana brasileira), as Operações Urbanas ganharam novas exigências para sua aplicação.

Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. (Estatuto da Cidade, Seção X, Art. 32, § 1º).

---

<sup>3</sup> Nos anexos I e II é possível observar as mudanças espaciais que ocorreram nas áreas das OUCFL e OUCAE com Mapeamento 1954 - Vasp Cruzeiro / Ortofoto 2017 - PMSP RGB / 2020 Google Earth.

Para alcançar o objetivo previsto no Estatuto da Cidade para as Operações Urbanas, o Poder Público estabelece parâmetros urbanísticos mais flexíveis e permissíveis para a área, como por exemplo no oferecimento de benefícios à iniciativa privada com a modificações dos usos permitidos no local e também o aumento do Coeficiente de Aproveitamento, ofertando títulos em leilão (CEPAC - Certificados de Potencial Adicional de Construção), para garantir ao Poder Público uma arrecadação mais rápida de recursos com a venda destes benefícios do que o ritmo do andamento das operações (MARICATO; FERRARA, 2002).

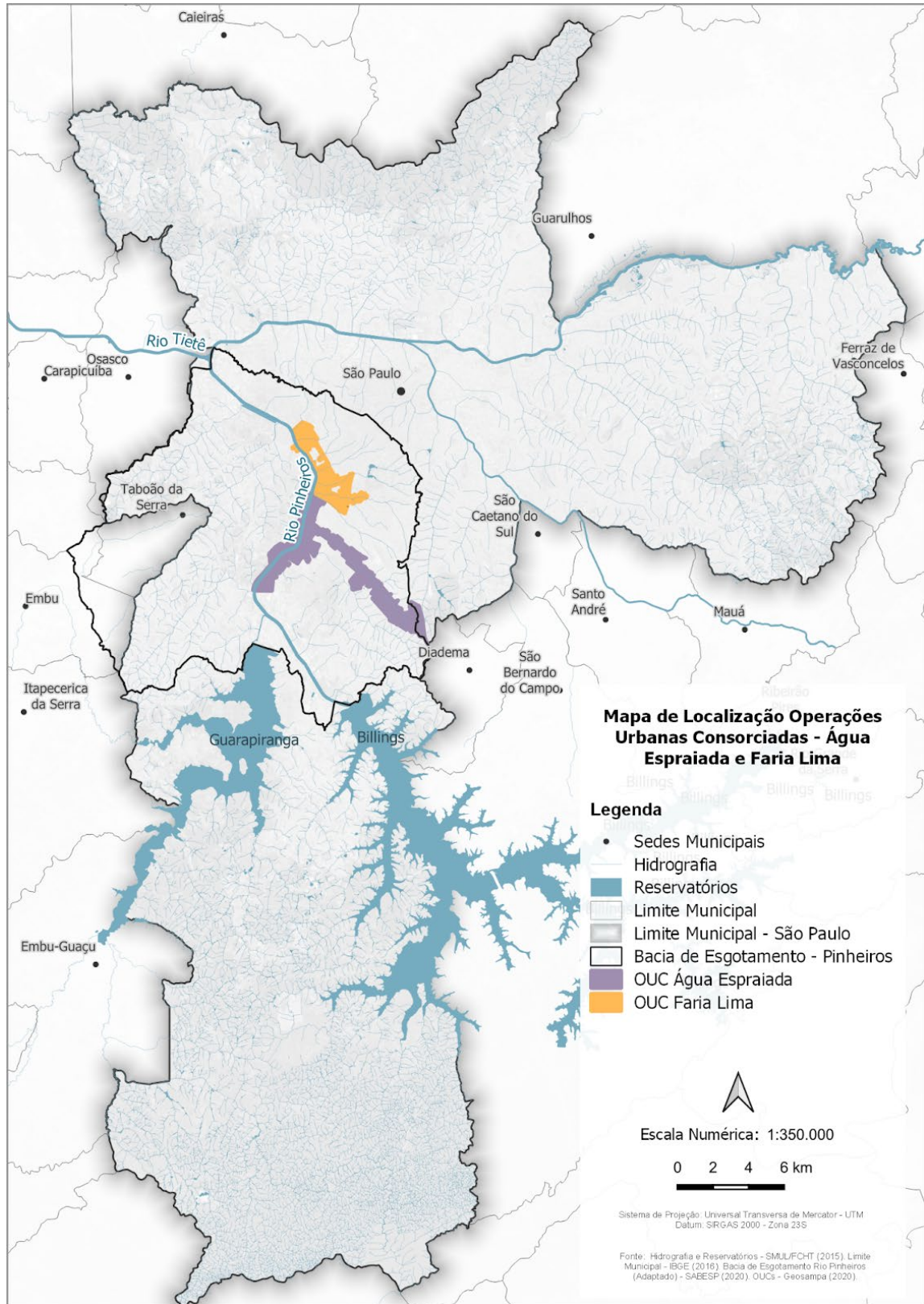
Os CEPACs são valores mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, adquiridos por meio de títulos comercializados na bolsa de valores (em leilões públicos), que podem ser comercializados também no mercado secundário (adquiridos por meio de corretoras de valores), mesmo que em um primeiro momento não estejam vinculados a um empreendimento. Como aponta Stroher (2017), este é mais um produto financeiro que visa articular os interesses dos agentes do mercado imobiliário e do mercado financeiro, provendo aos governos locais recursos para financiar intervenções urbanas destas áreas (STROHER, 2017).

Os recursos pagos pela iniciativa privada nos CEPACs são destinados a investimentos públicos na própria área de interesse do mercado privado, convertidos em infraestruturas para a área da operação urbana, fazendo com que a iniciativa privada financie a recuperação de sua própria área de interesse. Continuamente vemos as periferias e de outras áreas da cidade que necessitam de infraestrutura urbana e de atenção de investimentos do Poder Público deixadas de lado, o que acaba acentuando o contraste qualitativo ainda maior entre as áreas que possuem financiamentos diretos e o restante da cidade (MARICATO; FERRARA, 2002). Neste contexto, o setor imobiliário e o capital financeiro atuam nas OUCs preferencialmente para a construção de edifícios comerciais e de serviços (que contam em sua grande parte com fundos imobiliários - FII e com a vinculação do capital nacional e internacional), já considerando a recorrente valorização de sua área de interesse por meio destes investimentos do setor público (FERRARA, 2018).

A rentabilidade dos CEPACs está vinculada à valorização imobiliária, Fix (2009 apud SHOTHER, 2017) argumenta que: “com isso, cria-se a possibilidade de um novo tipo de especulação imobiliária financeirizada, com os investimentos feitos segundo os parâmetros e as expectativas próprios de uma lógica de valorização de tipo financeiro”.

Duas Operações Urbanas foram criadas ao longo das margens do rio Pinheiros, a Operação Urbana Faria Lima e a Água Espraiada (mapa 3), que desde que foram instituídas vem contribuindo com o processo de valorização imobiliária da região sudoeste do município de São Paulo (BÓGUS; PESSOA, 2008). Diversas intervenções foram feitas nesta região desde então, que se tornou ainda mais valorizada e financeirizada, concentrando o centro empresarial e residencial de alta renda, além de ser a região com os metros quadrados mais caros da capital paulista, conforme demonstrado no mapa 4.

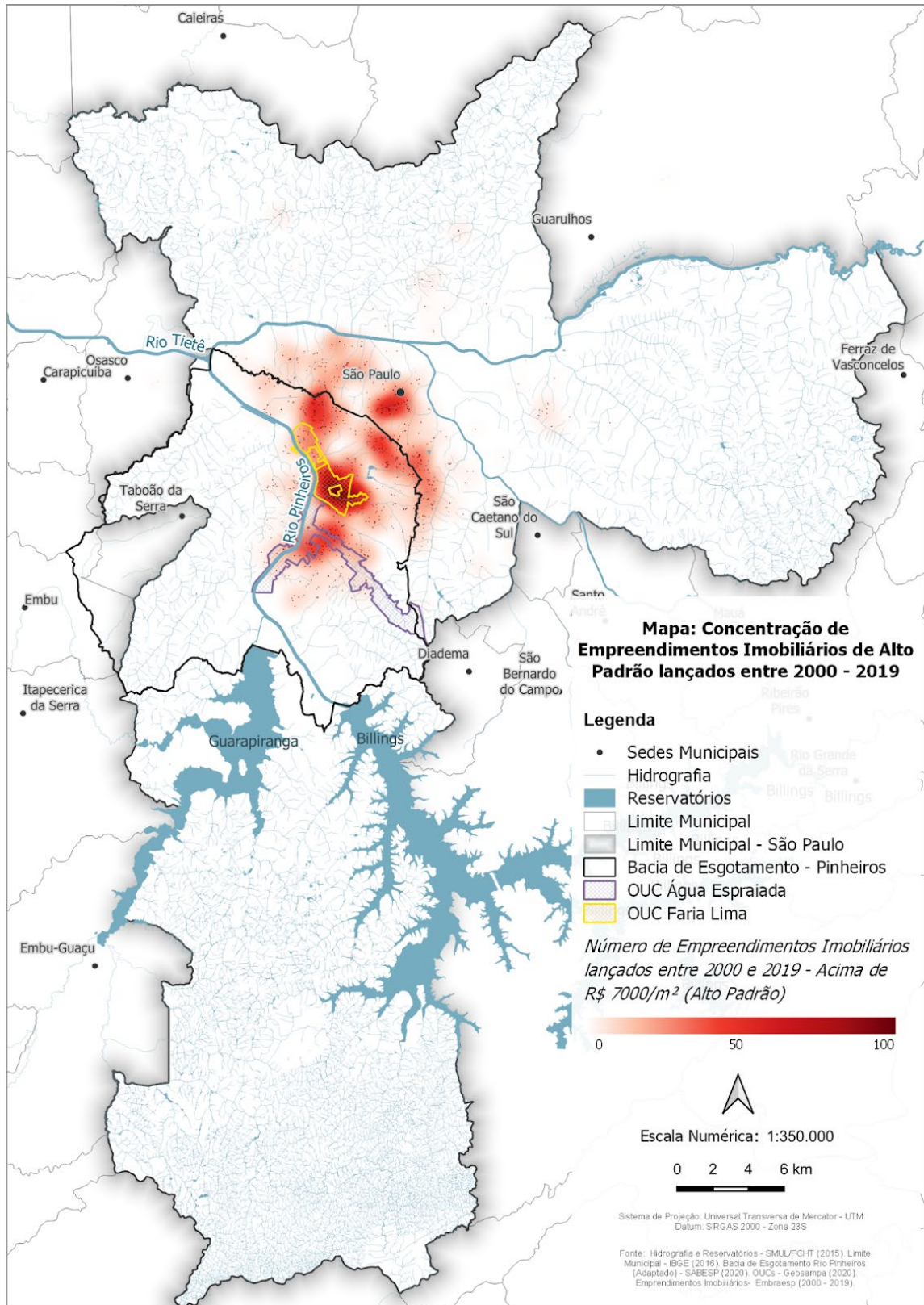
Mapa 3 - Localização das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espreiada



Fonte: Elaboração própria, 2021.



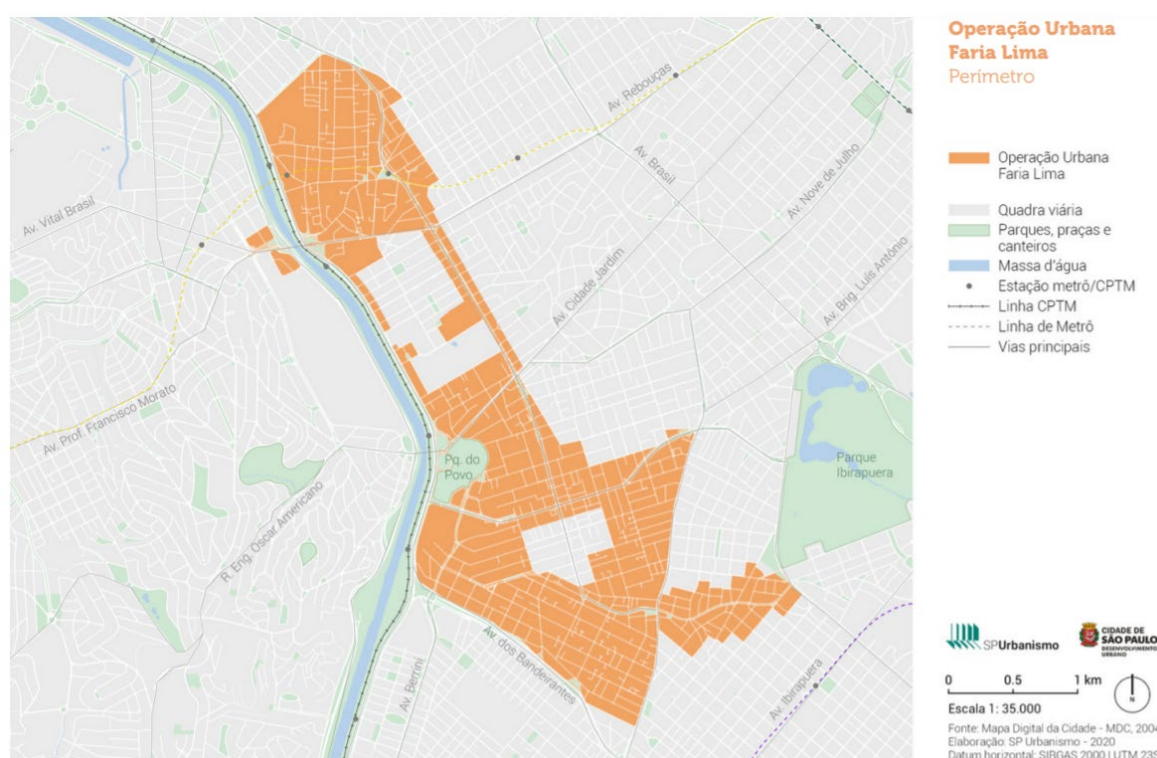
Mapa 4 - Concentração de Empreendimentos Imobiliários de Alto Padrão lançados entre 2000 – 2019 no município de São Paulo



Fonte: Elaboração própria, 2021 (com base nos dados da EMBRAESP para a RMSP).

A Operação Urbana Faria Lima foi criada em 1995 na Lei nº 11.732 e revisada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que instituiu a Operação Urbana Consorciada Faria Lima atendendo aos parâmetros definidos no Estatuto da Cidade na Lei Federal 10.257/2001. A OUCFL está localizada entre a Avenida Faria Lima e a Marginal Pinheiros, seu perímetro corresponde a cerca de 450 hectares que estão divididos em quatro sub perímetros: Pinheiros, Faria Lima, Hélio Pelegrino e Olimpíadas (figura 5) (SPURBANISMO, 2020).

Figura 4 - Perímetro da Operação Urbana Faria Lima



Fonte: SP Urbanismo, 2020.

