

MER

CA

DAU

CONCURSO DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

ENTORNO DO MERCADO MUNICIPAL PAULISTANO

Organização

escola
da cidade



instituto de arquitetos
do brasil - departamento
de são paulo

Apoio



FAUUSP



Patrocínio



ibrachina



APECC



SMART CITY



中华人民共和国驻圣保罗总领事馆
Consulado Geral da República Popular da China em São Paulo



Sesc

MER

CONCURSO DE
REQUALIFICAÇÃO
URBANA

ENTORNO DO
MERCADO
MUNICIPAL
PAULISTANO

CA

TERMO DE REFERÊNCIA

DÃO

Organização

**escola
da cidade**



instituto de arquitetos
do brasil - departamento
de são paulo

Apoio



Patrocínio

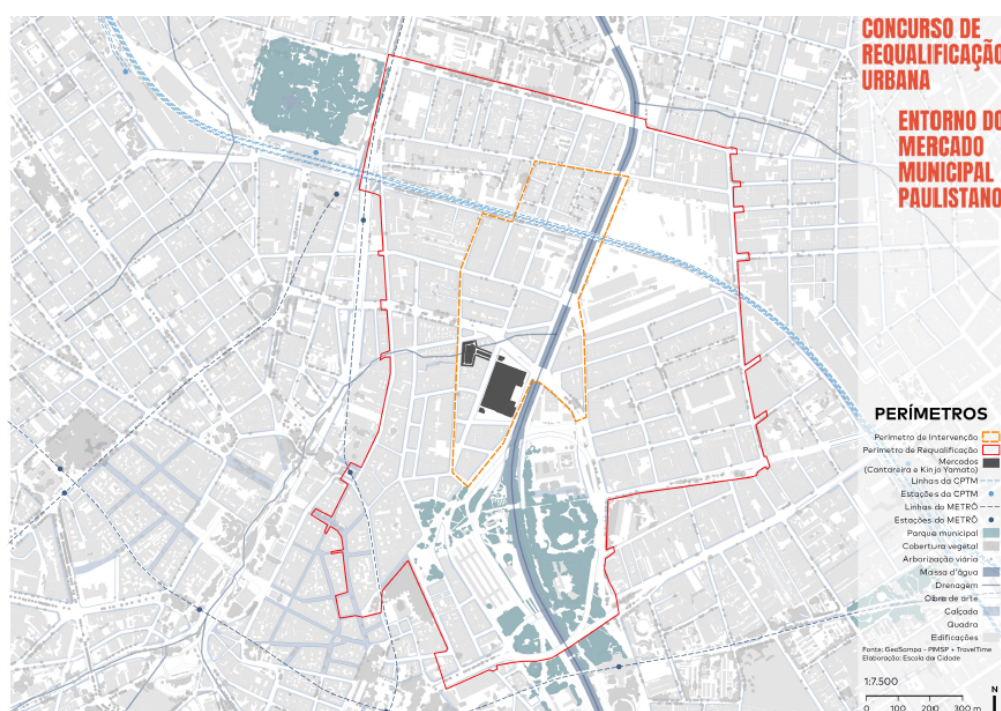


中华人民共和国驻圣保罗总领事馆
Consulado Geral da República Popular da China em São Paulo



APRESENTAÇÃO

O objetivo da realização deste Concurso Nacional de Arquitetura e Urbanismo é a seleção de **uma PROPOSTA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA para a área do entorno do Mercado Municipal Paulistano**; desenvolvido em duas aproximações complementares. A primeira, descrita neste documento como **PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO**, pressupõe o desenvolvimento de um **PLANO DE REQUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA** que deverá nortear o **PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA** a ser desenvolvido no, assim indicado, **PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO** (VER ANEXO 1 -MAPA PERÍMETROS)



A realização deste certame tem como justificativa conferir resposta às demandas derivadas das funções atuais que o Mercado Municipal Paulistano assumiu: a sua função original de polo comercial atacadista e varejista de produtos alimentícios que engendrou o surgimento de atividades ligadas ao consumo gastronômico; à venda de produtos e matérias primas especiais, e; desde a última década, tornou-se centro de atração turística e cultural.

Em que pese a importância urbano-cultural dos edifícios tombados pelo patrimônio histórico, seu restauro e reforma, **o foco deste concurso não são os edifícios em si (Mercado Municipal Paulistano e seu complementar Mercado Municipal Kinjo Yamato), mas a área de seu entorno, ruas, quadras, edificações e espaços livres e verdes, internas aos perímetros indicados.**

O Concurso é organizado pelo Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento São Paulo e pela Associação Escola da Cidade em parceria acadêmica com Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP), com apoio institucional da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura da Cidade de São Paulo (SMUL/PMSP), Consulado Geral da República Popular da China em São Paulo, Ibrawork Open Innovation Centre, Todos Pelo Centro, Ibrachina Smart City Council e SESC SP - Serviço Social do Comércio São Paulo, e com patrocínio da Associação Paulista dos Empreendedores do Circuito das Compras (APECC) e do Instituto Sociocultural Brasil China — Ibrachina.

O concurso solicita que a reflexão e suas proposições sejam realizadas em duas escalas relacionadas, com demandas e expectativas complementares. A primeira corresponde a um **Plano de Requalificação Urbanística** referente ao **PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO** que demanda estratégias de ordenamento urbano capazes de materializar e territorializar os vetores de transformação urbana a serem apresentados neste termo de referência. As diretrizes geradas por este Plano deverão nortear o projeto para a segunda escala de atuação, aqui definida como **PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO**, constituindo um **Projeto de Intervenção Urbana**, onde estarão concentradas as transformações físicas para um cenário de curto prazo.

Plano e projeto devem ser considerados com o mesmo peso de importância e entendidos como elementos propositivos, que definem e articulam de modo tecnicamente pertinente, **em nível preliminar**, ações de transformação vinculadas a estruturas e/ou processos urbanos locais.

Confrontando dinâmicas presentes aos potenciais vetores das transformações físicas e programáticas, bem como à específica condição urbana da área — suas singularidades física e funcional face às suas relações de interdependência com os diversos temas, sistemas e escalas implicadas - as propostas deverão prever e prefigurar a constituição e articulação do espaço público e privado, livre ou não, em termos de **estrutura, forma e paisagem urbana**. Trata-se, portanto, de organizar cenários potenciais de transformação da forma física e compatibilizá-los tanto com as forças e formas presentes, suas implicações e desdobramentos sociais, econômicos, e ambientais. Da mesma maneira devem ser consideradas as políticas e programas públicos vigentes¹, com vistas a definir um programa de prioridades de atuação pública e privada. Para a boa estruturação da proposta, devem ser contempladas, minimamente, as camadas temáticas, descritas a seguir, tomadas sempre em pressuposição e integração mútua.

¹ Consulta preliminar a técnicos das secretarias municipais permitem elencar preliminarmente as seguintes pautas setoriais implicadas em transformação urbana da área: Cultura: valorização histórica /diretrizes de tombamento, turismo/gastronomia, ruas temáticas; Econômica: distritos criativos, comércio formal e informal; Habitação: ZEIS – HIS, adensamento populacional, população de rua; Meio ambiente: caminhos verdes, drenagem; Gerais: segurança, regulamentação de feira, zeladoria urbana/limpeza.

Sistema viário

Desenho do sistema viário com 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.

Sistema de áreas livres ou verdes

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.

Adequação programática

Indicação dos usos propostos e intervenções para as áreas públicas com atendimento ao programa de equipamentos públicos previsto (VER ANEXO 3); imóveis privados notificados (Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC) por parte da prefeitura em desacordo com a função social; imóveis públicos tombados.

Dentro dos limites estabelecidos como PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO, deverão ser apresentadas estratégias de transformações espaciais em escala local, com objetivo de qualificar o uso cotidiano e eventual daquele trecho da cidade, articulando, essencialmente, as diretrizes apresentadas para o PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO.

As propostas deverão explorar questões de microacessibilidade² (conectividade em diversas escalas e calha viária); de infraestrutura urbana local (desenho de soluções para os sistemas de drenagem superficial, dispositivos de adequação redes de água, esgoto, telecomunicações e iluminação pública); de apropriação do espaço público (com atenção às sobreposições de uso em horários distintos) e; arborização viária e mobiliário urbano.

² Microacessibilidade deve ser entendida como facilidade maior ou menor de acesso real direto aos destinos desejados, ou o último quilômetro entre um modo de transporte e o destino final da viagem.

1. INTRODUÇÃO: PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO

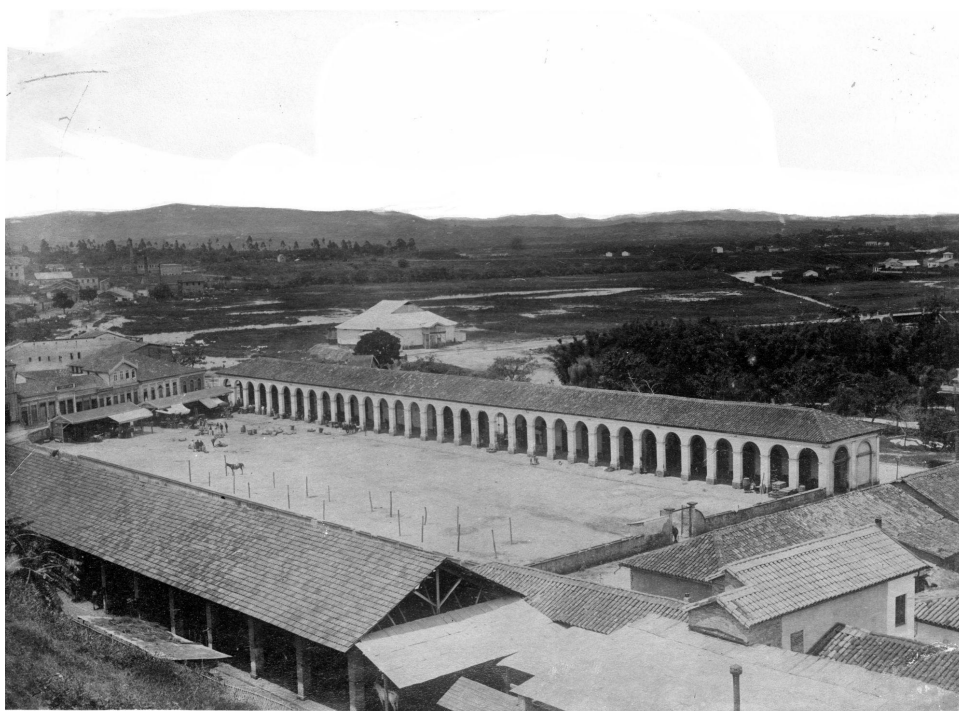
Sobreposições históricas

A retificação do curso do Rio Tamanduateí e o consequente aterro hidráulico produziram uma faixa de terra que se apropriou da várzea, “rebatendo”, 14 metros abaixo, a aresta do “triângulo histórico” que, na cota 740, interligava as igrejas do Carmo, a leste, e de São Bento, a oeste, segundo um eixo que corresponde ao atual traçado das ruas Boa Vista e Florêncio de Abreu. Nesta faixa de crescimento urbano seriam sucessivamente localizadas as atividades de centro comercial da cidade, em seus vários períodos históricos.

De fato, a área aterrada na margem esquerda do Tamanduateí se conectaria com a parte alta do território pelas ladeiras da Ponte do Carmo, General Carneiro e Porto Geral, indicando, até pelo nome desta última, a função de entreposto que se veria reforçada pela construção, em 1976, do Mercado dos Caipiras e sua proximidade à estação Brás da linha ferroviária São Paulo Railway, que promoveu a conexão litoral-capital-interior, e conferiu a São Paulo o status de articulação das rotas do interior (PRADO JR, 1998).



Postal editado por Guilherme Gaensly e circulado em 1901. O “Mercado Velho”, também conhecido como “Mercado dos Caipiras”, aparece ao fundo à direita. Mais acima se observa o Pátio do Colégio (nessa época, Largo do Palácio), do lado esquerdo, a Igreja do Carmo. Disponível em <https://brasilianafotografica.bn.gov.br/brasiliansa/handle/20.500.12156.1/2128> - Acesso em 1 de Agosto de 2023



O mercado, inaugurado em 1867, remodelado em 1907 e rebatizado como "Mercado Novo", foi demolido entre 1938-39. Casa da Imagem (Secretaria da Cultura – PMSP). Disponível em: <https://brasilianafotografica.bn.gov.br/brasiliana/handle/20.500.12156.1/2128>. Acesso em: 28 de Jul. 2023.

Em 1933 seria aberto o Mercado Municipal³ na Rua da Cantareira, em região de difícil acesso, que, desde sua primeira urbanização, reafirmava a especialização funcional de natureza comercial (vide Rua 25 de Março, ao pé da colina que, interligando as ladeiras do Carmo e do Porto Geral, receberia as primeiras lojas dos mascates árabes). Em 1939, pela região começaram a circular os primeiros bondes em três linhas que serviam as vias próximas da Várzea do Carmo, seguindo-se os chamados "bondes cara de pau" — usados só por comerciantes com suas mercadorias — e o Trenzinho da Cantareira, cuja linha implantada para a construção de reservatório de água naquele bairro, ao norte da cidade, acabaria chegando nas imediações do Mercado já como transporte de passageiro.

A exigência de terrenos para o crescimento urbano (impulsionada pela industrialização e imigração) as tentativas de controle de enchentes e os planos de saneamento e embelezamento da cidade completaram as ações que, progressivamente, levaram à retificação e canalização do Rio Tamanduateí, com a criação do Parque Dom Pedro II, no início do século XX, que reconfigurou a área central da várzea segundo padrões do paisagismo

³Em 1928, com o crescimento da cidade, os velhos e ultrapassados mercados já não representavam a imagem pretendida da imponência da capital paulista e, por iniciativa do então prefeito José Pires do Rio, foi autorizada a construção de um novo mercado. Essa construção, que demorou 4 anos para concluir, foi um dos últimos grandes edifícios erguidos com a intenção de consolidar São Paulo como a metrópole do café.

neo-clássico, característico da iconografia republicana. Tal situação influenciou e consolidou o traçado das vias e a ocupação das quadras e loteamentos na várzea do rio. Áreas que acabaram por acolher diversos tipos de edificações e conjuntos arquitetônicos (Gasômetro e Palácio das Indústrias seriam os primeiros) de distintos momentos históricos e qualidades formais, que caracterizam a paisagem dessa área até hoje.



