

## PRESERVAÇÃO CULTURAL E AMBIENTAL EM ZEUs de PINHEIROS

### ART. 77

#### REGIÃO DE PINHEIROS

#### MOVIMENTO PRO PINHEIROS:

##### 1.SOLICITAÇÃO:

Solicitamos a alteração de zoneamento de ZEU para ZPR em sua maioria ou ZM (segundo detalhamento ao final), para o conjunto de microzonas levantadas a partir de demandas chegadas ao Movimento PRO PINHEIROS e já apresentadas à SMUL na fase 1 da Revisão do PDE e aqui novamente apresentadas com o acréscimo de mais uma microzona e, ainda, maior detalhamento dos estudos apresentados para subsídio referente ao I - a exclusão de quadras ou imóveis considerados de interesse de preservação cultural ou ambiental do artigo 77o CAPÍTULO II - DA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA PAISAGEM URBANA Seção VIII - Dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana do PDE vigente.

Assim, reenviamos nosso ao final deste documento levantamento já enviado durante a fase 1 do PDE, com detalhamento e acréscimos, a título de estudos para tais alterações.

Nomeamos aqui as microzonas no âmbito das ZEU.

São elas:

1) Zoneamento atual: ZEU; Zoneamento proposto: ZPR: Quadrilátero Vilas do Sol, Rua Santos Torres, Rua Irmão Lucas, Rua Alcides Pertiga, Rua Silvio Sacramento; Vila Capote Valente 2)  
Zoneamento atual: ZEU; Zoneamento proposto: ZM: Paulistânia, Rua Lisboa I;

**OBS: Os estudos realizados pelo Movimento PRO PINHEIROS, tiveram como pareceristas arquitetos-urbanistas.**

##### 2.DENTRO DO ESCOPO

Consideramos que o princípio de nossa reivindicação de alteração de zoneamento em microzonas onde se requer a proteção de áreas de interesse de preservação cultural ou ambiental pelo artigo 77o CAPÍTULO II - DA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA PAISAGEM URBANA Seção VIII - Dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana do PDE foi acatado no âmbito do escopo definido pela Prefeitura, já que ESTAS ALTERAÇÕES SÃO PREVISTAS NAS NORMATIVAS DO PDE, MEDIANTE ESTUDOS que considerem I - a exclusão de quadras ou imóveis considerados de interesse de preservação cultural ou ambiental, entre outros itens, não se caracterizando como item estruturante, mas como não estruturante.

##### ONDE:

CAPÍTULO II - DA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA PAISAGEM URBANA do RELATÓRIO DEVOLUTIVO DA ETAPA 1 - ESCOPO DA REVISÃO

Seção VIII - Dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana Processo Participativo: citado (propostas de alterações em áreas de influência e parâmetros urbanísticos; impactos do adensamento e verticalização; número de vagas; impactos na paisagem urbana) Diagnóstico SMUL: citado (avaliação de empreendimentos nos EETU quanto a localização, áreas, UHs, cota parte e parâmetros qualificadores) Classificação: estruturante (definição e áreas de influência) e não estruturante. Orientação para Etapa 2: Não revisar estruturantes (diretrizes e perímetros já regulamentados pela LPUOS), avaliar necessidade de revisão dos itens não estruturantes.

#### ESTUDOS REFERENTES às MICROZONAS DE PRESERVAÇÃO em ZEU

**LEVANTAMENTO PRO PINHEIROS para art.77 I - a exclusão de quadras ou imóveis considerados de interesse de preservação cultural ou ambiental**



**Mapa parcial e aproximado das microzonas solicitadas**

(aqui há outras fora da ZEUs, desconsiderar)

## **MUDANÇA DE ZONEAMENTO:**

### **1. Zoneamento atual: ZEU; Zoneamento proposto: ZPR:**

Quadrilátero Vilas do Sol, Rua Santos Torres, Rua Irmão Lucas, Rua Alcides Pertiga, Rua Silvio Sacramento; Vila Capote Valente