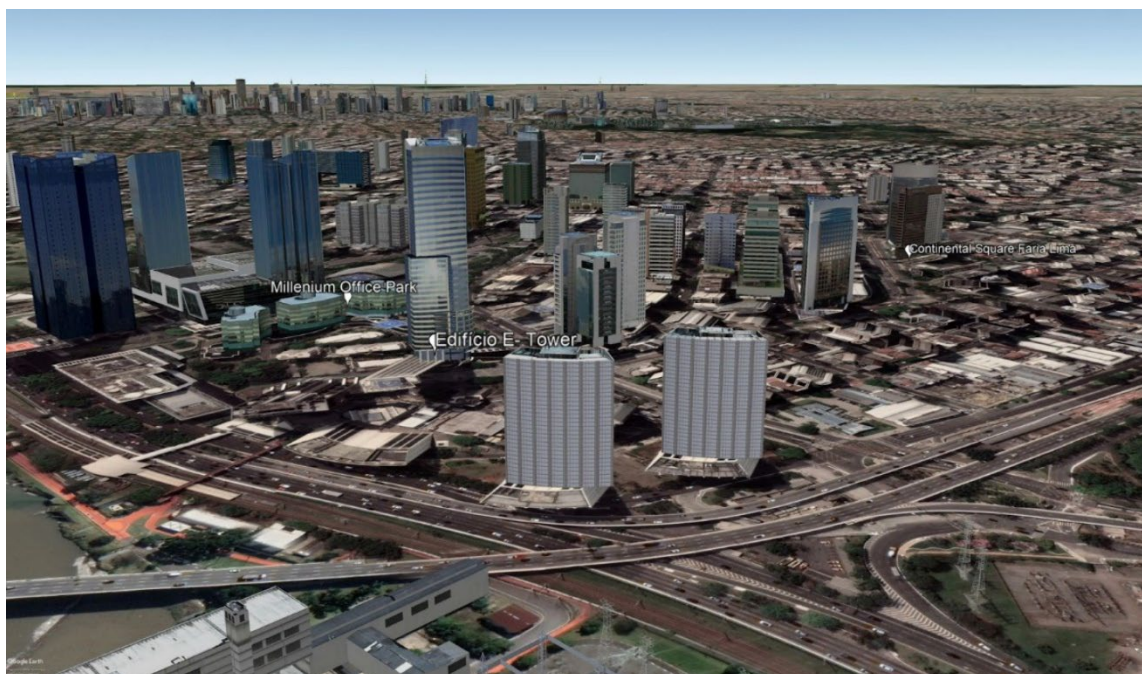
As primeiras intervenções que foram pensadas para o perímetro da OUCFL, tinham o intuito de aliviar a pressão sobre a rede viária da região sudoeste de São Paulo por meio do prolongamento da Avenida Faria Lima. Segundo a SP Urbanismo (2020), as principais intervenções realizadas com os recursos arrecadados na Operação Urbana Consorciada Faria Lima são: a construção dos túneis jornalista Fernando Vieira de Mello e Max Feffer, a reconversão urbana do Largo da Batata, a construção do Terminal Capri, a implantação da Ciclovia que liga o CEAGESP ao Ibirapuera, a produção de habitações de interesse social, e requalificação da Avenida Santo Amaro posteriormente.



Um fato importante a se mencionar é de que a Faria Lima já era considerada uma área valorizada pelo mercado imobiliário, mesmo antes da criação do instrumento de Operação Urbana. Com a implementação da OUCFL ocorre, portanto, uma intensificação da tendência já existente de interesse do mercado imobiliário nesta região, além de permitir a maximização dos lucros com o incentivo à intensificação do uso do solo, ultrapassando o limite de aproveitamento do solo presentes no zoneamento (HEPNER, 2010).

Dentre outras Operações Urbanas Consorciadas em curso em São Paulo, a OUCFL se destaca como uma das que mais obtiveram arrecadação financeira, isto está relacionado pela sua valorização antes mesmo da implementação da Operação Urbana, como mencionado anteriormente, e pela sua grande expansão imobiliária e consolidação como centro da elite paulistana (HYPPOLITO, 2019).

Figura 5 - Empreendimentos imobiliários frutos da OUCFL às margens do Rio Pinheiros



Fonte: Google Earth, 2021.

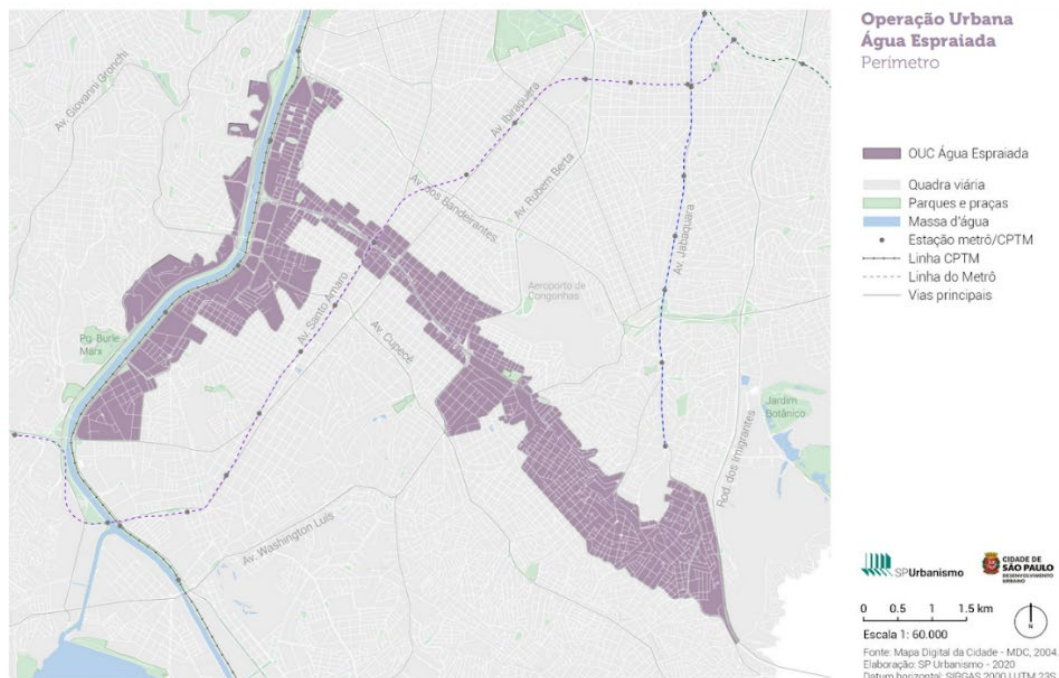
Hepner (2010) aponta que as principais transformações imobiliárias decorrentes das Operação Urbana Consorciada Faria Lima estão relacionadas aos tipos de empreendimentos que foram construídos na região, já que aumentaram significativamente as suas escalas de projeto, considerando o estímulo do poder público em relação a possibilidade de utilizar um Coeficiente de Aproveitamento 4 e pela execução de obras de infraestrutura que atenderam as



necessidades de tais projetos. Isto permitiu a realização de "megaprojetos" que passaram a dominar a paisagem ao longo da Marginal Pinheiros, fechando esta região em si mesmo, em uma forma urbana fragmentada e descontínua do restante da cidade. Alguns exemplos destes grandes empreendimentos frutos da OUCFL são o complexo de uso misto Continental Square Faria Lima, o edifício e-Tower e o condomínio corporativo Millenium Office Park (localizados na figura 5).

A Operação Urbana Consorciada Água Espreiada foi criada pela Lei nº 13.260 de 28 de dezembro de 2001, parcialmente alterada pelas Leis 15.416/2011 e 16.975/2018 e regulamentada pelo decreto nº 53.364/2012. A OUCAE está localizada na zona sul de São Paulo, em área lindeira ao córrego Água Espreiada que dá nome à operação, seu perímetro corresponde a cerca de 1.426 hectares que estão divididos em seis setores: Marginal Pinheiros, Berrini, Chucri Zaidan, Brooklin, Jabaquara e Americanópolis (figura 6) (SPURBANISMO, 2020).

Figura 6 - Perímetro da Operação Urbana Água Espreiada



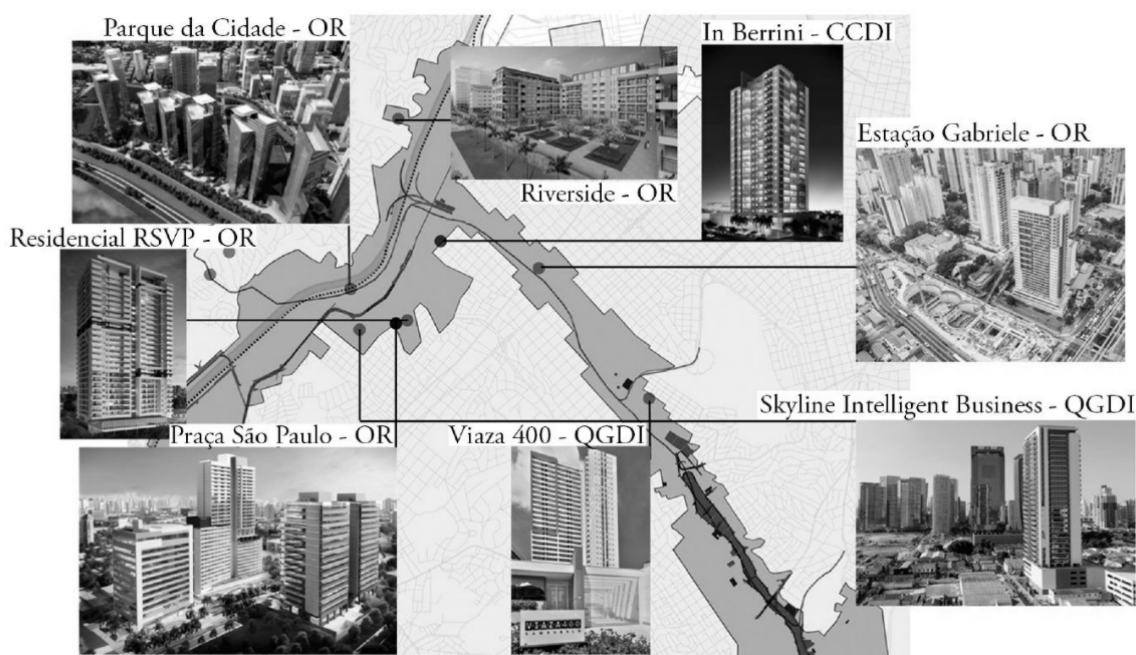
Fonte: SP Urbanismo, 2020.

As intervenções propostas na OUCAE tinham como objetivo principal a abertura e extensão da Avenida Roberto Marinho até a Rodovia dos Imigrantes, além da implementação

de um parque linear (Vila Parque), o remodelamento viário e o assentamento de famílias em projetos de Habitação de Interesse Social, já que ali existiam, por volta dos anos 90, cerca de 68 núcleos de favelas lineares, onde moravam uma população superior a 50 mil pessoas. Em nome de uma “revitalização do espaço urbano”, foram realizadas diversas remoções nestas favelas, conformando estas ações aos interesses do mercado imobiliário (BÓGUS; PESSOA, 2008).

Devido a sua extensão e suas diversas tipologias, dentre elas: torres empresariais, empreendimentos residenciais de alta renda, bairros de baixa densidade habitados pela população de classe média/média baixa e favelas, a região apresenta uma grande heterogeneidade. Assim como na região da OUCFL, na região da Água Espraiada também já existia um interesse do mercado imobiliário antes mesmo da criação da Operação Urbana, este interesse se relaciona com as novas frentes de valorização imobiliária criadas em direção ao quadrante sudoeste (HYPPOLITO, 2019). Na figura 7 são apresentados alguns empreendimentos imobiliários realizados por grandes empreiteiras na OUCAE.

Figura 7 - Empreendimentos imobiliários das grandes empreiteiras na OUC Água Espraiada



Fonte: Rufino, Wehba e Magalhaes, 2021. Elaboração com base em dados da SP Urbanismo e imagens de divulgação dos empreendimentos disponíveis no site das empresas.

Hyppolito (2019) ao analisar as ações priorizadas pela OUCAE, constata que os benefícios advindos com a operação são locais, favorecendo o transporte individual e privilegiando a região Sudoeste da cidade, onde mais uma vez nos deparamos com a implementação de infraestruturas que beneficiam o mercado imobiliário e o setor financeiro, com ações voltadas preferencialmente para as classes sociais mais ricas da cidade (RUFINO, WEHBA; MAGALHAES, 2021).

É possível constatar que as Operações Urbanas Consorciadas se concretizam como instrumentos que (pensado como uma espécie de parceria público privada) favorecem a conexão da esfera financeira ao mercado imobiliário, sendo responsáveis por dar condições à atração de investidores e submeter a produção do espaço urbano à lógica do capital financeiro na cidade (FIX, 2007). Assim, constantemente se renova o fluxo de recursos públicos a serem investidos em infraestruturas e melhorias nestas regiões, que atraem mais investimentos imobiliários e reproduzem a lógica da financeirização de produção. Tendo como consequências a concentração de renda, infraestruturas, e investimento em uma parcela do território municipal, perpetuando a desigualdade socioambiental já presente na metrópole paulista, assim como a segregação espacial.

Stroher (2017), com base em diversos autores<sup>4</sup>, aponta uma leitura constantemente presente nas análises sobre as OUCs é a de que estas operações conseguem mais arrecadações quando são implementadas em áreas de interesse imobiliário, áreas onde já existem uma acumulação de infraestruturas se comparado com o restante com outras áreas do meio urbano. Assim as OUCs ao serem implementadas, promovem a renovação de investimentos em áreas já privilegiadas da cidade, como é o caso das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espreada, localizadas no setor sudoeste (quadrante sudoeste) região historicamente mais valorizada e da capital paulista.

### **2.3. Produção e capitalização da natureza no espaço urbano (Finanças Sustentáveis)**

Observando as reflexões sobre a financeirização do espaço urbano e sobre a articulação da produção imobiliária e de infraestruturas sob a lógica da financeirização (ao longo das margens do rio Pinheiros) realizadas até aqui, inclui-se também a este debate a questão da

---

<sup>4</sup> Dentre eles: Sánchez et al., 2004; Pessoa e Bógus, 2008; Fix, 2009; Nobre, 2009; Cardoso, 2013; e Siqueira, 2014.

produção e capitalização da natureza no espaço urbano, e acrescenta-se um breve apontamento do discurso sobre a sustentabilidade quem nas últimas décadas vem sendo incorporada pelas finanças no setor imobiliário.

Conforme mencionado anteriormente, Hidalgo e colaboradores (2016) tratam da ideia de uma terceira natureza chamada de natureza criada<sup>5</sup>, observa-se que esta natureza criada é "capitalizada" pelos empreendimentos imobiliários, remodelando-a para ser incorporada como mercadoria no discurso empresarial de desenvolvimento sustentável das grandes corporações capitalistas e tornando a natureza uma propriedade privada do capital.

É possível observar que no meio urbano das grandes cidades revelou-se um grande apelo à produção de “espaços verdes” como aponta Lefebvre (2002 apud SOUZA, 2015), já que em muitos casos a natureza aparece apenas em resquício de forma fragmentada no espaço urbano. Reconhecendo este apelo à produção de “espaços verdes” nas cidades, é possível observar que a natureza, quando apropriada pelo capital e mercantilizada pela lógica liberal, passa a ser oferecida como mercadoria de consumo em empreendimentos imobiliários que a recriam ou então a utilizam em uma lógica de proximidade de “espaços verdes” na cidade (como parques urbanos e frentes de água), tentando se aproveitar deste apelo por “espaços verdes” e se diferenciar de outros empreendimentos na lógica de competição capitalista, além de tentar incorporar a natureza como sinônimo de sustentabilidade em seus negócios. Portanto, a natureza nesta lógica capitalista imobiliária é utilizada como um nicho para obtenção de renda, na exploração de empreendimentos imobiliários que buscam a maximização da renda da terra.

Observando a reflexão sobre a financeirização do espaço urbano, inclui-se a esta reflexão também a relação entre as “finanças sustentáveis” e as obras de infraestrutura do espaço urbano. Segundo Brito e Gonzalez (2007), a origem ao conceito de finanças sustentáveis se dá a partir dos efeitos negativos do crescimento econômico, tanto nos impactos socioambientais, quanto na escassez de recursos naturais, que quando sentidos de forma mais intensa, a sociedade civil e instituições passam a se preocupar e pressionar os bancos a incorporar princípios ligados à sustentabilidade nos processos de concessão de crédito. Entre o final dos anos de 1990 e início dos anos 2000 o conceito de desenvolvimento sustentável passa a ter lugar na agenda das instituições financeiras, quando então surge o conceito propriamente dito pela narrativa hegemônica, que trata as “finanças sustentáveis” como à real aplicação de

---

<sup>5</sup> Natureza utilizada como um nicho para obtenção de renda.

variáveis associadas à sustentabilidade nos processos do mercado financeiro, como na concessão de crédito (BRITO; GONZALEZ, 2007).