A partir da esquerda, em segundo plano, as torres da Igreja de Santo Antônio do Pari. Essa grande construção, do lado esquerdo da chaminé enfumaçada é a Tecelagem Mariangela / Moinho Matarazzo e no canto direito, tem mais uma torre, a Igreja Bom Jesus de Matosinhos, no Brás. Na faixa central, no canto esquerdo, o recém inaugurado Mercado Municipal, o Palácio das Indústrias e o grande galpão à direita, que pertence ao Gasômetro. Em primeiro plano, na esquina da rua 25 de março, as duas cúpulas são do Palacete Nacim Schoueri, a Praça Fernando Costa e a rua que sobe à direita é a General Carneiro, com o remodelado e ainda ativo Mercado dos Caipiras. Disponível em: Acervo da Biblioteca Municipal Mário de Andrade. <http://docvirt.com/docreader.net/DocReader.aspx?bib=fotos&pagfis=4524> - acesso em 1 de Agosto de 2023.

Talvez se possa admitir que, dos dois parques projetados pelo arquiteto francês Joseph-Antoine Bouvard para São Paulo⁴ — Anhangabaú e Dom Pedro II —, o primeiro seria destinado à florescente burguesia cafeeira e seus signos arquitetônicos e urbanísticos, implantado na parte alta da cidade, enquanto, na baixada da várzea e junto à área de progressiva industrialização e proletarização dos bairros à leste da linha ferroviária, o segundo se tornaria referência popular para o entretenimento e o lazer. Neste cenário, o comércio atacadista e varejista que se consolidava, avança para a outra margem do rio e vai, desde então, marcar a paisagem, a

⁴ <https://revistaseletronicas.fiamfaam.br/index.php/situs/article/view/546/pdf> Acessado em: 15 de jul, 2023

especialização funcional (comércio têxtil e de alimentos)⁵ e a apropriação social daquele espaço.



Foto área Parque Dom Pedro II - Autoria: Nelson Kon

Assim, confirmando o caráter popular da região e, subsequentemente, sua relativa desvalorização paisagística e urbanística reforçada pelo desinvestimento do poder público, sobretudo no que refere à área do parque, as evidências desse processo se expressam na segmentação e segregação espacial, resultante da presença de vias expressas que o transpõem em viadutos. Ademais, a construção de terminais de ônibus, estações de metrô e trem, além do BRT (Expresso Tiradentes) se, de um lado, conformam potenciais de acessibilidade à região, por outro, agravavam as dificuldades de conectividade destes pontos entre si e seu entorno. A distância e a precária configuração de meios de interligação intermodal isolam cada uma de suas partes e negam-lhe possibilidades de uso e sentido apropriados. Não obstante a série de projetos e/ou ensaios de requalificação que se sucederam, desde pelo menos a década de 1970,

⁵ Os baixos índices de diversidade de Shannon (0,54, quanto maior, maior será a probabilidade de entropia, ou do grau de incerteza em prever) e de equabilidade/uniformidade (0,16, enquanto 1 significa que todas as espécies são igualmente abundantes. O) conferem valores quantitativos à especialização da configuração funcional atual (IPTU, 2019)

produzidos tanto na esfera pública quanto na acadêmica⁶, a situação de abandono persiste.

O Mercado Central – Mercadão, Mercado da Cantareira ou Mercado Municipal Paulistano — idealizado para ser um entreposto comercial de atacado e varejo, especializado na comercialização de frutas, verduras, cereais, carnes, peixes, temperos e outros produtos alimentícios, acabaria por se tornar lugar de abastecimento de produtos especiais, ligado a atividades da gastronomia, se tornando também ponto de atração cultural e turística. O prédio, com área construída de 12.600 metros quadrados, reformado em 2004, com projeto de autoria do arquiteto Pedro Paulo de Mello Saraiva, teve acréscimo de um mezanino de dois mil metros quadrados comportando uma praça de alimentação e abriga, atualmente, mais de 1.500 funcionários que, juntos, movimentam cerca de 350 toneladas de alimentos por dia em seus mais de 290 boxes e atraem cerca de 50 mil visitantes por semana⁷.



Mercado Municipal 2020. Disponível em:

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/justica/noticias/?p=291896> Acesso em: 28 de Jul. 2023

⁶ https://issuu.com/sescsp/docs/af_sesc-pq-dom-pedro_miolo_vers_o-web/s/16304213 Acessado em: 01 de ago, 2023 - Vale destacar, nesse contexto, o Plano Urbanístico do Parque Dom Pedro II de 2012, onde foram previstos as seguintes intervenções: enterramento de parte da Av. do Estado, uma lagoa de retenção e praça linear à oeste do rio Tamanduateí, projetadas como uma infraestrutura de drenagem, eliminação de viadutos e criação de novos cruzamentos em nível, travessias de pedestres, novo terminal intermodal e, mais especificamente ao norte, onde encontra-se o Mercado, foram propostos um Sesc (que atualmente está em desenvolvimento) e um Senac, uma praça para o Mercado, atualmente o estacionamento lindeiro à Rua Comendador Assad Abdalla, e um conjunto de novos edifícios comerciais e de serviço, na quadra seguinte a praça.

http://hf.arq.br/wpdir/wp-content/uploads/2012/06/pdpII_resumo1.pdf Acessado em: 01 de ago, 2023

⁷ <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/se/noticias/?p=102877> Acessado em: 01 de ago, 2023



Mercado Municipal. 2019. Disponível em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/noticias/?p=275793> Acesso em: 28 de Jul. 2023.

A gestão deste complexo comercial (que inclui o Mercado Kinjo Yamato⁸, na mesma rua da Cantareira) tornou-se objeto de concessão pública com duração prevista para 25 anos, ao consórcio Novo Mercado Municipal, composto pelas empresas Brain Realty Consultoria e Participações e o Fundo de Investimento Mercado Municipal. O contrato, assinado em abril de 2021, prevê ainda que em até 24 meses, a contar da data da ordem de início, a concessionária deverá investir obrigatoriamente no restauro e na reforma dos mercados, em conformidade com as especificações técnicas, exigências de operação e adequação ambiental, bem como as normas vigentes e os órgãos de tombamento⁹.

Portanto, reforçada pelos interesses de reinvestimentos públicos e privados, tanto nos mercados, como no Parque Dom Pedro II (como se verá) é objetivo do presente concurso escalar tais transformações para

⁸ "Com área de terreno com 22 mil m², sendo 18.601 m² de área construída, o Mercado Municipal possui boxes, áreas comuns, área de eventos, área de reciclagem, espaço gourmet, área administrativa, restaurantes, além de vagas de estacionamento. o imóvel é tombado pelo patrimônio histórico para a preservação da memória.

O Mercado Kinjo Yamato, inaugurado em 1936, voltado para o abastecimento de hortifrúti. Funcionam no local atividades como: peixaria, lanchonete, doceria e floricultura. O imóvel também é tombado para a preservação da memória".

<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2021/04/16/consorcio-assume-gestao-do-mercado-municipal-de-sp-por-25-anos.ghtml> Acessado em: 24 de jul, 2023

⁹ O investimento deve ser de pelo menos R\$ 83,1 milhões para realização de restauro e reformas necessárias, entre as quais ampliação e construção de sanitários (incluindo acessíveis), fraldários, iluminação adequada, sistema de aproveitamento de água, correção de danos e reconstituição da fachada, escadas rolantes e elevadores, adequação à acessibilidade, reconstituição e restauro das esquadrias e peças originais do mercado. O objetivo é manter e recompor o projeto original nos dois primeiros anos da concessão. (id., ibid.)

requalificar urbanisticamente a área, engendrando condições físicas que amparem e ampliem a gama de atividades e fluxos alternativos à superespecialização funcional do perímetro, marcado pela presença dominante do comércio de atacado e varejo.

2. Delimitação do PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO

Portanto, não é demais enfatizar que **o objetivo deste concurso não é**, por maior importância cultural e funcional que tenha, **o prédio do Mercado em si**, seu valor patrimonial, e tampouco a atualização físico-funcional de seu interior. **O foco está na requalificação urbanística/paisagística da área de entorno do prédio**: área que, para este fim, foi preliminarmente delimitada por uma poligonal isócrona centrada no endereço Rua da Cantareira, 306 (-23,5414539, -46,6291165), definindo um perímetro percorrível a pé em até 15 minutos¹⁰, desde a entrada do Mercado (VER ANEXO 1 - MAPA ISÓCRONA).



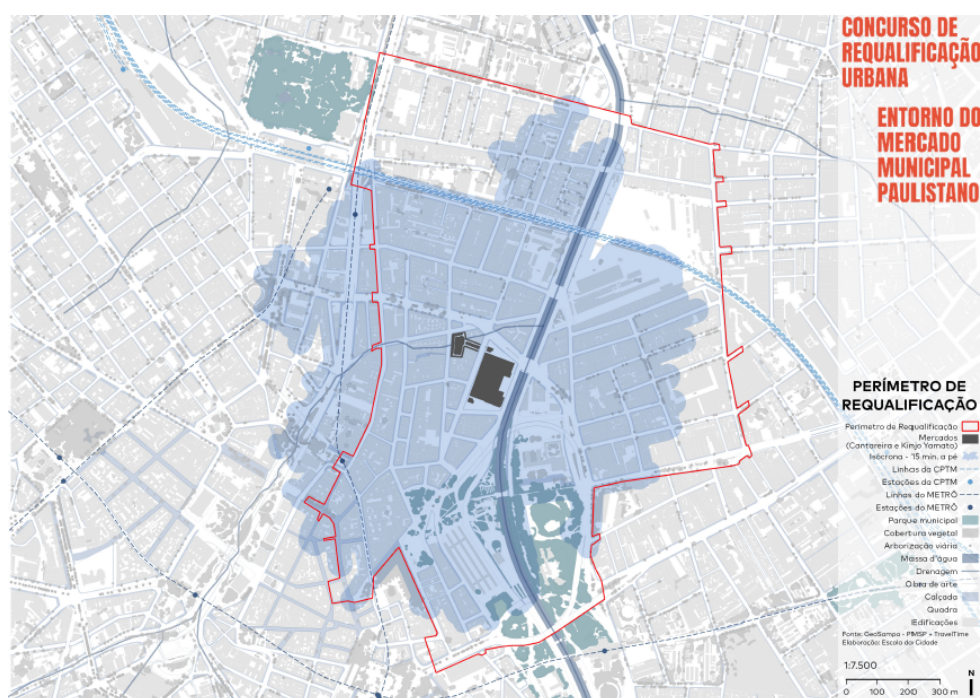
Assim, buscando conferir regularidade e precisão, define-se como área-objeto do concurso uma nova linha poligonal fechada delimitada pelo eixo dos seguintes logradouros e referida como PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO.

De norte a sul, em sentido horário: Rua São Caetano, Rua Mons. Andrade, Avenida Mercúrio, Viaduto Antônio Nakashima, Avenida Rangel Pestana, Rua Dr. Bittencourt Rodrigues, Rua Gal. Carneiro, Rua Boa Vista, Rua São

¹⁰ A figura aqui adotada é resultado da aplicação e convergências dos apps Análise de Rede e Travel Time operados em QGIS, o que resulta superfície total de 121,5 hectares, enquanto a superfície das calhas de ruas (sistemas de ruas + calçadas — sistema linear, exclusive áreas de parque praças etc.) somam 53,5 hectares.

Bento e Rua Florêncio de Abreu. Tal perímetro define uma superfície total de cerca de 182 hectares, sendo 114 hectares a soma da área de 106 quadras abrangidas e 53,5 hectares a área contínua constituída pela calha dos logradouros públicos (sistemas de ruas + calçadas — sistema linear, exclusive áreas de parque, praças etc.); o que resulta em **coeficiente de porosidade** (área sistema de ruas/ área total) igual a 0,29.

Destaca-se que o valor de porosidade alcançado é relativamente alto, particularmente se consideradas as extensões tanto da quadra de 17 ha do Pátio do Pari, quanto das áreas livres de praças e parque — Praça Fernando Costa e Parque Dom Pedro II — todas elas, contabilizadas como quadras pela PMSP (ver [Geosampa](#)), na medida em que se encontram entremeadas, seja por edificações de equipamento público (Palácio das Indústrias, Escola Estadual de São Paulo, Inspetoria de Operações Especiais-IOPE da Polícia Civil, Estação do metrô Pedro II, terminal de ônibus Parque Dom Pedro II), seja pelas instalações de comércio ambulante provisório, abrigos de ônibus e demais equipamentos (Casa das Retortas e futura instalação da Casa de Cultura Brasil-China). Observe-se ainda, a construção do novo edifício sede de SESC, com abertura prevista para 2025¹¹ (VER ANEXO 1 - MAPA PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO).



Há que se observar ainda as diretrizes referentes ao processo aberto por parte da Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias da Prefeitura Municipal de São Paulo, em fase de consulta pública, para o lançamento do edital de Parceria Público Privada (PPP) dos Terminais do Bloco Leste, que

11

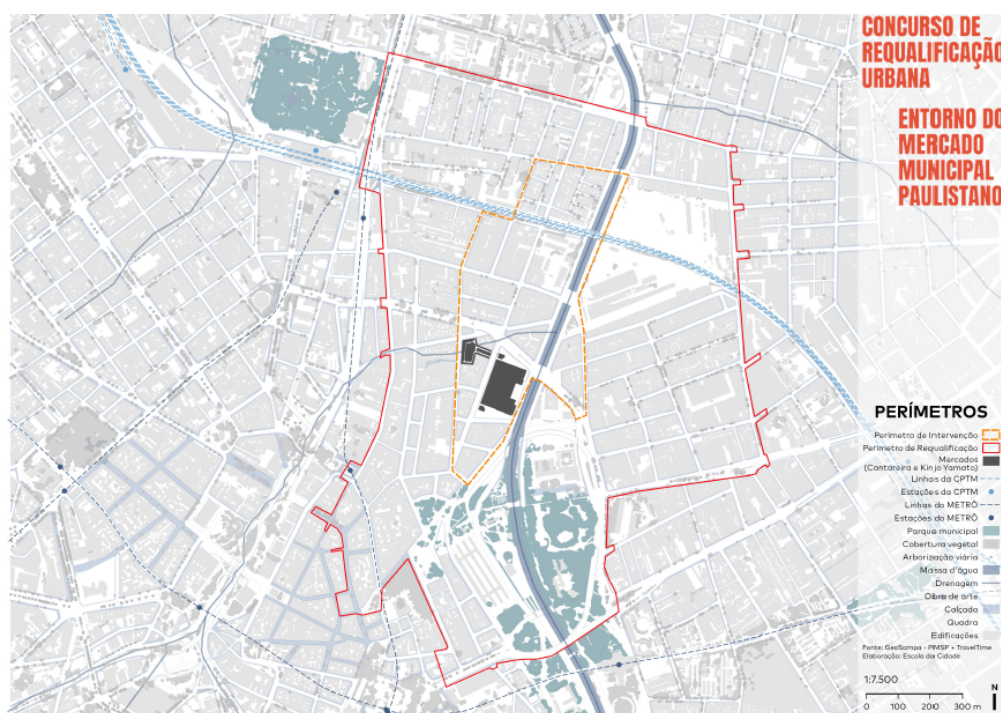
www.sescsp.org.br/sesc-parque-dom-pedro-ii-inicia-a-construcao-de-sua-unidade-definitiva/#:~:text=Agora%2C%20depois%20de%20receber%20a,definitiva%20C3%A9%20de%2046%20meses Acessado em: 01 de jul, 2023

inclui projeto de intervenção para a área do atual Parque Dom Pedro II¹². A definição da área e das diretrizes deste projeto constitui, portanto, cenário futuro ao qual as propostas de requalificação deverão se referenciar.