**Microzonas de interesse para preservação na área de atuação do  
Pró Pinheiros**

*Ficha Resumo – Quadrilátero Vilas do Sol*

Ficha nº

**1**

<b>Localização</b>  Imagem 1 - Foto aérea da zona de interesse Fonte: Geosampa - Ortofoto 2017 - PMSP	<table><tr><td data-bbox="1010 360 1228 546"><b>Endereço</b> ruas Joaquim Antunes x Dr. Virgílio de Carvalho Pinto x Artur de Azevedo x dos Pinheiros</td><td data-bbox="1228 360 1442 546"><b>Setor e Quadra</b> Setor 015 Quadras F010, F011, F012 e F013</td></tr><tr><td data-bbox="1010 546 1228 732"><b>Zoneamento atual</b> <b>ZEU</b> Zona de Estruturação Urbana</td><td data-bbox="1228 546 1442 732"><b>Zoneamento proposto</b> <b>ZPR</b> Zona Predominantemente Residencial</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="1010 732 1442 1258"><b>Outras informações</b>  <b>Perímetro identificado:</b> Conjunto em via interna entre as ruas Joaquim Antunes e Dr. Virgílio de Carvalho Pinto  <b>Tipo de conjunto:</b> Linear - Dois acessos em vias paralelas <b>Tipologia/padrão arquitetônico:</b> Casas térreas e sobrados; sem estilo definido  <b>a) Distância até o metrô:</b> 115m Fradique Coutinho (saída R. Estela Sezefreda) <b>b) Lotes/casas:</b> 125 <b>c) Área total do conjunto:</b> 20.075 m<sup>2</sup> <b>d) Densidade populacional:</b> 523,9 Hab/Ha* <b>e) Data de construção:</b> 1949 / 1954  *Considerando-se os 2 edifícios do conjunto (2 aptos por pav. e 4 pp. por residência)</td></tr></table>	<b>Endereço</b> ruas Joaquim Antunes x Dr. Virgílio de Carvalho Pinto x Artur de Azevedo x dos Pinheiros	<b>Setor e Quadra</b> Setor 015 Quadras F010, F011, F012 e F013	<b>Zoneamento atual</b> <b>ZEU</b> Zona de Estruturação Urbana	<b>Zoneamento proposto</b> <b>ZPR</b> Zona Predominantemente Residencial	<b>Outras informações</b>  <b>Perímetro identificado:</b> Conjunto em via interna entre as ruas Joaquim Antunes e Dr. Virgílio de Carvalho Pinto  <b>Tipo de conjunto:</b> Linear - Dois acessos em vias paralelas <b>Tipologia/padrão arquitetônico:</b> Casas térreas e sobrados; sem estilo definido  <b>a) Distância até o metrô:</b> 115m Fradique Coutinho (saída R. Estela Sezefreda) <b>b) Lotes/casas:</b> 125 <b>c) Área total do conjunto:</b> 20.075 m <sup>2</sup> <b>d) Densidade populacional:</b> 523,9 Hab/Ha* <b>e) Data de construção:</b> 1949 / 1954  *Considerando-se os 2 edifícios do conjunto (2 aptos por pav. e 4 pp. por residência)	
<b>Endereço</b> ruas Joaquim Antunes x Dr. Virgílio de Carvalho Pinto x Artur de Azevedo x dos Pinheiros	<b>Setor e Quadra</b> Setor 015 Quadras F010, F011, F012 e F013						
<b>Zoneamento atual</b> <b>ZEU</b> Zona de Estruturação Urbana	<b>Zoneamento proposto</b> <b>ZPR</b> Zona Predominantemente Residencial						
<b>Outras informações</b>  <b>Perímetro identificado:</b> Conjunto em via interna entre as ruas Joaquim Antunes e Dr. Virgílio de Carvalho Pinto  <b>Tipo de conjunto:</b> Linear - Dois acessos em vias paralelas <b>Tipologia/padrão arquitetônico:</b> Casas térreas e sobrados; sem estilo definido  <b>a) Distância até o metrô:</b> 115m Fradique Coutinho (saída R. Estela Sezefreda) <b>b) Lotes/casas:</b> 125 <b>c) Área total do conjunto:</b> 20.075 m <sup>2</sup> <b>d) Densidade populacional:</b> 523,9 Hab/Ha* <b>e) Data de construção:</b> 1949 / 1954  *Considerando-se os 2 edifícios do conjunto (2 aptos por pav. e 4 pp. por residência)							

<b>Descrição/Caracterização</b> <p>Quadrilátero composto por três vias internas (ruas Phídias de Barros Monteiro, Paschoal del Gaizo e Estela Sezefreda), com característica de vilas (casas térreas e sobrados, geminados em sua maioria), em lotes aproximados de 6m x 18m ou 6m X 25m e 3 edifícios no conjunto: 2 residenciais de 2 e 4 pavimentos e 1 comercial de 15 pavimentos.</p> <p><b>Uso do solo:</b> Nos imóveis internos à quadra: residencial unifamiliar; nos imóveis nas faces do quadrilátero (vias principais): comércio e serviços (bares, restaurantes, comércio local etc.)</p> <p><b>Mudanças recentes:</b> Assédio das incorporadoras, exercendo pressão sobre proprietários para venda dos imóveis.</p> <p><b>Consequências:</b> Risco de descaracterização das vilas (ambiência e conjunto construído), que apresentam casas térreas ou sobrados, com jardim frontal, circulação restrita de autos e presença de transeuntes ao longo do dia, atraídos pela ambiência e percepção de segurança, além do comércio nos imóveis circundantes, com presença de clientes (da região e de fora, além de turistas) e trabalhadores em diferentes horas do dia e da noite.</p>
--

<b>Justificativa para sua preservação/manutenção</b> <p>A ocupação urbana, ao longo das ruas locais do Quadrilátero, constitui-se referência de um tipo de ocupação urbana da segunda metade do século 20, que:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Mantém o padrão de ocupação, com casa térreas e sobrados geminados, e um “modo de morar” por gerações;</li><li>2. Além de seu valor histórico, constitui-se em espaço de valor social e afetivo do bairro;</li><li>3. Possui importante papel para as condições ambientais do entorno, atuando com um “micro pulmão climático”, favorecendo a circulação do vento, a umidade relativa do ar e controle da temperatura;</li><li>4. Vias do meio da quadra do Quadrilátero Vilas do Sol são espaço de referência da cultura urbana do bairro e também local de passeio da comunidade local, pela sensação de bem-estar e de prazer estético;</li></ol>
---



5. Único quadrilátero com ocupação horizontal no bairro de Pinheiros
6. Vilas com pequenas casas de famílias que vivem no bairro há mais de 50 anos. Em seu entorno, há comércios, com restaurantes, bistrôs, cafés, e sorveterias que diariamente recebem visitantes locais, e turistas de outras regiões.

