

Concurso de requalificação urbana do entorno do Mercado Municipal Paulistano: relato de uma experiência acadêmica

Competition urban requalification of São Paulo Municipal Market area: an academic experience report

Concurso de recalificación urbana de las cercanías del Mercado Municipal Paulistano: relato de una experiencia académica

Felipe de Souza Noto, doutor em Arquitetura e Urbanismo pela Faculdade de Arquitetura Urbanismo e de Design da Universidade de São Paulo (FAU-USP).

E-mail: felipenoto@usp.br  <https://orcid.org/0000-0001-9927-9037>

Para citar este artigo: NOTO, F. de S. Concurso de Requalificação Urbana Entorno do Mercado Municipal Paulistano: relato de experiência acadêmica. Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, v. 26, n. 1, p. 49-64, 2026.

DOI 10.5935/cadernospos.v26n1p49-64

Submissão: 2025-01-07

Aceite: 2025-10-01

Resumo

O artigo relata a experiência acadêmica na coordenação do Concurso de Requalificação Urbana do Entorno do Mercado Municipal Paulistano, realizado em 2023 pelo IAB-SP, com apoio da Escola da Cidade e da FAU-USP. A partir de uma reflexão teórica sobre a definição do interesse público, descreve seu processo de organização, com a



Este artigo está licenciado com uma Licença Creative Commons
Atribuição-NãoComercial 4.0 Internacional

articulação entre agentes privados, públicos e acadêmicos, a formulação do termo de referência e os resultados alcançados. Destaca sua inovação metodológica ao inverter a lógica da gestão urbana e antecipar o projeto como disparador de qualquer ação. Apesar da ausência de projetos premiados, a experiência é válida como prática na escala intermediária do planejamento urbano – entre planos diretores e projetos edifícios – e reafirma a importância da atuação acadêmica na legitimação de processos de transformação territorial.

Palavras-chave: Concurso de projeto; Projeto urbano; Gestão urbana; Mercado Municipal Paulistano; São Paulo.

Abstract

The article reports on the academic experience of coordinating the Urban Requalification Competition for the Surroundings of the São Paulo Municipal Market, held in 2023 by IAB-SP with the support of Escola da Cidade and FAU-USP. Grounded in a theoretical reflection on the definition of the public interest, it describes the organizational process, including the articulation among private, public, and academic actors, the formulation of the terms of reference, and the outcomes achieved. It highlights the competition's methodological innovation in reversing the usual logic of urban management by anticipating the project as the trigger for any subsequent action. Despite the absence of award-winning proposals, the experience is validated as a practice at the intermediate scale of urban planning – between master plans and building projects – and reaffirms the importance of academic engagement in legitimizing processes of territorial transformation.

Keywords: Design competition; Urban design; Urban management; Mercado Municipal Paulistano; São Paulo.

Resumen

El artículo relata la experiencia académica en la coordinación del Concurso de Recalificación Urbana del Entorno del Mercado Municipal Paulistano, realizado en 2023 por el IAB-SP con el apoyo de la Escola da Cidade y de la FAU-USP. A partir de una reflexión teórica sobre la definición del interés público, describe su proceso de organización, con la articulación entre agentes privados, públicos y académicos, la formulación de los términos de referencia y los resultados alcanzados. Destaca la innovación metodológica del concurso al invertir la lógica de la gestión urbana y anticipar el proyecto como detonante de cualquier acción. A pesar de la ausencia de proyectos premiados, la experiencia se valida como una práctica en la escala intermedia de la planificación urbana – entre planes directores y proyectos edificios – y reafirma la importancia de la actuación académica en la legitimación de procesos de transformación territorial.

Palabras clave: Concurso de proyectos; Diseño urbano; Gestión urbana; Mercado Municipal Paulistano; São Paulo.



INTRODUÇÃO

Este artigo descreve e analisa a realização do Concurso de Requalificação Urbana Entorno do Mercado Municipal Paulistano, organizado pelo Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento São Paulo e pela Escola da Cidade, com coordenação acadêmica deste autor, representando a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e de Design da Universidade de São Paulo (FAU-USP), durante o ano de 2023. Trata-se de um relato de experiência, formatado em quatro seções: *introdução*, com a descrição dos parâmetros que nortearam a ação e seu marco teórico de fundamentação; *metodologia*, com a descrição das etapas de construção do concurso; *resultados*, com a discussão da experiência; e *considerações finais*.

Apesar de um resultado de pouca repercussão (o júri optou por não indicar premiados, apenas menções), o esforço de organização – incluindo as articulações políticas e o desenvolvimento de um termo de referência detalhado¹ – justifica o relato como aporte acadêmico para a discussão desse tipo de ação.

A sobreposição contínua de regulamentações e seus interesses motivadores e dos fluxos pendulares de investimentos públicos e privados torna a compreensão – e, de maneira mais dramática, a ação de transformação urbana – uma tarefa muito delicada. Os trechos com ocupação histórica amplificam a complexidade, com mais tempo para a sobreposição de camadas e fatores tão ricos como difíceis para a equação urbana. É disso que trata a discussão sobre o entorno do Mercado Municipal Paulistano: franja da ocupação inaugural da colina histórica de São Paulo, porto primitivo que se estabeleceu como foco da movimentação comercial que carimbou a vocação da região, ainda que sujeita a transformações radicais ao longo das décadas.

A vocação comercial convive com uma condição imposta pela localização estratégica: a área é confluência dos principais ramais de transporte público da cidade. Foram múltiplos os investimentos públicos maciços em ramais rodoviários que, por um lado, consolidaram os tramos de conexão entre as frentes de expansão urbana e, por outro, desconfiguraram o parque que mantinha legível a primeira fronteira da cidade, junto ao rio Tamanduateí.