3. Descrição do PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO

O PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO, que abrange o entorno imediato ao Mercado, concentra, de modo agudo, as principais características descritas para o PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO, oferecendo-se como campo de ensaio adequado para a implantação das estratégias urbanísticas transformadoras.

Foi delimitada uma área que, apesar de muito operacionalizada pela existência do mercado e de suas dinâmicas, sintetiza outras questões típicas do tecido urbano paulistano: coexistência de distintas matrizes de parcelamento do solo, inadequação no enfrentamento das barreiras urbanísticas (rio e ferrovia), subaproveitamento do patrimônio histórico, superespecialização no uso do solo com os conflitos sociais dela decorrente, além das questões corriqueiras de zeladoria e do próprio desenho do suporte para as atividades cotidianas (VER ANEXO 1 - MAPA PERÍMETROS).



De leste a oeste, a descrição do perímetro é feita pela Avenida do Estado, Rua Cavaleiro Basílio Jafet, Rua Barão de Duprat, Rua Antônio Pais, Rua São Lázaro, Rua São Caetano, Avenida do Estado, Rua Santa Rosa e Avenida

12

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/desestatizacao_projetos/terminais_de_o_nibus_urbano/index.php?p=332287 Acessado em: 01 de jul, 2023 e https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/governo/desestatizacao/terminal/2_10_%20Anexo_Intervencao_DOMPEDRO_v10.pdf Acessado em: 20 de jul, 2023

Mercúrio. Estão incluídos, além dos dois Mercados (Municipal Paulistano e Kinjo Yamato), exemplares arquitetônicos destacados e listados pelos órgãos de proteção ao patrimônio, núcleos complementares de comércio ativo ou com potencial para expansão e as situações urbanas enfrentadas de maneira ainda precária pelo tecido urbano implantado, notadamente o cruzamento do rio e da linha férrea.

O perímetro tem uma área total aproximada de 32 hectares e pode ser descrito em 4 setores definidos por características comuns. De norte a sul, o **primeiro** fica contido entre a Rua São Caetano e a linha férrea, conectado aos demais setores por uma passagem semienterrada no prolongamento da Rua Cantareira. Apesar desta ligação, a conexão é pouco eficiente, com a maior parte das ruas sendo interrompidas pela ferrovia a sul e pela Avenida do Estado a leste, o que define quarteirões que fazem fundo a estas estruturas. Está localizado neste setor o conjunto da Vila Economizadora (arquiteto Giuseppe Sacchetti, 1909-1915), remanescente das experiências urbanas de provisão habitacional da primeira expansão industrial da cidade. Tombada pelo CONDEPHAAT (1980) e pelo CONPRESP (1991), conta com 117 residências originais e 17 armazéns, que definem um conjunto que representa um ativo urbanístico relevante.

Na margem oposta da ferrovia, define-se o **segundo** setor, que se expande até a Avenida Senador Queiroz, com usos e ocupações mais claramente estabelecidos como satélites do Mercado, com vocação comercial mais evidente. Destaque para a Rua Paula Souza, eixo consolidado de comércio de equipamentos de cozinha. No quarteirão definido pela mesma rua e pela rua da Cantareira estão dois equipamentos que merecem especial atenção pelo potencial ativação urbana que representam: o Estação Transformadora Paula Souza¹³ (Light, 1914-1922) e a futura sede da Casa de Cultura Brasil-China, a ser implantada nos galpões ferroviários instalados junto à Avenida do Estado.

O **terceiro** setor localiza-se do outro lado do rio Tamanduateí, definido pela rua Santa Rosa e pela Avenida Mercúrio. Estes três quarteirões inauguram o que hoje é conhecida como Zona Cerealista, região onde se concentrou historicamente o comércio varejista e atacadista de grãos e que conta, até hoje, com intenso movimento. A implantação da nova sede do Sesc Parque Dom Pedro II, atualmente em obras, deve alterar sensivelmente as dinâmicas de mobilidade da área e justifica, portanto, a inclusão deste setor no PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO deste Concurso.

O **quarto** setor é limitado a norte pela Avenida Senador Queiroz e se estende até a convergência da rua Barão de Duprat com o Parque Dom Pedro. Nesta área concentram-se, além dos dois Mercados, armazéns de venda e depósito que aparelham seu funcionamento. Sugere-se a leitura do relatório da oficina de etnografia (VER ANEXO 2 - ETNOGRAFIA) para mais informações.

¹³ Mais informações em:

<https://eletromemoria.fflch.usp.br/content/estacao-transformadora-de-distribuicao-etc-paula-souza.html>

4. ESTRUTURA, FORMA, PAISAGEM e APROPRIAÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO¹⁴

Inserção e articulação metropolitana

Desde o Plano de Avenidas de 1930, a região do centro da cidade de São Paulo é progressivamente circundada e articulada por duas rótulas¹⁵ (ou perimetrais de irradiação) cujos traçados coincidem, tangenciando-se, no segmento da Avenida Mercúrio, adjacente ao limite leste do Parque Dom Pedro II. Situação que aparentemente poderia favorecer a acessibilidade àquela região, antes constitui limitação a tipos de viagem que não motorizados. A rua da Cantareira (única transposição da linha férrea) já havia sido articulada, desde 1870, com a estação e o Parque da Luz, ao norte, pela rua João Teodoro. Por outro lado, em que pese as limitações e obstáculos de conexão (constituídos pelos leitos do Rio Tamanduateí e da Avenida do Estado) as atividades que nela se instalaram se espraiaram, sem continuidade física, nas quadras a leste do Parque Dom Pedro II, que ficaram conhecidas, no conjunto, como Zona Cerealista.

A urbanização e as atividades que foram se sobrepondo à antiga várzea encontram-se (desde pelo menos os anos 1970) conectadas a escalas mais amplas do que o centro da cidade, justamente por estarem contidas na configuração dos anéis de contorno e irradiação. Ao mesmo tempo, essa estruturação se interliga, interna e diretamente, ao centro velho pela Avenida Rangel Pestana, Rua General Carneiro e Ladeira Porto Geral.

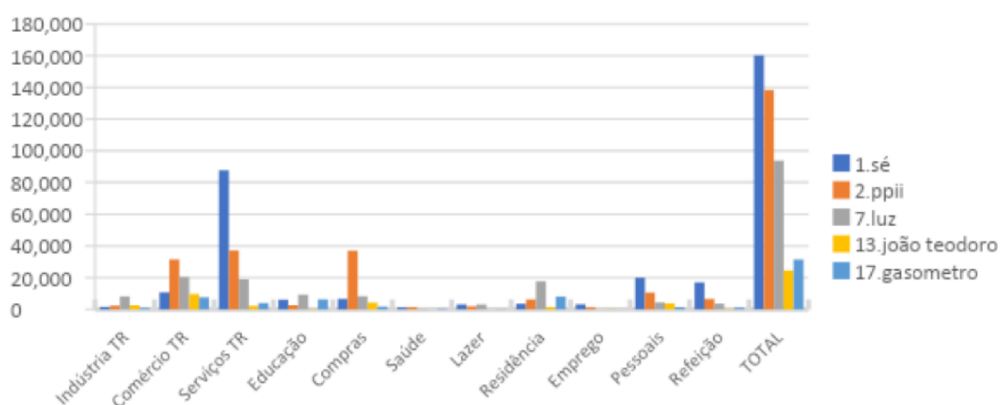
Assim, são estes os traçados (compreendidos pelas ruas São Bento, Florêncio de Abreu, João Teodoro, Zona Cerealista, avenidas Mercúrio e Rangel Pestana) que definem a área de referência do presente concurso, constituindo os principais vetores do sistema de mobilidade viária, bem

¹⁴ Por estrutura urbana entende-se os princípios de organização física e funcional da cidade ou parte dela, que se definem e se efetuam mediante as formas e modos pelos quais os sistemas gerais, estruturadores, (mobilidade, saneamento, verde e meio-ambiente,) se articulam entre si e se integram com os demais sistemas edificados (residencial, produtivo e dos lugares centrais). Por forma urbana entende-se a configuração espacial resultante da combinação de uma determinada forma de parcelamento do solo, de um determinado traçado das redes infraestruturais e de um (ou mais) padrões tipológicos da edificação. Configuração esta cuja especificidade não só individualiza e identifica morfologicamente os diversos setores constituintes da cidade, como “desenha” (engendra ou, pelo contrário, dificulta, inibe) as condições para determinados usos, conteúdos ou objetivos sociais. A noção de paisagem urbana compreende o conjunto dos signos materiais e imateriais, fixos e mutantes, públicos e privados, naturais e artificiais, visuais e táteis que, inerentes ou complementares à constituição de uma determinada estrutura ou forma urbana, compõem uma semiótica sensível e diretamente apreensível pelo uso concreto, afetivo e efetivo do espaço urbano.

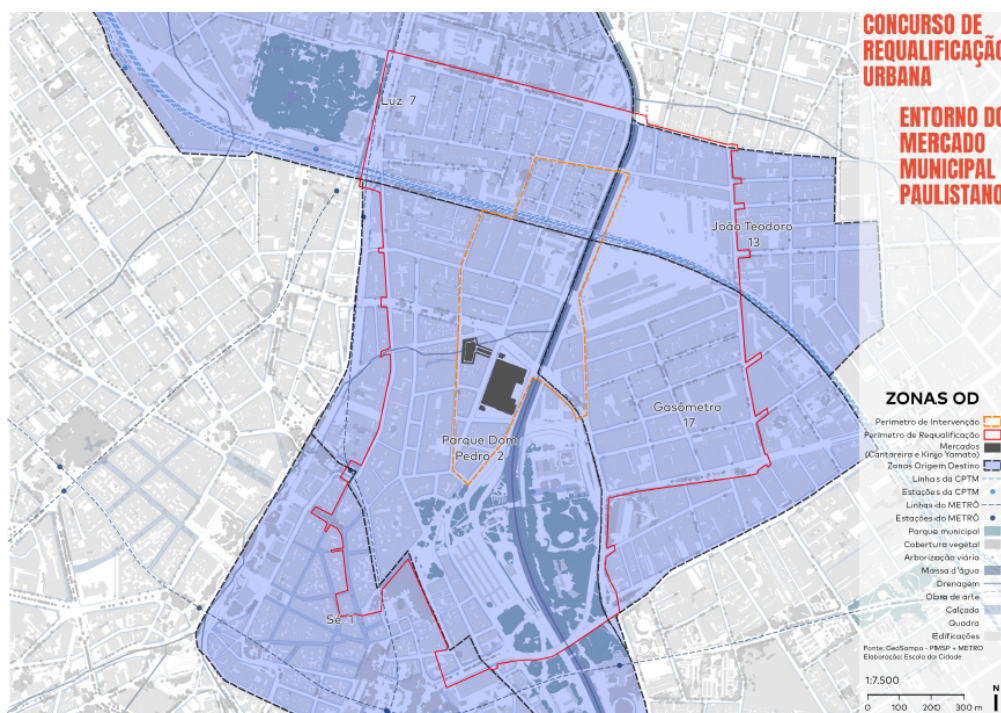
¹⁵ Rótula Central e Contra-Rótula, são sistemas de transporte viário que definem o traçado central da cidade de São Paulo em perímetro radial, isto é, são sistemas fechados que distribuem ruas e avenidas, fazendo conexões norte-sul e leste-oeste. Ambas circundam o centro histórico, mas exercem funções diferentes. A Rótula Central possibilita articulações diretas entre as regiões mais centrais, unificando Sé e República, por exemplo. A Contra-Rótula, por outro lado, tem por função criar rotas alternativas, fazendo com que seja possível ir de um extremo ao outro sem passar por vias de grande fluxo no centro histórico da cidade.

como suas especificidades, conflitos, dificuldades e problemas de conectividade e acessibilidade. Mesmo em distâncias relativamente curtas do Mercado Central (raio de 1km) até um terminal de ônibus urbano para cerca de 80 linhas (Parque Dom Pedro II) ou a três estações de metrô de quatro linhas (São Bento, Luz e Pedro II) e a uma estação de trem metropolitano de duas linhas (Luz) a microacessibilidade se vê prejudicada, tanto pelo relevo (encosta da colina histórica) e presença de obstáculos (canais de vias expressas e do rio) quanto pelo desenho e organização do espaço público.