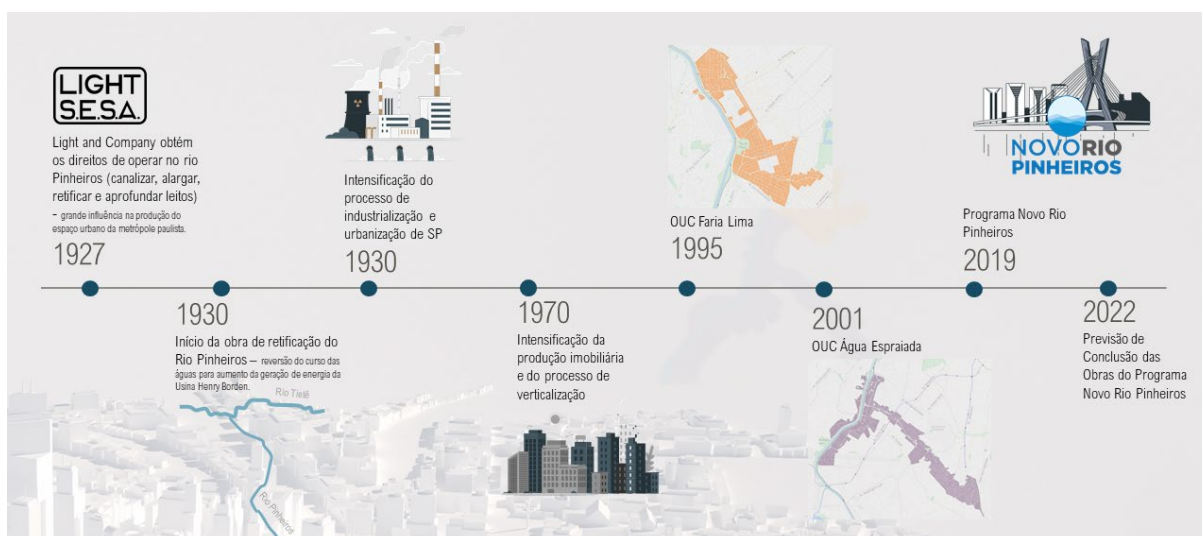
Na última década as finanças sustentáveis têm ganhado cada vez espaço nas discussões, acompanhando do crescimento das discussões relacionadas a sigla ESG - *Environmental, Social and Governance*, com tendências a análise dos fundos baseados cada vez mais nas discussões relacionadas ao ESG. As finanças estão incorporando o discurso ambiental, e linhas de financiamento privadas que vinculam medidas sustentáveis estão sendo incorporadas na lógica imobiliária, como é possível observar o interesse dos bancos em fornecer benefícios nas taxas de juros, linhas de financiamento, certificados com selo verde a empreendimentos que incorporem padrões de sustentabilidade em seu processo de construção e funcionamento (SINDUSCON-SP, 2020).

Agregar os valores de sustentabilidade traz um diferencial aos empreendimentos, portanto acrescenta-se um elemento de competitividade nesses projetos, que conseqüentemente gera a possibilidade da maximização de retorno financeiro. É possível identificar uma tendência da produção imobiliária que incorpora cada vez mais a lógica das finanças sustentáveis em seus lançamentos, especialmente aqueles empreendimentos que interessam a criação de um conceito de qualidade de vida, associada à reprodução de elementos naturais, tanto dentro do empreendimento, quanto na esfera criada nos espaços do seu entorno (proximidade de parques e frentes de água, por exemplo). Vê-se neste processo, de utilização da esfera sustentável nos empreendimentos, uma tendência do setor imobiliário à idealização da natureza, na sua apropriação, transformação e exploração para fins de atração e geração de maiores lucros em seus empreendimentos.

A articulação entre a esfera financeira e a propriedade imobiliária faz com que a produção do espaço seja progressivamente subordinada a uma lógica financeira (PEREIRA, 2015). Esta articulação resulta no encarecimento de regiões que já contém as melhores infraestruturas da cidade. Neste contexto, as ações do Programa Novo Rio Pinheiros, que serão apresentadas à frente, promovem a melhoria de infraestruturas na região que já é valorizada na cidade, que já concentra as melhores infraestruturas e acesso a serviços (saúde, transporte, lazer, entre outros), que por sua vez, atrai ainda mais o interesse do setor imobiliário. Tornando estes locais cada vez mais inacessíveis à grande massa populacional, contribuindo para reforçar a desigualdade socioambiental já presente na metrópole paulista, assim como os processos de segregação socioespacial, favelização, espoliação e gentrificação.

As intervenções feitas no rio Pinheiros (Figura 8) até então visavam a estruturação da metrópole paulista, e contribuíram tanto para a produção industrial quanto para a expansão urbana, modificaram profundamente a paisagem urbana e a forma com que os rios estavam inseridos na cidade. A poluição do rio Pinheiros e de seus afluentes trouxeram sérios problemas de degradação ambiental, tornando o rio desfavorável para vida aquática e impróprio até para navegação. Além de prejudicar outros usos, como por exemplo, para abastecimento público e para o controle natural da vazão das chuvas, o que torna ainda mais complexas as questões de abastecimento e drenagem no espaço metropolitano. Mesmo com todas as mudanças que foram realizadas ao longo do século XX e XXI o rio Pinheiros continua intimamente ligado à cidade, participando do funcionamento da metrópole paulista. É possível identificar que a despoluição proposta pelo Programa Novo Rio Pinheiros, que será tratado mais à frente, combina interesses privados que buscam de diferentes formas, ganhos econômicos que estão para além do interesse de recuperação ambiental do curso d'água em si, ainda que esse seja um objetivo relevante.

Figura 8 – Linha do tempo: intervenções realizadas no Rio Pinheiros e entorno (1927 – 2022)



Fonte: Elaboração própria, 2021.

### 3. PROGRAMA NOVO RIO PINHEIROS

É possível constatar que os processos de urbanização e industrialização modificaram a forma com que os rios estavam relacionados à cidade. O modo com que os principais rios da capital foram tratados - como canal condutor dos esgotos e dos resíduos da produção industrial, e as escolhas por priorizar as águas do rio Tietê, e conseqüentemente rio Pinheiros, para geração de energia elétrica, ao invés da opção de saneamento a fim de utilizá-las para o abastecimento público, fizeram com que chegássemos ao estado de tamanha degradação desses importantes corpos hídricos da cidade de São Paulo (da SILVA, 2016).

Não é de hoje que o tema da despoluição de corpos hídricos da metrópole Paulista se manifesta, diversas ações foram levantadas a fim de solucionar os problemas de esgotamento sanitário da capital, assim como a despoluição dos corpos hídricos. As iniciativas mais importantes tiveram início na década de 1950, com a elaboração do Plano Greenley&Hansen, visando ações de esgotamento sanitário para a metrópole paulista que atingia a marca de cerca de 2 milhões de habitantes. Com a criação da Sabesp (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo) na década de 1970, dava-se início às intervenções de grande porte em esgotamento sanitário, com obras de coleta de esgoto que tinham como maior intenção diminuir a mortalidade infantil por falta de saneamento; além destas obras também foram construídas as ETEs - estações de tratamento de esgoto (da SILVA, 2016).

É apenas em 1992, depois de uma grande campanha feita pela SOS Mata Atlântica e pela Rádio Eldorado (mobilizaram cerca de 1,2 milhão de assinaturas pela recuperação do rio Tietê), que o Governo do Estado de São Paulo criou o Projeto Tietê, um programa de recuperação gerenciado pela Sabesp que tem como foco a redução da poluição do rio, por meio da ampliação da coleta e tratamento dos esgotos. Este projeto contou com investimentos do BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento, da Sabesp, da Caixa Econômica Federal e do BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Social. A primeira fase do projeto iniciou-se em 1992 e foi concluída em 1998, com a construção de três novas estações de tratamento de esgotos, com investimentos que somam um total de US\$ 1,1 bilhão. A segunda fase ocorreu entre os anos de 2000 e 2008, com investimento de cerca de US\$ 500 milhões, para expandir e otimizar a utilização dos sistemas de esgoto da RMSP, com a execução de 290 mil ligações de esgotos e cerca de 1.500 quilômetros de redes coletoras, coletores-tronco e interceptores. A terceira fase do Projeto Tietê teve início em 2010, pretendia ampliar para 87% o nível de coleta de esgotos e para 84% os níveis de tratamento na RMSP. E a quarta fase com início em 2014,

encontra-se em fase de andamento, visando dar continuidade às ações que já foram instauradas (da SILVA, 2016).

Em 2019, as ações do Projeto Tietê pela universalização do saneamento básico e melhoria dos corpos hídricos na metrópole tiveram reforços do Novo Rio Pinheiros, levando em consideração que o rio Pinheiros é um dos principais afluentes do rio Tietê.

### **3.1. Apresentação e contextualização do Programa Novo Rio Pinheiros**

Em 16 de agosto de 2019 o Governo do Estado de São Paulo anunciou o Programa Novo Rio Pinheiros<sup>6</sup>. O Programa tem como objetivo central a revitalização do rio, reduzindo o lançamento de esgoto em seus afluentes e melhorando a qualidade da água, para assim melhor integrar o rio à cidade e possibilitar um aproveitamento mais satisfatório pela população. O programa contempla ações de saneamento, desassoreamento, coleta e destinação dos resíduos sólidos, revitalização das margens e educação ambiental. É coordenado pela Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente (SIMA), e conta com a atuação das empresas Sabesp (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo), EMAE, (Empresa Metropolitana de Águas e Energia), Cetesb (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo), DAEE (Departamento de Águas e Energia Elétrica), Secretarias de Governo, contando com a união de órgãos públicos, a captação de investimentos privados e contratações de empresas privadas. O governo do estado de São Paulo tem como meta entregar o Rio Pinheiros despoluído até dezembro de 2022.

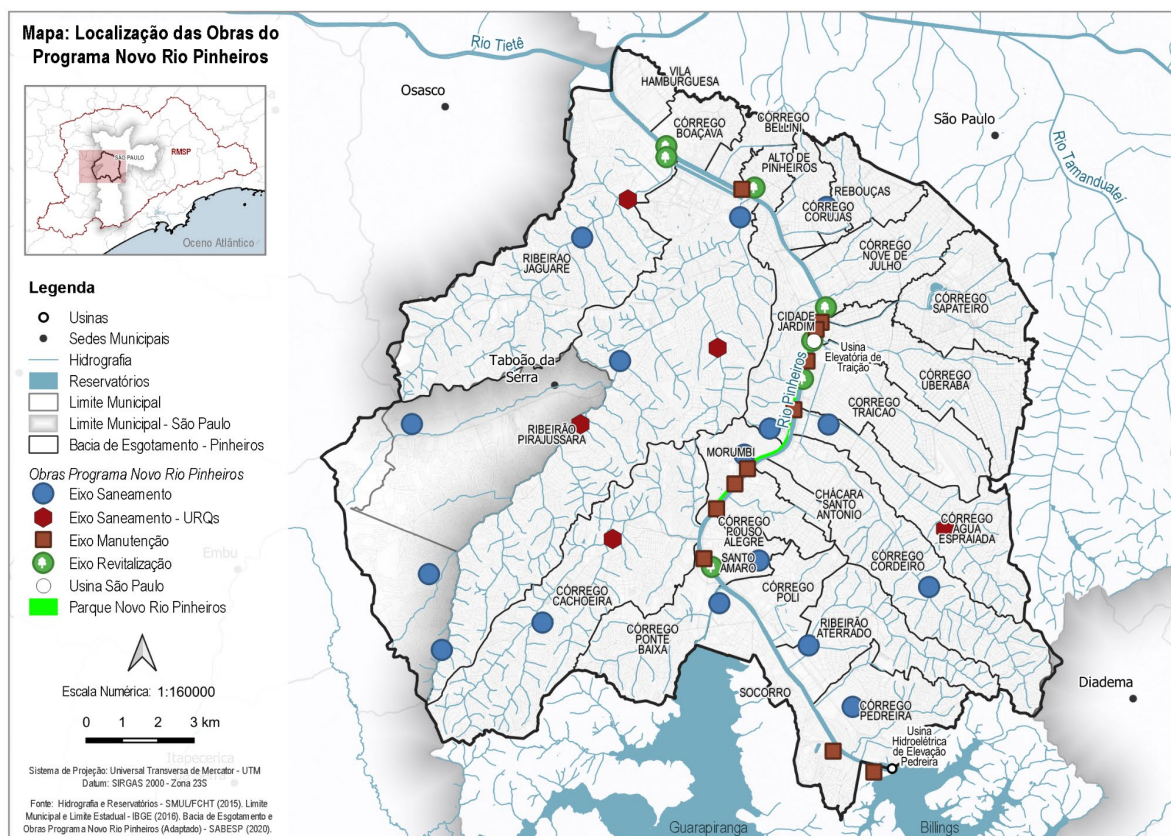
O programa é organizado em cinco eixos estruturantes, como indicado no Mapa 5 - Localização das Obras do Programa Novo Rio Pinheiros, sendo eles: a) saneamento (complementação das redes e de coletores tronco, implantação de unidades recuperadoras de qualidade das águas do Pinheiros); b) manutenção (desassoreamento; desaterro de 3 botas fora, recuperação de taludes); c) tratamento de resíduos sólidos (coleta e destinação dos resíduos sólidos, remoção de pernlongos); d) revitalização das margens; e) comunicação para a promoção de educação ambiental.

---

<sup>6</sup> Disponível em: <http://novoriopinheiros.sp.gov.br/>. Acesso em: 14 ago. 2020.



Mapa 5 - Localização das Obras do Programa Novo Rio Pinheiros



Fonte: Elaboração própria, 2021.

Dentro das intervenções dos cinco eixos apresentados, destacam-se ainda quatro grandes ações realizadas no eixo de revitalização das margens do rio Pinheiros, que em seu conjunto objetivam a criação de uma nova relação do rio com a cidade. As ações englobam o plantio de árvores nativas, a implantação do parque Novo Rio Pinheiros, a revitalização das cicloviárias e a transformação das áreas da antiga Usina Elevatória de Traição, nomeada agora como Complexo Usina São Paulo, em um espaço para exploração comercial para lazer, entretenimento e trabalho que abrigará espaços com cafés, bares, restaurantes e lojas, pretendendo converter o local no mais novo cartão postal da cidade.

É importante mencionar a Lei Federal nº 14.026, de 15 de julho de 2020<sup>7</sup>, que atualiza o marco legal do saneamento básico e altera a Lei nº 9.984/2000. O Novo Marco Legal do Saneamento Básico tem como principal objetivo a universalização e qualificação dos serviços prestados neste setor. A meta é garantir até 2033 que 99% da população brasileira tenha acesso

<sup>7</sup> Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/lei/114026.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/114026.htm)>. Acesso em: 22, nov de 2020.

à água potável e 90% ao tratamento e a coleta de esgoto. Uma das novidades colocada pela lei, é acabar com os contratos de programa (firmados entre municípios e empresas estaduais de saneamento, sem licitação, ou seja, sem concorrência), abrindo espaço para os contratos de concessão, além de tornar obrigatória a abertura de licitação, em que tanto os prestadores de serviço públicos quanto privados, conseguem concorrer à vaga. Um contexto que possibilita a ampliação do avanço da privatização sobre o setor.

