



Usina de Traição: contradições e impasses no reconhecimento do patrimônio cultural da indústria elétrica na cidade de São Paulo

Planta de la Traición: contradicciones e impasses en el reconocimiento del patrimonio cultural de la industria eléctrica en la ciudad de São Paulo

Eixo 6_Simpósio 1 Los paisajes históricos de la producción: nuevos procesos emergentes y experimentales en la ciudad contemporánea

Valter dos Santos Lameirinha¹

Universidade Federal de São Paulo - UNIFESP, Brasil
lameirinha@unifesp.br

Manoela Rossinetti Rufinoni²

Universidade Federal de São Paulo - UNIFESP, Brasil
rufinoni@unifesp.br

Resumo: O artigo discorre sobre as recentes transformações no edifício da Usina de Traição (Figura 1), decorrentes do edital de procedimento de licitação para permissão de uso lançada pelo Governo do Estado de São Paulo, que autoriza a iniciativa privada a alterar a edificação e sua área envoltória. Como a usina não usufrui de instrumentos de proteção patrimonial, o processo de transformação não considerou sua representatividade como patrimônio industrial, tanto isoladamente como no conjunto histórico de produção de energia e de formação da paisagem da qual faz parte. Desse modo, as intervenções na Usina de Traição evidenciam a necessidade de se discutir a compatibilização de novas funcionalidades em um conjunto industrial quase secular e em plena atividade. Projetado

¹ Doutorando do Programa de Pós-Graduação em História da Arte da Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade Federal de São Paulo (EFLCH-UNIFESP) com pesquisa em desenvolvimento com bolsa CNPQ processo nº 175534/24-1; bolsa PDSE/CAPES Doutorado Sanduíche com investigação no CIDEHUS-Centro Interdisciplinar de História Culturas e Sociedades da Universidade de Évora, processo 88881.127857/2025-01. Orcid: 0000-0002-5352-273X

² Professora do Departamento de História da Arte e do Programa de Pós-Graduação em História da Arte da Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade Federal de São Paulo (EFLCH-UNIFESP). Orcid:0000-0003-4146-666X

na década de 1940 pela companhia canadense *Light and Power* com o intuito de reverter o curso do rio Pinheiros, a usina localizada na zona sul da cidade de São Paulo está implantada sobre o leito fluvial e conservava toda estrutura original, até o início das intervenções. A usina faz parte de um complexo industrial de maior amplitude denominado “Projeto Serra”, idealizado pelos engenheiros Asa White Kenney Billings e F. S. Hyde, para produzir energia frente às demandas da cidade de São Paulo e regiões adjacentes. Para discutir as intervenções na usina e área envoltória, analisamos o edital, a legislação municipal incidente sobre a área, bem como a judicialização das contestações da sociedade. Além dessas fontes primárias, utilizamos como base os fundamentos do campo do patrimônio cultural industrial, perpassando os temas de Paisagem Cultural e de Paisagens Históricas da Produção Industrial.

Palavras-chave: Usina de Traição, edifício histórico industrial, preservação, cidade de São Paulo

Resumen: El artículo aborda las recientes transformaciones en el edificio Planta de la Traición (Figura 1), actualmente denominado Planta de São Paulo, resultantes del aviso de procedimiento de licitación para obtener permiso para utilizar, lanzado por el Gobierno del Estado de São Paulo, que autorizó la iniciativa privada a alterar el edificio y su área circundante. Como la planta no se benefició de instrumentos de protección del patrimonio, el proceso de transformación no consideró su representatividad como patrimonio industrial, ya sea de forma aislada o como parte del contexto histórico de producción de energía y formación del paisaje del que forma parte. Así, las intervenciones en la Central de Traição ponen de relieve la necesidad de discutir la compatibilidad de nuevas funcionalidades en un complejo industrial con casi un siglo de existencia y aún en pleno funcionamiento. Proyectada en la década de 1940 por la empresa canadiense *Light and Power* con el objetivo de invertir el curso del río Pinheiros, la central ubicada en la zona sur de la ciudad de São Paulo está construida sobre el lecho del río y conservó toda su estructura original hasta el inicio de las intervenciones. La planta forma parte de un complejo industrial más grande llamado “Projeto Serra”, un sistema concebido por Asa White Kenney Billings e F. S. Hyde, para producir energía e satisfacer las demandas de la ciudad de São Paulo y regiones circundantes. Para analizar las intervenciones en la planta y sus alrededores, analizamos el anuncio de licitación, la legislación municipal aplicable a la zona y los desafíos legales planteados por la sociedad. Además de estas fuentes primarias, nos basamos en los fundamentos del patrimonio cultural industrial, abarcando temas del Paisaje Cultural y Paisajes Históricos de la Producción Industrial.

Palabras-clave: Planta de la Traición, edificio industrial histórico, preservación, ciudad de São Paulo.

Que direito nós temos, um dado presente histórico tem, de destruir indistintamente, ou de transformar indistintamente, obras que são portadoras do conhecimento e que são suporte de aspectos memoriais e simbólicos (KÜHL, 2018).



Figura 1: Usina de Traição – Fonte: autores

Introdução

De acordo com a literatura voltada à história da produção de energia em território brasileiro, os investidores canadenses foram protagonistas no desenvolvimento e expansão do sistema de produção de energia hidroelétrica entre a segunda metade do século XIX e as primeiras décadas do século XX, não somente no Brasil, mas também em diversos países ibero-americanos, entre

os quais México, Cuba e Espanha (SANTOS, 2009, p. 51), interferindo na transformação de paisagens locais (Figura 2). No Brasil, em princípios do século XX, esses pioneiros vindos do norte da América fincaram raízes nesse setor industrial por meio da concessionária *Tramway, Light and Power Company Limited*, em São Paulo e no Rio de Janeiro, estados localizados na região sudeste do Brasil que, entre si, compartilham partes de suas divisas territoriais e rede hidrográfica.