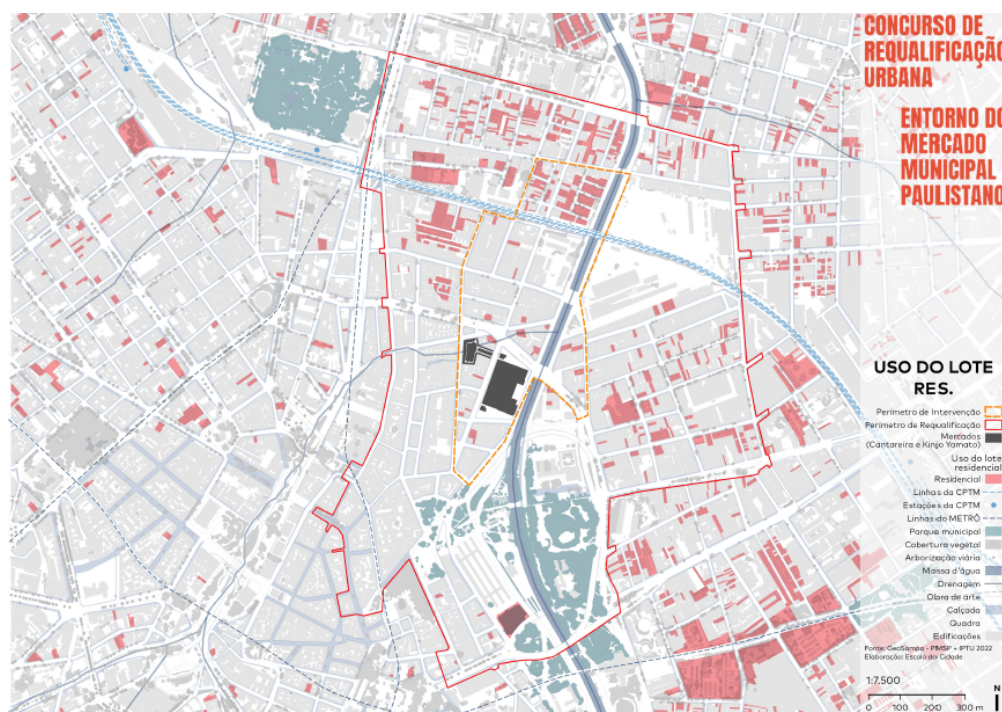
viagens atraídas por motivo destino



Viagens atraídas por zona, por motivo, no destino. Pesquisa OD. Metrô, 2017. Elaboração própria. (VER ANEXO 1 - MAPA ZONAS OD)



A concentração e especialização da atividade terciária (têxtil e alimentos, atacado e varejo) particularmente quando considerada a área delimitada pelo PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO, faz o sistema de produção ou dos lugares de trabalho coincidirem com o sistema de centralidade de compras e o incipiente circuito turístico-cultural. Vale destacar que tal especialização de atividades torna desproporcional a relevância do sistema de moradia na região que, à semelhança da área central, propriamente dita, em seu conjunto, revela-se historicamente secundária nas formas de ocupação do solo, o que se reflete na baixa densidade de moradores e número de domicílios. Enquanto a renda média mensal por domicílio se situa predominantemente entre 3 e 5 salários-mínimos, o grau de cobertura espacial de equipamentos sociais vinculados à moradia (educação, saúde, esportes etc.) é estruturalmente baixo (VER ANEXO 1 - MAPAS USO DO LOTE RES. e NÃO RES.).



CONCURSO DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

ENTORNO DO MERCADO MUNICIPAL PAULISTANO



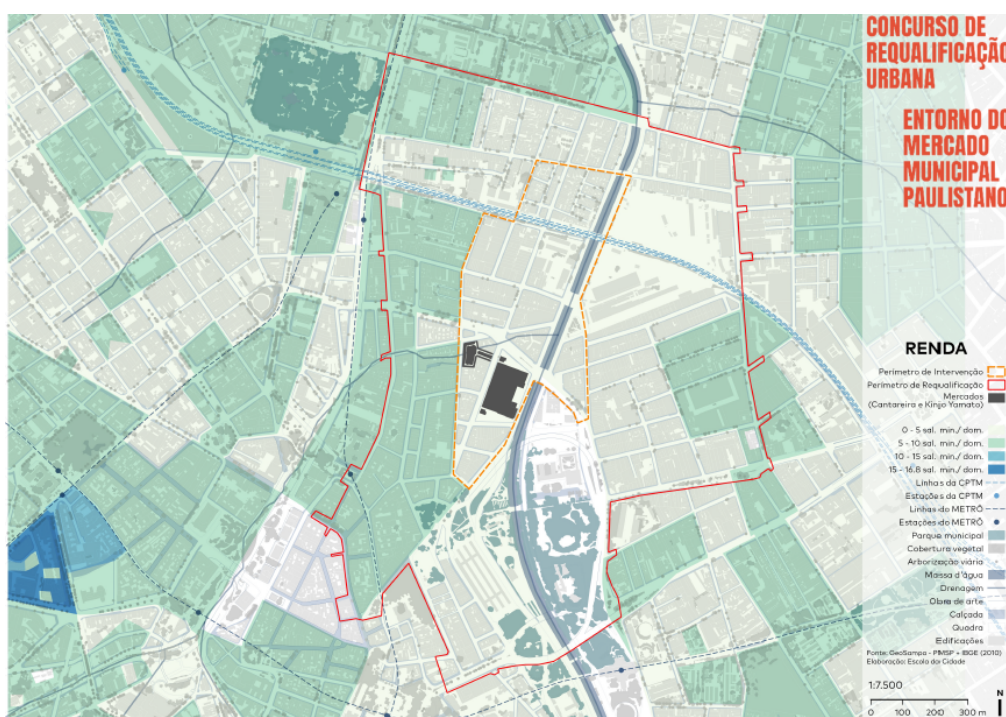
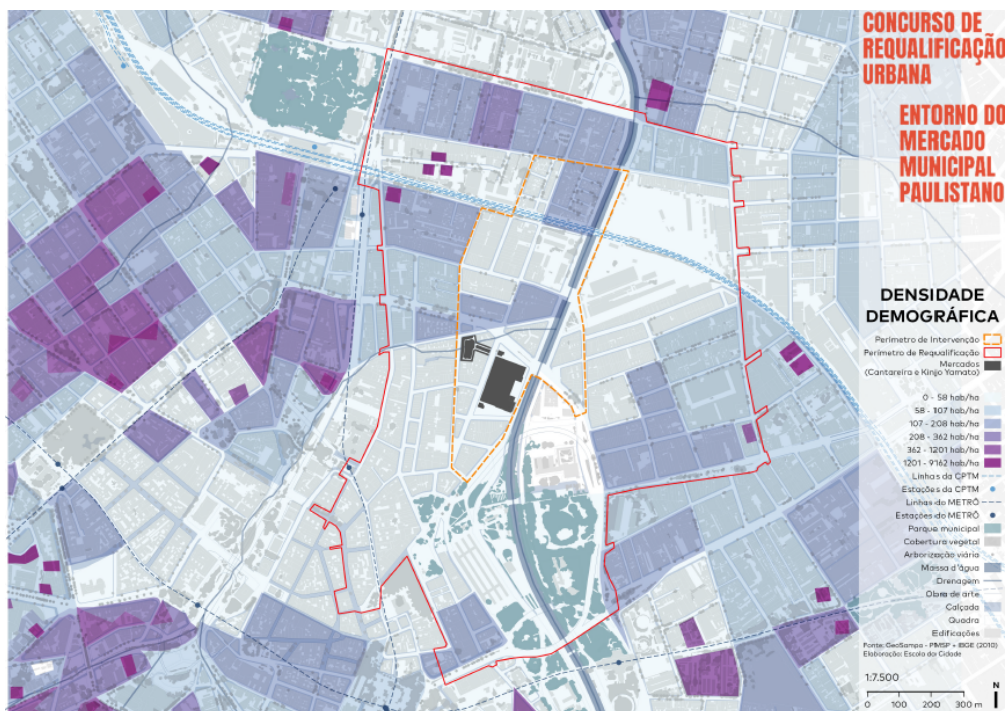
A destinação de usos Residencial e Não Residencial na área correspondem aos seguintes valores e proporções para as respectivas áreas de construção e de terrenos (IPTU, 2017).

| *Dados considerando uma área de 3 x 3 km centrada no Mercado Cantareira | ÁREA CONSTRUÍDA m2 | ÁREA TERRENO m2 | ÁREA CONSTRUÍDA % | ÁREA TERRENO % |
|---|-----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| ÁREA TOTAL | 18.527.062 | 5.828.392 | | |
| RESIDENCIAL | 1.958.806 | 712.453 | 10,57% | 12,22% |
| NÃO RESIDENCIAL | 16.553.314 | 5.113.842 | 89,35% | 87,74% |
| | | | | |
| ENVOLTÓRIA | ÁREA CONSTRUÍDA m2 | ÁREA TERRENO m2 | ÁREA CONSTRUÍDA % | %ÁREA TERRENO % |
| ÁREA TOTAL | 2.396.292 | 1.048.126 | | |
| RESIDENCIAL | 288.583 | 117.342 | 12,04% | 11,20% |
| NÃO RESIDENCIAL | 2.107.709 | 930.784 | 87,96% | 88,80% |

(VER ANEXO 1 - MAPAS DENSIDADE DEMOGRÁFICA E RENDA)

CONCURSO DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

ENTORNO DO MERCADO MUNICIPAL PAULISTANO

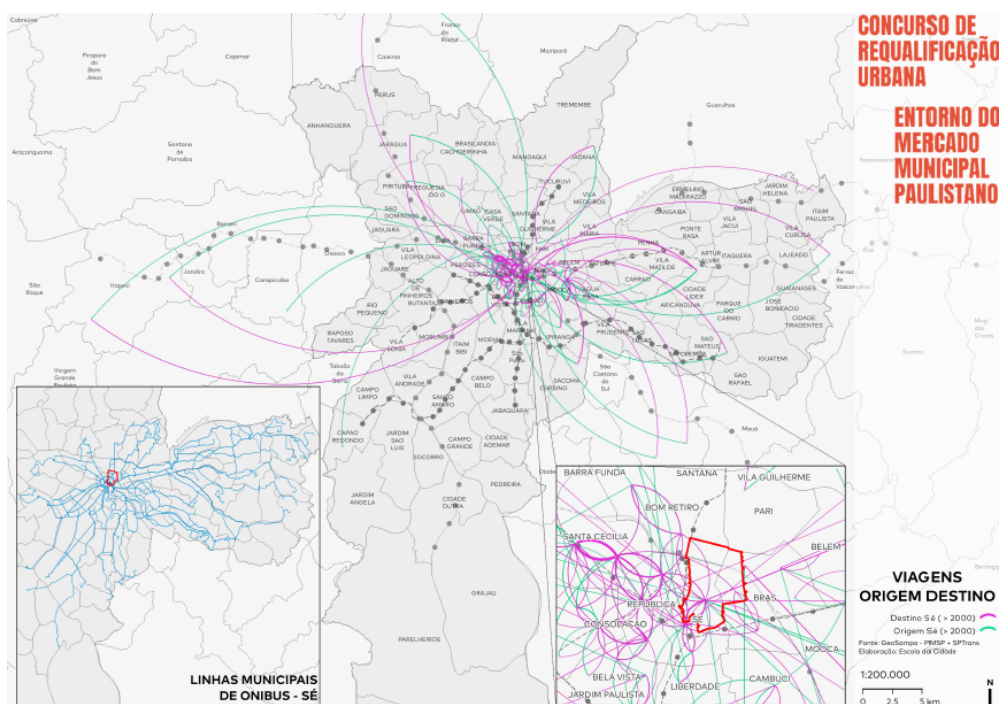


Com relação ao sistema de áreas livres e verdes vale destacar, devido à sua posição, dimensão e escala, a presença do Parque Dom Pedro II e Praça Fernando Costa, na organização da região, particularmente, no que interessa tanto à infraestrutura hídrica (des-canalização, des-tamponagem e drenagem do rio Tamanduateí) quanto negação do uso e sentido do espaço livre em favor dos sistema de circulação e transportes.

Quanto ao sistema de mobilidade, a barreira imposta pela calha e a várzea do Tamanduateí, depois duplicada pelas vias expressas que a ladeiam

(Avenida do Estado e Mercúrio) nas diferentes fases crescimento urbano à leste do centro, reflete a dificuldade de sua transposição, enfatizada, na porção oeste, pela extensão contínua dos traçados norte-sul (25 de Março, Barão de Duprat e Cantareira) e pelo déficit de vias de interligação ortogonal leste-oeste. Do mesmo modo, o traçado da linha ferroviária da antiga São Paulo Railway, hoje operada pela CPTM, restringiria sua própria transposição à Rua da Cantareira (originalmente caminho da linha de trem de mesmo nome). Os grandes recintos (Parque Dom Pedro II e Pátio do Pari) bloqueiam possibilidades de maior permeabilidade de acesso entre os dois lados do rio. Tanto é que a urbanização que se dá "para além" das barreiras, ou seja, ao norte e a leste delas, já estabeleceria uma malha regularmente quadrangular de vias que se espraia de forma mais ou menos contínua, pelo menos até o leito do rio Tietê e o segmento norte-sul da linha ferroviária no Brás.

Tal quadro serve para mostrar, mesmo que esquematicamente, a persistente dificuldade de transposição da área da antiga várzea e a precariedade de interligação leste-oeste, sobretudo no que refere a modos não motorizados, o que impacta na questão de acessibilidade direta à região do Mercado. Em que pese, ou por isso mesmo, a sobreposição do sistema de vias expressas em desnível e, mesmo, como também das linhas do BRT e do metrô com sua estação Pedro II, as dificuldades de acessibilidade se apresentam tanto na escala local, já mencionada, como também na escala urbano-metropolitana (macroacessibilidade) das linhas de ônibus polarizadas pelo terminal Parque Dom Pedro II, cuja maior densidade de itinerários está a serviço, sobretudo, das regiões leste e sudoeste, ao longo da Avenida do Estado (VER ANEXO 1 - MAPA VIAGENS ORIGEM DESTINO).



Solo, traçado, tipologia

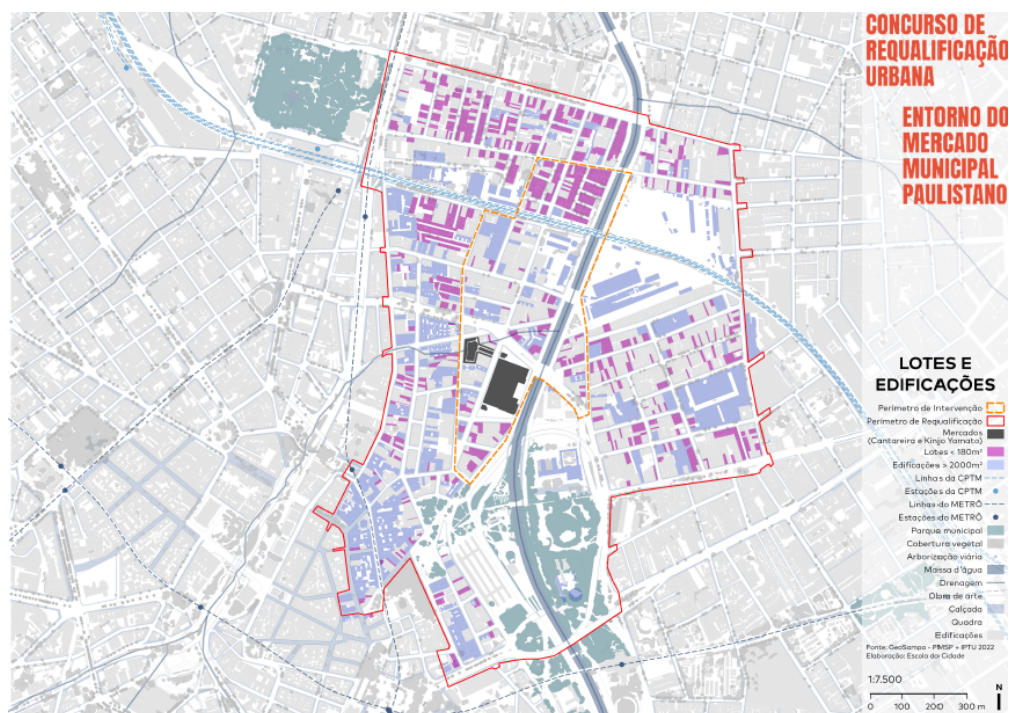
A relativamente extensa parcela contínua de terra pública interna ao PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO remete justamente à porção do espaço definido pelo parque Dom Pedro II e praça Fernando Costa, além da gleba do terminal do Pari, terreno público federal, concessionada à prefeitura.