### **3.2. Eixos de Atuação - Programa Novo Rio Pinheiros**

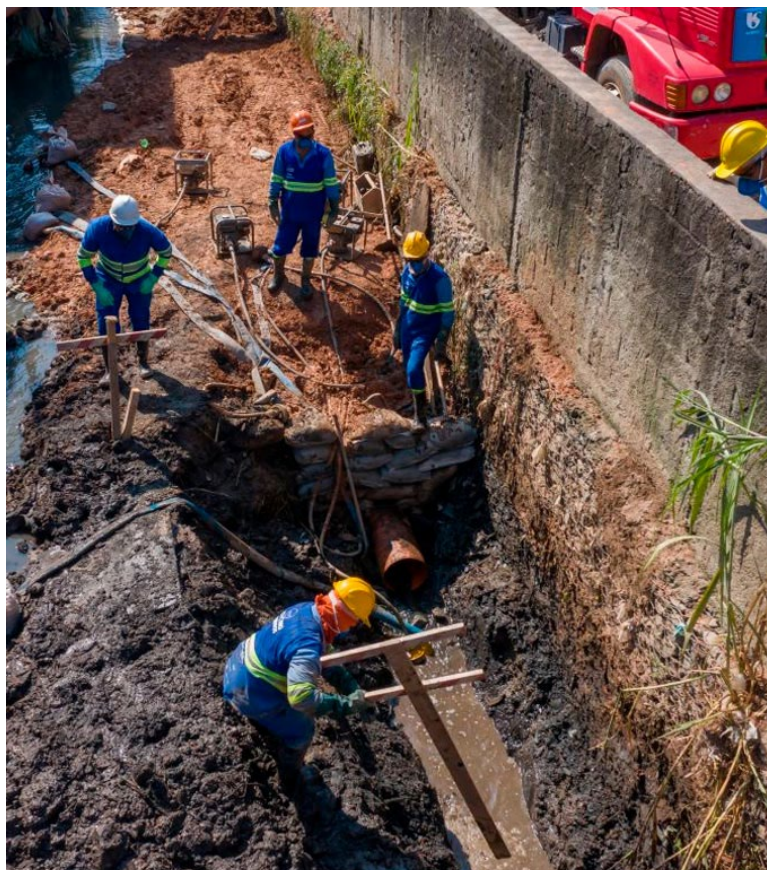
A seguir serão detalhadas as ações empregadas dentro de cada eixo estruturante do Programa Novo Rio Pinheiros - eixo de saneamento, eixo de manutenção, eixo de tratamento de resíduos sólidos, eixo de revitalização das margens e comunicação para a promoção de educação ambiental.

#### **3.2.1. Eixo Saneamento**

O eixo de saneamento concentra as principais ações para a despoluição do rio Pinheiros, já que é por meio do serviço de saneamento básico que será possível evitar e garantir que quase todo o esgoto produzido na bacia do Pinheiros chegue até o rio. As ações que visam a ampliação de infraestrutura sanitária na bacia do rio Pinheiros estão divididas em dois tipos de obras: 16 pacotes que pretendem conectar os imóveis à rede de esgoto e a construção de 5 Unidades de Recuperação de Qualidade da Água - URQs.

As ações relacionadas as obras de esgotamento sanitário (exemplo de obra pode ser vista na figura 8), divididas em 16 pacotes de contratação (anexo III), tem como objetivo expandir a rede coletora de esgoto, com novas ligações domiciliares, implantação de redes e coletores troncos (anexo VI), encaminhando grande parcela do esgoto gerado na bacia do rio Pinheiros para a Estação de Tratamento de Esgoto de Barueri. As ações estão divididas nas sub-bacias: CT Pirajuçara/Joaquim Cachoeira; Morumbi/Jardim Tramontano; Corujas/Rebouças; Aterrado/Zavuvus; Pedreira/Olaria; Ribeirão Jaguaré; Cidade Jardim/Morumbi; Águas Espaiadas; Alto Pirajussara; Baixo Pirajussara; Pirajussara-Poá/Taboão da Serra; Baixo Pirajussara/Antonico; Cachoeira/Morro do "S"; Cordeiro; Pouso Alegre/Santo Amaro/Poli e Ponte Baixa/Socorro.

Figura 9 - Ampliação de infraestrutura sanitária na bacia do rio Pinheiros



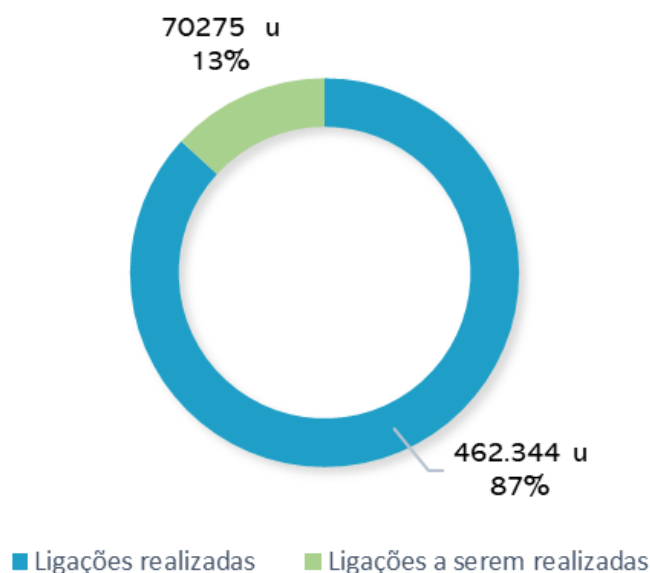
Fonte: Governo do Estado de São Paulo – Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente, 15 de nov. de 2021.

A maioria dos pacotes de que foram contratados ao longo dos últimos três anos foram firmados com base em contratos de performance. Este modelo de contratação funciona com base na performance do contratado como fator de remuneração, em função da quantidade de novos imóveis conectados ao sistema de tratamento de esgoto e conforme a melhoria da qualidade das águas dos córregos afluentes do rio Pinheiros. A Sabesp define as metas a serem atingidas pelas empresas contratadas, remunerando-as conforme as obras entregues e as variáveis consideradas no contrato de performance. A Sabesp identificou na região da bacia do rio Pinheiros as ligações de esgoto que devem ser realizadas, com a necessidade de encaminhar o esgoto de cerca de 500 mil imóveis à estação de tratamento de Barueri, dentre estes, 73 mil não estavam conectados à rede de coleta de esgoto (SABESP, 2020).

Até o dia 15 de novembro de 2021, cerca de 462.344 unidades de imóveis já tinham sido conectadas à rede de esgoto, com possibilidade a conectar ainda cerca de 70.725 unidades

de imóveis, totalizando 532.619 ligações possíveis a serem feitas, como é demonstrado no gráfico 1.

Gráfico 1 - Número de Economias levadas a tratamento (Contratos SABESP)



Fonte: Elaboração própria, com base nos dados do Governo do Estado de São Paulo – Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente, 15 de nov. de 2021.

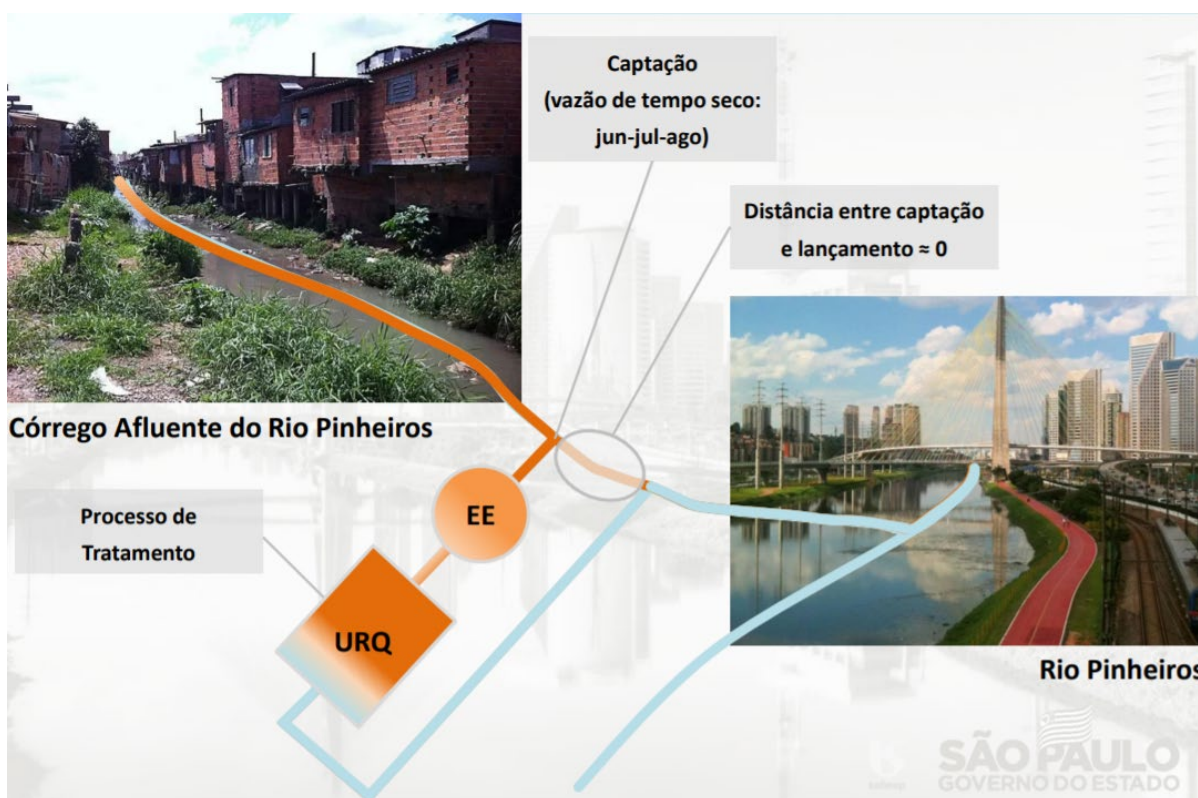
Dentro da área de 271 km<sup>2</sup> da bacia do Pinheiros, que inclui bairros dos municípios de São Paulo, Embu das Artes e Taboão da Serra, a Sabesp pretende beneficiar 3,3 milhões de pessoas com as obras de saneamento, com a implantação de interceptores, redes coletoras e ligações sanitárias, elevando o tratamento de esgoto. As obras somam o valor de aproximadamente R\$ 1,5 bilhão de investimentos para ampliar os índices de saneamento e reduzir a carga orgânica (DBO - Demanda Bioquímica de Oxigênio) que chega aos cursos d'água e alcança o rio Pinheiros (SABESP, 2020).

Além das ações dos 16 lotes licitados dentro do eixo de saneamento das ações do Programa Novo Rio Pinheiros, foram assinados mais três contratos (anexo IV) para a previsão de instalação de cinco unidades de recuperação da qualidade da água de córregos (URQs) em regiões de ocupações precárias e irregulares, onde encontram-se restrições técnicas e legais para implantação da estrutura convencional de coleta. Serão instaladas URQs nos córregos: Jaguaré, Antonico, Pirajussara, Cachoeira e Água Espreada, onde existem áreas de habitação irregular.



Nesses locais as intervenções ocorrem diretamente nos córregos, o sistema recolhe a água contaminada, promove o tratamento e depois devolve ao rio, conforme demonstra a Figura 10.

Figura 10 - URQs para tratamento de esgoto transportado em meio hídrico



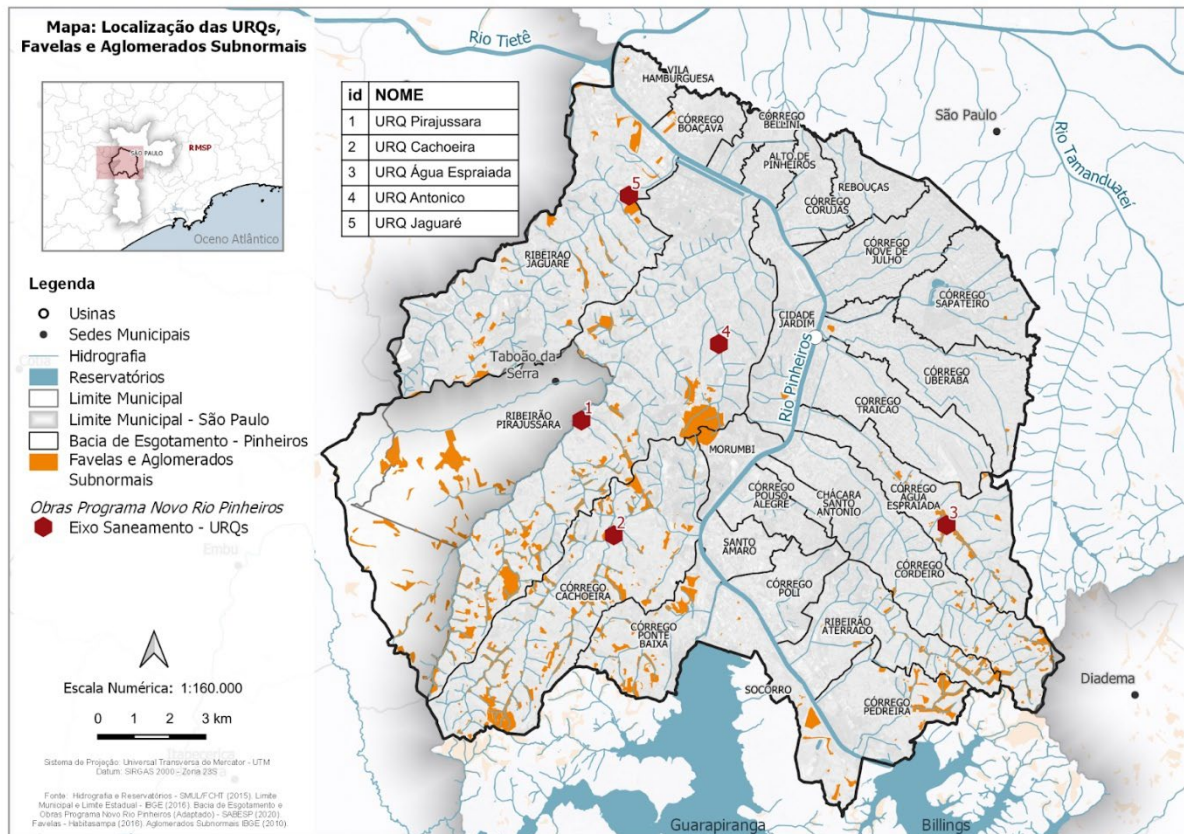
Fonte: Sabesp - Webinar Novo Rio Pinheiros, 2020.

Segundo a Sabesp (2020), a instalação das URQs é um trabalho complementar à instalação de redes de coleta e tratamento de esgoto, já que coloca como inviável a implementação de rede de coleta e tratamento de esgoto convencionais em regiões de ocupações precárias e irregulares.

Não há de fato a ligação direta destas habitações a rede de esgoto, pelo menos neste momento. Por tanto, estas residências, em sua grande maioria composta por ocupações precárias, ainda continuarão a conviver com a poluição do córrego, visto que neste caso não se tratou diretamente do esgotamento sanitário destas moradias. A diferença neste caso será na forma com que a água dos córregos poluídos chegará ao rio Pinheiros, que será tratada nas URQs para que a água desses afluentes chegue ao canal do rio Pinheiros da forma menos danosa possível. No mapa 5 é possível visualizar a localização das URQs e das favelas (dados

Habitasampa, 2016) e aglomerados subnormais (dados IBGE, 2010), em braços fluviais que deságuam no canal do rio Pinheiros.

Mapa 6 - Localização das Unidades de Recuperação de Qualidade da Água (URQs), favelas e aglomerados subnormais

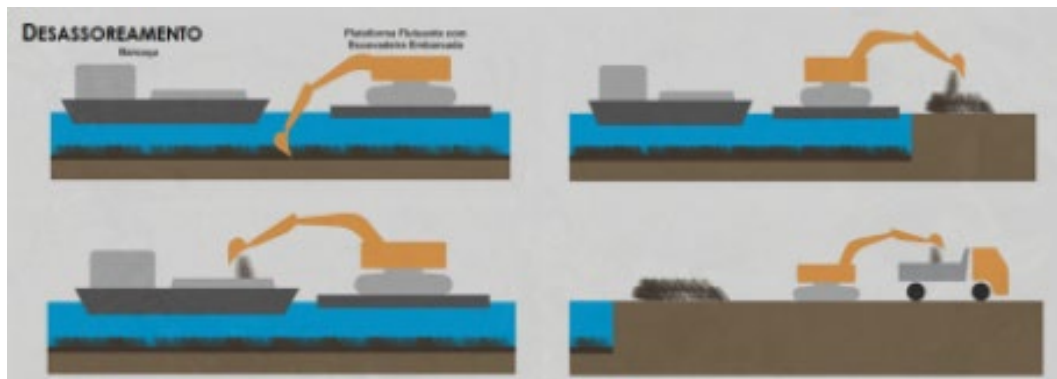


Fonte: Elaboração própria, 2021.