Tabela I – Abrangência Internacional do Grupo Light					
Empresas	Ano de incorporação	Localização do escritório central	Ano de venda	Localização	Serviços
City Of Birmingham Tramway Co.	1896	Toronto	1902	Birmingham	Energia
West India Electric Company	1897	Montreal	1971	Jamaica	Energia e Transporte
São Paulo Tramway, Light and Power Co.	1899	Toronto	1978	São Paulo	Energia, Transporte e Gás
Demerara Electric Co.	1899	Montreal	1960	Georgetown British Guiana	Energia e Transporte
Trinidad Electric Co.	1901	Halifax	1939	Port of Spain - Trinidad	Energia e Transporte
Mexican Light, Power Co.	1902	Montreal	1939	Cidade de México	Energia
Rio de Janeiro Tramway, Light and Power Co.	1905	Toronto	1978	Rio de Janeiro	Energia, Transporte e Comunicação
Monterey Railway, Light and Power Co.	1905	Toronto	1950	Monterey - México	Energia, Transporte e Gás
Mexico Tramway Co.	1906	Montreal	1939	Cidade de México	Transporte
The Camaguey Co.	1906	Montreal	1926	Camaguey - Cuba	Energia e Transporte
Porto Rico Railway Co.	1906	Montreal	1944	San João - Porto Rico	Energia e Transporte
Mexican Northern Power Co.	1906	Montreal	1929	Estado de Chihuahua - México	Energia
Barcelona Traction, Light and Power Co.	1911	Toronto	1914	Barcelona	Energia e Transporte

Dados extraídos de: Gregory P. Marchildon. *The Montreal Engineering Company and International Power: Overcoming the Limitations of the Free-Standing Utility. In: The Free-Standing Company in the World Economy 1930-1996*. Mira Wilkins and Ham Schroter. Oxford University Press, p. 391 a 420, 1998.

Figura 2: Tabela extraída da tese de doutorado de SANTOS, 2009, p. 64

Comprometida com os governos desses dois estados para a prestação de serviços focados na produção, transmissão e distribuição de eletricidade, a Light, no papel de concessionária, paulatinamente atuou nesses dois territórios; análogos no que diz respeito à riqueza de rios e afluentes, porém, distintos na estruturação de suas capitais, se considerarmos a forma de seus relevos. Em São Paulo, veios d'água que nascem no topo da Serra do Mar convergem na formação da bacia hidrográfica represada pela Light no planalto, alcançando limites urbanizados, para então afluir em sentido oeste do interior do estado; no Rio de Janeiro, os rios Piraí e Paraíba do Sul, têm suas nascentes na região do Vale do Paraíba no estado de São Paulo, com águas seguindo em direção ao Rio Janeiro, cortando divisas, adentrando o interior, chegando a alcançar o sul do estado de Minas Gerais, para então chegar à cidade de São João da Barra (RJ) e, finalmente, desembocar no oceano. Nesse percurso, a Light aproveitou-se das corredeiras para formar os recursos hídricos de represas do Ribeirão das Lages na cidade de Piraí-RJ, edificando “as usinas e estações elevatórias da Ilha dos Pombos em 1924, Fonte Nova em 1940, Santa Cecília, Vigário e Nilo Peçanha em 1952, e Pereira Passos em 1962” (OLIVEIRA, 2013, p. 2), longe da área urbanizada da cidade do Rio de Janeiro – até então Distrito Federal do Brasil – não intervindo na paisagem não edificada entre o mar e as montanhas.

Em ambas as situações (São Paulo e Rio de Janeiro), os investimentos nos setores de energia e de transportes de bondes transformaram a paisagem cultural e urbana, impulsionando novas relações de trabalho nas fábricas devido à ampliação do horário de produção e à implantação de meios de locomoção por meio da eletrificação de bondes, dinamizando, assim, o ir e vir da população, além de intensificar as atividades de lazer noturno com a chegada da eletricidade, a exemplo dos cinemas, teatros, entre outros atrativos.

Hoje, os remanescentes arquitetônicos desse sistema de produção de energia implantado pela Light são importantes testemunhos para a compreensão da magnitude desses investimentos e das

respectivas transformações da paisagem em amplos territórios, nos dois estados citados: represas, barragens, usinas hidrelétricas, usinas de transformação, subestações, redes de distribuição, entre tantos equipamentos industriais, impregnam nosso olhar para compreendermos todo o processo de constituição monopolista dessa indústria estrangeira, ocorrido no nascer do Brasil industrial. Tais estruturas continuam a desempenhar seu papel primário quase em sua totalidade, mesmo após processos de nacionalização, estatização, privatizações e consequentes adaptações nos sistemas, em atendimento às necessidades atuais das populações.

Se, no Rio de Janeiro, a localização mais distante da capital e de seu crescimento urbano foi fator decisivo para a preservação do complexo sistema implantado; em São Paulo, a proximidade das estruturas industriais do perímetro da cidade, aliada ao desenfreado desenvolvimento e reedificação do solo urbano no transcorrer do século XX, fez com que relevantes estruturas do sistema fossem encampadas pela urbanização, interferindo na leitura da paisagem formada pelo sistema. O ainda incipiente reconhecimento desse tipo de estrutura como patrimônio histórico industrial e a presença de cinturões não edificadas junto a determinados complexos são fatores que contribuem para a sua descaracterização, sobretudo, tendo em vista o interesse dos setores imobiliário e de serviços na utilização dessas áreas.

Na pesquisa intitulada “Subestações de energia da Light na cidade de São Paulo (1899-1956): um estudo no campo do patrimônio arquitetônico industrial” (LAMEIRINHA, 2022), foi realizado o levantamento de parte do conjunto de estruturas que a Light implantou no município de São Paulo, com foco nas unidades distribuidoras de energia, ou seja, os edifícios remanescentes das subestações instaladas nos bairros. Na ocasião, foram formuladas fichas de identificação e apresentados relatórios sobre a situação de conservação dos edifícios, funções exercidas, preservação, localização, contexto envoltório e histórico, entre outras informações, sempre compreendendo-os como partes indissociáveis de um sistema de produção e transmissão. A pesquisa ressaltou a indissociabilidade das partes que compõem esse complexo sistema, buscando compreendê-lo como patrimônio cultural da indústria elétrica no estado de São Paulo. Desde então, temos buscado ampliar o escopo de investigação, ultrapassando os limites do estado de São Paulo e incorporando outros sistemas em que a companhia canadense atuou, especialmente no estado do Rio de Janeiro.

Ainda que o foco desta comunicação seja contextualizar um único edifício desse sistema em São Paulo, qual seja, a Usina de Traição, essa introdução busca situá-lo no contexto de pesquisas de maior amplitude, esclarecendo os caminhos de nossa investigação. Metodologicamente, buscamos partir da relação macro e plural para a micro e singular nas questões que envolvem nosso objeto de estudo, no sentido de despertar a atenção para a necessidade de uma inventariação ampla desse sistema como um todo, porém, sem desconsiderar as especificidades de cada região. Desse modo, as discussões a seguir visam contribuir para o reconhecimento do patrimônio da indústria elétrica como arquitetura e paisagem, em diálogo com a história sociocultural e as singularidades regionais que lhes são inerentes.