A desigualdade explícita é, como em qualquer parte dessa cidade, motor do desenho urbano, aderida às engrenagens que constroem as decisões de transformação. Os usos secundários às atividades comerciais (armazenagem, transbordo, venda informal) tomam grande parte dos espaços, imprimindo uma atmosfera de precariedade. Mas o vigor da atividade econômica mantém ocupados os imóveis, impedindo o avanço de um eventual mercado popular de habitação, o que, somado à histórica inação pública no provimento de moradia, desenha uma crise perpétua de desocupação residencial.

¹ Recomenda-se a leitura do termo de referência do concurso, que avança na leitura dessa complexidade, tentando apresentar de maneira ordenada para os participantes. Disponível em: <https://concursoentornomercadaosp.org.br>. Acesso em: 22 nov. 2023.



O histórico de promiscuidade entre o capital e os agentes públicos é um peso obrigatório no Brasil, uma sombra que paira sobre qualquer ação – pública ou privada que tenha como resultado a transformação urbana (Rolnik, 2015). A quem interessa esse concurso?

A definição de interesse público é o ponto de partida para a ação. Não se trata de um posicionamento neutro, mas, antes, de uma tomada de posição política. Mais do que um consenso abstrato, ela emerge de processos de negociação e deliberação coletivos, em que as forças dominantes (Flyvbjerg, 1998) respondam a contrapesos de justiça social, equidade territorial e direito de uso da cidade.

Numa operação de transformação urbana, garantir o interesse público corresponde à orientação de decisões estatais e aos consequentes investimentos privados e em direção a um horizonte comum que assegure diversidade de usos, acesso democrático, vitalidade social e preservação do bem comum urbano (Sennett, 2018).

METODOLOGIA: A FORMATAÇÃO DE UM CONCURSO DE PROPOSTAS URBANAS

O concurso nasceu da aproximação de grupos que representam os interesses comerciais da região, aglutinados em duas instituições: Associação Paulista dos Empreendedores do Circuito das Compras (Apecc) e Instituto Sociocultural Brasil China (Ibrachina). Este mesmo grupo havia empreendido, meses antes, uma tentativa de transformação da região por meio de um projeto muito mal recebido pelos órgãos de patrimônio, com uma proposta carregada de referências chinesas e com intervenções pouco ancoradas nas dinâmicas urbanas implantadas.

O insucesso do projeto lançou luz à já referida complexidade, que deve, certamente, ser considerada pela ação urbana e justificou a construção de um caminho alternativo mais coerente e, agora, assessorado por profissionais da área. Estava clara a oportunidade de aproximar os representantes do capital, efetivos promotores da transformação da cidade, dos atores capazes de orientar um bom processo².

Nesse circuito entram a Escola da Cidade e a FAU-USP. A sugestão da realização de um concurso – modalidade mais democrática de seleção de projetos – pareceu, desde cedo, óbvia, assim como a participação do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB). Mas a proposição de um concurso para um projeto urbano, com abrangência territorial ampla, levanta um questionamento importante sobre a sobreposição de interesses de um agente privado (promotor do concurso) numa área de atuação

2 O Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (Conpresp), em ata de sua 703ª Reunião Ordinária, endereça os motivos pela não aprovação do projeto, apresentado como Revitalização Urbana do Mercado Municipal, Museu Catavento e Zona Cerealista – “Chinatown São Paulo”. As considerações da conselheira Marianna Al Assal resumem a posição: existem “duas questões bem colocadas no parecer técnico do DPH. Uma pela falta de detalhamento do projeto e de diálogo com outras instâncias da Prefeitura. [...] Outra sobre as questões simbólicas em torno da memória desse espaço, pois em geral [...] discutimos a memória como um problema para o investimento privado, e nesse caso há [...] promoção de uma determinada memória” (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo, 2019).



que é, por definição, de atribuição pública. O envolvimento da municipalidade no processo foi, portanto, delicado e fundamental, pois é a chancela obrigatória de uma ação como essa.

O concurso nasceu do interesse de uma entidade privada em oferecer à cidade uma contribuição por meio de um projeto de requalificação de uma área em que ela atua. É papel da prefeitura mediar o processo e apresentar os critérios que possam, eventualmente, justificá-lo. Descreve-se uma ação inovadora ao oferecer uma alternativa de investimento privado, mas com a inversão da sequência de tomada de decisões. Nesse caso, o primeiro passo é o projeto urbano, que, definido por critérios coletivos, indica as oportunidades de investimentos.

É essa inversão que justifica a participação de entidades de ensino e pesquisa e do IAB. A escolha independente, por meio de um concurso, de um projeto (a comissão julgadora³ foi integralmente indicada pela Escola da Cidade, pela FAU-USP e pelo IAB) garante que o processo de canalização dos investimentos privados seja orientado pelo bem comum, num processo não usual de gestão urbana.

Os concursos no Brasil, em seus momentos de preparação e lançamento, são frequentemente associados à ideia de insucesso, a uma nebulosa e remota ideia de concretização das discussões por ele levantadas. Não sem razão: em sua grande maioria, concursos terminam como pranchas arquivadas em prateleiras de bem-intencionados promotores.

O desafio é redobrado quando o resultado esperado não é sequer um projeto, mas um plano com indicações pontuais de ações que podem, eventualmente, gerar contratações de obra. Entretanto, qual é o sentido de coordenar esforços de organizadores e equipes participantes para uma contribuição tão difusa? A resposta é a premissa fundante do processo: desenhar todo o processo, da seleção das propostas vencedoras até sua conversão em projetos executivos – passo definitivo para a eventual transformação –, em consonância com as lógicas vigentes de gestão urbana e em acordo com as expectativas do poder municipal.