### 3.2.2. Eixo Manutenção

No eixo de manutenção as ações empregadas têm como objetivo a retirada de resíduos do fundo do canal do rio Pinheiros, por meio do processo de desassoreamento, promovendo a limpeza do rio, além de contribuir para a regeneração das águas e para o aumento da capacidade de armazenamento e de vazão. A EMAE é responsável pela limpeza do rio e neste programa foram contratadas outras empresas para prestarem o serviço, uma delas é responsável pelo desassoreamento do trecho entre o Cebolão e a Ponte Ary Tores (canal inferior), e a outra entre a Ponte Ary Torres e o reservatório Billings (canal superior) como demonstrado na figura 10.

Figura 11 - Esquema exemplificando o processo de desassoreamento de um rio



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

Para a execução deste serviço já foram investidos cerca de R\$ 32 milhões, sendo removidos aproximando 511.875,89 m<sup>3</sup> de sedimentos do canal entre 2019 e 2021 (indicado no gráfico 2), que são encaminhados ao "bota-fora" e posteriormente a cava de Carapicuíba, onde duas outras empresas cuidam da destinação final dos resíduos. Além da EMAE, que cuida da limpeza do rio, a Prefeitura de São Paulo atua na remoção de resíduos retidos nas redes que se encontram na foz dos afluentes do Pinheiro, o DAEE cuida do sentido do fluxo das águas do Pinheiros, para evitar que a poluição do rio Tietê chegue até o Pinheiros em dias de grandes chuvas e a Cetesb faz a aferição da qualidade das águas do canal do rio Pinheiros.

Gráfico 2 - Quantidade de resíduos desassoreados do canal do rio Pinheiros (2019 - 2021)



Fonte: Elaboração própria, com base nos dados do Governo do Estado de São Paulo – Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente, 15 de nov. de 2021.



### 3.2.3. Eixo Tratamento de Resíduos Sólidos

Neste eixo as ações empregadas visam contribuir com o serviço de remoção de vegetação aquáticas e detritos flutuantes no canal, coletando e destinando corretamente todos os resíduos que são retirados do rio Pinheiros, por meio da utilização de embarcações que coletam estes resíduos. O programa complementa este serviço com a implantação de mais 10 barcos coletores que navegam pelo rio até mesmo em áreas mais assoreadas.

Este eixo que demanda parceria com a Prefeitura, visto que os resíduos coletados são levados para aterros sanitários da Prefeitura, já que por lei, o serviço de coleta é de responsabilidade do poder municipal. Se estuda o encaminhamento dos resíduos para queima e geração de energia. Junto à Autoridade Municipal de Limpeza Urbana (AMLURB), no que tange às empresas de coleta de lixo e cooperativas de reciclagem, foram alinhadas ações de reposicionamento dos pontos de coleta em parceria com as cooperativas de catadores.

As embarcações que fazem parte do conjunto são: Rebocador, plataforma com uma escavadeira embarcada, barcaça onde são acondicionados o lixo flutuante e a vegetação aquática, além dos 10 barcos coletores.

Figura 12 - Embarcações no canal do rio Pinheiro, ao fundo de empreendimentos da região



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



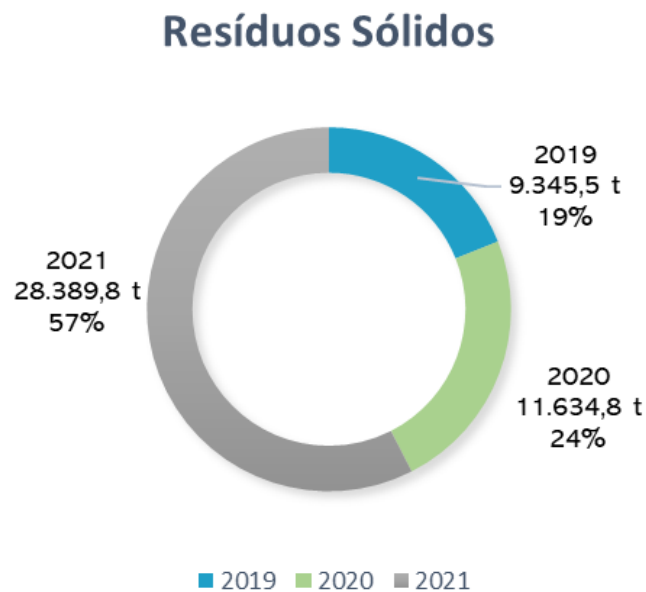
Figura 13 - Embarcações no canal do rio Pinheiro, ao fundo de empreendimentos da região



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

Foram retirados do canal do rio Pinheiros um total de 49.370 toneladas de resíduos sólidos, sendo que em 2019 foram retirados 9.345,5 t., em 2020 foram 11.634,8 t. e em 2021 foram 28.389,8 (até o dia 15 de novembro de 2021).

Gráfico 3 - Quantidade de resíduos sólidos retirados do canal do Rio Pinheiros (2019 - 2021)



Fonte: Elaboração própria, com base nos dados do Governo do Estado de São Paulo – Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente, 15 de nov. de 2021.

### **3.2.4. Eixo Revitalização**

O eixo de revitalização é subdividido em 5 tipos de ações, sendo elas: Pomar Urbano, Usina São Paulo, Parque Bruno Covas - Projeto Novo Rio Pinheiros, Revitalização das Ciclovias e Implantação de nova subestação de Energia.

#### **A. Pomar Urbano**

O projeto Pomar Urbano visa a recuperação ambiental e paisagística do rio Pinheiros, que já vinha acontecendo antes do Programa Novo Rio Pinheiros ser instaurado, ganhando nova etapa de implantação de mudas nativas ao longo das margens do canal do rio Pinheiros, iniciada em junho de 2020. Este projeto se dá por meio da parceria com o privado, com a empresa Reservas Votorantim, com ações de implantação do projeto paisagístico, revitalização e manutenção da vegetação já implantada. A margem oeste do canal está subdividida em 12 trechos entre o complexo do "Cebolão" e a Ponte João Dias, já a margem leste é subdividida em 14 trechos entre o trecho nomeado como Socorro até a Vila Leopoldina.

#### **B. Usina São Paulo**

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<sup>8</sup>.

As ações de revitalização da Usina São Paulo nos 29.804 m<sup>2</sup> concedidos estão distribuídas em três espaços (A, B e C, como demonstra a Figura 14) que abrigarão um edifício corporativo de padrão triple A, restaurantes, cafés, bares, lojas de grifes internacionais e

---

<sup>8</sup> Usina São Paulo (da Traição) terá desafio urbanístico e de inclusão. Valor Econômico - Globo, São Paulo, 3 de setembro de 2020. Disponível em: <<https://www.saopaulo.sp.gov.br/spnoticias/com-agio-de-1-900-concessao-da-usina-sp-recebe-proposta-de-r280-mi/>>. Acesso em: 5 de março de 2021.

serviços gratuitos de cinema, além de academia e bicicletário. O intuito é transformar o local em um novo cartão postal da cidade, inspirando na revitalização do bairro argentino que possui um porto às margens do Rio da Prata, nomeado como "Puerto Madero" - área restaurada do cais de Buenos Aires, Argentina, com locais sofisticados e arranha-céus que abrigam corporações multinacionais e apartamentos de alto padrão. Além das ações de revitalização, será implementado uma nova subestação de energia da Usina São Paulo, que ficará em uma área menor do que a que ocupa atualmente. As etapas das ações são apresentadas na tabela 1.

Tabela 1 - Acompanhamento de Ações do Complexo Usina São Paulo

Ações do Complexo Usina São Paulo		
Data	Ação	Status
30/06/2022	Módulo 1 - Módulo 1 - Requalificação da Fachada do Prédio da Usina São Paulo	A executar
30/06/2022	Módulo 2 - Implantação de espaço Comercial na Cobertura da Usina São Paulo.	A executar
30/06/2022	Módulo 3 - Implantação de Acesso de Veículos ao Empreendimento e Estacionamentos.	A executar
30/06/2022	Módulo 4 - Implantação de Acesso de Pedestres à Cobertura da Usina São Paulo.	A executar
30/09/2021	Implantação da subestação compacta para a Usina São Paulo - Energização da subestação	A executar
23/10/2020	Assinatura do contrato - Consórcio Mirante CJ	Executado
02/10/2020	Apreciação do Conselho Administração	Executado
30/09/2020	Aprovação da EMAE	Executado
28/09/2020	Análise EMAE dos documentos e resposta para o consórcio Mirante CJ	Executado
18/09/2020	Contratação - Consórcio Usina São Paulo	Executado
11/09/2020	Término Prazo Recursal	Executado
03/09/2020	SESSÃO PÚBLICA Entrega dos envelopes e abertura das propostas - Concessão de Direito de Uso de área à título oneroso	Executado
03/09/2020	Abertura das propostas - Consórcio Mirante CJ - Prazo Recursal	Executado
30/06/2020	PUBLICAÇÃO DA LICITAÇÃO Concessão de Direito de Uso de área à título oneroso	Executado
30/06/2020	Publicação	Executado
26/06/2020	Aprovação da Publicação da Licitação no Conselho de Administração da empresa/EMAE	Executado
18/06/2020	Aprovação da Publicação da Licitação em Reunião de Diretoria da empresa/EMAE	Executado
13/05/2020	Entrega da FGV de relatório de viabilidade econômica financeira	Executado
14/04/2020	Entrega de Relatório/Informações Técnicas pela CETESB	Executado
05/05/2020	IPT Entrega de Relatório Técnico	Executado
14/04/2020	Estabelecer nova forma de Contratação que não o Chamamento Público - Conforme manifestação do TCE	Executado

28/02/2020	Chamamento Público nº 02/19 - Entrega da defesa em resposta ao Tribunal de Contas do Estado de SP.	Executado
27/02/2020	Chamamento Público nº 02/19 - Interposto: S.T da Silveira Filho Engenharia. TJ deferiu a liminar para suspender o certame até o julgamento do mandado de segurança. Citado em 27.02.2020	Executado
20/02/2020	Chamamento Público - Suspenso pelo TCE	Executado
20/12/2019	Publicação do Edital Chamada Pública nº 02/19 para Permissão de Uso de Área a oeste da Usina (Espaço A, B,C)	Executado
03/10/2019	Reunião de alinhamento preparatório para a apresentação no Comitê Gestor PPP	Executado
26/09/2019	Reunião de alinhamento preparatório para a apresentação no Comitê Gestor PPP	Executado
12/09/2019	Despacho Autorizativo da ANEEL para aprovação da Substituição de nome da Usina Elevatória de Traição - Processo ANEEL nº 48500.001434/2001-21	Executado

Fonte: Elaboração própria, com base nos dados do Governo do Estado de São Paulo – Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente, 15 de nov. de 2021.

Figura 14 - Espaços do Complexo Usina São Paulo

### Puerto Madero paulistano

Complexo imobiliário do governo Dória começa a ser entregue em 2022



#### Espaço A

Área a oeste da Usina com 17.974 m<sup>2</sup>. Prevê a implantação de um edifício para espaços comerciais e um deck para contemplação e praça de alimentação

Fonte: Folha, governo de São Paulo

#### Espaço B

Cobertura da usina deve abrigar restaurante e mirante aberto permanentemente ao público; requalificação das quatro faces da fachada da usina; projeto prevê cinema a céu aberto

#### Espaço C

Área a leste da usina com 9.891 m<sup>2</sup>. Deverá abrigar lojas, praça de alimentação, museu e salas-escritórios

#### Vigência:

30.11.2042

#### Vencedor:

Consórcio Usina São Paulo - Kallis Administração e Participações Eireli, Nacional Shopping Planejamentos e Reestruturação de Shopping Center Ltda. e Concessões e Participações BR Ltda

#### Outorga fixa oferecida:

R\$ 280 milhões (a ser paga até 2042)

#### Outorga variável:

Parcela do faturamento bruto (de 4% a 8%, progressivamente até 2042)

#### Entrega das obras:

Espaço B até fim de 2022;  
Espaços A e C até 2024

#### Os acessos

1 Nova alça para entrada e saída de veículos pela margem oeste do rio e a criação de um estacionamento descoberto, asfaltado e arborizado com área de 4.000 m<sup>2</sup>

2 Cobertura da usina terá dois acessos com escadas e elevadores, uma em cada margem do rio

3 Construção de passarelas para pedestres e bicicletas, para fazer conexão com a estação Vila Olímpia da CPTM e a Praça do Cancioneiro

Fonte: Valor Econômico - Globo, São Paulo, 3 de setembro de 2020



### C. Parque Bruno Covas - Projeto Novo Rio Pinheiros

A implantação de um parque linear projetado nas margens do Rio Pinheiros, nomeado como Parque Linear Bruno Covas<sup>9</sup>, em homenagem ao prefeito da capital paulista, está dividido em dois contratos firmados entre a Empresa Metropolitana de Águas e Energia (EMAE) responsável pelo espaço. O convênio para o primeiro trecho foi firmado com o Consórcio Parque Novo Rio Pinheiros, composto pelas empresas Amarílis (representante do complexo residencial Parque Global), Farah Service, Jardiplan e Metalu Brasil. Os investimentos serão realizados nos próximos cinco anos, cerca de R\$ 30 milhões na implantação e manutenção da pista de caminhada, ciclovia, pontos de alimentação, cafés, banheiros e de novos acessos para interligação com o transporte público; as estruturas e atrativos serão de uso público e gratuito.

A nova área de lazer será construída na margem oeste do canal Pinheiros, o primeiro trecho possui 8,2 mil metros de extensão e estará interligado a outros parques públicos da região, entre a sede do Pomar Urbano e a Ponte Cidade Jardim. O segundo trecho tem 8,9 mil metros, entre as pontes Cidade Jardim e a Ponte Jaguaré (Retiro), que pode ser observado na figura 15. As contrapartidas para os investimentos permitem o anúncio publicitário e a organização de eventos no espaço concedido.

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



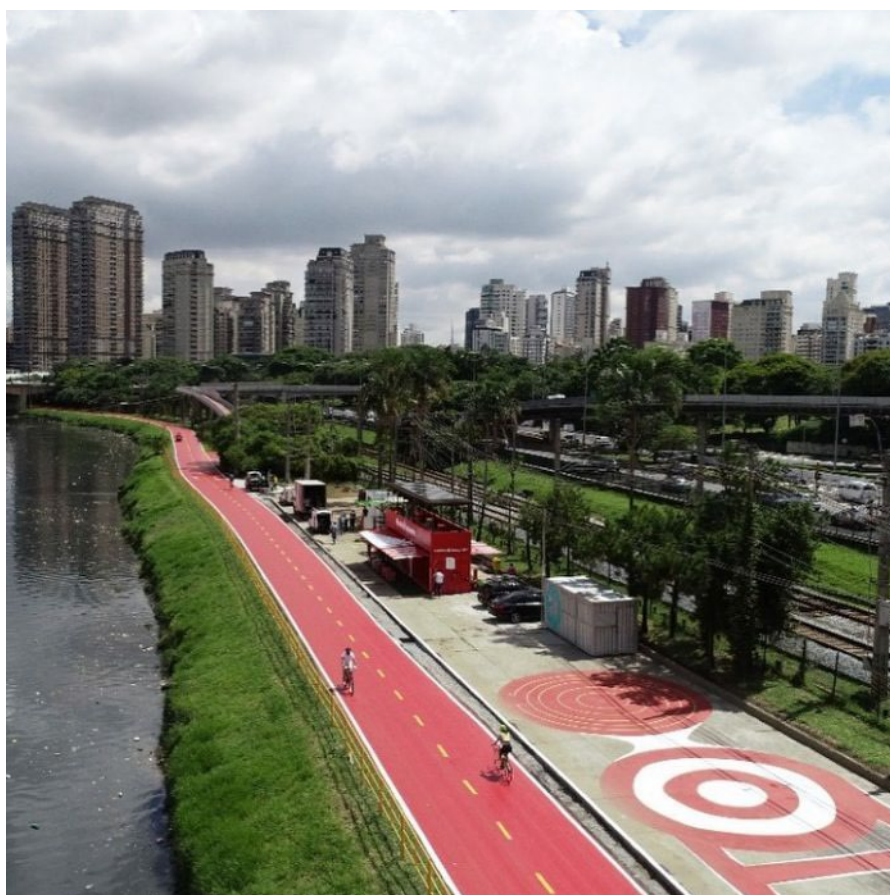
Fonte: Governo do Estado de São Paulo – Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente, 15 de nov. de 2021.