Usina de Traição³: identificação do edifício no sistema Projeto Serra

Este artigo aborda as recentes transformações no edifício da Usina de Traição, localizado na Cidade de São Paulo, decorrentes da chamada pública para permissão de uso, lançada inicialmente

³ Com o lançamento do edital de concessão para o empreendimento o nome da Usina foi alterado para Usina São Paulo.

pelo governo do Estado de São Paulo em 2019⁴ autorizando a iniciativa privada a alterar a edificação e sua área envoltória. O projeto de intervenção, conforme anunciado na mídia, prevê a revitalização do local para transformá-lo em um novo polo de lazer, cultura e gastronomia. No entanto, como a usina, ainda em atividade, não usufrui de instrumentos de salvaguarda como bem cultural, o processo de transformação da área construída não tem considerado sua representatividade como patrimônio da indústria elétrica, tanto isoladamente quanto como parte integrante de uma paisagem histórica relacionada à produção de energia.

Projetada na década de 1940 pela companhia canadense *Light and Power* com o intuito de reverter o curso do rio Pinheiros, a usina localizada na zona sul da cidade de São Paulo está implantada sobre o leito fluvial e conservou toda estrutura original até o início das citadas intervenções, em 2022. A usina faz parte de um complexo industrial de maior amplitude denominado “Projeto Serra”, idealizado pelos engenheiros Asa White Kenney Billings e F. S. Hyde, para produzir energia em atendimento à demanda da cidade de São Paulo e regiões adjacentes.

A ilustração a seguir (Figura 3) mostra o aproveitamento hídrico na implantação do sistema no município e nas áreas lindeiras que formam a região metropolitana da cidade de São Paulo. As fotografias encontradas no acervo da Fundação e Energia⁵ mostram as arquiteturas desse sistema. Na planta (Figura 4) encontramos um perfil esquemático da bacia hidrográfica do município com o sistema elétrico implantado pela Cia Light, indicando a localização das barragens e usinas, nos rios Tietê e Pinheiros no planalto; e da Usina Henry Borden, na base da Serra do Mar, na cidade de Cubatão. Vemos que, apesar do rio Tietê ter a nascente na cidade de Salesópolis, localizada próxima à região da Serra do Mar, suas águas correm em direção ao interior, cortando toda a cidade e estado de São Paulo, indo desembocar no rio Paraná.

Essa característica fluvial possibilitou à Cia. Light estabelecer uma sequência de barragens, represando e controlando a vazão do rio Tietê, para que, juntamente com o sistema implantado no rio Pinheiros, com as usinas elevatórias de Traição e Pedreira, ocorresse a inversão da vazão das águas. Essa leitura geográfica se faz necessária para nossa análise devido à interlocução funcional existente entre as várias partes que compõem o sistema, bem como à necessidade de evidenciarmos as relações entre memória, história da técnica e social nesses territórios.

A análise dessas estruturas nas cidades englobadas pelo sistema – sobretudo devido à importância que possuem como mecanismo de sustentabilidade ambiental –, suscita a necessidade de compreendermos atentamente essas paisagens formadas artificialmente, tanto em seus aspectos físicos e materiais, como ambientais e socioculturais. Essa leitura da paisagem, portanto, requer a inventariação das partes que constituem o sistema de produção de energia, incluindo os subsistemas de transmissão e distribuição que o compõem (LAMEIRINHA, 2009; LAMEIRINHA e RUFINONI, 2024).

⁴ No edital inicial de “Chamada pública 02/2019” ao qual também baseamos nossa análise, houve pedido de adequações do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo alterando para “Edital do Procedimento de Licitação nº ASL/P/9001/2020”, porém mantendo as mesmas áreas de intervenção. Para maior informações consultar Processo nº 00020653.989.20-2 disponível em: https://www.imprensaoficial.com.br/DO/BuscaDO2001Documento_11_4.aspx?link=%2f2020%2flegislativo%2fseteembro%2f09%2fpag_0019_2a75fc996e42a8cfa5d9150d16dd5a8.pdf&pagina=19&data=09/09/2020&caderno=Legislativo&paginaordenacao=100019

⁵ <https://www.energiaesaneamento.org.br/acervo/acervo-da-fundacao/>

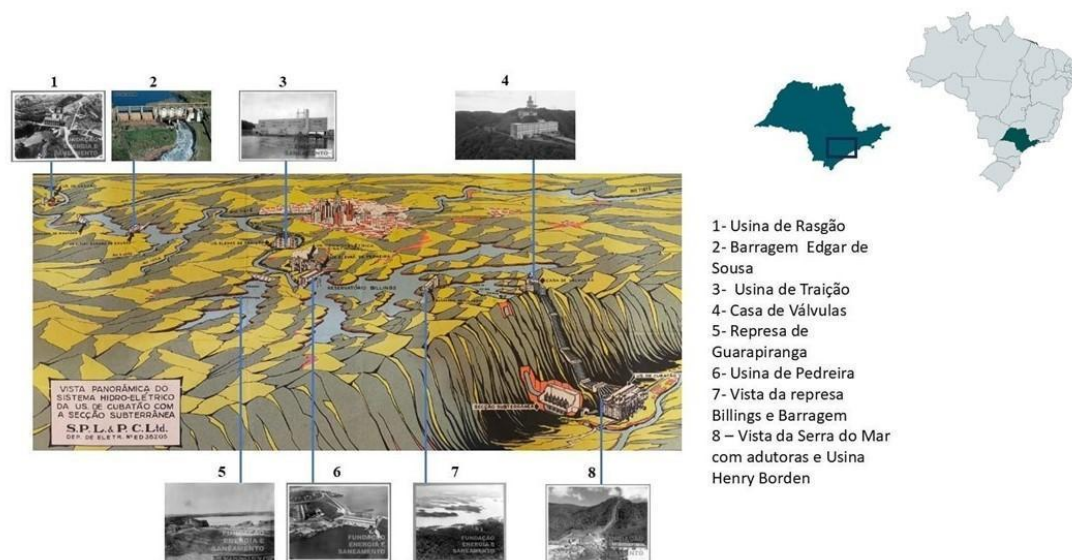


Figura 3: Ilustração da implantação do sistema Projeto Serra no município de São Paulo e região metropolitana. Fontes: Ilustração Fundo Catulo Branco e imagens 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, Fundação Energia e Saneamento; a imagem 2 (fonte EMAE) mostra a estrutura da barragem Edgar de Souza no local da antiga Usina Parnayba, a primeira construída em 1901 pela Cia. Light na cidade de Santana do Parnaíba-SP. Montagem dos autores