É importante reafirmar a importância da participação da prefeitura no processo, centralizada na Secretaria de Urbanismo e Licenciamento (Smul)⁴, responsável por duas ações: a convocação de diversas representações setoriais do poder municipal para contribuir com a construção das diretrizes de transformação da área e a colocação do processo nos trilhos da corrente regulação da gestão urbana, indicando os caminhos de continuidade do projeto escolhido.

A aproximação com a prefeitura foi feita por meio de seu interlocutor tematicamente mais apropriado, a Smul, na figura de seu secretário adjunto, o arquiteto José Armênio de Brito Cruz. A Smul promoveu uma reunião com

3 Formada por Fernando de Mello Franco, Olivia Buscariolli, Paula Santoro, Tainá de Paula e Vinicius Andrade.

4 Com o devido destaque à figura de seu secretário adjunto, o arquiteto José Armênio de Brito Cruz, e dos arquitetos Pedro Martin Fernandes e Rafael Castelo da Cruz.



representantes de 17 secretarias municipais, em que se apresentaram e se discutiram interesses e prioridades específicos, reunidos em um documento de diretrizes integrado às bases do concurso, a partir da celebração de um acordo de cooperação. Fez, ainda, a orientação dos passos de construção da contribuição privada nos termos dos instrumentos vigentes.

A antecipação, nessas conversas, da possível realização de um concurso afastou de imediato as justificadas desconfiças sobre a validade e a legalidade da ação privada. Um concurso abre inequivocamente a discussão para além do controle de seu promotor e valida a ação, de antemão, como rito democrático.

Cabe, por fim, entender a participação da academia no processo. A aproximação entre Escola da Cidade e FAU-USP é um movimento natural diante do trânsito constante de seus profissionais e estudantes, e teve como objetivo a ampliação do alcance dos movimentos de pesquisa e extensão⁵.

As atividades propostas como preparação do que viria ser a seleção dos projetos foram formatadas numa zona de sobreposição entre estas duas atribuições da universidade; se, por um lado, a realização de uma pesquisa criteriosa foi necessária para definição das bases de intervenção, por outro, a aproximação com grupos sociais e a construção conjunta de conhecimento qualificam a atuação de caráter extensionista de parte do trabalho.

A primeira contribuição está justamente na formulação teórica do processo: como converter a disponibilidade privada numa ação de transformação urbana positiva e que atenda ao interesse coletivo. A segunda é a não menos importante construção de uma leitura urbanística da área, oferecida aos participantes do concurso como Termo de Referência. Diferentemente de concursos que têm como objetivo o projeto de um edifício, as bases de trabalho tiveram de ir muito além de uma lista de necessidades e restrições. É essencial um mínimo conhecimento das dinâmicas sociais e econômicas instauradas, da descrição das condições territoriais (ambientais e humanas), das estratégias de mobilidade, da incidência da legislação e dos históricos de todos esses processos. Novamente recorremos ao termo complexidade para descrever a tarefa, como deve explicitar a leitura das seções seguintes deste artigo.

A participação das equipes acadêmicas no processo se deu em três frentes: o desenvolvimento de uma pesquisa sobre aspectos urbanísticos da região e da síntese interessada de seus resultados, de modo a formatar um termo de referência; uma atividade de extensão voltada ao reconhecimento etnográfico da realidade trabalhada, ordenada como oficina de estudantes de graduação; a organização de um ciclo de palestras que apresentam um panorama da produção prática – também ela acadêmica e de pesquisa, à sua medida – sobre a região.

5 A equipe do concurso foi estruturada da seguinte maneira: a) coordenação acadêmica: Beatriz Vanzolini Moretti (Escola da Cidade) e Felipe de Souza Noto (FAU-USP); b) coordenação executiva: Ciro Felice Pironi (Escola da Cidade) e Fernando Tohme (Apecc); c) coordenação do concurso: Ilan Szklo (IAB-SP).



A primeira frente de trabalho foi a construção do termo de referência do concurso, a cargo da equipe da Plataforma Agenciamentos Territoriais Contemporâneos⁶, vinculada ao Conselho Científico da Escola da Cidade. O documento apresenta, descreve e justifica as proposições de dois perímetros de atuação, sugerindo que a reflexão e suas ações sejam realizadas em duas escalas relacionadas, com demandas e expectativas complementares.