Tomando o território lindeiro ao canal do rio Tamanduateí (e a Avenida do Estado), sobressai a presença das áreas não edificadas (ou com taxa de ocupação baixíssima); configuração que se completa com a arquitetura dos equipamentos de grande porte (Mercado Central, Escola Estadual de São Paulo, Inspeção de Operações Especiais da Polícia Civil, Palácio das Indústrias, terminal de ônibus Parque Dom Pedro II, futura sede do Sesc, armazéns/shopping do Pari, Vila Economizadora, Liceu de Artes e Ofícios).

Tal configuração contrasta com a do tecido produzido pela ocupação dos quatro setores em que o PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO pode ser dividido: Cantareira, João Teodoro, Terminal Pari, Gasômetro. Basicamente, se configura como resultado de lotes de dimensões reduzidas (área terreno mediana 180m² e modal 100m²) e tipologia térrea, ocupando toda a parcela (T.O. mediana 0,8 e modal 0,66), com abertura direta para as vias. Tipologia essa, portanto, de baixo coeficiente aproveitamento (C.A. mediano 1,5 e modal 0,66) e resistência temporal (ano de construção mediano e modal 1958), na medida em que se adéqua às atividades comerciais (protegidas pela força do "capital cessante") nelas abrigadas sucessivamente.¹⁶

Nesse universo, edificações com mais de 2.000 m² de área construída somam 205 unidades (ou 7% do total), com área média em torno de 6.500 m²; edificações que, apresentando C.A. mediano 5,5 e modal 6 para uma T.O. mediana 0,8 e modal 0,9, respondem por 57% de toda a área construída do PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO. (VER ANEXO 1 - MAPA LOTES E EDIFICAÇÕES)

¹⁶ A mediana é o valor do meio quando o conjunto de dados está ordenado do menor para o maior. A moda é o número que aparece mais vezes em um conjunto de dados.



Considerado o conjunto resultante, a impermeabilização do solo dos lotes é quase absoluta, implicando na questão da macro¹⁷ e da microdrenagem do terraço da antiga várzea, e na constituição de ilha de calor¹⁸. Situação essa que enfatiza a importância das áreas livres e verdes do parque e do pátio ferroviário, bem como da arborização difusa (VER ANEXO 1 - MAPA CALHA VIÁRIA + EDIFICAÇÃO).

¹⁷ ver Caderno de bacia hidrográfica: bacia do córrego Anhangabaú -

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/obras/cadernos_de_drenagem/CBH_Anhangabaú_2021.pdf Acessado em: 27 de jul, 2023 e

“O rio Tamandatef funciona como uma grande galeria de águas pluviais, com variações bruscas em seu nível d’água, devido às precipitações pluviométricas que ocorrem com maior incidência no período de outubro a março (DAEE, 2009)” [...] Ademais, como em toda as várzeas da cidade, podem ocorrer fenômenos de “flash flood”, que seriam relativos a alagamentos repentinos em terrenos com declividade mais acentuada. Isso ocorre em virtude de uma série de fatores interconectado: grande velocidade de escoamento e intensidade das águas da chuva pela superfície impermeabilizada; cortes inadequados realizados na topografia original; obstruções em bocas de lobo e sistemas de drenagem urbana mal dimensionados. Sucessivas retificações e canalizações possibilitaram que a urbanização pudesse se aproximar cada vez mais dos canais dos rios.”

http://megacidades.ccst.inpe.br/sao_paulo/VRMSP/capitulo6.php Acessado em: 27 de jul, 2023

¹⁸ Conforme BARROS e LOMBARDO (A ilha de calor urbana e o uso e cobertura do solo em São Paulo-SP. GEOUSP Espaço e Tempo, 2016): “A presença baixa ou a total ausência de vegetação apresentou-se como a principal causa da distribuição espacial e da intensidade da ilha de calor urbana. Quanto ao uso do solo, a variável que estabeleceu forte relação espacial com o fenômeno foi o de armazéns/indústria, comércio e serviços, ou seja, a abundância de asfalto, concreto e telhados de zinco, amianto e alumínio desses ambientes ensejam maior propagação e armazenamento de calor, o que aumenta a diferença de temperatura da superfície em mais de 8 °C com relação aos ambientes rurais.”

<https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/97783> Acessado em: 27 de jul, 2023

Ainda

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/meio_ambiente/arquivos/6_a_%206.211.pdf Acessado em: 27 de jul, 2023



Regime de signos: a paisagem

Na perspectiva da paisagem urbana, destaca-se a questão do patrimônio cultural urbano no estoque edificado, havendo que se observar as especificidades de proteção referentes às áreas envoltórias da Vila Economizadora (Resolução Conpresp 05/1991), do Mercado Municipal (Resolução Conpresp 03/2017) do Palácio das Indústrias (Resolução Conpresp 02/2019), área lindeira à área tombada do Pátio do Pari (Resolução Conpresp 06/2016) e imóvel em processo de tombamento da antiga estação transformadora Paula Souza (Resolução Conpresp 23/2016). Segundo consta no processo SEI/PMSP nº 6025.2019/0008756-4, certas características arquitetônicas se destacam:

“Se algumas mudanças funcionais nessa área, nas últimas décadas, modificaram parte desse contexto, como a extinção do Pátio do Pari para o uso ferroviário; a inserção de novos sistemas de transporte (BRT aéreo) e a intensa circulação de veículos na Avenida do Estado, por exemplo, essa sucessão histórica de eventos urbanos e sociais criaram, lenta e cumulativamente, uma paisagem vinculada à expressivas arquiteturas públicas ou construções privadas funcionais. Esses elementos expressam sucessivas formas de apropriação social do espaço urbano, e de técnicas, usos e estilos de construir: exemplares do ecletismo; *art deco*; modernismo; arquitetura industrial; além dos inúmeros prédios assobradados para uso residencial e comercial, muitos já adaptados, mas que mantêm, ainda, sua composição geral, ornamentos e fachadas pitorescamente paulistanas.”¹⁹

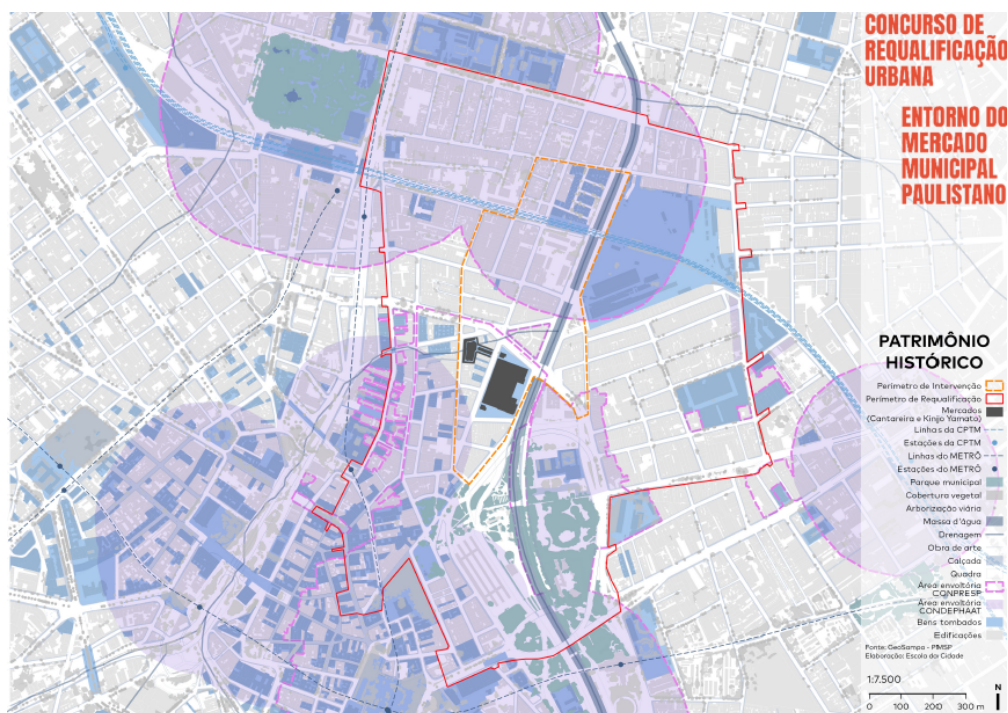
(VER ANEXO 1 - MAPA PATRIMÔNIO HISTÓRICO + ANEXO 4 TABELA - TOMBAMENTOS)

¹⁹ 17/09/2019 - Diário Oficial Cidade de São Paulo - Pag. 18 -

https://www.imprensaoficial.com.br/DO/BuscaDO2001Documento_11_4.aspx?link=%2f2019%2fdiario%2520oficial%2520cidade%2520de%2520sao%2520paulo%2fsetembro%2f17%2fpag_0018_4f9da9bb77115ebfa0a97ff9f2e794c0.pdf&pagina=18&data=17/09/2019&caderno=Di%C3%A1rio%20Oficial%20Cidade%20de%20S%C3%A3o%20Paulo&paginaordenacao=100018 Acessado em: 01 de ago, 2023

CONCURSO DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

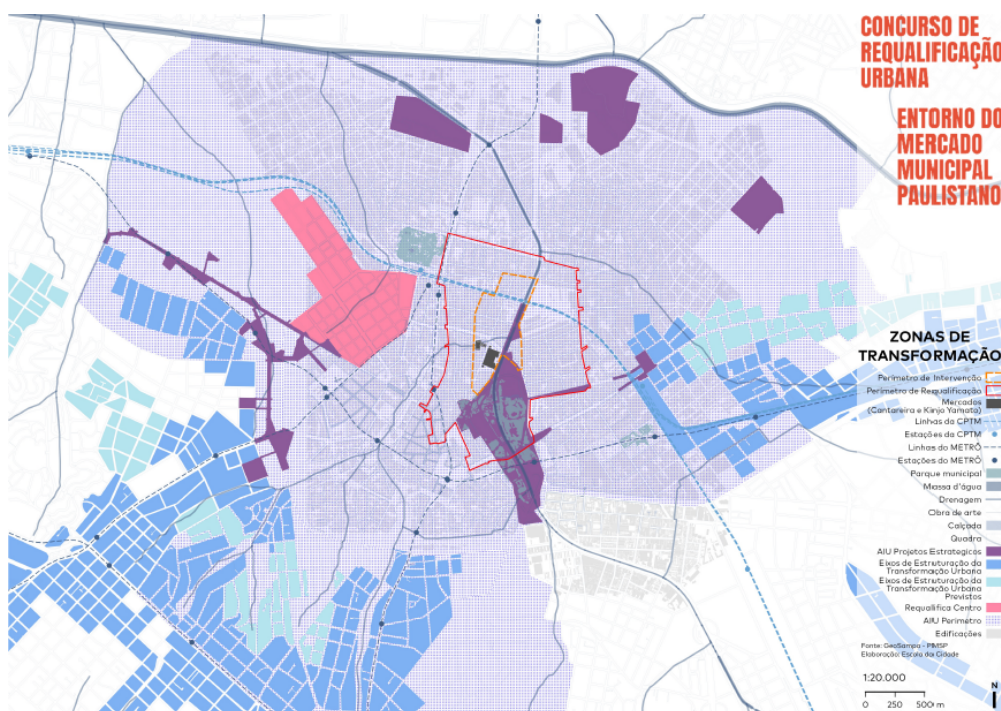
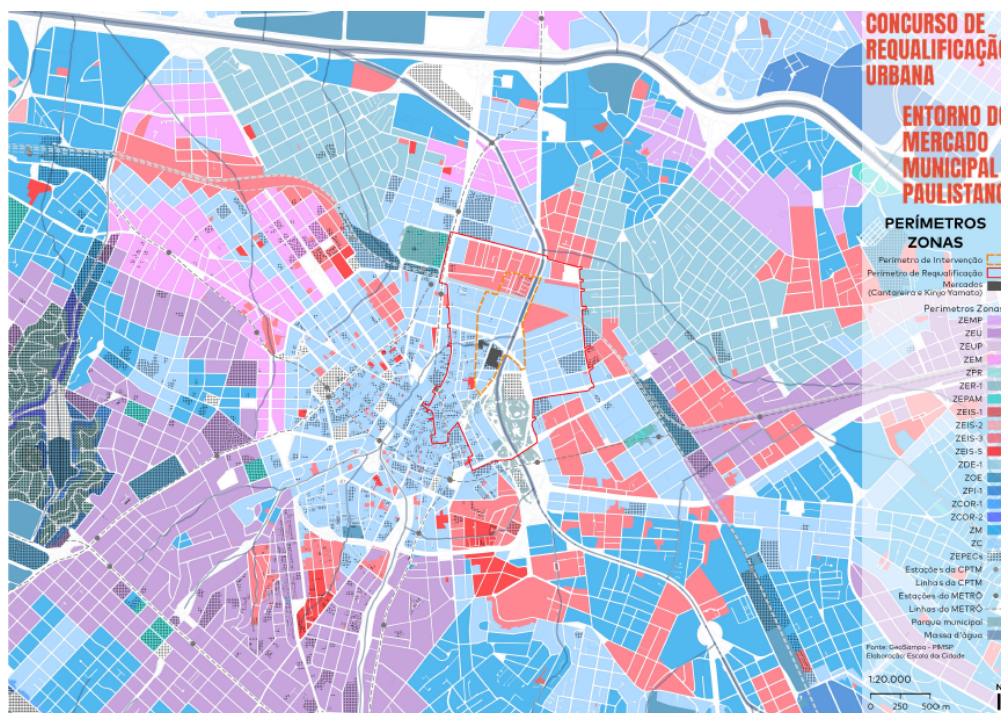
ENTORNO DO MERCADO MUNICIPAL PAULISTANO



Nesse contexto, as dinâmicas cotidianas do funcionamento e apropriação deste espaço se sobrepõem ou se sucedem temporalmente, misturando atividades formais e informais, fluxos de pedestres e automotores em conflito e disputa, trânsito de pessoas e mercadorias, signos de comunicação visual fixos e transitórios, oficiais ou não, públicos e privados, presentes na cacofonia da intensidade diária, diurna e noturna, conforme se busca sintetizar na leitura, mapeamento e interpretação etnográfica da região (VER ANEXO 2 - ETNOGRAFIA).