## Imagens



Imagem 2 - Demarcação do conjunto e lotes  
Fonte: Geosampa



Imagem 3 - R. Dr. Virgílio de Carvalho Pinto com R. Paschoal del Gaizo; Imagem 4 - Via arborizada interna ao conjunto  
Fonte: Arquivo Movimento Pró-Pinheiros



Imagens 5 e 6 - Residências com fachadas preservadas, muitas mantêm o padrão original da vila  
Fonte: Arquivo Movimento Pró-Pinheiros



Imagens 7 e 8 - Movimento local: passagem no interior do conjunto e pequenos comércios nas vias circundantes  
Fonte: Arquivo Movimento Pró-Pinheiros





## Microzonas de interesse para preservação na área de atuação do Pró Pinheiros

Ficha Resumo – Rua Santos Torres

Ficha nº

2

### Localização



Imagem 1 - Foto aérea da zona de interesse  
Fonte: Geosampa - Ortofoto 2017 - PMSP

### Endereço

Rua Santos Torres

### Setor e Quadra

Setor 015  
Quadras F014 e  
F015

### Zoneamento atual

**ZEU**

Zona de Estruturação  
Urbana

### Zoneamento proposto

**ZPR**

Zona  
Predominantemente  
Residencial

### Outras informações

**Perímetro identificado:** Conjunto em via interna entre as ruas Joaquim Antunes e Dr. Virgílio de Carvalho Pinto

**Tipo de conjunto:** Linear - Dois acessos em vias paralelas

**Tipologia/padrão arquitetônico:**  
Majoritariamente sobrados - arquitetura moderna ou de traços art-déco.

**a) Distância até o metrô:** 230m da Estação Fradique Coutinho (saída da Rua Dr. Virgílio de Carvalho)

**b) Lotes/casas:** 27

**c) Área total do conjunto:** 3416 m<sup>2</sup>

**d) Densidade populacional:** 316,2 Hab/Ha

**e) Data de construção:** 1954

### Descrição/Caracterização

Conjunto de sobrados geminados com pequeno recuo frontal, em lotes aproximados de 5m x 20m com algumas casas voltadas para as vias externas; várias unidades conservam estilo original moderno ou de traços art-déco, porém muitas já alteradas externamente. Em uma das esquinas com a R. Joaquim Antunes há um pequeno edifício com 3 pavimentos. Há um pequeno alargamento do leito carroçável no trecho da via próximo à R. Dr. Virgílio.

**Uso do solo:** Misto - residências unifamiliares, edifício multifamiliar, comércio local e serviços (salão de beleza, farmácia, padaria etc.)

**Mudanças recentes:** Em lotes remembrados na R. J. Antunes, foi edificado um prédio residencial de 14 pavimentos que faz limite com cerca de 10 casas da via.

**Consequências:** Conformação de “paredão” limitando o conjunto de casas, prejudicando a ventilação; risco de destruição do conjunto e substituição por torres.

### Justificativa para sua preservação/manutenção

Uso e ocupação do solo - boa densidade populacional e uso misto - residências no interior da quadra e pequenos comércios nas vias públicas (geração de emprego e renda local)

Testemunho da ocupação do bairro; representante típico de arquitetura e ocupação urbana da década de 1950.

Permeabilidade - preservação de áreas permeáveis e árvores ao longo da quadra, passagem agradável para pedestres

Relação com o entorno - residências e janelas no nível da rua, aumentando a segurança dos transeuntes

## Imagens



Imagem 2 - Demarcação do conjunto e lotes

Fonte: Geosampa



Imagem 3 - Ambiência do conjunto e passagem; Imagens 4 e 5 - Detalhes de residências no interior do conjunto