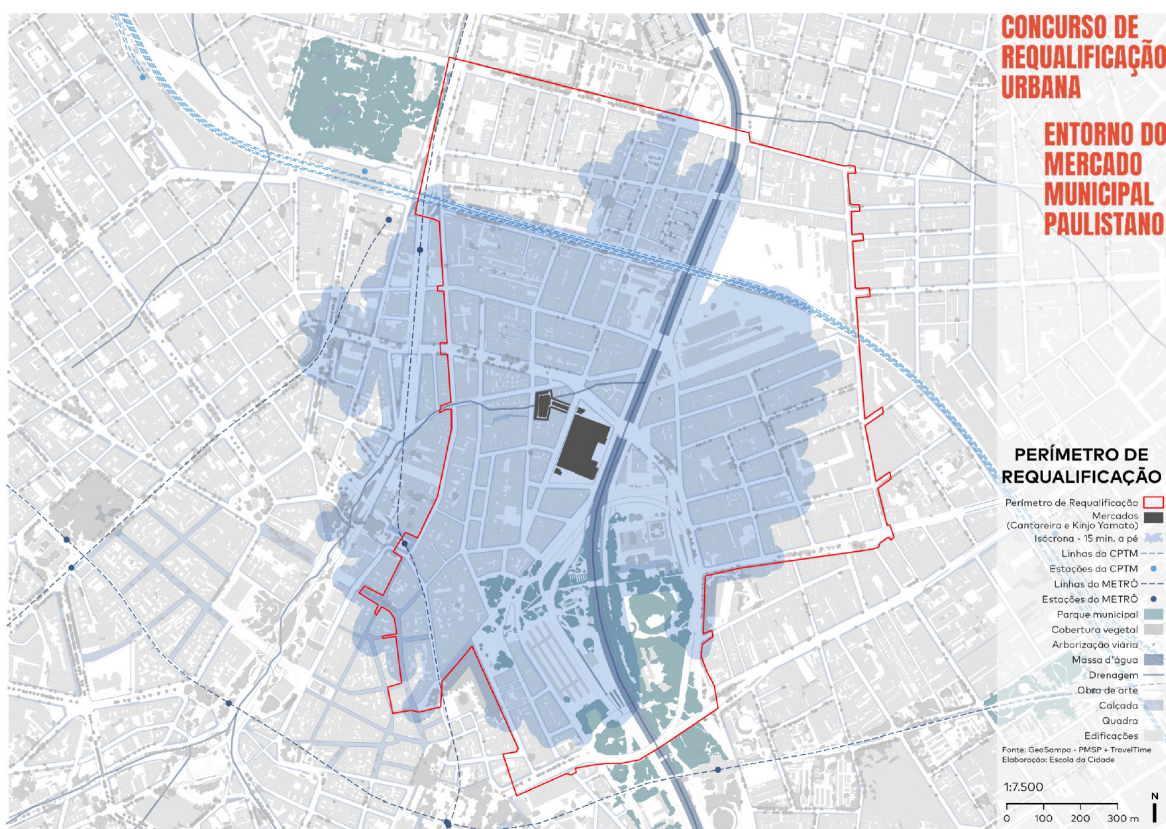


Figura 1: Mapa do termo de referência do concurso.

Fonte: Sales e Vada (2023).

Sugeriu a realização de um Plano de Requalificação Urbanística, que demanda estratégias de ordenamento urbano abrangentes, e um Projeto de Intervenção Urbana, em que estarão concentradas as transformações físicas para um cenário de curto prazo. O documento sintetiza uma leitura ampla do território em um conjunto de 20 mapas da área, nos quais são indicadas as principais questões a serem enfrentadas pelos projetos. E, como conclusão, apresenta cinco enunciados teóricos como vetores para os processos de transformação urbana a serem considerados pelos participantes. É nessa síntese que a contribuição acadêmica se torna mais evidente, pois embasa a indicação de caminhos que devem orientar a proposta a partir de uma leitura rigorosa e sem qualquer comprometimento com os interesses privados que mobilizaram a promoção do concurso. A leitura diagnóstica feita pelo documento direciona o chamado feito às propostas de organizar cenários potenciais de transformação, a partir da observação de

6 Coordenação: Pedro M. R. Sales e Pedro Vada. Pesquisadores: Amanda Silber Bleich e Carolina Heldt D'Almeida.



três camadas temáticas: sistema viário, sistema de áreas verdes e adequação programática. Com elas, antecipam-se as expectativas de resultados, previstas em edital.

A camada sistema viário recomenda a indicação das vias a serem criadas, extintas e qualificadas, incluindo calçadas, ciclovias, travessias, passarelas etc.; indicação do tipo de apropriação e resolução de conflitos (veículos, pedestres, demais fluxos e obstáculos); propostas de sistemas de drenagem superficial e demais infraestruturas urbanísticas que interferem no desenho do sistema viário.

A camada sistema de áreas livres ou verdes recomenda o desenho das áreas verdes públicas, com indicação dos usos previstos e consequentes infraestruturas necessárias, áreas permeáveis e áreas pavimentadas; plano geral de arborização; plano geral de distribuição de mobiliário urbano com descrição e detalhamento preliminar.