5. MARCO REGULATÓRIO

(VER ANEXO 1 - MAPAS PERÍMETRO ZONAS + ZONAS DE TRANSFORMAÇÕES)



A legislação urbanística do município de São Paulo está passando por processo de revisão cujo carácter central é de ampliação dos incentivos urbanísticos e financeiros para fomentar a produção imobiliária, sendo esta estratégia entendida como forma de desenvolvimento urbano por meio da atração do mercado imobiliário. Com efeito, a valorização imobiliária tende a se expressar em crescimento dos valores da renda imobiliária a médio

prazo, especialmente nas áreas onde se concentraram os maiores incentivos à produção imobiliária.

O conteúdo da revisão do Plano Diretor Estratégico de São Paulo recém aprovado (Lei 17.975 de 8 de julho de 2023)²⁰ segue o caráter acima exposto, embora não apresente incentivos urbanísticos ou financeiros focalizados na área central da cidade de São Paulo, ainda que incidam nesta região. Isso porque será a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo²¹, a ser votada no segundo semestre de 2023, que deverá regionalizar as especificidades do zoneamento da cidade e esclarecer o novo mapeamento dos parâmetros urbanísticos que definem quais atividades serão induzidas no centro e as formas e tipologias de ocupação edilícia na área central. De todo modo, tanto a revisão do Plano Diretor Estratégico como do Zoneamento da cidade estão a consolidar, detalhar e aprofundar as diretrizes que foram recém aprovadas em 2022 no Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU SCE²², que estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para a Área de Intervenção Urbana do Setor Central – AIU-SCE.

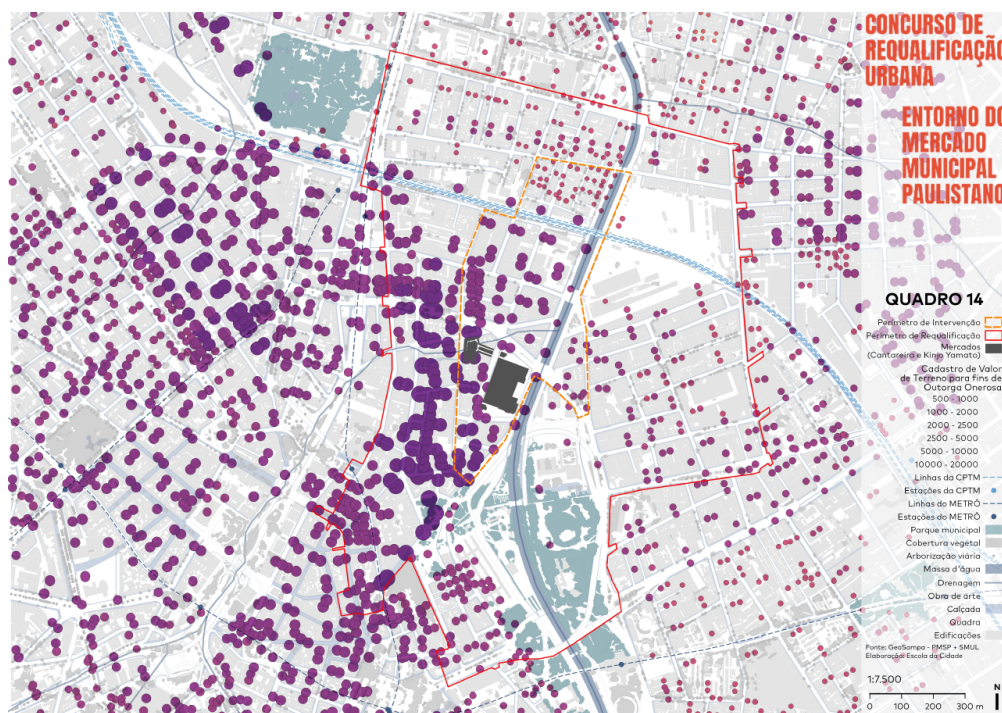
O PIU Setor Central engloba vasta área do centro expandido de São Paulo, totalizando 2.098 hectares, que incorpora os distritos da República e Sé, além parte dos distritos do Brás, Belém, Pari, Bom Retiro e Santa Cecília. O principal incentivo urbanístico apresentado pelo PIU SCE para viabilizar as transformações urbanas previstas é a isenção da contrapartida de Outorga Onerosa do Direito de Construir nos bairros da Sé e República (5 anos de isenção e, após, a aplicação de cobrança com desconto), tanto para usos residenciais como também para não residenciais, além de estabelecer descontos para os demais distritos contidos no perímetro do PIU SCE (VER ANEXO 1 - MAPA QUADRO 14²³).

²⁰ Cidade de São Paulo. Plano Diretor Estratégico. Lei 17.975 de 08 de julho de 2023 - <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17975-de-8-de-julho-de-2023> - Acessado em: 10 de jul, 2023

²¹ Cidade de São Paulo. Zoneamento. Lei 16.402 de 22 de março de 2016 - <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16402-de-22-de-marco-de-2016> - Acessado em: 10 de jul, 2023

²² Cidade de São Paulo. PIU Setor Central. Lei 17.844 de 14 de setembro de 2022 - <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17844-de-14-de-setembro-de-2022#:~:text=Aprova%20o%20Projeto%20de%20Interven%C3%A7%C3%A3o,6%20de%20junho%20de%201997> - Acessado em: 10 de jul, 2023

²³ PDE, PMSP, 2014 - tais valores, apesar de previsto na lei, nunca foram atualizados



Por suposto, o incentivo urbanístico presente nesta lei tende, fundamentalmente, a incentivar a produção imobiliária na região, que deve seguir a tendência dos lançamentos imobiliários que vinham sendo estimulados a partir da legislação anterior, o Plano Diretor Estratégico de 2014²⁴ e a Operação Urbana Centro²⁵, cuja tipologia hegemônica é a de apartamentos compactos de alto valor por metro quadrado, os chamados estúdios.

Além dos incentivos urbanísticos oferecidos pelo PIU Setor Central, e que estão sendo consolidados e detalhados na revisão do marco regulatório da política urbana (PDE e Zoneamento) vale destacar ainda outra Lei que será votada no segundo semestre de 2023 que revisa o perímetro dos Programas Triângulo SP e Requalifica Centro²⁶, visando a ampliação da área onde incidem incentivos fiscais na região central.

Este Projeto de Lei prevê a inclusão de um novo perímetro ao Programa Triângulo SP, voltado ao fomento a atividades sociais, culturais e de turismo, delimitado pelas ruas Sete de Abril, Coronel Xavier de Toledo, Praça Ramos de Azevedo, rua Conselheiro Crispiniano, Avenida São João e Avenida Ipiranga; além do perímetro original do Triângulo SP formado pelas ruas

²⁴ Cidade de São Paulo. Plano Diretor Estratégico. Lei 16.050 17.975 de 31 de julho de 2014 - https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE_lei_final_aprovada/TEXTO/2014-07-31%20-%20LEI%2016050%20-%20PLANO%20DIRETOR%20ESTRAT%20C3%89GICO.pdf - Acessado em: 10 de jul, 2023

²⁵ Cidade de São Paulo. Operação Urbana Centro. Lei 12.349 de 6 de junho de 1997 - <http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/leis/112349.pdf> - Acessado em: 10 de jul, 2023

²⁶ Prefeitura de São Paulo. Revisão do Programa Triângulo SP e Requalifica Centro. Projeto de Lei 332 de 2023 - <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/projeto-de-lei-executivo-332-de-14-de-junho-de-2023/detalhe> - Acessado em: 10 de jul, 2023

Libero Badaró, Boa Vista e Benjamin Constant. Enquanto a revisão do Programa Requalifica Centro, chamada de lei do Retrofit, estabelece incentivos e regime jurídico específico para a requalificação de edificações situadas na Área Central. Conferem, em resumo, incentivos fiscais nessa região tais como: isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU pelo prazo de 5 anos; redução para 2% na alíquota do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS relativos aos serviços tomados; isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento, pelo prazo de 5 anos; simplificação dos procedimentos para instalação e funcionamento, obtenção de autorizações, termos de permissão de uso e demais alvarás necessários.

Considerando as peças de lei atualmente em pauta na política urbana do município de São Paulo, mesmo considerando aquelas que não estão dirigindo incentivos urbanísticos e financeiros especificamente ao PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO, é possível concluir que estão a induzir um processo de produção imobiliária nas imediações do Perímetro com consequente tendência de crescimento do valor imobiliário incidente no Perímetro em causa.

Destaca-se que até o presente momento não há nenhuma diretriz da política urbana, seja nas peças de lei ora analisadas seja em projetos urbanos propostos, para que as transformações urbanísticas previstas no centro de São Paulo, com influência no PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO, possam conter o caráter especulativo da tendência de valorização imobiliária prevista ou ainda reverter a especialização das atividades que caracteriza a problemática urbana presente no PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO.

Dessa feita, e considerando a oportunidade do processo de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo durante o segundo semestre de 2023, que irá detalhar, demarcar e zonear atividades de usos diversos na cidade, bem como programar formas de ocupação das tipologias edilícias, recomenda-se que as propostas de projeto urbano deste certame possam acompanhar e incidir sobre as atuais lacunas e ausências de diretrizes urbanísticas presentes nas peças de lei analisadas, que seriam pertinentes tanto à atual problemática urbana como às questões urbanas que tendem a se agravar no PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO diante do caráter das transformações urbanas que estão previstas no centro de São Paulo.

6. INDICATIVOS E POSSIBILIDADES DE TRANSFORMAÇÃO URBANA

Há uma série de fatores relativos à consolidação e constituição do tecido urbano que indicam possibilidades de transformações na cidade. Para esta análise, são considerados aspectos como o tipo de uso do solo dos lotes, com especial atenção aos lotes industriais, armazéns e depósitos, estacionamentos e terrenos vagos; a verticalização e horizontalidade das construções residenciais e comerciais existentes, associadas ao padrão dos imóveis, e a presença de imóveis notificados por descumprimento da função social da propriedade no entorno de 3 km do Mercado. São também considerados fatores que limitam tais transformações, como a existência de imóveis tombados pelas diferentes esferas e sua área envoltória.

Além dos fatores relativos ao tecido urbano, também faz-se necessário atentar a uma análise das dinâmicas imobiliárias e da legislação vigente que incide sobre o território. De pronto, é possível identificar que, embora ainda não exerçam uma influência direta nas transformações do PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO, os esforços recentes do poder público apontam para uma indução de mudanças no centro da cidade, com forte incentivo ao mercado imobiliário.

As bases utilizadas para a análise foram os dados especializados do IPTU (2018), dados de imóveis notificados por descumprimento da função social da propriedade (SMUL, 2019) e os lançamentos imobiliários residenciais mapeados pela Embraesp (2021), assim como a Macroárea de Estruturação Metropolitana e Eixos definidos pelo Plano Diretor (Lei nº 16.050/2014), os perímetros do PIU-Setor Central (Lei nº 17.844/2022) e do Programa Requalifica Centro (Lei Ordinária nº 17.577/2021, Decreto nº 61311/2022 e Decreto nº 62467/2023)

(VER ANEXO 1 - MAPAS USO DO LOTE RES. E NÃO RES.)

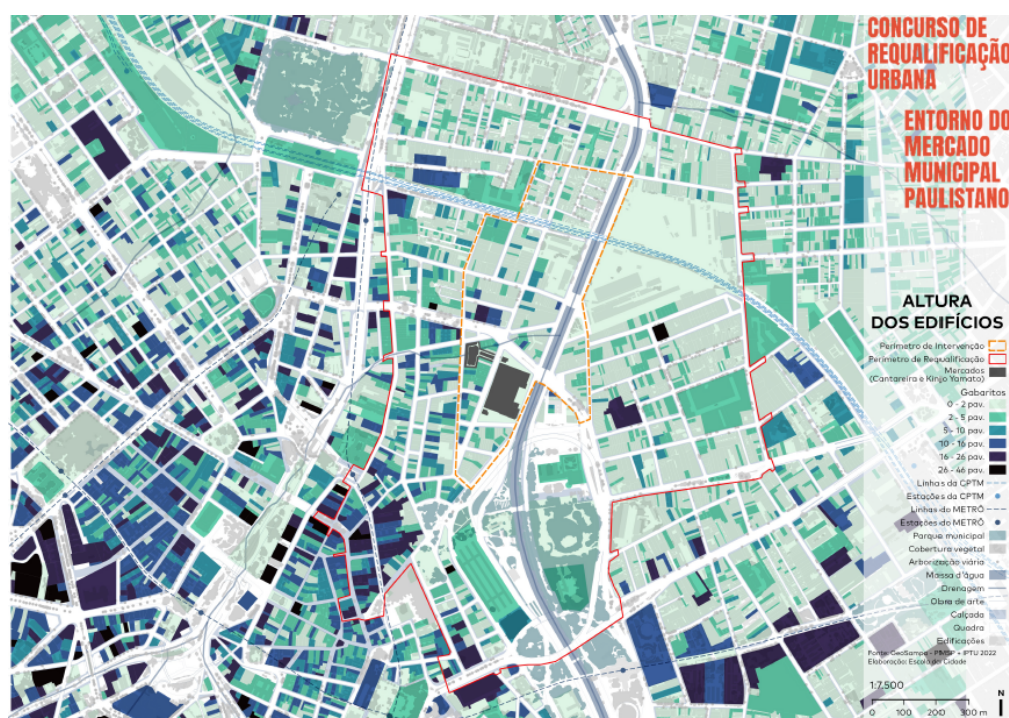
Os dados do IPTU (2018) mostram que o PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO é predominantemente não residencial (89,35% da área construída). Ao verificar os tipos de uso do lote no perímetro e na área envoltória de 3 km, tem-se uma grande concentração de lojas e outras edificações de uso comercial, tanto no centro velho, quanto na região do Brás, concentração explicada anteriormente pelo histórico e conformação destes territórios. A região central também concentra uma grande quantidade de lotes de uso misto, coletivo e especial.