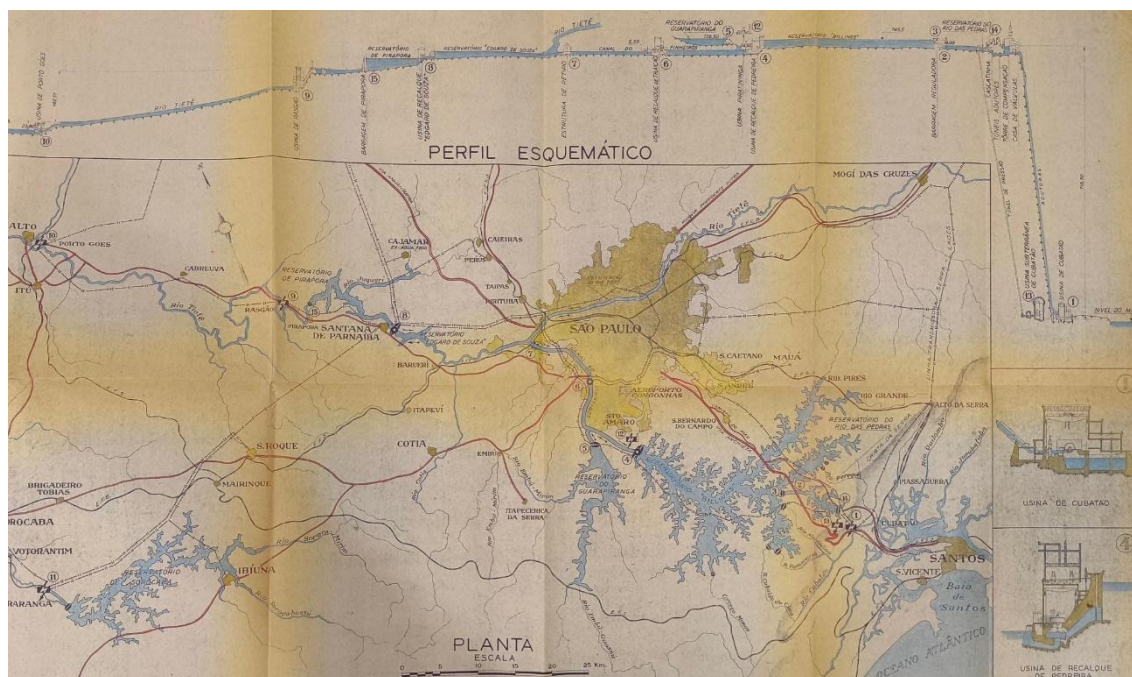


Figura 4: Desenho elaborado pela Light em 1975 com perfil esquemático mostrando o sistema nos rios Pinheiros e Tietê e represas artificiais de Guarapiranga e Billings formadas pela companhia. Fonte: Fundação Energia e Saneamento. Acervo Light São Paulo S/A – Caixa de Arquivo nº 0411 A

Com essa breve contextualização do sistema “Projeto Serra”, procuramos identificar nosso objeto de estudo e destacar sua inserção no território na atualidade. A seguir, analisaremos a intervenção em andamento no edifício da Usina de Traição, em decorrência da chamada pública para permissão de uso lançada pelo Governo do Estado de São Paulo, em 2019, autorizando a iniciativa privada alterar a edificação e sua área envoltória.

Devido à ausência de instrumentos de proteção patrimonial, a elaboração do projeto de intervenção ocorreu sem a necessidade de considerar sua representatividade como patrimônio industrial, seja isoladamente, seja como parte do sistema, ou mesmo sua relação com a paisagem envoltória. Desse modo, veremos que as intervenções na Usina de Traição, sem os parâmetros de proteção dos órgãos de patrimônio, evidenciam a necessidade de discutirmos a compatibilização de novas funcionalidades em um conjunto industrial quase secular e em atividade.

A Usina de Traição, a área envoltória e os argumentos para a intervenção

O edifício da Usina de Traição estava sob responsabilidade da concessionária EMAE – Empresa Metropolitana de Águas e Energia, quando em 2019 foi lançado o edital para concessão de uso. O governo do Estado de São Paulo, sendo o maior acionista da empresa, privatizou a EMAE no ano de 2024, passando o controle acionário que detinha para o Fundo Phoenix Água e Energia S/A. Recentemente, em outubro de 2025, por meio da compra de ações, a SABESP – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo assumiu o controle desse sistema hídrico⁶. Na ocasião do lançamento do edital de concessão, a própria empresa EMAE descreveu a singular trama arquitetônica existente na monumentalidade do Projeto Serra:

[...] é notável que houve tratamento arquitetônico pelo detalhamento dos frisos horizontais simulando pavimentos, a composição equilibrada e, como marco, a torre com mastros e posto de observação. Estilisticamente pode-se encontrar relações com as demais construções do Projeto, seja pelos frisos presentes também na Casa de Válvulas ou pela semelhança entre a torre da Usina Elevatória São Paulo com o tratamento Art Déco, simples e robusto, visto na entrada da Usina subterrânea Henry Borden (EMAE, 2019, p. 12,14).

Neste trecho, percebemos que a concessionária reconheceu as características arquitetônicas da Usina de Traição, analisando-a como parte do conjunto do Projeto Serra (Figura 5), ao estabelecer relações arquitetônicas como possível parâmetro para a requalificação do edifício. Porém, a outorga para a intervenção deu plena liberdade para os interessados apresentarem projetos, prescindindo dessa análise artística para aprovação dos mesmos, e considerando como critério de seleção da proposta o maior valor financeiro como contrapartida à concessão para exploração do edifício e seu entorno (EMAE, 2019, p. 3).

O edital enumera as intervenções a serem realizadas e as especificidades a serem atendidas para a apresentação de propostas de intervenção, mas em nenhum momento no texto encontramos quaisquer referências das características que deveriam ser valorizadas e preservadas. Tendo em vista que o complexo edificado é um testemunho histórico do desenvolvimento da Cidade de São Paulo e, estando a EMAE ciente da estética formal do conjunto, conforme pudemos observar no trecho destacado acima, poderíamos supor que a estatal consultasse os órgãos de patrimônio histórico da cidade e do estado (CONPRES P E CONDEPHAAT) para dirimir acerca de diretrizes e parâmetros técnicos a serem atendidas, mesmo o edifício não possuindo restrições desses órgãos.