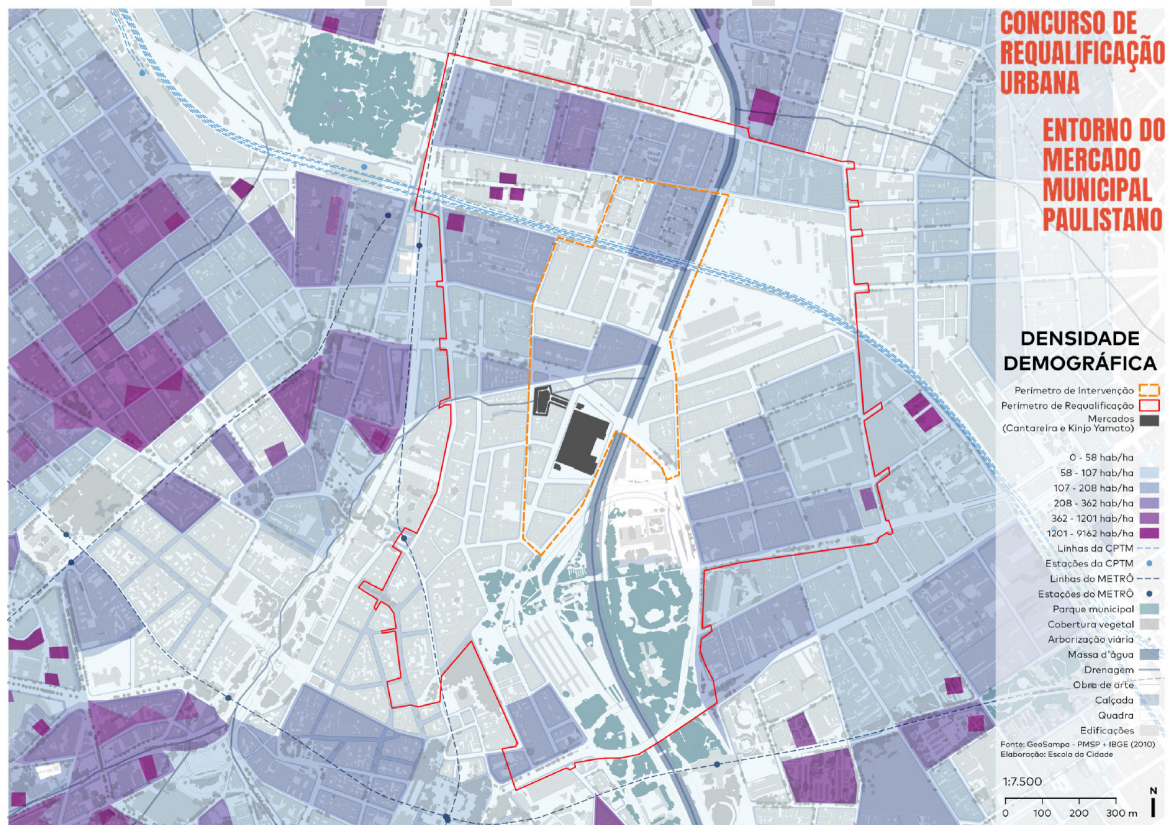


Figura 2: Mapa do termo de referência do concurso.

Fonte: Sales e Vada (2023).

Por fim, a camada adequação programática solicita a indicação dos usos e de possíveis intervenções em áreas públicas subutilizadas, em imóveis privados em desacordo com sua função social e notificados pela prefeitura por Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (Peuc) e em imóveis públicos tombados.

A compreensão da complexidade e o declarado objetivo de alcançar propostas que a enfrentam de maneira abrangente fazem com que o termo de referência descreva cinco enunciados diretores para a transformação urbana ou, em seus termos, “diretrizes aos vetores de requalificação urbana”. Cada um deles é um esforço de síntese de problemas e potenciais setorizados, mutuamente atravessados, que funcionam como horizonte comum às propostas. São eles:

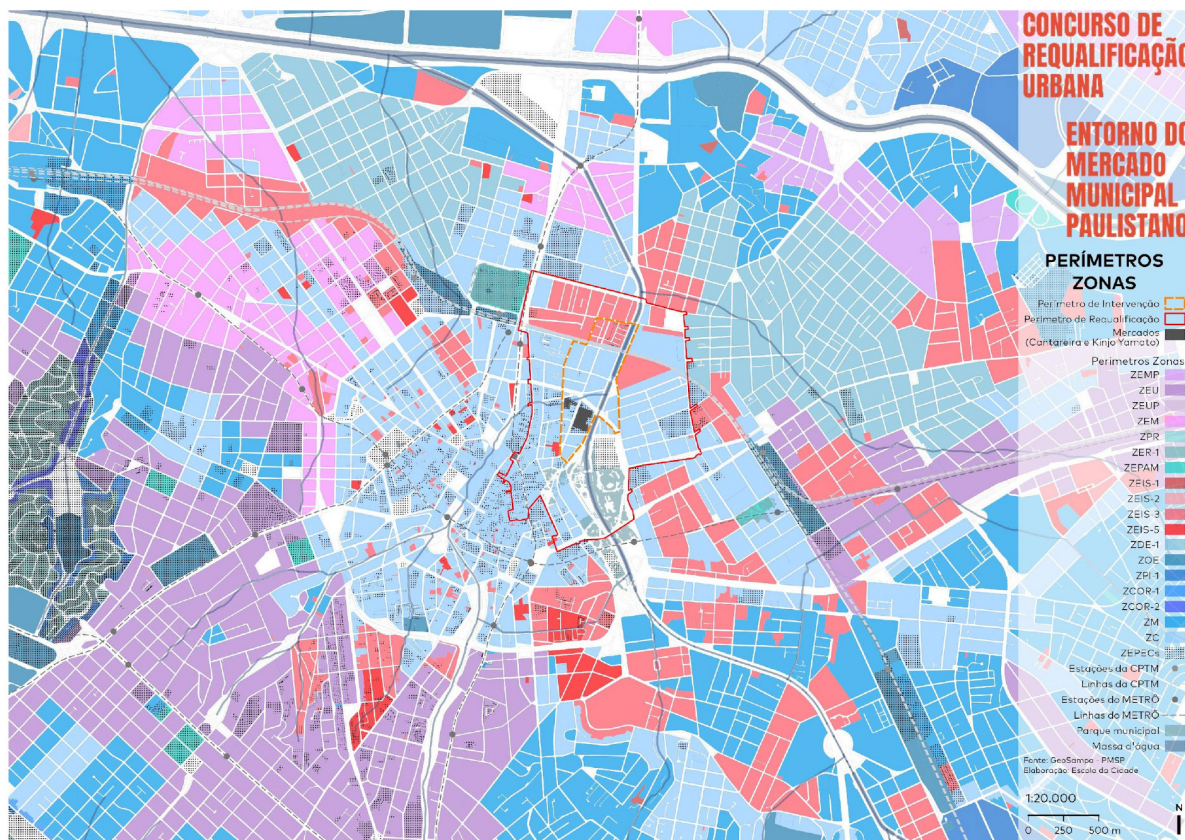


Figura 3: Mapa do termo de referência do concurso.

Fonte: Sales e Vada (2023).

1. [Diversidade funcional]. Sugere hipóteses programáticas e edificações voltadas à proposição de alternativas à superespecialização da área, abrindo espaço e buscando responder aos fluxos de interesse cultural, turístico e de restauração.
2. [Acessibilidade]. Sugere proposições gerais, esquemáticas, sobre a circulação da área com o objetivo de melhorar a eficiência, a segurança e o conforto, tanto em termos de macroacessibilidade (interface das vias de conexão urbana e de penetração ao interior do perímetro de trabalho) quanto de microacessibilidade (condições de ligação pedestre/ciclovária entre pontos de destino e pontos de serviço e de integração modal).
3. [Conectividade]. Prevê a interconexão dos marcos arquitetônicos e urbanos por meio da requalificação de trajetos/itinerários, capazes de estabelecer uma espécie de rede de equipamentos e áreas verdes e livres.