No centro, as lojas variam entre os mais diversos comércios e serviços, enquanto no Brás, tem-se uma especialização têxtil, com a venda de roupas e acessórios, muitas vezes comercializados em atacado para revenda, ainda que haja também uma diversidade de tipologias de comércio. É um polo da cidade que atrai um alto fluxo de comerciantes e compradores das mais

diversas regiões do país. Em consonância com essa especialização, nessa região tem-se a concentração de armazéns e depósitos, e de algumas áreas industriais.

Outra tipologia que aparece espalhada pelo território, mas mais presente no entorno da área de requalificação, são os "terrenos", entendidos como terrenos vazios e/ou não edificadas, identificando, portanto, uma possibilidade de transformação. No entanto, aponta-se para uma necessidade de uma posterior análise aprofundada, uma vez que a base de dados especializados não está atualizada.

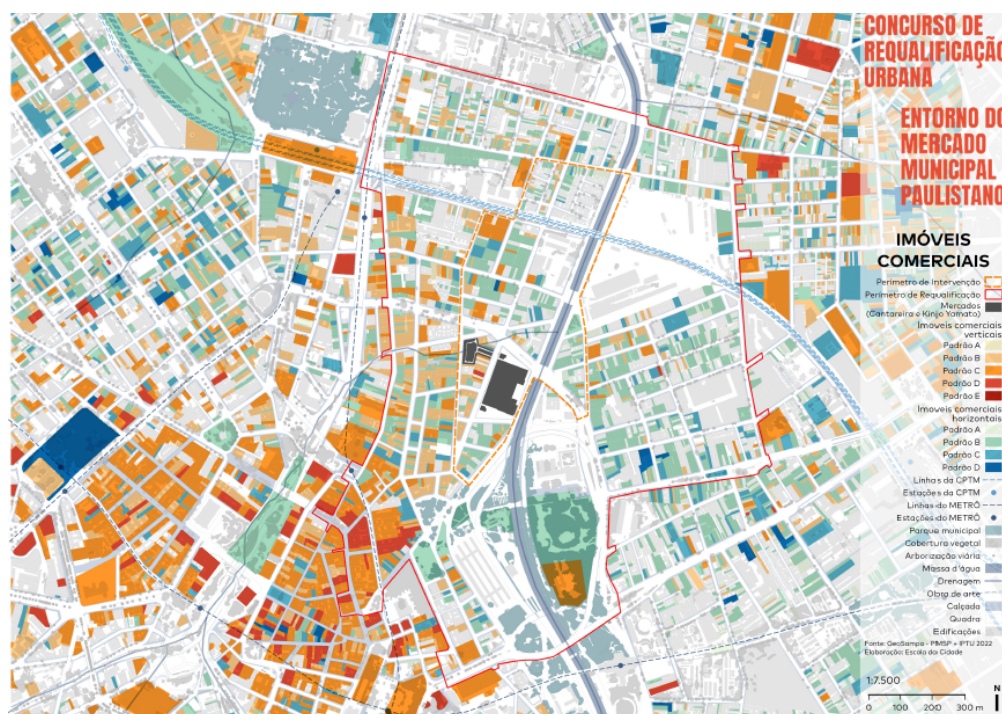
(VER ANEXO 1 - MAPA ALTURA DOS EDIFÍCIOS)



O PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO é composto, majoritariamente, por edificações de médio a baixo gabarito, com exceção ao quadrante sudoeste, composto pelo centro velho da cidade, em que se observam edifícios de 12 a mais de 28 pavimentos. O quadrante norte-nordeste, tanto do PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO (composto pelos bairros da Luz e Brás) quanto do raio de análise de 3 km (composto pelos bairros Pari, Canindé e Bom Retiro), tem edificações térreas e de até 3 pavimentos.

Nota-se que os gabaritos estão diretamente relacionados aos tipos de uso do solo, com as áreas de armazéns, indústrias e lojas entre 0 a 6 pavimentos, e as áreas de uso misto, principalmente na região central, conformando maior verticalização.

(VER ANEXO 1 - MAPA IMÓVEIS COMERCIAIS²⁷)



Ao analisar o padrão dos imóveis comerciais da região, observa-se que o quadrante sudoeste, tanto no PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO quanto no entorno, é composto majoritariamente por imóveis comerciais verticais de padrão B e C. O entorno imediato do Mercado, a oeste do Tamandateí, apresenta uma mescla de imóveis comerciais verticais padrão B, com alguns padrão C, horizontais padrão B e imóveis demarcados como barracões, telheiros, oficinas ou postos de serviço. Essa mescla se estende ao longo da Avenida do Estado até a Estação da Luz. Já do lado leste do rio, no Brás, tem-se a predominância de imóveis comerciais horizontais padrão B, seguindo a isócrona de 15 minutos de caminhada a pé. À nordeste, nos bairros do Canindé e Pari, tem-se uma conformação mista de imóveis verticais e horizontais nestes mesmos dois padrões.

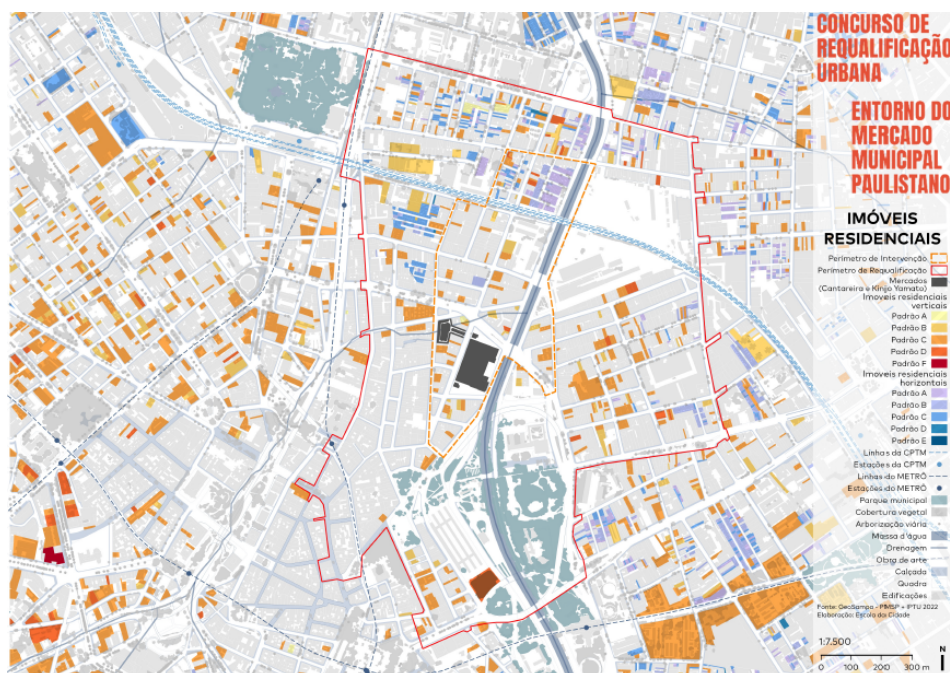
Fora do perímetro, o Bom Retiro aparece como uma mancha consolidada de imóveis comerciais verticais padrão B, com a presença de alguns comércios horizontais no mesmo padrão. A Santa Efigênia, embora tenha uma predominância de comércios horizontais padrão B e C, também apresenta algumas edificações comerciais verticais de padrão B e a tipologia de barracões, telheiros, oficinas e postos de serviço. Já a República e a Sé têm a consolidação de imóveis comerciais verticais entre os padrões B e C.

(VER ANEXO 1 - MAPA IMÓVEIS RESIDENCIAIS)

²⁷ A definição de cada padrão de imóvel é dada pela "Tabela V - Tipos e Padrões de Construção", na Lei nº 10235/1986 - <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/arquivos/secretarias/financas/legislacao/Lei-10235-1986.pdf> - Acessado em: 10 de jul, 2023

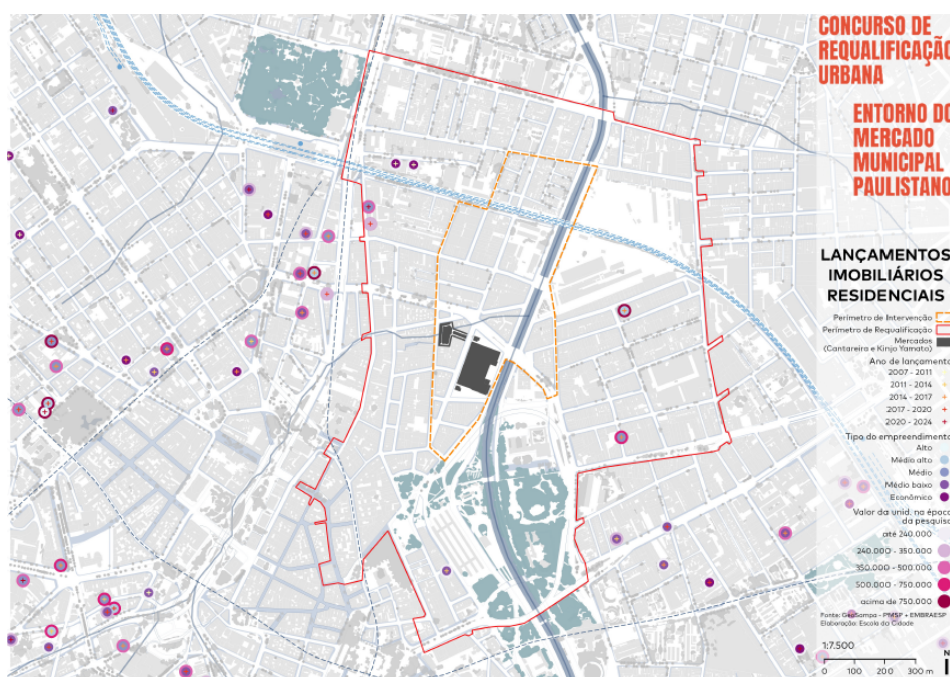
CONCURSO DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

ENTORNO DO MERCADO MUNICIPAL PAULISTANO



Quanto aos imóveis residenciais dentro do PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO, a predominância é de edificações verticais padrão C, com exceção da região da Luz. As quadras entre as ruas Mauá e João Teodoro apresentam uma mescla de imóveis residenciais padrão A, B e C, e alguns edifícios residenciais verticais dos mesmos padrões. Este padrão segue à nordeste da Avenida do Estado, nos bairros do Canindé e Pari, enquanto, a sudeste, no baixo Brás e Mooca, vê-se uma mistura de grandes lotes residenciais verticais padrão C e pequenas construções horizontais padrão A e B.

(VER ANEXO 1 - MAPA LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS)

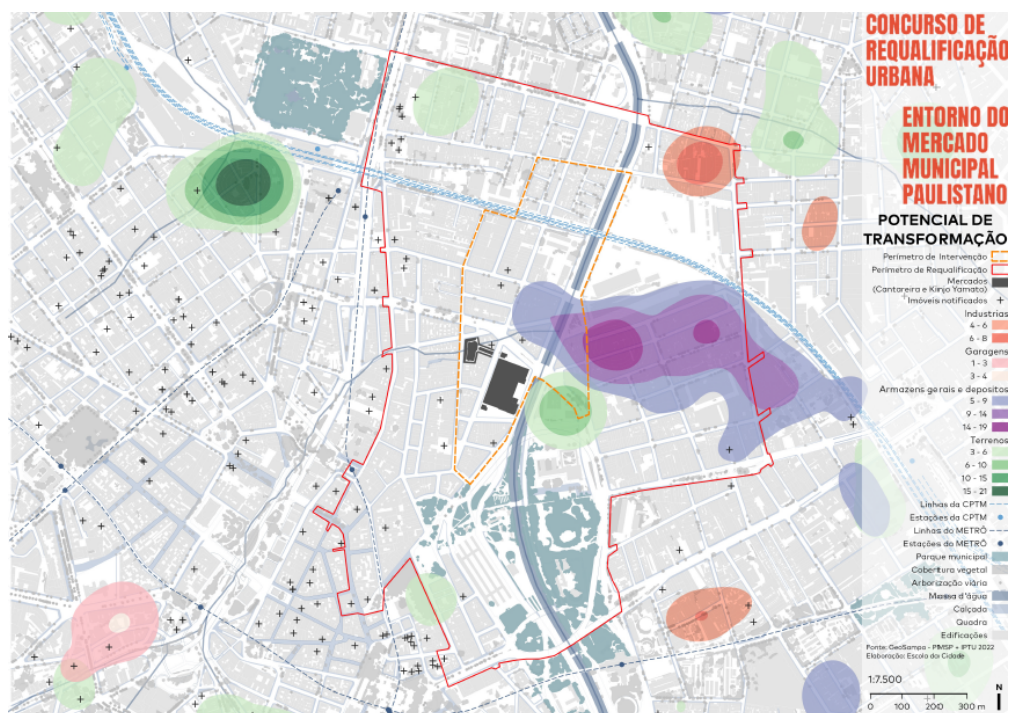


Tendo os lançamentos imobiliários residenciais como indicativos de tendências de transformações territoriais, percebe-se uma baixa presença de lançamentos no PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO, o que atesta a consolidação do tecido urbano existente. No entanto, observa-se uma concentração de lançamentos residenciais na Luz, no entorno da Avenida Prestes Maia, dois lançamentos no Brás e um próximo ao Terminal Parque Dom Pedro II.

No eixo da Avenida Prestes Maia, os lançamentos são dos anos 2014 a 2020, com alguns previstos até 2024. Este padrão também é visto na Boa Vista e na região fora do PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO no Brás. No perímetro, os dois lançamentos foram datados entre 2014 e 2017.

Em relação ao padrão dos empreendimentos, todos dentro do perímetro são classificados entre médio alto e médio baixo, assim como a maior parte fora dele. Atenta-se para o lançamento de alguns imóveis classificados como econômicos na região da Sé e do Brás. Já em relação ao valor das unidades, atesta-se que a maioria dos lançamentos conta com diferentes preços por unidade, variando de acordo com a metragem dos apartamentos. Há uma diversidade dos valores, tanto dentro quanto fora do perímetro, indo de R\$240 mil a mais de R\$750 mil por unidade.