⁶ Para acesso aos documentos referente ao processo de desestatização e venda consultar os seguintes links: <https://www.parcerias.sp.gov.br/Parcerias/Projetos/Detalhes/167>; <https://ri.emae.com.br/pt/arquivos-cvm/comunicados-e-avisos>; <https://ri.sabesp.com.br/informacoes-financeiras/avisos-comunicados-e-fatos-relevantes/>

O reconhecimento por parte da EMAE da relação existente entre as arquiteturas do conjunto edificado do Projeto Serra suscita alguns questionamentos: se a estatal ressaltou a riqueza dos elementos Art Déco da edificação e a relação existente com o conjunto do sistema, por que aceitou um projeto prevendo camuflá-los com outros materiais, ou mesmo, a demolição de parte de suas estruturas? Sendo um remanescente industrial de relevância histórica na paisagem da cidade, não seria aconselhável valorizá-lo e preservá-lo como tal, em sua integridade como elemento de referência no tecido urbano, ao invés de entregá-lo à iniciativa privada?



Usina de Traição



Túnel de Acesso à Usina Subterrânea Henry Borden



Usina de Pedreira



Edifício da Casa de Válvulas

Figura 5 – Conjunto arquitetônico com elementos Art Déco do sistema do Projeto Serra. Fonte: Acervo da Fundação e Energia

Parece-nos haver um descompasso de intenções quando encontramos, no edital, a seguinte diretriz: o “retrofit deve considerar o contexto de inserção do edifício no seu entorno e as características da edificação existente” e que “é uma oportunidade de corrigir distorções que são criadas e acumuladas ao longo do tempo e uso” (EMAE, 2019, p. 19).

Conforme comprovamos na visita de campo, o edifício da Usina, com base em nossa análise visual, está em ótimo estado de conservação (Figura 1), não parecendo necessitar de intervenções incisivas de recuperação de sua arquitetura. Talvez a menção à “correção de distorções” citada no edital estivesse associada aos equipamentos e às necessárias atualizações técnicas do sistema de funcionamento e segurança, que precisam passar por revisão constante devido ao desgaste e às demandas de manutenção e modernização. No entanto, em nenhum desses casos, o termo adequado seria o “retrofit”, que se refere às edificações degradadas, inativas ou que precisam de recuperação de funcionalidade ou adequação para novos usos, devido à ação de intempéries ou abandono. A Usina, como já apontamos, continua em plena capacidade funcional, não necessitando abrigar novos usos e funções.

Ao seguirmos com a leitura do edital, a concessionária afirma que os objetivos para a concessão de uso e os parâmetros para a apresentação do projeto estão focados na transformação visual da usina, com as fachadas revestidas em material compatibilizando-o com a nova linguagem arquitetônica proposta para o empreendimento. Desse modo, o problema da concessionária não seria a recuperação da edificação por problemas técnicos ou estruturais, mas sim, a vontade de imprimir um novo visual plástico à usina, buscando “modernizá-la” com novos materiais e liberdade projetual.

Com esses parâmetros, para a intervenção a proposta vencedora viria a descaracterizar a Usina de Traição em relação ao conjunto do Projeto Serra, conforme podemos verificar nas imagens a seguir (Figura 6 e 7)⁷.

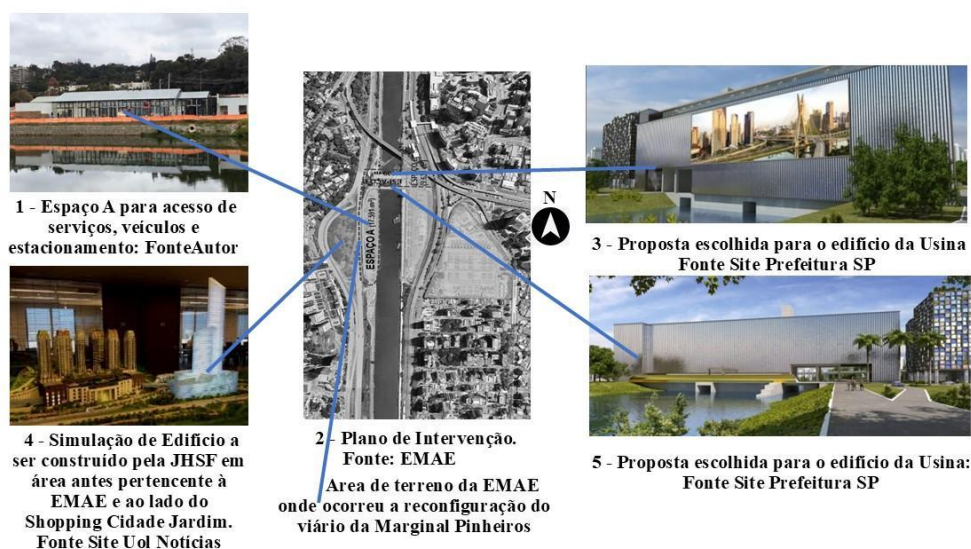


Figura 6 – Imagens 1,3 e 5: Projeto escolhido para o edital de concessão de uso e intervenção no edifício da Usina de Traição e na Área Envolvente; imagem 4: edifício a ser edificado na proximidade da Usina de Traição em terreno pertencente ao grupo JHSF; imagem 1: Intervenções executadas⁸

⁷ A proposta vencedora foi apresentada pelo consórcio formado pelas empresas Kallis Administração e Participações Eireli, Nacional Shopping Planejamentos e Reestruturação de Shopping Center Ltda. e Concessões e Participações BR Ltda. A assinatura do contrato com o Governo do Estado foi assinado em 11/11/2020. Atualmente o grupo JHSF possui o controle societário do empreendimento Usina São Paulo.

⁸ Recentemente, o projeto original sofreu algumas alterações para instalação de novos restaurantes na parte da área demolida da Usina; também houve alteração no tratamento das fachadas onde na primeira proposta de intervenção estava prevista a alocação da tela de cinema.



Figura 7 – Proposta inicial do projeto na Usina de Traição. Fonte EMAE e SEMIL; montagem dos autores

Em relação à área envoltória da Usina, se houvesse a preocupação da concessionária em manter a ambiência consolidada ao conjunto industrial, seria o caso, então, de estabelecer no edital a prerrogativa de preservação do parque com a vegetação do entorno, com restrições às intervenções que ocasionassem a supressão da área de preservação permanente existente. No entanto, o próprio edital já previa a incorporação de parte da área do parque ao remanejamento da avenida Marginal Pinheiros, intervenção que como veremos a seguir estará relacionada à ocupação de áreas contíguas, que já tinham sido objeto de outro edital de venda pela própria EMAE.