Fonte: Arquivo Movimento Pró-Pinheiros



Imagem 6 - Fachadas das residências

Fonte: Arquivo Movimento Pró-Pinheiros



**Microzonas de interesse para preservação na área de atuação do  
Pró Pinheiros**

*Ficha Resumo – Rua Irmão Lucas*

Ficha nº

**3**

<b>Localização</b>  <p>Imagem 1 - Foto aérea da zona de interesse Fonte: Geosampa - Ortofoto 2017 - PMSP</p>	<table><tr><td data-bbox="1010 356 1228 515"><b>Endereço</b> Rua Irmão Lucas</td><td data-bbox="1228 356 1436 515"><b>Setor e Quadra</b> Setor 015 Quadras F025 e F026</td></tr><tr><td data-bbox="1010 515 1228 698"><b>Zoneamento atual</b> <b>ZEU</b> Zona de Estruturação Urbana</td><td data-bbox="1228 515 1436 698"><b>Zoneamento proposto</b> <b>ZPR</b> Zona Predominantemente Residencial</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="1010 698 1436 1265"><b>Outras informações</b>  <b>Perímetro identificado:</b> Conjunto em via interna entre as ruas Deputado Lacerda Franco e Cardeal Arcoverde  <b>Tipo de conjunto:</b> Padrão L - Conjunto de meio de quadra com saída para duas ruas  <b>Tipologia/padrão arquitetônico:</b> Sobrados geminados, com alguns elementos do ecletismo da arquitetura de imigrantes.  <b>a) Distância até o metrô:</b> 530m da Estação Faria Lima (saída pela R. Dep. Lacerda Franco) <b>b) Lotes/casas:</b> 61 <b>c) Área total do conjunto:</b> 6.926 m<sup>2</sup> <b>d) Densidade populacional:</b> 352,3 Hab/Ha <b>e) Data de construção:</b> 1944</td></tr></table>	<b>Endereço</b> Rua Irmão Lucas	<b>Setor e Quadra</b> Setor 015 Quadras F025 e F026	<b>Zoneamento atual</b> <b>ZEU</b> Zona de Estruturação Urbana	<b>Zoneamento proposto</b> <b>ZPR</b> Zona Predominantemente Residencial	<b>Outras informações</b>  <b>Perímetro identificado:</b> Conjunto em via interna entre as ruas Deputado Lacerda Franco e Cardeal Arcoverde  <b>Tipo de conjunto:</b> Padrão L - Conjunto de meio de quadra com saída para duas ruas  <b>Tipologia/padrão arquitetônico:</b> Sobrados geminados, com alguns elementos do ecletismo da arquitetura de imigrantes.  <b>a) Distância até o metrô:</b> 530m da Estação Faria Lima (saída pela R. Dep. Lacerda Franco) <b>b) Lotes/casas:</b> 61 <b>c) Área total do conjunto:</b> 6.926 m <sup>2</sup> <b>d) Densidade populacional:</b> 352,3 Hab/Ha <b>e) Data de construção:</b> 1944	
<b>Endereço</b> Rua Irmão Lucas	<b>Setor e Quadra</b> Setor 015 Quadras F025 e F026						
<b>Zoneamento atual</b> <b>ZEU</b> Zona de Estruturação Urbana	<b>Zoneamento proposto</b> <b>ZPR</b> Zona Predominantemente Residencial						
<b>Outras informações</b>  <b>Perímetro identificado:</b> Conjunto em via interna entre as ruas Deputado Lacerda Franco e Cardeal Arcoverde  <b>Tipo de conjunto:</b> Padrão L - Conjunto de meio de quadra com saída para duas ruas  <b>Tipologia/padrão arquitetônico:</b> Sobrados geminados, com alguns elementos do ecletismo da arquitetura de imigrantes.  <b>a) Distância até o metrô:</b> 530m da Estação Faria Lima (saída pela R. Dep. Lacerda Franco) <b>b) Lotes/casas:</b> 61 <b>c) Área total do conjunto:</b> 6.926 m <sup>2</sup> <b>d) Densidade populacional:</b> 352,3 Hab/Ha <b>e) Data de construção:</b> 1944							
<b>Descrição/Caracterização</b> <p>Vila em “L” de sobrados geminados em blocos (com recuos laterais a cada conjunto de 6 unidades, aproximadamente), com pequeno trecho em via sem saída junto ao vértice do “L”, em lotes aproximados de 6m x 18m e cerca de 60 unidades no total (54 voltados para a vila), com leito carroçável de cerca de 4m, além de um renque de sobrados voltados para a Rua Deputado Lacerda Franco. Casas com recuo frontal, sem estilo definido, com elementos remanescentes do neocolonial, entre alguns elementos modernos. Via configura-se como local de passagem pela comunidade local, pela ambiência e percepção de segurança.</p> <p><b>Uso do solo:</b> predominantemente residencial (na R. Dep. L. Franco os sobrados são todos comerciais)</p> <p><b>Mudanças recentes:</b> Assédio de construtoras para compra e demolição de todo o conjunto para a construção de dois condomínios verticais com diversas torres.</p> <p><b>Consequências:</b> Risco de desaparecimento de toda a vila, com sua arquitetura e ambiência.</p>							

<b>Justificativa para sua preservação/manutenção</b> <p>Valor urbano, social e afetivo. Uso e ocupação do solo - boa densidade populacional e uso misto - residências no interior da quadra e pequenos comércios nas vias públicas (geração de emprego e renda local) Testemunho da ocupação do bairro; representante típico de arquitetura e ocupação urbana da década de 1950. Apesar de ser uma ocupação de alta densidade populacional, configura-se como uma espécie de “respiro” entre uma rua com nível de tráfego de médio a alto (Rua Cardeal Arcoverde), e uma rua de uso misto, com predominância de comércio/serviço local, como é a Rua Deputado Lacerda Franco.</p>
--



## Imagens



Imagem 2 - Demarcação do conjunto e lotes  
Fonte: Geosampa

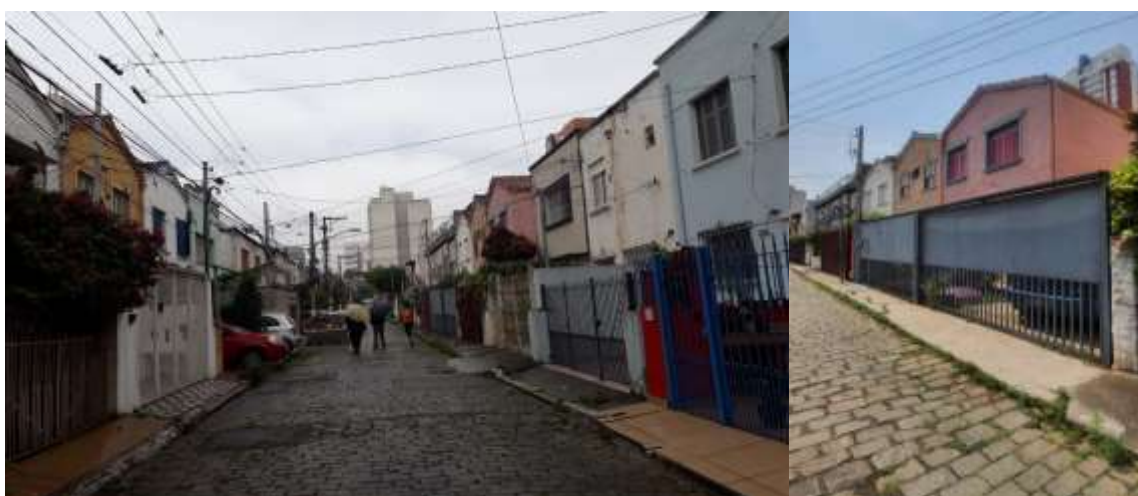


Imagem 3 - Ambiência do conjunto e passagem de pedestres; Imagem 4 - Atualizações de fachada preservando o estilo e volumetria  
Fonte: Arquivo Movimento Pró-Pinheiros