<sup>9</sup> Doria diz que parque linear do Rio Pinheiros será nomeado em homenagem a Bruno Covas. Portal G1 SP, São Paulo, 17 de maio de 2021. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2021/05/17/doria-diz-qu-e-parque-linear-do-rio-pinheiros-sera-nomeado-em-homenagem-a-bruno-covas.ghtml>>. Acesso em: 22 mai 2021.

#### D. Revitalização das Ciclovias

A área da ciclofaixa, de responsabilidade da CPTM, está recebendo diversas melhorias pela ação de parceiros privados. Sob gestão da empresa Farah Services que atua na prestação de serviços, buscando contribuir com a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos por meio de parcerias entre a comunidade e os setores públicos e privados. Nas obras da ciclofaixa da Marginal Pinheiros a empresa implementou melhorias como novas sinalizações de pontos, guaritas de alvenaria com banheiro, placas de orientações, entre outras ações. A ciclofaixa também recebeu apoio do Banco Santander, que instaurou a parada Santander, uma estação de apoio para os ciclistas no percurso da ciclofaixa do rio Pinheiros, como se pode observar nas figuras 16 e 17.

Figura 16 - Ciclovía Marginal Pinheiros, Parada Santander e prédios ao fundo



Fonte: Divulgação/Farah Service/Instagram, 2020.

Figura 17 - Ciclovía Marginal Pinheiros e prédios ao fundo



Fonte: Governo do Estado de São Paulo, 2020.

### **E. Implantação de nova subestação de Energia**

A implantação tem como objetivo o fornecimento, instalação e implantação de uma subestação compacta a Gás para a Usina São Paulo, segundos os dados disponíveis no Painel de Monitoramento do Programa Novo Rio Pinheiros.

#### **3.2.5. Eixo Comunicação/ educação ambiental**

No eixo de comunicação e educação ambiental, estão sendo divulgadas informações sobre o programa, assim como informes de conscientização para a população, por meio de sites, vídeos em mídia sociais, notícias e apresentações. Em 22 de março de 2021 foi disponibilizado pela Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente do Governo de São Paulo o sistema de monitoramento das obras de revitalização do rio Pinheiros, onde são divulgadas as contratações, as parcerias com empresas privadas e o andamento das ações do programa.

### 3.3. Financiamento das obras do Programa

Os estudos realizados pela Abdib - Associação Brasileira da Infraestrutura e Indústrias de Base, desde 2017, demonstram o interesse do setor privado na despoluição do rio Pinheiros<sup>10</sup>. Em particular, destaca-se o interesse do setor imobiliário, que tem expectativas de que os investidores do setor imobiliário se interessem pelo espaço, já que se beneficiam das ações do Programa, considerando a agregação de valor de seus empreendimentos por estarem localizados em regiões já valorizadas na cidade de São Paulo.

Os recursos financeiros utilizados para a execução das obras do Programa Novo Rio Pinheiros contam com financiamentos de diversas instituições, dentre elas destacam-se as que são relacionadas a fundos sustentáveis, fundos verdes, que incluem projetos classificados como sustentáveis em suas linhas de financiamento. Em seguida serão apresentados alguns dos financiamentos disponibilizados para as obras do Programa.

A empresa Allonda, que opera dois contratos dos 16 licitados, conta com o financiamento de 70 milhões, disponibilizados pela instituição financeira do Governo do Estado de São Paulo Desenvolve SP, que oferece uma linha de crédito chamada Economia Verde, específica para projetos sustentáveis com promoção ao chamado desenvolvimento socioambiental.

As obras de implantação Unidades de Recuperação da Qualidade da Águas (URQ) em áreas informais contam com financiamento do BID Invest, instituição multilateral de investimentos, filial independente do Grupo BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento). O BID Invest investe em projetos privados, diretamente ou por meio de fundos de investimento em participação, financiando empresas e projetos sustentáveis, com vistas a obter resultados financeiros e promover desenvolvimento econômico, social e ambiental na região<sup>11</sup>.

No eixo de revitalização do Programa Novo Rio Pinheiros, as obras para revitalização da ciclofaixa da Marginal Pinheiros contam com investimentos do Banco Santander. A área da ciclofaixa, responsabilidade da CPTM, está sob gestão da empresa Farah Services que atua na prestação de serviços, buscando contribuir com a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos

---

<sup>10</sup> Grupo privado quer ajudar a limpar o Pinheiros. ABDIB, São Paulo, 30 de março de 2017. Disponível em: <<https://www.abdib.org.br/2017/03/30/grupo-privado-quer-ajudar-a-limpar-o-pinheiros/>>. Acesso em: 26 de maio de 2021.

<sup>11</sup> Sabesp obtém financiamento do BID Invest para Novo Rio Pinheiros e energia sustentável. INVEST SP, São Paulo, 11 de dezembro de 2020. <<https://www.investe.sp.gov.br/noticia/sabesp-obtem-financiamento-do-bid-inv-est-para-novo-rio-pinheiros-e-energia-sustentavel/>> Acesso em: 24 de abr. de 2021.



por meio de parcerias entre a comunidade e os setores públicos e privados. Nas obras da ciclofaixa da Marginal Pinheiros a empresa implementou melhorias que totalizaram um investimento de cerca de R\$ 6 milhões. Esta parceria com a empresa Farah Services renderá R\$ 5,5 milhões em economia para o Estado, com a possibilidade da empresa comercializar as cotas de investimentos, no qual o Banco Santander adquiriu a maior parte. A ciclovia recebeu ainda uma estação de apoio patrocinada pelo Banco Santander, chamada Parada Santander <sup>12</sup>.

Ainda no eixo de revitalização, para a implantação do primeiro trecho do Parque Novo Rio Pinheiros, foi firmado o contrato entre a Empresa Metropolitana de Águas e Energia (EMAE) e o Consórcio Parque Novo Rio Pinheiros, que é composto pelas empresas Amarílis (representante do complexo residencial Parque Global), Farah Service, Jardiplan e Metalu Brasil. O investimento do consórcio para os próximos cinco anos é de cerca de R\$ 30 milhões para o primeiro trecho do parque<sup>13</sup>.

### **3.4. Apontamentos sobre o Programa Novo Rio Pinheiros e a relação com as intenções do setor imobiliário**

A seguir, são mencionadas algumas falas que deixam explícitas as grandes intenções (do setor imobiliário e financeiro) por trás do processo de despoluição do rio Pinheiro no Programa Novo Rio Pinheiros:

- O presidente da Investe SP, Gustavo Junqueira diz que: “Estamos falando de parcerias público-privadas em São Paulo para a construção e gerenciamento de aeroportos, concessão de estradas, limpeza do rio Pinheiros – só pra se ter uma ideia, a limpeza do rio Pinheiros traz um projeto imobiliário bilionário, essa é a grande visão que temos.”, em seminário de abertura da chamada São Paulo Expo Week, onde empresas paulistas investimentos e internacionalização de seus negócios nos emirados de Dubai, Abu

---

<sup>12</sup> Governo de SP entrega revitalização da ciclofaixa da Marginal Pinheiros. Governo do Estado de São Paulo, 12 de dezembro de 2020. Disponível em: <<https://www.saopaulo.sp.gov.br/sala-de-imprensa/release/governo-de-sp-entrega-revitalizacao-da-ciclofaixa-da-marginal-pinheiros/>> Acesso em: 25 de abr. de 2021.

<sup>13</sup> Rio Pinheiros ganhará novo parque linear com equipamentos de esporte e lazer. Governo do Estado de São Paulo, 27 de janeiro de 2021. Disponível em: <<https://www.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/2021/01/rio-pi-nehros-ganhara-novo-parque-linear-com-equipamentos-de-esporte-e-lazer/>> Acesso em: 25 de abr. de 2021.

Dhabi e Sharjah, buscando investimentos e parcerias público-privadas (PPPs) para o estado em setores como infraestrutura, turismo e cultura<sup>14</sup>.

- Fábio Araújo, sócio diretor da consultoria Brain<sup>15</sup>, ressalta que: "No mundo, os principais endereços estão ao redor dos rios, e acredito que São Paulo finalmente está na bica de ter isso no eixo do rio Pinheiros, mas vai levar muito tempo para ter a oferta de amenidades urbanas que existe na região tradicional de São Paulo", acrescenta que as margens do Rio Pinheiros podem ser um novo ponto de valorização na cidade, demonstrando também a importância da concentração de empresas para a atratividade do local<sup>16</sup>.
- Em relação a iniciativa de revitalização da Usina Elevatória de Traição, rebatizada como Usina São Paulo, o consultor Gesner Oliveira, sócio da GO Associados<sup>17</sup>, diz que há um potencial imenso para negócios nas regiões no entorno da usina, que já desperta o interesse de investidores, "a despoluição do Pinheiros pode se tornar um case mundial de recuperação de área degradada no entorno de rios", menciona-se a expectativa de que investidores do setor imobiliário se interessem pelo espaço, que está em uma região valorizada entre os bairros Cidade Jardim e Morumbi<sup>18</sup>.

Diversas notícias como as que foram indicadas, com a fala de atores ligados a análises financeiras, imobiliárias e econômicas da cidade, podem ser encontradas conforme se dava a divulgação das ações, estratégias e resultados promovidos pelo Programa Novo Rio Pinheiros. Fato que deixa explícita a ideia de que há interesses do setor imobiliário e da lógica rentista em

---

<sup>14</sup> Equipe Comex do Brasil. "Empresários paulistas buscam internacionalização e investimentos em missão da Investe SP nos Emirados. 25 de outubro de 2021. Disponível em: <<https://www.comexdobrasil.com/empresarios-paulistas-buscam-internacionalizacao-e-investimentos-em-missao-da-investe-sp-nos-emirados/>>. Acesso em: 26 de maio de 2021.

<sup>15</sup> Brain Inteligência Estratégica é uma empresa de pesquisa e consultoria em negócios, com atuação nacional destacada em Mercado Imobiliário, Pesquisa de Bens e Serviços e Estratégia Empresarial.

<sup>16</sup> Folha de São Paulo. Novos projetos tentam fazer valorização dos imóveis cruzar de vez o rio Pinheiros. 27 de ago. de 2021. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/08/novos-projetos-tentam-fazer-valorizacao-dos-imoveis-cruzar-de-vez-o-rio-pinheiros.shtml>>. Acesso em: 26 de maio de 2021.

<sup>17</sup> GO Associados é uma consultoria de caráter multidisciplinar especializada em análise econômica, defesa e advocacia da concorrência, financeira e regulatória.

<sup>18</sup> Valor. Usina São Paulo (da Traição) terá desafio urbanístico e de inclusão. 15 de dezembro de 2020. Disponível em: <<https://valor.globo.com/empresas/noticia/2020/12/15/usina-sao-paulo-da-traicao-tera-desafio-urbanistico-e-de-inclusao.ghtml>>. Acesso em: 15 de maio de 2020.

continuar a explorar esta região que agora tem possibilidades de se concretizar de fato como um cartão postal da cidade, além ser oferecida, na visão do mercado imobiliário, uma oportunidade de aproximação da natureza, considerando também a promoção de qualidade de vida e acesso a parques, ciclovias revitalizadas, empreendimentos de luxo (Usina São Paulo), que as demais ações do programa visam oferecer para a região, para além do processo de despoluição do rio Pinheiros.

#### **4. ARTICULAÇÃO ENTRE PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA, DE INFRAESTRUTURA E DA NATUREZA NO PROGRAMA NOVO RIO PINHEIROS**

Buscou-se identificar as mudanças que ocorreram no Rio Pinheiros e em suas margens ao longo do século XX e XXI, que ilustram, por meio de seus processos de reestruturação, as dinâmicas de transformação do metabolismo urbano-industrial para o imobiliário-financeiro como nos aponta Ferrara (2018). Os rios assumem grande importância para a cidade de São Paulo, ao analisar o papel dos agentes e circuitos do capital financeiro envolvidos no processo de reestruturação imobiliária e seus efeitos na produção da natureza.

Ao considerar a localização dos projetos imobiliários gerados pelo capital financeiro e subsídios estatais envolvidos no desenvolvimento de áreas urbanas, como constata-se com os empreendimentos imobiliários localizados ao longo das margens do rio Pinheiros (nas Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada), a análise considerou as frentes de água, por permitirem tanto a identificação mais evidente da ideia de “natureza criada” (HIDALGO *et al*, 2016) junto aos produtos imobiliários, com relação ao que se percebe como estratégia de marketing pelo “acesso” a paisagem, a natureza, além dos projetos de criação e funcionamento dos imóveis que estão ligados a processos intitulados como sustentáveis.

A despoluição do rio Pinheiros em si é uma ação de grande importância para a cidade, não se pretendeu diminuir a sua relevância, tanto ambiental quanto histórica, visto as inúmeras tentativas que foram propostas, mas que não obtiveram resultados satisfatórios como a que está em curso demonstrou até aqui. Porém, a questão que se levantada é quem de fato está absorvendo os maiores ganhos com as ações do Programa Novo Rio Pinheiros? (olhando para além dos ganhos ambientais que o Programa traz em si).

Neste contexto, observou-se a relação entre mercado financeiro e mercado imobiliário, que se beneficiam profundamente das intervenções do Programa, já que se identifica grandes intenções destes mercados por trás do processo de despoluição do rio Pinheiro, visto que as intervenções realizadas com o Programa Novo Rio Pinheiros têm consequências diretas sobre a valorização imobiliária de uma região historicamente mais valorizada e infraestruturada da cidade.

Esta região privilegiada constantemente recebe investimentos, infraestrutura e equipamentos (visto a trajetória das OUCs), em detrimento da periferia da cidade, no qual as diferenças de infraestrutura e qualidade de vida ficam claramente expressas quando observamos

os diversos discursos sobre a desigualdade socioespacial, como é apontada Villaça (2011) ao tratar da concentração de infraestruturas, segregação urbana e desigualdade na capital paulista em seu texto sobre a segregação urbana e desigualdade na capital paulista.

Hyppolito (2019) ao analisar as ações priorizadas pela OUCAE, constata que os benefícios advindos com a operação são locais, os terrenos transformados em mercadorias são oferecidos como produto a população que consegue pagar mais. Lencioni (2021) quando afirmar que “as infraestruturas são imprescindíveis para a reprodução do capital em geral, além de serem, elas próprias, um nicho de reprodução do capital”, é possível observar implementação de infraestruturas que beneficiam o mercado imobiliário e o setor financeiro desde as ações empregadas pelas OUCs até as realizadas no Programa Novo Rio Pinheiros, com ações voltadas preferencialmente para as classes sociais mais ricas da cidade, empurrando para áreas mais distantes e com pouca ou nenhuma infraestrutura as classes mais pobres da sociedade (LENCIONI, 2021).