Posições e contraposições à interferência na área envoltória da Usina de Traição

A intervenção na área verde envoltória da Usina de Traição deu origem ao imbróglgio referente à aquisição de áreas de terrenos naquele entorno pela Aveiro Incorporações (Grupo JHSF). Uma das áreas foi adquirida por Edital de Concorrência nº ASE/AP/0011/2010 e outra por compra direta, através de contrato de compra e venda, ambas intermediadas pela EMAE (SÃO PAULO, 2015).

Nesses terrenos, a Light havia edificado uma vila operária (Figura 8) que, juntamente com o edifício da Usina de Traição e as estruturas do sistema de transformação e distribuição localizadas em ambas as margens do rio Pinheiros formava um rico conjunto de paisagem cultural industrial na cidade de São Paulo. Após a compra dos terrenos foram demolidas as casas, mas mantido o conjunto arbóreo, que viria a ser suprimido a partir do ano de 2022 para o remanejamento do viário da marginal Pinheiros e a construção de edifícios (Figura 10).

O reconhecimento da propriedade desses terrenos, da legalidade da venda e autorização para edificação se deu por processo judicial, para o qual a EMAE, proprietária herdeira da Cia. Light, e a empresa Aveiro Incorporações S/A requereram apreciação no ano de 2012. No processo foram instados à manifestação a Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista (CTEEP), a

Município de São Paulo, a Procuradoria Geral do Estado, a Eletropaulo Metropolitana de São Paulo (partes que não ofereceram resistência ou concordaram com alguma ressalva ao pleito, ou apresentaram relatório para a auditoria, ou refutaram proposições) e a sociedade Amigos do Bairro da Cidade Jardim, que havia solicitado a impugnação por questionar a venda e entender que os terrenos não estavam inscritos na delimitação da Operação Urbana Água Espreada (OUCAE)⁹; impugnação, contudo, que não foi acolhida.

Dentre os posicionamentos apresentados pelas partes envolvidas nos autos do processo, cabe aqui destacar a manifestação do governo do Estado de São Paulo em relação à questão da área verde no entorno da Usina de Traição:

O ESTADO DE SÃO PAULO não apresentou resistência ao pedido, destacando apenas a necessidade de intervenção mínima na área de vegetação nativa da Área de Preservação Permanente existente, o que, por certo, deve ser observado, mas que foge ao âmbito deste procedimento de jurisdição voluntária de apuração de remanescente, não havendo necessidade de especialização da faixa de APP, junto ao registro imobiliário¹⁰.

Vemos que o governo não fez oposição à venda dos terrenos, mas orientou a preservação da área verde existente (Figura 9). O poder judiciário, por sua vez, alegou que não poderia exigir a proteção da vegetação naquela área pois não correspondia à sua alçada definir tal restrição no registro da transcrição em cartório, porém, deixou claro que deveria ser observado o posicionamento do poder público, reforçando o entendimento da necessidade de preservação da área verde envoltória da Usina¹¹, área que, como podemos observar, foi quase totalmente suprimida (Figura 10).

Esse contexto judicial possui raízes na denúncia realizada no ano de 2015 pelo vereador da cidade de São Paulo, Edil Aurélio Nomura e na abertura de auditoria pelo Tribunal de Contas do Município, instaurada para verificar se o alvará de aprovação de projeto e de execução de obra no terreno localizado na Av. Alcides Sangirardi s/nº – mesmo terreno vendido pela EMAE ao grupo JHSF e que Estado recomendou a preservação de APP – estaria em acordo com a legislação municipal urbanística pela qual o grupo econômico solicitou a aprovação de projeto para a construção de edifício de 31 andares, se valendo dos benefícios da Operação Urbana Consorciada Água Espreada.

⁹ Lei 13.260 de 28/12/2001, regulamentada pelo Decreto 53.364/2012

¹⁰ Tribunal de Justiça de São Paulo. Processo nº 0055052-55.2012.8.26.0100 – 1ª Vara de Registros Públicos – Capital – SP – Retificação de Registro.

¹¹ De acordo com informações no processo, o Departamento de Parques e Áreas Verdes da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente, aprovou pelo Parecer Técnico Ambiental nº 223/2012, o projeto de manejo da vegetação existente no terreno do empreendimento, tendo exigido para o corte de 132 árvores, a doação de 1.446 mudas compensatórias.

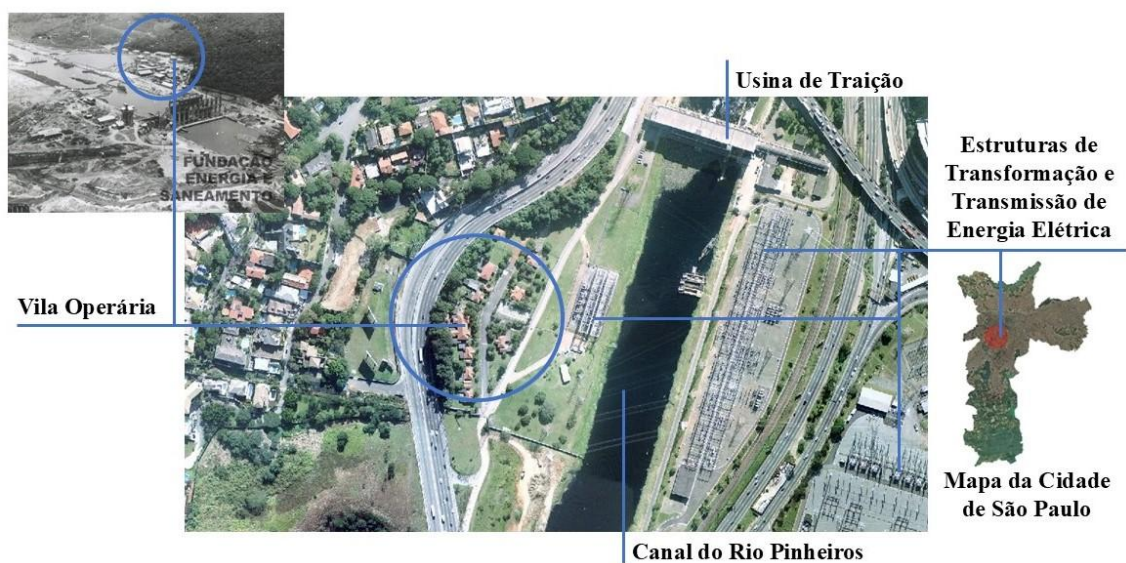


Figura 8: Conjunto Industrial da Usina de Traição - Fonte Mapa: Geosampa - Mapa Digital da Cidade de São Paulo - Ortofoto 2007 - PMSP-RGB; Fonte Fotografia Histórica: Acervo Fundação Energia e Saneamento



Figura 9: Usina de Traição e área envoltória antes da intervenção - Fonte Geosampa - Mapa Digital da Cidade de São Paulo - Ortofoto 2020 - PMSP-RGB.