Imagens 5 e 6 - Variações construtivas originais apresentadas em fachadas preservadas  
Fonte: Arquivo Movimento Pró-Pinheiros



**Microzonas de interesse para preservação na área de atuação do  
Pró Pinheiros**

*Ficha Resumo – Rua Alcides Pertiga*

Ficha n°

**4**

<p><b>Localização</b></p>  <p>Imagem 1 - Foto aérea da zona de interesse Fonte: Geosampa - Ortofoto 2017 - PMSP</p>	<table><tr><td data-bbox="1016 353 1228 495"><p><b>Endereço</b></p><p>Rua Alcides Pertiga</p></td><td data-bbox="1228 353 1444 495"><p><b>Setor e Quadra</b></p><p>Setor 013 Quadras F039 e F040</p></td></tr><tr><td data-bbox="1016 495 1228 674"><p><b>Zoneamento atual</b></p><p><b>ZEU</b></p><p>Zona de Estruturação Urbana</p></td><td data-bbox="1228 495 1444 674"><p><b>Zoneamento proposto</b></p><p><b>ZPR</b></p><p>Zona Predominantemente Residencial</p></td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="1016 674 1444 1178"><p><b>Outras informações</b></p><p><b>Perímetro identificado:</b> Via interna à quadra entre as ruas João Moura e Lisboa</p><p><b>Tipo de conjunto:</b> Linear - Dois acessos em vias paralelas</p><p><b>Tipologia/padrão arquitetônico:</b> Sobrados geminados, de estilo variado, originalmente com telhados aparentes e beirais.</p><p><b>a) Distância até o metrô:</b> 530m da estação Oscar Freire (saída pela Rua João Moura)</p><p><b>b) Lotes/casas:</b> 36</p><p><b>c) Área total do conjunto:</b> 4232m<sup>2</sup></p><p><b>d) Densidade populacional:</b> 340,3 Hab/Ha</p><p><b>e) Data de construção:</b> Anterior a 1954 (Vasp Cruzeiro)</p></td></tr></table>	<p><b>Endereço</b></p> <p>Rua Alcides Pertiga</p>	<p><b>Setor e Quadra</b></p> <p>Setor 013 Quadras F039 e F040</p>	<p><b>Zoneamento atual</b></p> <p><b>ZEU</b></p> <p>Zona de Estruturação Urbana</p>	<p><b>Zoneamento proposto</b></p> <p><b>ZPR</b></p> <p>Zona Predominantemente Residencial</p>	<p><b>Outras informações</b></p> <p><b>Perímetro identificado:</b> Via interna à quadra entre as ruas João Moura e Lisboa</p> <p><b>Tipo de conjunto:</b> Linear - Dois acessos em vias paralelas</p> <p><b>Tipologia/padrão arquitetônico:</b> Sobrados geminados, de estilo variado, originalmente com telhados aparentes e beirais.</p> <p><b>a) Distância até o metrô:</b> 530m da estação Oscar Freire (saída pela Rua João Moura)</p> <p><b>b) Lotes/casas:</b> 36</p> <p><b>c) Área total do conjunto:</b> 4232m<sup>2</sup></p> <p><b>d) Densidade populacional:</b> 340,3 Hab/Ha</p> <p><b>e) Data de construção:</b> Anterior a 1954 (Vasp Cruzeiro)</p>	
<p><b>Endereço</b></p> <p>Rua Alcides Pertiga</p>	<p><b>Setor e Quadra</b></p> <p>Setor 013 Quadras F039 e F040</p>						
<p><b>Zoneamento atual</b></p> <p><b>ZEU</b></p> <p>Zona de Estruturação Urbana</p>	<p><b>Zoneamento proposto</b></p> <p><b>ZPR</b></p> <p>Zona Predominantemente Residencial</p>						
<p><b>Outras informações</b></p> <p><b>Perímetro identificado:</b> Via interna à quadra entre as ruas João Moura e Lisboa</p> <p><b>Tipo de conjunto:</b> Linear - Dois acessos em vias paralelas</p> <p><b>Tipologia/padrão arquitetônico:</b> Sobrados geminados, de estilo variado, originalmente com telhados aparentes e beirais.</p> <p><b>a) Distância até o metrô:</b> 530m da estação Oscar Freire (saída pela Rua João Moura)</p> <p><b>b) Lotes/casas:</b> 36</p> <p><b>c) Área total do conjunto:</b> 4232m<sup>2</sup></p> <p><b>d) Densidade populacional:</b> 340,3 Hab/Ha</p> <p><b>e) Data de construção:</b> Anterior a 1954 (Vasp Cruzeiro)</p>							
<p><b>Descrição/Caracterização</b></p> <p>Via estreita de paralelepípedos com saída para as ruas João Moura e Lisboa, com conjuntos de sobrados geminados e com pequeno recuo frontal (geralmente ajardinado e arborizado) em ambos os lados da via (total de 24), guarnecida por sobrados com acesso diretamente pelas vias públicas externas (total de 12).</p> <p>Alguns sobrados mantêm características originais, como janelas e telhados cerâmicos, outros foram reformados preservando-se a volumetria e alinhamento do conjunto.</p> <p>Uso do solo: misto - residências unifamiliares no interior da vila e pequenos comércios nas edificações voltadas para as ruas João Moura e Lisboa.</p> <p>Mudanças recentes: O entorno está ameaçado de desaparecimento com a demolição de conjuntos para novas torres residenciais de estúdios e apartamentos de alto padrão.</p> <p>Consequências: Risco de desaparecimento de toda a vila, com sua arquitetura e ambiência.</p>							