4. [Áreas livres, verdes e vagas]. Reafirma, sob a lente das questões ambientais – drenagem e clima –, o papel central que o sistema de áreas verdes detém para a superação e mitigação da situação crítica daquela região, seja no que diz respeito ao melhor aproveitamento dos grandes recintos na estruturação do espaço.

5. [Exequibilidade econômica]. Sugere a contenção de custos de implantação e manutenção dos componentes e processo, sem comprometer sua qualidade e funcionalidade (Sales; Vada, 2023, p. 35-38)

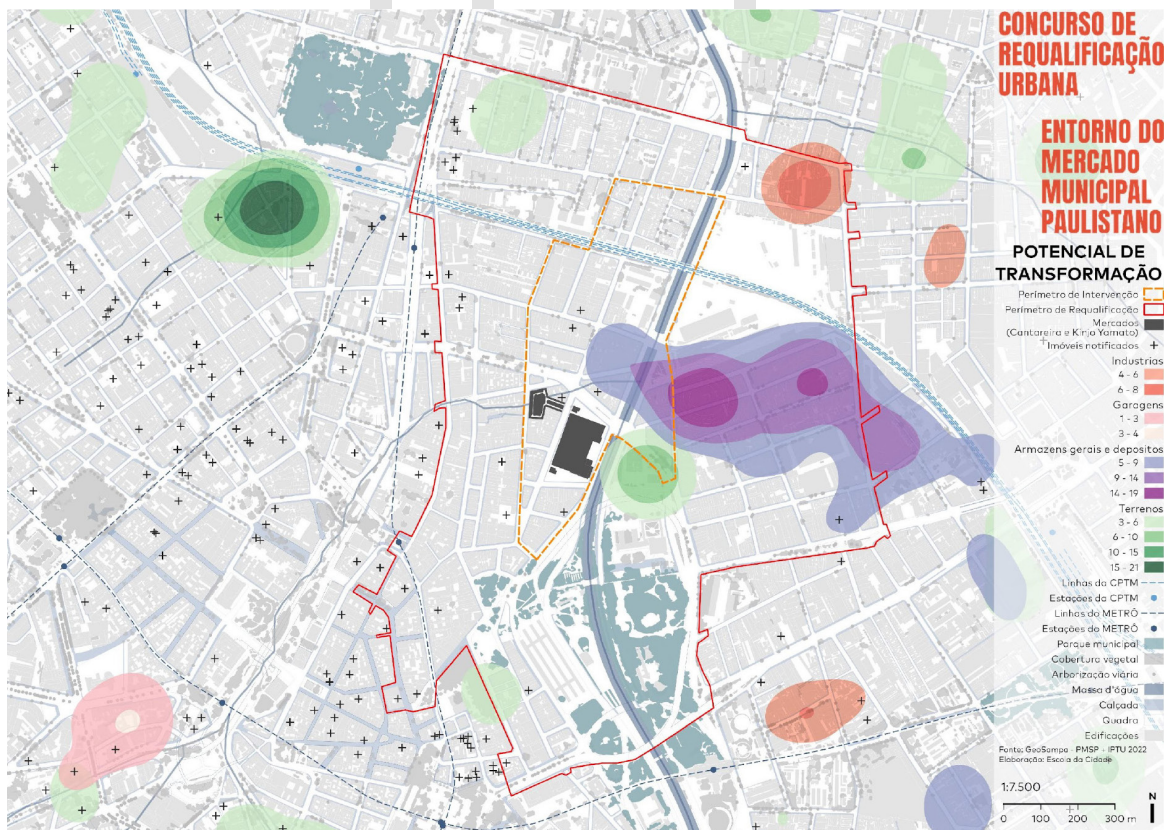


Figura 4: Mapa do termo de referência do concurso.

Fonte: Sales e Vada (2023).

A segunda frente de trabalho da equipe de coordenação acadêmica estabelece uma etapa complementar à construção do termo de referência, ao propor uma atividade de extensão universitária realizada por um grupo de estudantes, pautada por técnicas etnográficas de aproximação às questões urbanas. Coordenada por um professor (arquiteto e urbanista) da Escola da Cidade e por um pesquisador (antropólogo) do Núcleo de Antropologia Urbana da USP⁷, a equipe de estudantes realizou uma série de visitas de reconhecimento das dinâmicas e interações humanas da área, contornando uma abordagem não presente nos processos de diagnóstico urbano tradicional. O processo, nomeado de Oficina Arredores

7 Coordenação: Luís Felipe Abbud (Escola da Cidade) e Yuri Bassichetto Tambucci (Laboratório do Núcleo de Antropologia Urbana – NAU – da USP), Adeli Palacios Román (professora assistente – Escola da Cidade).



do Mercado Municipal Paulistano, gerou um relatório com vasta documentação gráfica, integrado também às bases do concurso e, sobretudo, incorporado à síntese diagnóstica feita pela equipe do termo de referência.

Foram realizadas incursões a campo com a geração de um material bruto, analisado e organizado de modo a oferecer um ensaio sobre os cenários, atores e regras estabelecidas no território específico (Magnani, 2002).

A terceira frente de trabalho é a realização de uma série de vídeos e palestras que constroem um universo de depoimentos complementar às bases do concurso. Foram convidados arquitetos ou agentes culturais que tivessem realizado projetos para a região ou que detivessem um conhecimento complementar sobre a área. A estratégia foi replicar a virtude da prática acadêmica e oferecer aos participantes uma sorte de revisão bibliográfica prévia, um panorama de reflexões e ações desenvolvidas para a área. Pareceu importante listar e comunicar com transparência essas ações, dando voz àqueles que estiveram envolvidos com ações de transformação da área⁸.