(VER ANEXO 1 - MAPA POTENCIAIS DE TRANSFORMAÇÃO)



Os elementos apresentados proporcionam uma leitura a respeito das possibilidades de transformação do entorno do Mercado. O tecido urbano na região é consolidado e densamente construído, com uma predominância de usos comerciais, ora horizontais, ligados às atividades têxteis na região do Brás, ora verticais, ligadas aos diferentes tipos de comércios e serviços do centro da cidade. O PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO é caracterizado

por seu dinamismo econômico e popular, sendo uma área de fluxos consolidados historicamente na cidade.

A presença de armazéns e depósitos, indústrias, prédios de estacionamentos e terrenos vagos pode ser considerada como indicativo de possíveis transformações do território, por serem áreas de fácil apropriação pelo mercado imobiliário e de territorialização de políticas públicas, a depender da vontade política dos governos. Mas, diante da consolidação, dinamismo e importância econômica da região para a cidade, é difícil atestar que estes elementos de fato configuram uma tendência de transformação na área envoltória do Mercado, principalmente ao levar em conta o baixo número de lançamentos imobiliários no PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO.

Por outro lado, embora espalhados pelo PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO e concentrados apenas nas suas bordas e entorno, a presença de imóveis notificados por descumprimento da função social da propriedade pode indicar futuras mudanças nos usos da região, podendo ser incorporados em políticas públicas setoriais e trazer novas atividades para o território.

7. ENUNCIADOS: DIRETRIZES AOS VETORES DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

ENUNCIADO 1. DIVERSIDADE FUNCIONAL

Referência histórica de entreposto e abastecimento de produtos alimentícios da cidade de São Paulo, o Mercado Paulistano atraiu e engendrou um intenso e extenso *cluster* atacadista e varejista que engloba tanto as quadras ao norte da Rua da Cantareira e algumas ruas vizinhas, quanto, atravessando a calha do Tamanduateí, se espraia a leste, configurando o que se conhece como Zona Cerealista. Por óbvio, a forte especialização funcional e o próprio dinamismo de pessoas, mercadorias e bens que caracterizam as operações (diurnas e noturnas) que se efetuam na área, subordina todas outras atividades e fluxos. Por outro lado, crescem outros interesses e apropriações sociais do espaço, alimentados por este próprio dinamismo e impulsionados pelo apelo midiático, cultural e turístico, derivado dele, assim como da “paisagem pitorescamente paulistana” e seus reconhecidos marcos arquitetônicos. Desse modo, outras funções (a maior parte das vezes, públicas) vem se intercalando na ocupação destes edifícios, com maior ou menor êxito e duração. Portanto, para este concurso, será importante um **ensaio de hipóteses programáticas e edíficas voltadas à proposição de alternativas à superespecialização da área, abrindo espaço e buscando responder aos fluxos de interesse cultural, turístico e de restauração** (em boa parte

precedentes do comércio da 25 de Março) que se interpõem àquela dinâmica produtivista hegemônica.

Sugere-se que essas hipóteses sejam definidas de modo esquemático, considerando um programa geral e tipológico, destacando sempre a relação do(s) edifício(s) com o chão ou solo interno e externo ao lote/quadra. Sempre observando tanto as restrições e condições de preservação patrimonial dos edifícios e suas áreas envoltórias, quanto, quando possível e oportuno, a reconfiguração dos próprios imóveis para novas funções. Tais esquemas, não podem deixar de considerar a figura do comércio ambulante densamente presente na área, disputando o espaço das calçadas e áreas livres públicas com a circulação pedestre. (Ver ENUNCIADO 4)

ENUNCIADO 2. ACESSIBILIDADE

Em consequência à presença de barreiras físicas (rio, vias expressas, grandes recintos) e ao traçado da malha que se constitui, de baixa conectividade, (particularmente na direção leste-oeste), os fluxos de mobilidade que permeiam a área do entorno do Mercado Municipal, por si intensos e conflituosos, sobrecarregam e congestionam pesadamente o tráfego em toda região. Tais condições explicitam o conflito da disputa pelo espaço entre os diversos modos e motivos que operam a mobilidade local e a logística do abastecimento, principalmente em termos de circulação e estacionamento. A locomoção ativa é ainda mais prejudicada pela precariedade e dimensões das calçadas, do desenho das travessias de pedestres e inexistência de faixas de circulação especializadas.

| Viagens Atraídas por Modo Principal | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|-------|-----|--------|-------|-----|-------|-------|-----|-------|--------|-------|---------|
| Zona | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | L | M | N | O | TOTAL |
| 1 | 65.511 | 1.454 | 34.277 | 386 | 235 | 9.733 | 3.938 | 704 | 368 | 1.677 | 0 | 146 | 41.670 | 60 | 160.157 |
| 2 | 45.207 | 7.142 | 29.969 | 0 | 40 | 15.353 | 6.491 | 623 | 1.144 | 4.291 | 24 | 737 | 26.228 | 1.057 | 138.306 |
| 7 | 18.300 | 12.026 | 10.270 | 1.658 | 614 | 10.043 | 3.134 | 140 | 638 | 3.837 | 669 | 1.706 | 30.605 | 41 | 93.681 |
| 13 | 2.067 | 6.333 | 3.431 | 241 | 34 | 3.318 | 3.964 | 144 | 813 | 0 | 0 | 38 | 4.178 | 0 | 24.562 |
| 17 | 7.267 | 1.381 | 6.384 | 24 | 181 | 3.553 | 651 | 94 | 376 | 636 | 72 | 295 | 10.592 | 0 | 31.507 |

Viagens Diárias Atraídas por Modo Principal Pesquisa OD Metrô 2017
A - Metrô / B - Trem / C - Ônibus / D - Transporte fretado / E - Transporte escolar / F - Dirigindo automóvel / G - Passageiro de automóvel / H - Táxi convencional / I - Táxi não convencional / J - Dirigindo moto / L - Passageiro de moto / M - Bicicleta / N - A pé / O - Outros
Zonas 1.Sé; 2.Parque Dom Pedro II; 7.Luz; 13. Rua João Teodoro; 17. Gasômetro

Diante desse quadro, há a demanda por **proposições gerais, esquemáticas, sobre a circulação da área com o objetivo de melhorar a eficiência, segurança e conforto, tanto em termos de macroacessibilidade (interface das vias de conexão urbana e de**

penetração ao interior do PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO) quanto de microacessibilidade (condições de ligação pedestre/ciclovária entre pontos de destino e pontos de serviço e de integração modal).

ENUNCIADO 3. CONECTIVIDADE

A vinculação histórica entre a região dos mercados —Paulistano e Kinjo Yamato— com a área que emerge do aterro e drenagem da antiga várzea e das sucessivas transformações por que passaram o Parque Dom Pedro II e seu entorno imediato, fica clara no legado constituído pelos reconhecidos edifícios do Palácio das Indústrias, do Gasômetro, da Casa das Retortas, do Quartel da Polícia Civil e da Escola Pública. E, apesar da aparente distância física e exterioridade funcional em relação a este vetor de crescimento urbano, a região da Luz — ou o conjunto formado pela área da Estação e o Jardim-Parque da Luz — foi a ele articulada pela melhorias promovidas já na década de 1870, interligando os dois setores pela abertura da Rua João Teodoro, com vistas a afirmar o potencial de desenvolvimento da capital paulista²⁸. Seriam ainda implantados na região edifícios sedes de instituições como o Liceu de Artes e Ofícios (1822), que em prédio anexo construído no Jardim da Luz, receberia a Pinacoteca do Estado (que hoje se desdobra em três unidades, voltadas às artes plásticas).

Este território, centrado no edifício do Mercado, é percorível a pé em até 15 minutos com **possibilidade de interconexão de todos os referidos 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. A possibilidade de “costurar” e integrar as diversas partes constituintes deste território fortalecerá a multiplicidade de laços, fluxos e usos alternativos (complementares e não contraditórios) à hegemonia funcional da especialização de atividades que domina a região do Mercado.**

ENUNCIADO. 4 ÁREAS LIVRES, VERDES E VAGAS

Na área PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO, o sistema de espaços abertos — linear (ruas, calçadas etc.) e não linear (praças, parques, jardins) — apresenta um papel estrutural para sua reorganização e requalificação urbanística. Os Enunciados acima, sobretudo os de número 2 - acessibilidade e 3 - conectividade, já o destacam como categoria analítica e propositiva fundamental em qualquer proposta. Portanto, cabe aqui apenas **reafirmar, sob a lente das questões ambientais — drenagem e clima— o papel central que o sistema de áreas verdes detém para a superação e**

²⁸ https://www.al.sp.gov.br/repositorio/bibliotecaDigital/424_arquivo.pdf - Acessado em: 28 de jul, 2023

mitigação da situação crítica daquela região, seja no que diz respeito ao melhor aproveitamento dos grandes recintos na estruturação do espaço (cujo cenário futuro tem diretrizes esboçadas no projeto de concessão do Parque Dom Pedro II), seja na arborização urbana de vias, largos e parques.

No âmbito intra-lote, público e/ou privado, como complemento às condições expressas no Enunciado 1, a hipótese da ampliação da diversidade funcional — e social — da área, supõe a promoção de áreas livres vagas, dispersas espacialmente no PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO, equipadas para acolher estados transitórios de eventos e funções informais, imprevistas, recorrentes, que se alocam atualmente em todo canto residual da região e que devem ganhar espaço apropriado à multiplicidade e diversidade de apropriações e usos.

ENUNCIADO 5 - EXEQUIBILIDADE E ECONOMIA

Observando parâmetros de exequibilidade e economia, será oportuno que as propostas adotem premissas que otimizem custos de implantação e manutenção dos componentes e processo, sem comprometer sua qualidade e funcionalidade. Considera-se também essencial o desenho das fases e prioridades da intervenção proposta, evidenciando os benefícios sociais e ambientais de cada etapa.

Além disso, diante do caráter das transformações urbanas que estão previstas no centro de São Paulo, as propostas de projeto urbano devem estar orientadas pela legislação vigente, anteriormente citada, integrando à proposta, esforços públicos, pertinentes tanto à atual problemática urbana como às questões que tendem a se agravar na área do PERÍMETRO DE REQUALIFICAÇÃO.

8. ANEXOS:

- 1. CARTOGRAFIAS**
- 2. ETNOGRAFIA**
- 3. DEMANDAS E DIRETRIZES DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL**
- 4. TABELA - TOMBAMENTOS**

Ficha Técnica

Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento São Paulo

Presidentes

Raquel Schenkman

Kaísa Isabel da Silva Santos

Victor Próspero

Associação Escola da Cidade

Presidentes

Alvaro Puntoni

Fernando Viégas

Marta Moreira

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Univers. de São Paulo

Diretor

João Sette Whitaker Ferreira

Vice-Diretor

Guilherme Wisnik

Ibrachina - Instituto Sócio-cultural Brasil China

Diretor Presidente

Thomas Law

Diretora Administrativa e Financeira

Ana Kaline Ou Law

Diretor Cultural

Victor Gabriel Rodriguez

APECC- Associação Paulista dos Empreendedores do Circuito das

Compras

Diretor Presidente

Ademir Antonio de Moraes

Diretora Administrativa e Financeira

Ana Kaline Ou Law

Diretora Administrativa

Talita Mota Bonometti Gouveia

EQUIPE

Coordenação Concurso

Ilan Szklo (IAB-SP)

Coordenação Acadêmica

Beatriz Vanzolini Moretti (Escola da Cidade)

Felipe de Souza Noto (FAUUSP)

Coordenação Executiva

Ciro Felice Pironi (Escola da Cidade)

Fernando Pollone Tohme (Ibrachina, APECC e Smart City Council)

Apoio Executivo

Adelí Palacios Román (Escola da Cidade)

Emerson Fioravante (IAB-SP)

Identidade Visual

Oitentaedois

Otávio Hideki Monteiro Nagano

Caio Yuzo Higashino

Rena Ueda

Comunicação

Marta Moreira (Escola da Cidade)

Alexandre Benoit (Escola da Cidade)

Brisa Dultra (Escola da Cidade)

Thuany Orti Guirao (IAB-SP)

Felipe Agne (Ibrachina)

José Pereira (FAUUSP)

Consultoria Jurídica

Maria Aparecida Correia (Escola da Cidade)

Andressa Cyrillo (IAB-SP)

Ibrachina

SMUL - PMSP

Elaboração Técnica do Termo de Referência

Plataforma Agenciamentos Territoriais Contemporâneos (Escola da Cidade)

Coordenação

Pedro M. R. Sales

Pedro Vada

Pesquisa

Amanda Silber Bleich (pesquisadora)

Carolina Heldt D'Almeida (pesquisadora)

Estagiários: Antônio Muniz Viegas, Isabella Ferreira Alves e Silva, Raphaella Cerqueira Falcão Defino

Oficina Arredores do Mercado Municipal de São Paulo: Olhar Etnográfico, Fazer Diagramático

Luís Felipe Abbud (Coordenação - Escola da Cidade)

Yuri Bassichetto Tambucci (Coordenação - NAU-USP)

Adelí Palacios Román (Professora assistente - Escola da Cidade)

Oficiantes: Flora Cassettari, Gabriela Momberg Araujo, Giovanna Naommi Oyama, Julia Mezzadri, Louise Cyrino, Maria Clara Calixto, Nicollas Rangel, Pedro Tavares Groke

Vídeos

Adelí Palacios Román (Escola da Cidade)

Fernando Pollone Tohme (APECC)

Luís Felipe Abbud (Escola da Cidade)

Lúmina Kikuchi (BAU - Escola da Cidade)

Rafael Anticaglia (Recmachine)

Vinicius Castro (Recmachine)

Participantes *Série Visões da Cidade*: Danilo Miranda, José Armênio Brito Cruz, Lara Grimaldi Pereira Rojas, Milton Braga, Pablo Hereñú, Pedro de Melo Saraiva, Pedro Mendes da Rocha, Walter Pires.

Participantes *Vídeo Institucional*: Ademir Antônio de Moraes, Aldo Bonametti, Beatriz Vanzolini, Ciro Pirondi, Felipe Noto, Fernando Tohme, José Armênio Brito Cruz, Raquel Furtado, Thomas Law.

Participantes *Vídeo Acadêmico*: Adelí Palacios Román, Gabriela Momberg Araujo, Luís Felipe Abbud, Yuri Bassichetto Tambucci.

Apoio Institucional - SMUL Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

José Armênio Brito Cruz (Secretário Adjunto)

Rafael Barreto Castelo da Cruz (Assessor VI)

Pedro Martin Fernandes (Assessor)