**Justificativa para sua preservação/manutenção**

Uso e ocupação do solo - boa densidade populacional e uso misto - residências no interior da quadra e pequenos comércios nas vias públicas (geração de emprego e renda local)

Testemunho da ocupação do bairro; representante típico de arquitetura e ocupação urbana da década de 1950.

Permeabilidade - preservação de áreas permeáveis e árvores ao longo da quadra, passagem agradável para pedestres

Relação com o entorno - residências e janelas no nível da rua, aumentando a segurança dos transeuntes



## Imagens



Imagem 2 - Demarcação do conjunto e lotes

Fonte: Geosampa



Imagens 3 e 4 - Ambiência do conjunto e passagem de pedestres; Imagem 5 - Detalhes das residências

Fonte: Arquivo Movimento Pró-Pinheiros



Imagem 6 - Fachada de residência no interior da quadra; Imagem 7 - Comércio local (vias externas)

Fonte: Arquivo Movimento Pró-Pinheiros





## Microzonas de interesse para preservação na área de atuação do Pró Pinheiros

*Ficha Resumo – Rua Silvio Sacramento*

Ficha n°

**5**

<b>Localização</b>  Imagem 1 - Foto aérea da zona de interesse Fonte: Geosampa - Ortofoto 2017 - PMSP	<b>Endereço</b>  Rua Silvio Sacramento	<b>Setor e Quadra</b>  Setor 013 Quadras F003 e F004
	<b>Zoneamento atual</b> <b>ZEU</b> Zona de Estruturação Urbana	<b>Zoneamento proposto</b> <b>ZPR</b> Zona Predominantemente Residencial
	<b>Outras informações</b>  <b>Perímetro identificado:</b> Via interna à quadra entre as ruas Cardeal Arcoverde e Teodoro Sampaio  <b>Tipo de conjunto:</b> Linear - Dois acessos em vias opostas <b>Tipologia/padrão arquitetônico:</b> Sobrados geminados, com porão; ecléticos: traços que remetem ao art-déco e outros elementos de arquitetura de imigrantes.  <b>a) Distância até o metrô:</b> 340m da Estação Clínicas <b>b) Lotes/casas:</b> 39 <b>c) Área total do conjunto:</b> 7.506 m <sup>2</sup> <b>d) Densidade populacional:</b> 207,8 Hab/Ha <b>e) Data de construção:</b> 1949	

**Descrição/Caracterização**

Via estreita de paralelepípedo com cerca de 8m de largura com conjuntos de sobrados geminados com pequeno recuo frontal (geralmente ajardinado e arborizado) em um lado da via. Todos os sobrados têm a mesma tipologia e linguagem, com medida aproximada de 4,5m X 17m, muitos deles preservados ou com poucas alterações. A arquitetura é popular, com traços mais geometrizados, platibanda e elementos que remetem ao art-déco, como vitrais. Os poucos imóveis da face oposta da via possuem lotes irregulares, de maiores dimensões e, por conta da orientação da própria via, tem implantação e características muito peculiares, incluindo casas e alguns prédios. A via serve de limite para a Faculdade de Saúde Pública, compondo com sua volumetria baixa um conjunto respeitoso com o patrimônio construído da Faculdade.

Uso do solo: Predominantemente residencial

Mudanças recentes: O entorno está ameaçado de desaparecimento com a demolição de conjuntos para novas torres residenciais de estúdios e apartamentos de alto padrão.

Consequências: Risco de desaparecimento de toda a vila, com sua arquitetura e ambiência.

### Justificativa para sua preservação/manutenção

Uso e ocupação do solo - boa densidade populacional, conjunto harmonioso com o Edifício da Faculdade de Saúde Pública

Testemunho da ocupação do bairro; representante típico de arquitetura e ocupação urbana da década de 1950.

Permeabilidade - preservação de áreas permeáveis e árvores, passagem agradável para pedestres

Relação com o entorno - residências e janelas no nível da rua, aumentando a segurança dos transeuntes

## Imagens



Imagem 2 - Demarcação do conjunto e lotes  
Fonte: Geosampa



Imagens 3, 4 e 5 - Fachadas preservadas pela maioria das unidades; Imagem 5 - Detalhes de vitrais estilo art-déco  
Fonte: Arquivo Movimento Pró-Pinheiros



## Microzonas de interesse para preservação na área de atuação do Pró Pinheiros

*Ficha Resumo – Vila Capote Valente - I*

Ficha nº

**6**

### Localização



Imagem 1 - Foto aérea da zona de interesse  
Fonte: Geosampa - Ortofoto 2017 - PMSP