Figura 10: Intervenção na Usina de Traição e área de entorno, com indicação da supressão da vegetação e remanejamento do viário da Marginal Pinheiros. Fontes Mapas Google Earth, data da imagem 21-08-2025

O ponto aqui que nos interessa analisar e que foi questionado entre os itens investigados pela auditoria é a utilização de CEPACs¹², devido à inclusão do terreno no perímetro da OUCAE, ponto este também questionado pela Associação de Moradores da Cidade Jardim, indagando se a empresa estaria cumprindo com as regras de ocupação do solo definidas pela Prefeitura de São Paulo, pelo fato de os terrenos estarem localizados em área de baixa densidade e excluída da área da OUCAE. Logo, nesse caso, não poderia ter sido emitido o alvará de construção do citado edifício nas condições estabelecidas.

Conforme a auditoria apurou, a área vendida pela EMAE possui lastro na propriedade da antiga Cia. Light transcrita sob nº 14.822 de 13 de agosto de 1936 no 4º RI, fls. 231-238. Com a canalização e retificação do rio Pinheiros pela companhia, as terras no entorno da Usina de Traição foram divididas em 2 áreas. Com a transferência pelo Governo Federal do sistema Light para o Governo do Estado de São Paulo, a criação da Eletropaulo na década de 1980 e, na sequência, a privatização na década de 1990, ocorreu a divisão do sistema em quatro empresas. A Usina, bem como a área envoltória passaram a pertencer ao patrimônio da EMAE, empresa criada em decorrência do processo de privatização, porém, a companhia não transferiu essas áreas para a transcrição em cartório. Parte da área envoltória foi vendida por meio de licitação ao grupo JHSF, sendo utilizada posteriormente para aprovação da construção de edifício. Esse mesmo grupo viria a participar na concessão de uso da área da Usina de Traição também com o remanejamento da Av. Marginal Pinheiros na área contígua a essa primeira como contrapartida aos CEPACs.

A auditoria realizada pelo Tribunal de Contas alegou, ainda, que o grupo imobiliário não poderia ter sido beneficiado pela OUCAE, já que não constava, na ocasião do pedido de alvará de construção, o registro da propriedade na matrícula, sendo este um dos requisitos exigidos para a solicitação de CEPACs. Outro ponto questionado pela auditoria seria que o terreno em questão não estaria inserido na área delimitada da OUCAE, porém, o engenheiro pericial contratado pelas partes envolvidas contestou esse quesito com a seguinte colocação no laudo pericial:

[...] a perícia constatou que faltaram aos meios gráficos e textuais de representação da significativa operação, o rigor na descrição e na indicação do seu perímetro, ou seja, como o georreferenciamento (na época não tinha georreferenciamento), por exemplo, além dos elementares cuidados com a indicação de cada um dos vértices, com suas inflexões e deflexões, ângulos e medidas, como não houve, de fato, para o caso concreto¹³.

Ou seja, no parecer técnico a perícia indicou incertezas quanto ao levantamento daquela área pelos técnicos da Prefeitura de São Paulo que circunscreveram a área que seria objeto da OUCAE, indo de encontro à análise dos auditores. Com base nos documentos da auditoria e da perícia, coube ao poder judiciário definir se essas áreas pertencem ou não ao perímetro da Operação Urbana Água Espreada. No processo judicial a juíza pontuou que: “É de rigor perquirir o que prevalece:

¹² Certificados de Potencial Adicional de Construção, são valores mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo através da SP Urbanismo e utilizados como meio de pagamento de contrapartida para a outorga de Direito Urbanístico Adicional dentro do perímetro de uma Operação Urbana Consorciada. Fonte: https://prefeitura.sp.gov.br/web/sp_urbanismo/w/cepac/19456

¹³ SÃO PAULO (Cidade), 2015. Acórdão TC/003377/2015. Tribunal de Contas do Município de São Paulo.

a disposição legal ou a cartográfica? Entendo não ser razoável que o mapa (Figura 11), que constitui mera representação gráfica dos mandamentos normativos, prevaleça sobre o texto descritivo”¹⁴.



Figura 11 – Planta n° BE-04-7B-001 da OUCAE com a indicação do terreno fora da área demarcada. Fonte: SÃO PAULO (Cidade), 2015. Relatório Auditoria Extraplano, Tribunal de Contas do Município de São Paulo, OS 201507908.2; anotações em círculo e setas em azul feitas pelos autores.

Nesse entendimento, o Tribunal de Contas do Município de São Paulo (TCU), mesmo com elementos apontadas pela auditoria a respeito de irregularidades, emitiu parecer acompanhando a perícia, bem como as decisões da justiça, dando razões para as alegações da incorporadora de que estava cumprindo plenamente com a legislação e que toda documentação fora apresentada conforme exigido pela municipalidade, conforme podemos verificar nas seguinte trecho da decisão:

Por tudo que dos autos consta, e após consultas desta Relatoria à Secretaria Municipal de urbanismo e Licenciamento, a Subprefeitura Butantã, a Empresa Metropolitana de Águas e energia — EMAE, e ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo — CI, em linha com o entendimento da respeitável sentença da Exma. Magistrada Dra. Gilsa A. Rios, que julgou improcedentes a Ação Civil Pública e a Ação Popular **"em razão da ausência de lesividade ao patrimônio público ou ofensa à moralidade administrativa, ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico cultural"** (grifo nosso) conheço da auditoria extraplano para fins de registro, posto que atendeu aos seus objetivos, bem como da denúncia formulada pelo Nobre Edil Aurélio Nomura, por admissibilidade e, no mérito, julgo-a improcedente, em razão dos elementos de instrução carreados aos autos (SÃO PAULO, 2015).