RESULTADOS: DISCUSSÃO DA EXPERIÊNCIA

A organização do concurso estabeleceu como meta principal a ampliação da discussão pública sobre a área, objeto de uma ação baseada em interesses privados. É a possibilidade de mediação que justifica a participação de acadêmicos e pesquisadores.

Nessa chave deve ser feita a interpretação dos resultados: mais do que a seleção de um projeto em si, o concurso se ofereceu como oportunidade de reflexão e de ampliação de uma visão de cidade que tendia a restringir a ação privada à construção de uma simulação comercial de um vilarejo chinês, ignorando a complexidade de sua estruturação.

Este preâmbulo antecipa a narração de um fato: não houve projetos vencedores. A comissão julgadora, diante dos 13 projetos apresentados, deliberou não indicar três trabalhos premiados, mas apenas destacar equipes que tivessem trazido propostas relevantes.

É evidente que isso demonstra uma fragilidade no conjunto de propostas submetidas: nenhuma delas foi capaz de atender integralmente às exigências do edital. Mesmo os dois projetos destacados⁹, não obstante suas qualidades pontuais, traziam inconsistências de entendimento da ação projetual no espaço urbano, o que obrigou o corpo de jurados – com experiência em pesquisa, gestão e atuação na cidade – a tomar a decisão.

8 O relatório da oficina, os vídeos e os registros das palestras estão disponíveis no *site* do concurso: <https://concursoentornomercadaosp.org.br>. Acesso em: 22 nov. 2023.

9 Equipes destacadas: Plural Lab Arquitetura (Raphael Teixeira Libonati, Luiz Felipe Soares Pescara, Larah Vieira Casadio e Thiago Buccieri Santana); Marê Arquitetura (Arthur Klain, Bruno Futema, Guilherme Bragança, Júlia Mattos, Luísa Martins e Maurício Addor).



Esse concurso é uma aposta na necessidade de um enfrentamento multiescalar das questões urbanas, em alguma medida a superação do processo de gestão urbana dirigido exclusivamente pela associação entre planos diretores e leis de zoneamento.



Figura 5: Imagens dos trabalhos destacados (Plural Lab). Fonte: Concurso de Requalificação Urbana Entorno do Mercado Municipal Paulistano. Disponível em: <https://concursoentornomercadaosp.org.br>. Acesso em: 22 nov. 2023.



Figura 6: Imagens dos trabalhos destacados (Marê Arquitetura). Fonte: Concurso de Requalificação Urbana Entorno do Mercado Municipal Paulistano. Disponível em: <https://concursoentornomercadaosp.org.br>. Acesso em: 22 nov. 2023.



Esse cenário, não obstante os avanços obtidos no Estatuto da Cidade, não se mostrou ainda capaz de incluir no processo de planejamento uma etapa de proposição formal efetiva, não abriu espaço para a reflexão coletiva e pública do desenho da cidade. Isso é resultado de uma normativa restrita apenas aos dois polos da cadeia de projeto urbano: as macrodecisões, incorporadas como diretrizes de desenvolvimento nos planos diretores e a regulamentação do uso, da ocupação e, portanto, da forma individual, da parcela.

O desafio é justamente a modelagem dessas conexões, isto é, da proposição de uma estratégia capaz de conectar as diretrizes amplas com as definições edilícias por meio de um “horizonte de sentido” comum. Essa expressão, emprestada de Bernardo Secchi (2006), é oportuna, pois descreve o papel atribuído à equipe vencedora: oferecer um plano e um projeto, com os limites e as virtudes de sua abrangência, capazes de orientar a transformação da área.

A definição de duas escalas de trabalho (plano e projeto) reforça o argumento, já que cria a oportunidade – rara – de trânsito projetual das propostas, desde definições especializadas e pontuais até a descrição de diretrizes amplas de transformação. Cabe a ressalva de que o plano descrito pelo concurso habita uma faixa escalar muito mais aproximada do que a proposta pela generalidade do plano diretor, talvez mais próximo do que deveriam ser os planos de bairro.

O objetivo é, portanto, oferecer esse campo de atuação a arquitetos e urbanistas capazes, dessa maneira, de estabelecer um horizonte material e formal de desenvolvimento urbano local.

O concurso, em outros termos, tem a função de mediar uma ação privada num campo não alcançado pela gestão pública, oferecendo-se como instrumento público – nesse caso, ainda que promovido por entidade privada – de publicização das decisões urbanas (Sobreira, 2009). A participação aberta a qualquer escritório de arquitetura e a seleção de uma comissão julgadora especializada transfere a responsabilidade para um núcleo mais abrangente do que aqueles pautados pelo interesse privado restrito e mesmo do que as decisões de gabinetes técnicos da municipalidade.

Estava prevista, como etapa subsequente ao concurso, a contratação da equipe vencedora para desenvolvimento de um estudo preliminar, submetido aos ritos públicos de validação (audiências públicas), já acordadas com Smul, bem como ao crivo do próprio poder público. A partir desse ponto, o processo pode ser desenvolvido pela iniciativa privada em interação mais corriqueira com a prefeitura, por meio dos instrumentos jurídicos previstos e já experimentados de parcerias dessa natureza. Mas é importante sublinhar – até como resposta às legítimas preocupações prévias sobre a participação de instituições como IAB, FAU-USP e Escola da Cidade numa ação que resultaria em negócios imobiliários – que a ação privada terá como lastro uma decisão legitimada por um rito público, um concurso que define de antemão os interesses coletivos a serem atingidos. É



certo que há muitos subterfúgios e direcionamentos que podem acompanhar o desenvolvimento do projeto; mas, para o seu enfrentamento, o poder público já conta com ferramental testado, com conjunto de regulamentações e estratégias de controle. O que parece inédito é o lançamento do percurso com um projeto isento e legítimo.