### Endereço

Rua Capote Valente

### Setor e Quadra

Setor 013  
Quadra F016

### Zoneamento atual **ZEU**

Zona de Estruturação  
Urbana

### Zoneamento proposto **ZPR**

Zona  
Predominantemente  
Residencial

### Outras informações

**Perímetro identificado:** Vila interna com acesso pela Travessa Paulo Padilha, na altura da Rua Capote Valente, nº 288

**Tipo de conjunto:** Acesso central e praça transversal

**Tipologia/padrão arquitetônico:**  
Sobrados geminados

**a) Distância até o metrô:** 308m da Estação Oscar Freire

**b) Lotes/casas:** 16

**c) Área total do conjunto:** 1.820 m<sup>2</sup>

**d) Densidade populacional:** 351,6 Hab/Ha

**e) Data de construção:** anterior a 1954 (Vasp Cruzeiro)

### Descrição/Caracterização

Conjunto de doze casas com entrada para o pátio interno e quatro casas que fazem parte do mesmo conjunto arquitetônico e têm frente para a rua Capote Valente. Vila operária construída nos anos 40/50, de acordo com informações preliminares. Sobrados com sala, cozinha e área externa no primeiro piso e dois quartos e banheiro no segundo piso, bem preservados. Metade de moradores proprietários, metade inquilinos, comunidade unida que se reúne para decidir sobre a preservação de áreas comuns e que neste ano realizou uma festa junina para celebrar a preservação do espaço.

**Uso do solo:** Residências unifamiliares no interior do conjunto e uso misto nos lotes voltados para a via pública

**Mudanças recentes:** Processo de verticalização no entorno e forte pressão imobiliária da construtora YOU INC sobre os moradores para que vendam os imóveis. O plano da empresa é acabar com a vila para construir a segunda torre do empreendimento Unlimited, vizinho à vila, cuja primeira etapa está com execução prevista entre 2023/2026. A vila, portanto, está ameaçada de desaparecimento com a demolição de conjuntos para novas torres residenciais de estúdios e apartamentos de alto padrão da região.

**Consequências:** Risco à ventilação, sombreamento e obstrução da paisagem em região de relevo acidentado, potencializando os efeitos negativos da verticalização. Risco de desaparecimento de toda a vila, com sua arquitetura e ambiência.

### Justificativa para sua preservação/manutenção

Uso e ocupação do solo - boa densidade populacional e uso misto - residências no interior da quadra e pequenos comércios nas vias públicas (geração de emprego e renda local).

Testemunho da ocupação do bairro; representante típico de arquitetura e ocupação urbana da década de 1940/50.



## Imagens



Imagem 2 - Demarcação do conjunto e lotes  
Fonte: Geosampa



Imagens 3 e 4 - Fachadas das residências no interior do conjunto  
Fonte: Arquivo Movimento Pró-Pinheiros



Imagens 5 e 6 - Fachadas externas e acesso ao conjunto  
Fonte: Arquivo Movimento Pró-Pinheiros

**2. Zoneamento atual: ZEU; Zoneamento proposto: ZM:**

Paulistânia, Rua Lisboa I.



## Microzonas de interesse para preservação na área de atuação do Pró Pinheiros

Ficha Resumo – Paulistânia

Ficha nº

7

<b>Localização</b>  <p>Imagem 1 - Foto aérea da zona de interesse Fonte: Geosampa - Ortofoto 2017 - PMSP</p>	<table><tr><td data-bbox="1010 365 1230 560"><b>Endereço</b> Rua Paulistânia e adjacências</td><td data-bbox="1230 365 1442 560"><b>Setor e Quadra</b> Setor 081 Quadras F098, F099, F080, F079, F245, F244, F241</td></tr><tr><td data-bbox="1010 560 1230 714"><b>Zoneamento atual</b> <b>ZEU</b> Zona de Estruturação Urbana</td><td data-bbox="1230 560 1442 714"><b>Zoneamento proposto</b> <b>ZM</b> Zona Mista</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="1010 714 1442 1193"><b>Outras informações</b>  <b>Perímetro identificado:</b> Av. Heitor Penteado / Rua Prof. Nicolau de Moraes Barros / Rua Iperó / Rua Agissê / Rua Marinho Falcão  <b>Tipo de conjunto:</b> Perímetro ampliado  <b>Tipologia/padrão arquitetônico:</b> Sobrados modernos; edifícios de média altura modernos e contemporâneos  <b>a) Distância até o metrô:</b> 145 m da Estação Vila Madalena <b>b) Lotes/casas:</b> 36 <b>c) Área total do conjunto:</b> 75.690 m<sup>2</sup> <b>d) Densidade populacional:</b> 84,0 Hab/Ha <b>e) Data de construção:</b> 1960</td></tr></table>	<b>Endereço</b> Rua Paulistânia e adjacências	<b>Setor e Quadra</b> Setor 081 Quadras F098, F099, F080, F079, F245, F244, F241	<b>Zoneamento atual</b> <b>ZEU</b> Zona de Estruturação Urbana	<b>Zoneamento proposto</b> <b>ZM</b> Zona Mista	<b>Outras informações</b>  <b>Perímetro identificado:</b> Av. Heitor Penteado / Rua Prof. Nicolau de Moraes Barros / Rua Iperó / Rua Agissê / Rua Marinho Falcão  <b>Tipo de conjunto:</b> Perímetro ampliado  <b>Tipologia/padrão arquitetônico:</b> Sobrados modernos; edifícios de média altura modernos e contemporâneos  <b>a) Distância até o metrô:</b> 145 m da Estação Vila Madalena <b>b) Lotes/casas:</b> 36 <b>c) Área total do conjunto:</b> 75.690 m <sup>2</sup> <b>d) Densidade populacional:</b> 84,0 Hab/Ha <b>e) Data de construção:</b> 1960	
<b>Endereço</b> Rua Paulistânia e adjacências	<b>Setor e Quadra</b> Setor 081 Quadras F098, F099, F080, F079, F245, F244, F241						
<b>Zoneamento atual</b> <b>ZEU</b> Zona de Estruturação Urbana	<b>Zoneamento proposto</b> <b>ZM</b> Zona Mista						
<b>Outras informações</b>  <b>Perímetro identificado:</b> Av. Heitor Penteado / Rua Prof. Nicolau de Moraes Barros / Rua Iperó / Rua Agissê / Rua Marinho Falcão  <b>Tipo de conjunto:</b> Perímetro ampliado  <b>Tipologia/padrão arquitetônico:</b> Sobrados modernos; edifícios de média altura modernos e contemporâneos  <b>a) Distância até o metrô:</b> 145 m da Estação Vila Madalena <b>b) Lotes/casas:</b> 36 <b>c) Área total do conjunto:</b> 75.690 m <sup>2</sup> <b>d) Densidade populacional:</b> 84,0 Hab/Ha <b>e) Data de construção:</b> 1960							
<b>Descrição/Caracterização</b> <p>Conjunto de 7 quadras com ocupação original de sobrados, em lotes aproximados de 12m x 25m. Casas, em sua maioria sobrados, de diferentes estilos de construção relativamente recente (após anos 1960 / 70, aparentemente), geminados ou isolados no lote.</p> <p>Verticalização incipiente até antes do PDE 2014 (edifícios de 8 a 12 andares).</p> <p><b>Uso do solo:</b> misto - residências unifamiliares, edifícios multifamiliares, comércio local e serviços (escola, farmácia, padaria etc.)</p> <p><b>Mudanças recentes:</b> Processo de verticalização intensa (edifícios novos de 18 a 23 andares), em vias cujas larguras variam entre 9m, 11m e 15m.</p> <p>Consequências: Barreiras à ventilação, sombreamento de extensas áreas, obstrução da paisagem em região de relevo acidentado, potencializando os efeitos negativos da verticalização.</p>							