A natureza criada é revelada dentro de uma reestruturação imobiliária que enfatiza a sua apropriação e a produção, no discurso de revitalização de uma área degradada da cidade como é apresentada no programa, que busca aproximar a população do rio, e no discurso do setor imobiliário que utiliza a natureza como estratégia de marketing para atrair nichos específicos da sociedade, visando a obtenção de rendimentos extraordinários em cada empreendimento lançado.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste processo de financeirização do capital imobiliário fez-se o questionamento sobre quais as implicações que a aproximação do capital financeiro ao ambiente construído traz para o espaço urbano, levando em conta as mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo que ocorreram ao longo das margens do rio Pinheiros durante o século XX e XXI, a valorização de uma área já valorizada na cidade de São Paulo (quadrante sudoeste) e os impactos que o Programa Novo Rio Pinheiros trazem a constituição do espaço urbano metropolitano. Considerando a noção de financeirização, que parece comandar processos de reestruturação econômico-sociais e espaciais na contemporaneidade, passando a demandar novas formas de regulação urbana, buscou-se olhar para o lugar da natureza no processo de urbanização do século XXI, dentro de uma reestruturação imobiliária que enfatiza sua apropriação privada para fins econômicos.

Primeiramente, destaca-se a transformação do espaço do rio por meio da produção imobiliária e os interesses rentistas, presentes desde a atuação da Companhia Light, que se renovam com a produção de empreendimentos de alta renda incentivados pelas Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada.

Em segundo, discutindo tema da financeirização da economia e da sociedade, que tem ganhado grande destaque desde o final dos anos 1990, considera-se que uma das maiores transformações dentro dessa temática está relacionada ao aumento progressivo do papel dos investidores financeiros na elaboração de grandes projetos urbanos e nos empreendimentos imobiliários. Identifica-se que existe uma lógica financeira e financeirizada presente no projeto de despoluição do rio Pinheiros, que se explicita com a participação de fundos nacionais e internacionais (como IFC, vinculado ao mercado internacional de ações) e dos financiamentos de linhas "sustentáveis". É possível estabelecer um vínculo com o debate sobre a capitalização da natureza, a partir do próprio projeto de despoluição.

Destaca-se ainda um terceiro ponto, ao constatar como a despoluição pode ser mais um componente de valorização de uma região da cidade já valorizada e infraestruturada, em que o mercado imobiliário se beneficiará profundamente das ações do projeto, dado a tendência que o capital financeiro busca em obter vantagens a partir da apropriação de valorizações fundiárias que as externalidades advindas com o programa são capazes de produzir, ocorrendo de certa forma a apropriação privada do investimento público. O que dá condições para a reprodução do capital imobiliário, com tendências de valorização de uma "natureza criada", que a utiliza como

objeto e como mais um elemento de atração na lógica de reprodução do capital imobiliário sob o domínio financeiro.

No caso de estudo deste trabalho, o Programa Novo Rio Pinheiros (considerando seus eixos e ações que visam modificar e melhorar a situação do rio degradado e de seu entorno), pode-se identificar por meio do setor imobiliário a apropriação privada do fruto da construção social e coletiva da cidade, já que este setor se beneficia extremamente com as condições de maior valorização dos seus empreendimentos, que serão proporcionadas pelos resultados das ações do programa.

Observa-se neste ponto, o interesse específico da participação do Parque Global no Projeto (mas que extrapola para toda a região). Não é à toa que o consórcio para a implementação do Parque Novo Rio Pinheiros se deu por quatro empresas, dentre elas a Amarílis, representante do empreendimento Parque Global, o que demonstra um grande interesse do empreendimento, que está sendo instalado às margens do rio, e terá com o Parque Novo Rio Pinheiros (renomeado como Parque Bruno Covas) mais um elemento de natureza produzida como esfera de valorização para seus empreendimentos imobiliários. O interesse imobiliário também se faz presente na forma de concessão do parque, ciclovia e Usina, ou seja, transformam-se infraestruturas públicas em objetos de interesse de investimento privados.

Dentro de um processo tão abstrato que é o da financeirização do espaço urbano, pode-se mencionar que algumas das consequências sociais mais diretas está nos processos de gentrificação e espoliação urbana, que a população socialmente e economicamente mais vulnerável continuará a enfrentar, enquanto a valorização desses espaços se intensifica, como já foi visto diversas vezes no meio urbano com a concentração de infraestruturas, segregação urbana e desigualdade na capital paulista.

A discussão em relação ao tema da produção imobiliária relacionada a produção da natureza não se esgota aqui, pois apesar da centralidade da pauta ambiental na contemporaneidade, ainda existem diversos caminhos para avançar na formulação teórica que articula como o processo de reestruturação imobiliária sob o domínio financeiro tem alterado o uso e a exploração da natureza nas cidades.

## 6. REFERÊNCIAS

ABRITTA, Daniela Cota. **São Paulo, Cidade Global: fundamentos financeiros de uma miragem** (resenha). Mariana Fix. São Paulo: Boitempo, 2007. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, vol. 10, núm. 1, pp. 129-131, maio, 2008.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - denominada **Estatuto da Cidade**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Presidência da República - Casa Civil Subchefia para Assuntos Jurídicos. Acesso em: 23 de outubro de 2021.

BOTELHO, Adriano. **A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo**. São Paulo: Cadernos Metrôpole, n. 18, p. 15 - 38, 2007.

BOTELHO, Adriano. **O financeiro e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço urbano e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo**. Tese - Universidade de São Paulo, Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, São Paulo, 2005.

CHESNAIS, F.; SERFATI, C. **“Ecologia” e condições físicas de reprodução social: alguns fios condutores marxistas**. Crítica Marxista, São Paulo: Boitempo, v. 1, n. 16, 2003.

da SILVA, E. **Despoluição do rio Tietê: Questionar Paradigmas para Avançar**. Dissertação (Mestrado) — Universidade Federal do ABC, Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Gestão do Território, São Paulo, 2016.

EMAE. Empresa Metropolitana de Água e Energia. **Elevatórias**. Disponível em: <<http://www.emae.com.br/conteudo.asp?id=Elevat%C3%B3rias>>. Acesso em: 02, fevereiro de 2021.

FERRARA, L. **O lugar da natureza na produção do espaço metropolitano: do metabolismo urbano industrial para o imobiliário financeiro**. In PEREIRA, P. C. X. (org.). *Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI*. São Paulo, FAUUSP, 2018.

FERRARA, L RUFINO, M.; SHIMBO, L. **Imobiliário-Infraestrutura na cidade do século XXI: desafios para uma crítica contra-hegemônica**. Risco - Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo. Publicação: Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP). Volume 16, nº 3/2018. 84-101.

FIX, Mariana; PAULANI, Leda Maria. **Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização**. Revista de Economia Política, vol. 39, nº 4 (157), pp. 638-657, outubro - dezembro de 2019.

Fundação Energia e Saneamento. **Banco de Imagens**. Disponível em: <<http://acervo.energiaesaneamento.org.br/>>. Acesso em: 10 de maio de 2021.



GOVERNO, do Estado de São Paulo - Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente. **Sistema de monitoramento e acompanhamento - Programa Novo Rio Pinheiros**. Disponível em: <<https://novoriopinheiros.sp.gov.br/>>. Acesso em: 22 de maio de 2021.

HARVEY, D. (1996). **Do gerenciamento ao empresariamento**: a transformação urbana no capitalismo tardio. Espaço e Debates, n.39, ano XVI. São Paulo: NERU, p. 48-64.

HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2015.

HEPNER, Alexandre. **Desenho urbano, capital e ideologia em São Paulo**: centralidade e forma urbana na Marginal do Rio Pinheiros. Dissertação (Mestrado – Área de Concentração: Paisagem e Ambiente) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2010.

HIDALGO, Rodrigo; CAMUS, Pablo; ALVARADO, Voltaire; PAULSEN, Alex; OLEA, Jorge. **Aguas de ficción a la carta**: la producción de naturaleza como nicho de renta. Bienes comunes y espacio urbano exclusivo en torno a las crystal lagoons. In: ALVARADO, C.; GÓMEZ, R.; HIDALGO, R. (coord.). *Expresión territorial de la fragmentación y segregación*. Cuernavaca: Praxis Digital, 2016. p. 13-30.

HYPPOLITO, Mariana Corrêa. **Operações Urbanas Consorciadas e Eixos de Estruturação da Transformação Urbana**: Uma análise a partir do caso Água Espraiada. XVIII ENANPUR, Natal 2019.

KLINK, Jeroen; BARCELLOS, Marcos de Souza. **Financeirização**: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. Cad. Metrop., São Paulo, v. 19, n. 39, pp. 339-690, maio/ago 2017.

KLINK, Jeroen; STROHER, Laisa Eleonora Maróstica. **The making of urban financialization?** An exploration of brazilian urban partnership operations with building certificates, Land Use Policy, 69, pp. 519-528, 2017.

LENCIONI, Sandra. **Condições gerais de produção e espaço-tempo nos processos de valorização e capitalização**. In *Infraestrutura na reestruturação do capital e do espaço: análises em uma perspectiva crítica*. Org. Beatriz Rufino, Raphael Faustino, Cristina Wehba. - 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021.

MARICATO, Erminia; FERREIRA, João Sette Whitaker. **Estatuto da Cidade e Reforma Urbana**: novas perspectivas para as cidades brasileiras. Leticia Marques Osório (Org.), Sergio Antonio Fabris Editor, Porto Alegre/São Paulo, 2002. Acesso em: 23 de outubro de 2021.

OSEKI, Jorge Hajime. A Fluvialidade no Rio Pinheiros: um projeto de estudo. **Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**, [S. 1.], n. 8, p. 168-177, 2000.

PESSOA, Laura Cristina Ribeiro; BÓGUS, Lucia Maria Machado. **Operações urbanas – nova forma de incorporação imobiliária**: o caso das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima

e Água Espraiada. *In* Cadernos Metrópole, núm. 20, julho-dezembro, 2008, pp. 125-139. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

PEREIRA, Alvaro Luis dos Santos. **Intervenções em centros urbanos e conflitos distributivos:** modelos regulatórios, circuitos de valorização e estratégias discursivas. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. São Paulo - SP. 2015.

RUFINO, Beatriz; WEHBA, Cristina; MAGALHAES, Ana-Lígia. **Quando empreiteiras tornam-se incorporadoras:** um olhar sobre as articulações entre produção imobiliária e de infraestruturas na metrópole de São Paulo do século XXI. *EURE* (Santiago), Santiago, v. 47, n. 140, p. 159-177, janeiro de 2021.

SABESP. Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo. **Webinar Novo Rio Pinheiros.** São Paulo, 10 jul 2020. Disponível em: <<http://www.aesabesp.org.br/wp-content/uploads/2020/07/novo-pinheiros-webinar.pdf>>. Acesso em: 25 fevereiro de 2021.

SP Urbanismo (2020a). **Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.** Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/operacoes-urbanas/oucae/>>. Acesso em 15 de outubro de 2021.

SP Urbanismo (2020b). **Operação Urbana Consorciada Faria Lima.** Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/operacoes-urbanas/operacao-urbana-consorciada-faria-lima/>>. Acesso em 15 de outubro de 2021.

STROHER, Laisa Eleonora Maróstica. **Operações urbanas consorciadas com Cepac:** uma face da constituição do complexo imobiliário-financeiro no Brasil? Dossiê: financeirização, mercantilização e urbanismo neoliberal • Cad. Metrópole 19 (39) • May-Aug 2017.

SABESP. Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, 2020. **Novo Rio Pinheiros.** Disponível em: <<http://site.sabesp.com.br/site/interna/Default.aspx?secaoId=751>>. Acesso em: 25 de fevereiro de 2021.

SEABRA, O. C. de L. **Bacia do Alto Tietê:** a montagem do sistema hidrelétrico de São Paulo e sua problemática. *Boletim Paulista de Geografia* v. 100, 2018, p.56-84.

SEABRA, O. C. de L. **Os meandros dos rios nos meandros do poder:** Tietê e Pinheiros - valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo. 1987. Tese (doutorado em geografia) - FFLCH, USP, São Paulo, 1987.

SINDUSCON-SP. **Webinar Finanças Sustentáveis:** Estímulos e Barreiras para o Setor Imobiliário. Plataforma digital youtube. Exibido em 27 de agosto de 2020.

SHIMBO, L. RUFINO, B. **Financeirização do espaço urbano na América Latina:** teoria, processos e desafios para construção de uma agenda de pesquisa. In: *Financeirização e estudos urbanos na América Latina.* Org: Lucia Shimbo e Beatriz Rufino. Rio de Janeiro - Editora Letra Capital, 2019.

SOUZA, Fabiane Agapito Campos de. **A relação natureza-sociedade no modo de produção capitalista**. EM PAUTA, Rio de Janeiro,, n. 35, v. 13, p. 153 - 168, 1º Semestre de 2015.

VILLAÇA, F. **São Paulo: segregação urbana e desigualdade**. Estudos Avançados, vol. 25, nº 71. São Paulo, 2011.

WEHBA, Cristina. RUFINO, Beatriz. **Os significados da infraestrutura nos negócios imobiliário-financeiros**: reflexões a partir de três empreendimentos liderados pela Odebrecht. *In* Infraestrutura na reestruturação do capital e do espaço: análises em uma perspectiva crítica / Org. Beatriz Rufino, Raphael Faustino, Cristina Wehba. - 1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021.

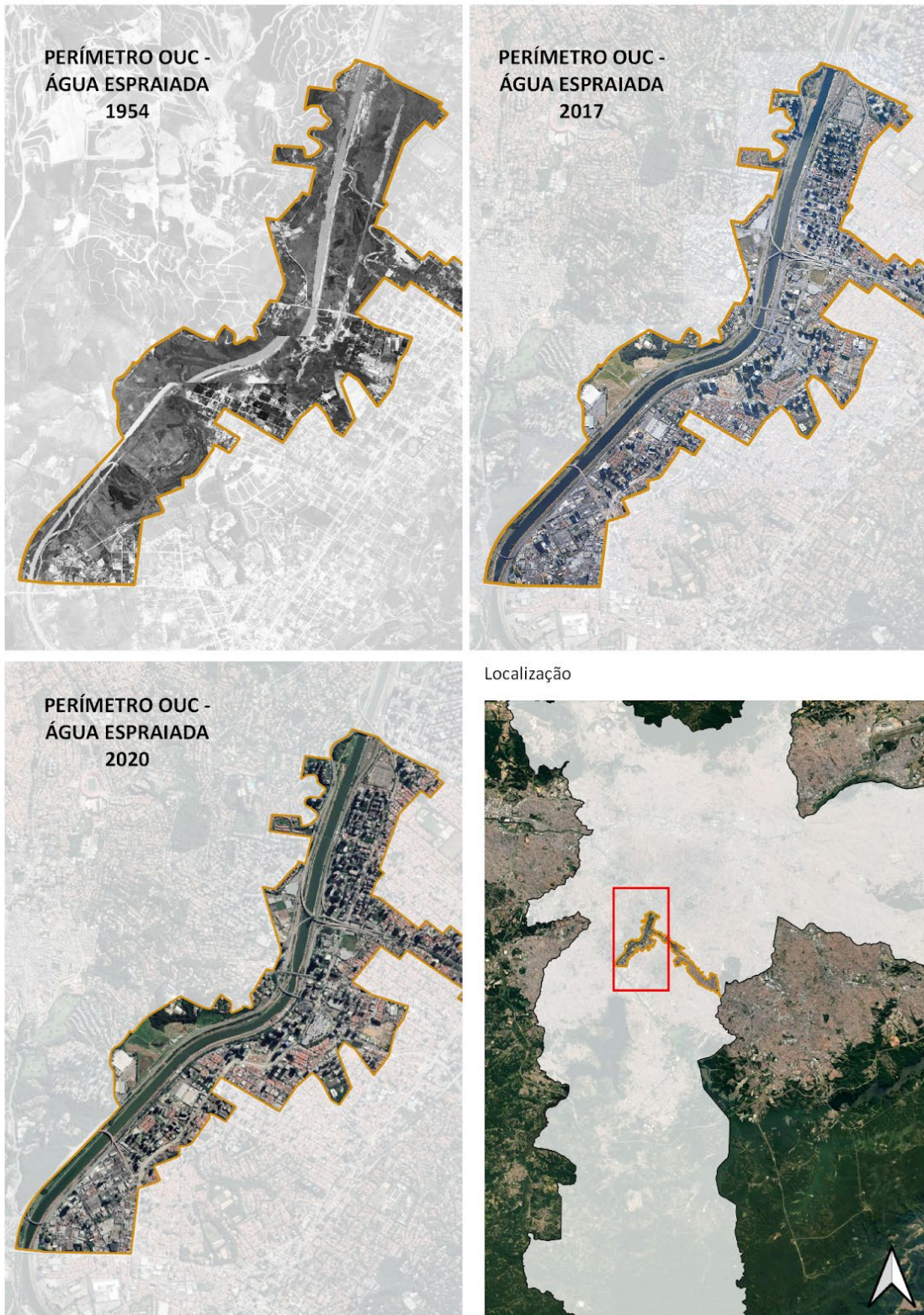
**ANEXO I****Perímetro OUCFL - Evolução da ocupação (1940, 1955, 2017 e 2020)**

Fonte: Mapeamento 1954 - Vasp Cruzeiro / Ortofoto 2017 - PMSB RGB / 2020 Google Earth. Elaboração por Thayná Holanda e Fernanda Alves, 2020.