¹⁴ SÃO PAULO (Cidade), 2023. Acórdão TC/003377/2015. Tribunal de Contas do Município de São Paulo.

Considerações

Procuramos sintetizar alguns antecedentes da intervenção em andamento na Usina de Traição, com a apresentação de elementos que sinalizam, na atualidade, os diversos interesses e conflitos envolvidos na leitura e apropriação dos territórios conformados pelo sistema hidroelétrico Projeto Serra, da Cia. Light. Na contenda jurídica apontada, não houve o entendimento, por parte dos agentes envolvidos, de que a área em discussão é parte da paisagem conformada por um relevante conjunto arquitetônico de interesse histórico e cultural. Tanto em âmbito institucional como por parte das associações de bairro, os valores enquanto patrimônio cultural industrial não chegaram a ser evidenciados, o que denota um ocultamento desse tipo de estrutura como uma materialidade passível de preservação como patrimônio cultural. Houve um questionamento, por parte da comunidade local, com relação às áreas ocupadas; contudo, se essa área verde fosse, de fato, entendida como parte de uma paisagem histórica da produção, além de sua representatividade ambiental, poderia ter sido acrescido o seu valor histórico cultural, fortalecendo a discussão com base em instrumentos específicos do campo da preservação de bens culturais. O fato nos remete à epígrafe apresentada no início desse texto, ou seja, à necessidade de repensarmos essas iniciativas de intervenção em diálogo com o campo do patrimônio. Nesse caso, é clara a premência de debatermos a sobreposição de uma nova imagem a uma edificação em detrimento do seu papel histórico e cultural. Além da questão memorial e simbólica, outro ponto a destacar é a preservação do sistema e suas arquiteturas como mecanismo para a sustentabilidade da cidade atual, diante dos impactos gerados no meio ambiente em decorrência da urbanização voltada à reprodução de capital.

Referências

BRANCO, Catulo. Fundo de arquivo. Caixa nº 2211 A. Acervo Fundação Energia e Saneamento.

BRASIL, **Lei 10.257 de 10/07/2001**. Estatuto da Cidade; CEPACs: Certificados de Potencial Adicional de Construção.

EMAE, 2019, **Edital de Concessão, Chamada Pública de nº 02**. PDF. Disponível em: https://www.emaec.com.br/arquivos/internet/Chamada%20Publica_Uso%20de%20areas_dez%202019/Chamada%20Publica%20Usina%20São%20Paulo%20FINAL.pdf

KÜHL, Beatriz. **Projeto da Cidade Contemporânea e o papel do patrimônio arquitetônico**. Primeiras Aulas. Canal YouTube, TV Unesp, 2018. 29:52 min.. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=GvPk_Kr6oIc

LAMEIRINHA, Valter dos S. **Subestações de energia da Light na cidade de São Paulo (1899-1956): um estudo no campo do patrimônio arquitetônico industrial**. Dissertação: PPGHA-UNIFESP, Guarulhos, 2022

LAMEIRINHA, Valter dos S, RUFINONI, Manoela R. **Patrimônio industrial da energia: método de inventário da rede de subestações da Cia. Light na cidade de São Paulo**. *Projectare: revista de arquitetura e urbanismo*, Pelotas, v.1, n.15, pp. 65-90, agosto 2024.

LIGHT, São Paulo S/A, 1975, Fundo de arquivo, caixa nº 0411 A. Acervo Fundação Energia e Saneamento



OLIVEIRA, Floriano José Godinho de O. **Eletrificação e formação do patrimônio territorial da Light na cidade do Rio de Janeiro e no Médio Vale do Paraíba**. *Espaço e Economia: Revista Brasileira de Geografia Econômica* [Online], n. 3, 2013. Disponível em: <http://journals.openedition.org/espacoeconomia/497>; DOI: 10.4000/espacoeconomia.497

SANTOS, João Marcelo Pereira dos. **Os trabalhadores da Light São Paulo, 1900-1935**. Tese de Doutorado em História. Campinas, SP: Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, UNICAMP, 2009.

SÃO PAULO, 2023. **Acórdão TC/003377/2015**. Tribunal de Contas do Município de São Paulo. Disponível em: https://drive.usercontent.google.com/download?id=1GOy0WQXSbdR-zUZ4Rw_pru3x6wIpvQm2&authuser=1&acrobatPromotionSource=gdrive_chrome-list

_____, 2015. **Relatório Auditoria Extraplano**, Tribunal de Contas do Município de São Paulo, OS 201507908.2. Disponível em: https://drive.usercontent.google.com/download?id=1_iU5po930kb_5_pIjOLtzJBoaEUGnywN&authuser=1&acrobatPromotionSource=gdrive_chrome-list

_____, **Lei 13.260 de 28/12/2001**: Operação Urbana Consorciada Água Espreada – OUCAE

_____, Tribunal de Justiça da Cidade de São Paulo. **Processo nº 0055052-55.2012.8.26.0100**. – 1º Vara de Registros Públicos – Capital – SP – Retificação de Registro de Imóvel.

_____, Diário Oficial Poder Legislativo, 09/09/2020, p. 60. **Processo nº 00020653.989.20-2**

TICCIH. **Carta de Nizhny Tagil sobre patrimônio industrial**, Nizhny Tagil, Yhe Internacional Committee for the Conservation of the Industrial Heritage, 2003.

Fontes eletrônicas:

ACERVO LIGHT: <https://acervolight.riomemorias.com.br/sobre>

CEPACs: https://prefeitura.sp.gov.br/web/sp_urbanismo/w/cepac/19456

EMAE. Empresa Metropolitana de Águas e Energia. Aviso ao mercado sobre controle da EMAE pela SABESP: <https://ri.emae.com.br/pt/arquivos-cvm/comunicados-e-avisos>

_____, Informações sobre o processo de desestatização da EMAE: <https://www.parcerias.sp.gov.br/Parcerias/Projetos/Detalhes/167>

FUNDAÇÃO ENERGIA E SANEAMENTO: <https://www.energiaesaneamento.org.br/>

SABESP. Companhia da Saneamento Básico do Estado de São Paulo. Aviso ao mercado sobre aquisição da EMAE: <https://ri.sabesp.com.br/informacoes-financeiras/avisos-comunicados-e-fatos-relevantes/>

SEMIL. Secretaria do Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística. Assinatura de Contrato de Concessão Usina de Traição: <https://semil.sp.gov.br/2020/11/governo-de-sp-assina-contrato-de-concessao-da-usina-sao-paulo-no-rio-pinheiros/>