### Justificativa para sua preservação/manutenção

Testemunho da ocupação do bairro.

Permeabilidade - preservação de áreas permeáveis e árvores ao longo da quadra, passagem agradável para pedestres

Relação com o entorno - presença de comércios locais e serviços, residências e janelas no nível da rua, aumentando a segurança dos transeuntes



## Imagens



Imagem 2 - Demarcação do conjunto, quadras e lotes  
Fonte: Geosampa



Imagens 3 e 4 - Ruas da região: relevo acentuado e presença de comércios e serviços  
Fonte: Arquivo Movimento Pró-Pinheiros



Imagem 5 - Comércio locais; Imagem 6 - Residência e tapume de obra - futuro edifício compromete a insolação e ventilação local  
Fonte: Arquivo Movimento Pró-Pinheiros



**Microzonas de interesse para preservação na área de atuação do  
Pró Pinheiros**

*Ficha Resumo – Rua Lisboa - I*

Ficha n°

**8**

<b>Localização</b>  Imagem 1 - Foto aérea da zona de interesse Fonte: Geosampa - Ortofoto 2017 - PMSP	<b>Endereço</b>  Rua Lisboa	<b>Setor e Quadra</b>  Setor 013 Quadra F039
	<b>Zoneamento atual</b> <b>ZEU</b> Zona de Estruturação Urbana	<b>Zoneamento proposto</b> <b>ZM</b> Zona Mista
	<b>Outras informações</b>  <b>Perímetro identificado:</b> Renque de casas situado na Rua Lisboa  <b>Tipo de conjunto:</b> Conjunto em via pública  <b>Tipologia/padrão arquitetônico:</b> Casas térreas geminadas, em estilo eclético, com beirais e telhados aparente  <b>a) Distância até o metrô:</b> 635m da Estação Oscar Freire <b>b) Lotes/casas:</b> 9 <b>c) Área total do conjunto:</b> 1.796 m2 <b>d) Densidade populacional:</b> 200,4 Hab/Ha <b>e) Data de construção:</b> 1949	

**Descrição/Caracterização**

Renque de casas com acesso pela via pública, entre as ruas Artur de Azevedo e Alcides Pertiga

Casas térreas, geminadas e com elementos relacionados ao ecletismo tardio (caixilhos de madeira, frisos na alvenaria, frontões e telhados em duas águas.

**Uso do solo:** Misto

**Mudanças recentes:** Entorno em processo de desaparecimento com a demolição de conjuntos para novas torres residenciais de estúdios e apartamentos de alto padrão.

**Consequências:** Risco de desaparecimento de todo o conjunto, com sua arquitetura e ambiência. .

**Justificativa para sua preservação/manutenção**

Testemunho da ocupação do bairro; representante típico de arquitetura e ocupação urbana da década de 1940.  
Permeabilidade - preservação de áreas permeáveis e árvores ao longo da quadra, passagem agradável para pedestres

Pequenos comércio ocupam o conjunto, com geração de emprego e renda local, além de ajudar a manter a segurança das ruas, através das fachadas ativas e movimento de pedestres e clientes.



## Imagens



Imagem 2 - Demarcação do conjunto e lotes  
Fonte: Geosampa



Imagem 3 e 4 - Ambiência do conjunto e passagem; arborização significativa.  
Fonte: Arquivo Movimento Pró-Pinheiros



Imagem 5 - Fachadas das casas, ocupadas com comércio.  
Fonte: Arquivo Movimento Pró-Pinheiros