## ANEXO II

## Perímetro OUCAE - Evolução da ocupação (1955, 2017 e 2020)



Fonte: Mapeamento 1954 - Vasp Cruzeiro / Ortofoto 2017 - PMSP RGB / 2020 Google Earth.  
Elaboração por Thayná Holanda e Fernanda Alves, 2020.

## ANEXO III

## Licitações Sabesp - Eixo Saneamento (16 contratos)

Id	Nome	Número da Licitação	Tipo da Obra	Órgão Responsável	Data da Ass, do Contrato	Vencedor do Contrato	Valor da Licitação (R\$)
1	PI-01 - Ribeirão Jaguaré	LITGD n° 2.809/19	Execução das obras dos coletores tronco, incluindo interligações e soluções para a redução dos níveis de DBO	Sabesp	29/05/2020	Consórcio Allonda/MND	144.080.000,00
2	PI-03 - Baixo Pirajuçara - Antonico	LIME01 n° 3.173/19	Obras de Coletores, Redes, Ligações, Interligações e Soluções para Redução de DBO	Sabesp	20/07/2020	Consórcio Performance ME 01 (Construtami, Ypê, BBL)	25.540.000,00
3	PI-10 e PI-12 - Corujas e Rebouças	ME03 n° 2.772/19	Execução das obras dos coletores tronco, redes coletoras de esgoto e ligações de esgoto	Sabesp	23/10/2019	Consórcio Coletor Pinheiros (Velloso, trail e VAD)	22.600.000,00
4	PI-03 - Bacia Pirajuçara - Baixo Pirajuçara	LITGD n° 2.819/19	Execução das obras dos coletores tronco, incluindo interligações e soluções para a redução dos níveis de DBO	Sabesp	20/05/2020	Consórcio Enotec/Flexdrill	100.200.000,00
5	PI-03 - Bacia Pirajuçara - Área ME-02 - Pirajuçara - Poá / Taboão da Serra	LIME02 n° 3.193/19	Execução das obras para implantação de soluções para a redução dos níveis de DBO	Sabesp	25/06/2020	Consórcio Performance ME 02 (Construtami, Ypê, BBL e Sanit)	90.040.000,00
6	PI-05 - Cidade Jardim e PI-07 Morumbi	LITGD n° 2.847/19	Execução das obras dos coletores tronco, incluindo interligações e soluções para a redução dos níveis de DBO	Sabesp	20/05/2020	Consórcio performance Cidade Jardim - Morumbi (empresas trail, Augusto Velloso e VAD)	38.900.000,00
7	PI-07 - Córrego Morumbi - Rede Jd. Tramontano	ME n° 1.703/18	?	Sabesp	10/2018	Trail	12.123.829,00
8	PI-22 - Córrego Águas Espreadas	LITGD n° 2.908/19	Execução das obras dos coletores tronco, incluindo interligações e soluções para a redução dos níveis de DBO	Sabesp	20/05/2020	Consórcio DGF D - DP Barros, Gimma, FBS Construção e Diagonal	144.000.000,00
9	PI-03 - Bacia Pirajuçara - Alto Pirajuçara	LITGD n° 2.878/19	Execução das obras dos coletores tronco, incluindo interligações e soluções para a redução dos níveis de DBO	Sabesp	20/05/2020	Consórcio Rio DBO Alto Pirajuçara (Engeform, Passarelli, CTL, Cobrape e Vila Ambiental)	225.800.000,00
10	PI-03 - CT Pirajuçara - Trechos 2 e 3 e CT Jq. Cachoeira	TG n° 1.348/18	Execução das Obras dos Coletores Tronco	Sabesp	12/2018	Aliter	45.926.807,10
11	PI 09 - Córrego Cachoeira- Morro do "S"	PGMS n° 3.024/19	Execução das obras para implantação de soluções para a redução dos níveis de DBO	Sabesp	25/06/2020	Consórcio Performance Córrego Cachoeira (Trail, Sanches Tripolini e FBS)	203.850.000,00
12	PI-11 - Córrego Ponte Baixa e PI-13 - Socorro	PGMS n° 2.841/19	Execução das obras para implantação de soluções para a redução dos níveis de DBO	Sabesp	22/11/2019	Consórcio (Vita Ambiental, Complexa Constr., CRA Engenharia, SR Consultoria)	67.300.000,00
13	PI-28 - Córrego Pouso Alegre, PI-30 - Santo Amaro e PI-32 - Córrego Poli	PGMS n° 2.979/19	Execução das obras para implantação de soluções para a redução dos níveis de DBO	Sabesp	20/04/2020	Consórcio CTL Engenharia e TCRE Engenharia	28.500.000,00
14	PI-24 - Córrego Cordeiros	PGMS n° 3.023/19	Execução das obras para implantação de soluções para a redução dos níveis de DBO	Sabesp	20/05/2020	Consórcio Allonda/MND	139.200.000,00
15	PI-34 - Ribeirão Aterrado	LIMS n° 1.891/19	Execução das obras para implantação de soluções para a redução dos níveis de DBO	Sabesp	08/11/2019	Consórcio Coletor Pinheiros (Velloso, trail e VAD)	22.600.000,00
16	PI-36 - Córrego Pedreira/Olaria	LIMS n° 2.157/19	Execução das obras para implantação de soluções para a redução dos níveis de DBO	Sabesp	21/11/2019	Consórcio Performance SUL (Passarelli, Cobrape e Vita Ambiental)	56.400.000,00

Fonte: Sistema de monitoramento e acompanhamento - Programa Novo Rio Pinheiros (Maio, 2021).

## ANEXO IV

## Licitações SABESP - Eixo Saneamento URQs (3 contratos)

Licitações - Eixo Saneamento URQs						
Id	Número da Licitação	Descrição Contrato/Obra	Órgão Responsável	Vencedor do Contrato	Valor da Licitação	Situação
1	Sabesp - 01/2019 Licitação 5.183/19	Unidade de Recuperação da Qualidade do córrego Jaguaré	Sabesp	ETESCO, FAST e CONASA	87.430.000,00	Em Execução
2	Sabesp - 04/2019 Licitação 5.183/19	Unidade de Recuperação da Qualidade do córrego Antonico	Sabesp	ETESCO, FAST e CONASA	87.430.000,00	Em Execução
3	Sabesp - 02/2019 Licitação 5.167/19	Unidade de Recuperação da Qualidade do córrego Pirajussara	Sabesp	ENGEFORM e ALLONDA	70.000.000,00	Em Execução
4	Sabesp - 03/2019 Licitação 5.168/19	Unidade de Recuperação da Qualidade do Córrego Cachoeira	Sabesp	CEJEN	80.450.000,00	Em Execução
5	Sabesp - 03/2019 Licitação 5.168/19	Unidade de Recuperação da Qualidade do córrego Água Espaiada	Sabesp	CEJEN	80.450.000,00	Em Execução

Fonte: Sistema de monitoramento e acompanhamento - Programa Novo Rio Pinheiros (Maio, 2021).

## ANEXO V

## Licitações EMAE - Eixo Manutenção

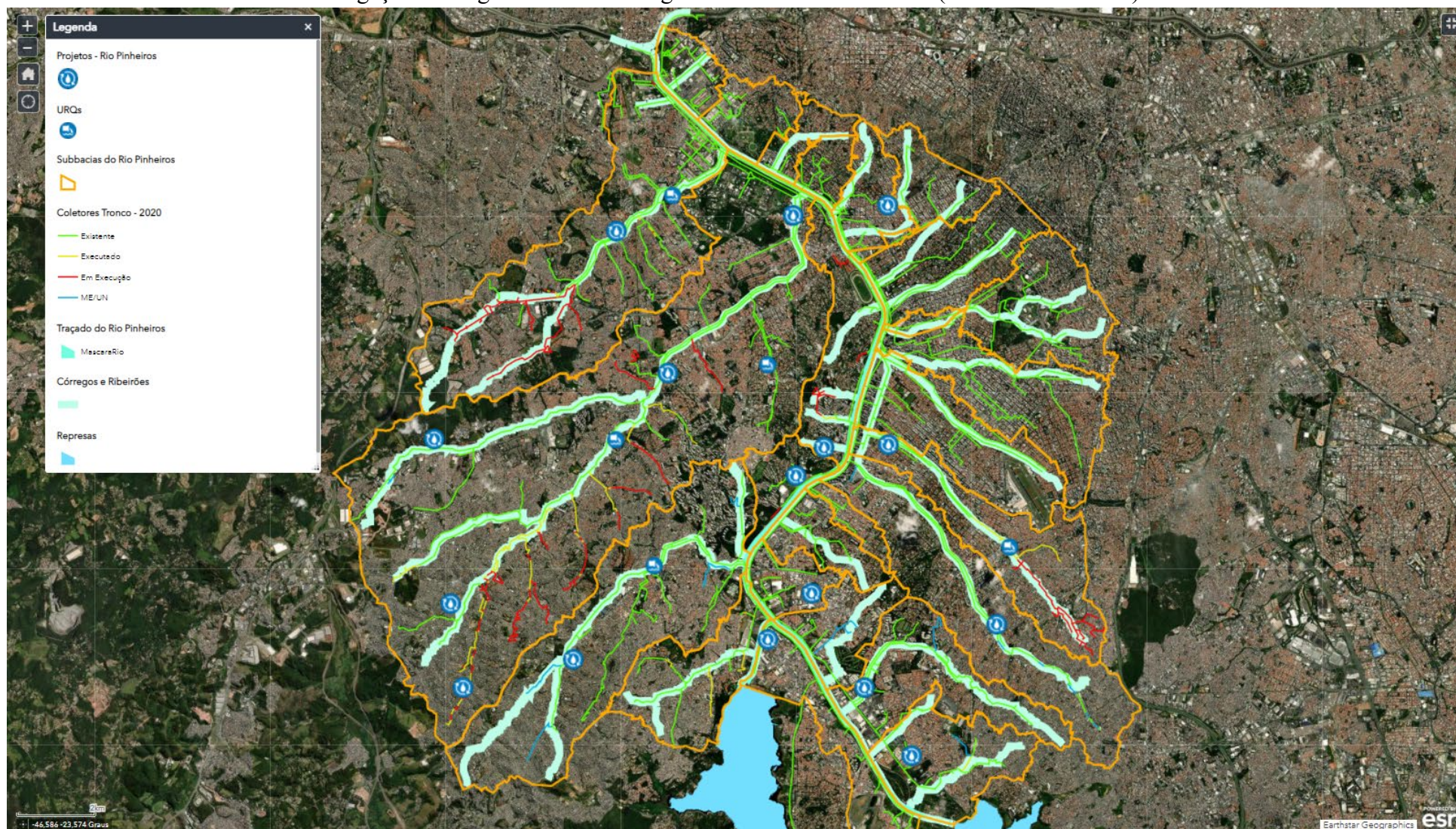
Licitações - Eixo Manutenção (EMAE)							
Id	Número da Licitação	Descrição Contrato/Obra	Órgão Responsável	Data da Assinatura do Contrato	Vencedor do Contrato	Valor da Licitação	Situação
1	EMAE-03/2019	CONTRATO Nº ASL/GE/5014/02/2019 Prestação de serviços de desassoreamento do Canal Pinheiros Inferior - Lote 2 - Canal do Pinheiros Inferior - CPI	Emae	2017	Consórcio Pinheiros 14 Empresa ETC Empreendimentos e Tecnologia em Construção LTDA e DP Barros Pavimentação e Construção Ltda.	18.780.999,98	Concluído
2	Emae-01/2017	CONTRATO Nº ASL/GEM/5043/01/2017 Serviço de remoção, carga, transporte e destinação de vegetação aquática e de detritos flutuantes do Canal Pinheiros. Aditado para os serviços de Ecoboats R\$ 954.200,00	Emae	2017	PARANAVERDE LTDA. ME	14.769.036,00	Concluído
3	EMAE-01/2018	CONTRATO Nº ASL/GEC/5022/01/2018 Prestação de serviço de monitoramento por câmaras e pesagem de caminhões no canal Pinheiros	Emae	2018	VICTORIANE ENGENHARIA LTDA	501.000,00	Concluído
4		Prestação de serviços de remoção, carga, transporte e destinação de vegetação aquática e detritos flutuantes no Canal do Rio Pinheiros	SIMA	15/09/2020	DP Barros Pavimentação e Construção Ltda.	19.374.991,30	Em Execução
5		Desassoreamento	DAEE	2021	Consórcio Pinheiros Desassoreamento (Construdaher, Dratec, Masterserv) Contrato de 12 meses.	35.000.000,00	Em Execução
6	EMAE-04/2019	CONTRATO Nº ASL/GE/5014/01/2019 - Prestação de serviços de desassoreamento do Canal Pinheiros Superior - Lote 1 - Canal do Pinheiros Superior - CPS	Emae	2019	Consórcio Jerivá SOEBE Construção e Pavimentação S.A e FBS Construções Civil e Pavimentação S.A	13.174.038,44	Concluído
7		Prestação de Serviço de remoção da vegetação aquática e dos detritos flutuantes do Canal com 10 Barcos de médio porte	SIMA	29/12/2020	Brawu Naval Ltda	13.800.000,00	Em Execução
8	Emae-03/2018	CONTRATO Nº ASL/GEC/ Medição Topografica e ecobatimetria	Emae	2018	J.V.A. Comércio Locações e Serviços em Geral - EPP	1.796.988,00	Concluído
9	Emae-02/2018	CONTRATO Nº ASL/GEC/5011/01/2018 Prestação de serviços de manutenção de áreas do Canal do Pinheiros	Emae	2018	J.V.A. Comércio Locações e Serviços em Geral - EPP	1.796.988,00	Concluído
10	Emae-02/2019	CONTRATO Nº ASL/GEC/5015/02/2019 Prestação de serviços de desaterro dos bota fora transitórios, transporte e disposição final dos sedimentos, para cava de Carapicuíba, Lote 2, Bota-Fora Interlagos, Caixas A e B.	Emae	2019	CONSTRUDAHER CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA Contrato de 8 mese	16.422.000,00	Concluído
11	EMAE-01/2019	CONTRATO Nº ASL/GEC/5015/01/2019 Prestação de serviços de desaterro dos bota fora transitórios, transporte e disposição final dos sedimentos, para cava de Carapicuíba, Lote 1, Bota-Fora 1 , Caixas A .	Emae	2019	Consórcio Pinheiros 15 ETC Empreendimentos e Tecnologia em Construção Ltda e DP Barros Pavimentação e Construção Ltda. Contrato de 12 meses.	20.919.999,93	Concluído

Fonte: Sistema de monitoramento e acompanhamento - Programa Novo Rio Pinheiros (Maio, 2021)



## ANEXO VI

## Ligações de esgoto na bacia de esgotamento do Rio Pinheiros (Novembro de 2021)



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