O rito corrente de parcerias público-privadas inicia-se usualmente, em São Paulo, com a apresentação de uma Manifestação de Interesse Privado (MIP), instrumento regulamentar de apresentação de proposta para a criação de uma região de sombra nos mapas de incidência dos parâmetros urbanísticos, com alterações e eventuais concessões que interessem ao proponente, desde que justificadas por um interesse público abrangente.

Parece evidente que é de atribuição pública a definição de parâmetros urbanísticos e, na mesma medida, o direcionamento de recursos que impactam a transformação do território (D'Almeida, 2019). Mas é também pacificado – ou quase – o entendimento de que o investimento imobiliário de impacto é, e continuará sendo, atribuição financeira privada, com a qual o Estado não terá condição de competir.

As MIP e os Perímetros de Intervenção Urbanística (PIU), seu desdobramento territorial, compõem o pacote liberal de política urbana pós-Estatuto da Cidade, que estabelece uma compreensão realista do funcionamento das cidades, com a tentativa de aproximação mediada entre os diversos atores. Novamente, vale afirmar que esse concurso é uma contribuição justamente nesse processo de mediação, já que é base para a apresentação de uma MIP e, eventualmente, a formulação de um PIU.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A não indicação de premiados é um percalço, entretanto, que deve ser anotado. Sem uma equipe vencedora, os promotores precisam reformular a estratégia de proposição da MIP, que contaria com o concurso como base.

Foram poucos os trabalhos apresentados: dos quase 50 inscritos, apenas 13 entregaram propostas. A deliberação da comissão julgadora foi por não indicar premiados, apenas destacar os trabalhos com contribuições significativas:

Analizando o conjunto dos trabalhos entregues, a comissão julgadora reconhece que tem em mãos um valioso repertório de estratégias e intervenções – presentes nas diferentes propostas apresentadas – cuja relevância parece ser superior à de qualquer uma das propostas isoladamente. Com esta leitura, e por considerar que nenhuma das propostas apresentadas atendeu cabalmente às diretrizes apresentadas no edital e termos de referência do concurso, a comissão



julgadora deliberou não premiar propostas e destacar dois projetos que se diferenciaram pela presença de estratégias estruturantes (Andrade *et al.*, 2023).

Algumas hipóteses foram levantadas para o ocorrido: de coincidência de datas da realização a possíveis inconsistências do edital. Minha leitura, porém, é mais simples: o projeto urbano não faz parte da prática cotidiana dos escritórios de arquitetura, o que torna a aproximação ao tema mais custosa; some-se a isso a interpretação de um marxismo distorcido que atribui ao interesse privado a aura de ação predatória, amplificada pela malfadada experiência do Chinatown.

O envolvimento da universidade desde o início do projeto deve amparar os próximos passos do trabalho, que não se interrompe pela falta de equipe vencedora. Está se estruturando uma nova atividade acadêmica, de extensão universitária, que organizará a aproximação entre as propostas destacadas e os interesses múltiplos do concurso, dando continuidade, assim, aos planos originalmente traçados, que são, em última instância, uma contribuição à cidade.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, V.; BOSCARIOLI, O.; FRANCO, F. M.; PAULA, T.; SANTORO, P. F. Ata de Julgamento. Bases do Concurso Requalificação Urbana Entorno do Mercado Municipal Paulistano. São Paulo: Escola da Cidade, Instituto de Arquitetos do Brasil, 2023. Disponível em: <https://concursoentornomercadaosp.org.br>. Acesso em: 28 nov. 2023.

CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO. Ata da 703ª Reunião Ordinária do Conpresp. São Paulo: Prefeitura Municipal de São Paulo, 2019. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/ata703_1571779890.pdf. Acesso em: 21 nov. 2023.

D'ALMEIDA, C. H. *Concessa Venia*: estado, empresas e a concessão da produção do espaço urbano. 2019. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Carlos, 2019.

FLYVBJERG, B. *Rationality and power: democracy in practice*. Chicago: University of Chicago Press, 1998.

MAGNANI, J. G. De perto e de dentro: notas para uma etnografia urbana. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, São Paulo, v. 17, n. 49, jun. 2002. DOI <https://doi.org/10.1590/S0102-69092002000200002>

ROLNIK, R. *Guerra dos lugares*: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.



SALES, P. M. R.; VADA, P. Termo de referência. Bases do Concurso de Requalificação Urbana Entorno Mercado Municipal Paulistano – Plataforma Agenciamentos Territoriais Contemporâneos. São Paulo: Escola da Cidade, Instituto de Arquitetos do Brasil, 2023. Disponível em: <https://concursoentornomercadaosp.org.br>. Acesso em: 28 nov. 2023.

SECCHI, B. *Primeira lição de urbanismo*. São Paulo: Perspectiva, 2006.

SENNETT, R. *Construir e habitar: ética para uma cidade aberta*. Rio de Janeiro: Record, 2018.

SOBREIRA, F. *Concursos de arquitetura e sustentabilidade: entre a retórica e a prática*. O enfoque ambiental nos concursos realizados no Brasil e no Canadá entre 2000 e 2007. IV Projetar 2009. 2009. Disponível em: <https://concursosdeprojeto.files.wordpress.com/2010/01/209-fabianosobreira-projetar2009.pdf>. Acesso em: 23 nov. 2023.

SUZUKI, E. H.; PADOVANO, B. R.; GUADANHIM, S. A eficácia dos concursos nacionais de arquitetura e urbanismo no Brasil de 1984 a 2012. *Vitruvius*, São Paulo, ano 19, n. 217.00, jun. 2018. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/19.217/7013>. Acesso em: 22 nov. 2023.

