

**Proposta de habitação e requalificação do espaço público no Setor Comercial Sul, setor gregário de Brasília.**



UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO  
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO

Proposta de Habitação e requalificação do  
espaço público no Setor Comercial Sul, setor  
gregário de Brasília.

UnB | FAU | PRO  
Trabalho Final de Graduação

Docente:

**Kézia Rafaela Ferreira Almeida |16/0011281**

**Professora Orientadora:**

**Profa. Dra. Flaviana Barreto Lira - FAU/UnB**

**Banca Examinadora (INTRODUÇÃO AO TRABALHO FINAL  
DE GRADUAÇÃO):**

**Profa. Dra. Luciana Saboia Fonseca Cruz -  
FAU/UnB**

**Banca Examinadora (TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO):**

**Profa. Dra. Gabriela de Souza Tenório -  
FAU/UnB**

**Convidada:**

**Arquiteta e urbanista Manuella Carvalho Coelho**

BRASÍLIA, 2022

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço, primeiramente, a Deus por ter me dado esta oportunidade e ter me acompanhado durante toda minha caminhada acadêmica e, em especial, por ter cuidado de mim em meio ao tempo vulnerável de pandemia.

Aos meus pais pelo auxílio e zelo em todo o tempo em minha vida. Em especial, à minha mãe Ana Ruth Nogueira Ferreira, por ser meu maior exemplo de mulher forte, juntamente com minhas irmãs: Karina Ferreira, Karen Ferreira e Daniela Ferreira.

À minha orientadora, Flaviana Barreto Lira, pelo zelo, dedicação e paciência em orientar e conduzir este trabalho.

Ao corpo acadêmico da Universidade de Brasília por todo o apoio e aprendizado durante minha jornada até aqui.

Por fim, aos meus demais familiares, meus amigos e colegas pelos momentos significativos que me complementam.

# Proposta de Habitação e requalificação do espaço público no Setor Comercial Sul, setor gregário de Brasília.

## **\_requalificar**

verbo transitivo direto

Ato ou efeito de requalificar; atribuir uma nova qualificação a; determinar novamente as qualidades de algo.

Etimologia (origem da palavra requalificar). Re+qualificar

## **\_habitação**

substantivo feminino

lugar em que se habita; casa, lugar de morada; residência, vivenda; domicílio: habitação ampla e confortável.

Etimologia (origem da palavra habitação). Lat. habitatio,ōnis 'ação de habitar; morada'

# SUMÁRIO

## TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO

<b>INTRODUÇÃO E JUSTIFICATIVA</b>	06
<b>Capítulo 1 – visão macro - Brasília</b>	07
1.1 Criação de Brasília	08
1.2 O relatório do Plano Piloto de Brasília por Lucio Costa	08
1.3 Brasília revisitada e GT Brasília: reflexões pós-construção	09
1.4 Brasília metropolitana	12
1.5 Escala Gregária de Brasília	12
1.5.1 Problemas atuais da escala gregária	14
1.5.2 Levantamento da escala gregária	16
1.6 Setor Comercial Sul	46
<b>Capítulo 2 – Referenciais teóricos</b>	50
2.1 Requalificação de centros urbanos na contemporaneidade	51
2.2 Morar no centro	51
2.3 Estudos de caso	52
<b>Capítulo 3 – Levantamento de campo</b>	55
3.1 Sob o olhar e percepção de quem o utiliza	56
3.2 Levantamento de campo: mapas	60
<b>Capítulo 4 – Diretrizes de Projeto</b>	82
4.1 Contexto da proposta de intervenção	83
4.3 Diretrizes de projeto	84
<b>Referências</b>	109

## INTRODUÇÃO E JUSTIFICATIVA

Dentre os setores que conformam a chamada escala gregária de Brasília, o Setor Comercial Sul é o mais consolidado. Pode-se dizer que tais setores foram criados com a característica de serem polos atrativos, porém a rígida setorização acaba por vezes não acompanhando o desenvolvimento e demandas da cidade.

O processo de metropolização de Brasília mostra que a área do conjunto urbanístico tombado não estendeu seus atributos e características para suas zonas periféricas, resultando em um contraponto paradoxal. Neste sentido, as oportunidades dos centros metropolitanos devem facilitar a vida da população e promover inclusão social, para isso discutir as oportunidades de moradias para as pessoas que trabalham nesses centros e enfrentam longas distâncias é importante.

Entendendo a dinâmica da cidade e suas complexidades, tendo em vista que segundo a pesquisa do IBGE (2022) que daqui a vinte anos a população de Brasília crescerá aproximadamente 15%, este trabalho se propõe a refletir sobre a inserção de habitação no centro de Brasília. Tomando como recorte o Setor Comercial Sul, busca preservar a escala gregária criada por Lucio Costa ao atribuir diversidade de uso e melhorias em seu contexto urbano. Para tanto, será proposta a introdução do uso residencial atrelado a um projeto urbanístico que visam melhorias para a área. Considera-se que o Setor Comercial Sul possui atributos a serem preservados e a sua localização e os equipamentos ao seu redor, como a Rodoviária do Plano Piloto e o metrô, facilitam o deslocamento de pessoas à área. É um local que atrai cerca de 200 mil pessoas diariamente e possui 110 edifícios que concentram empresas, escritórios e serviços públicos.

Alguns edifícios do Setor Comercial Sul estão vazios e há lojas fechadas, o que contribui para a subutilização de infraestrutura local. Para além disso, a ausência de usos rotineiros após o horário comercial também revela tal subutilização. As atividades noturnas que ocorrem no setor são festas eventuais e em pontos específicos, enquanto as atividades dentro dos edifícios e no térreo se encerram, ocasionando ausência de movimento de pessoas e de queda da vigilância natural, implicando a necessidade de monitoramento da segurança pelo poder público.

Logo, o uso misto no Setor Comercial Sul, ao reconfigurar o layout de prédios vazios, tende a impactar positivamente, visto que a intenção original da escala gregária é ser um lugar agregador, de confluência de pessoas, de intensa vida pública e convivência. Atrelado ao novo uso encontra-se a

necessidade de qualificar o espaço público do setor, uma vez que o autor do projeto, Lucio Costa (1989), aponta a necessidade de "reexaminar os projetos dos setores centrais, sobretudo os ainda pouco edificadas no sentido de propiciar a efetiva existência da escala gregária".

Com isso, pode-se dizer que um conjunto de problemas de natureza urbana distanciou o setor daquilo que se costuma observar em centros tradicionais, devido à baixa qualificação dos espaços públicos, intensa quantidade de veículos, muitas áreas destinadas a bolsões de estacionamento, problemas de conexão entre setores causados pela topografia e, em certa medida, a própria setorização rígida.

Em busca do refletir sobre alternativas para essas questões, o trabalho propõe a requalificação de uma quadra do setor comercial sul, entendendo os amplos recursos e potencialidades da área, de forma a possibilitar que as soluções de desenho urbano sejam potencialmente replicáveis às outras quadras do setor, levando-se em consideração, naturalmente, suas singularidades.

Este trabalho visa trabalhar com duas escalas de intervenção: a urbana, por meio da integração do setor com os setores vizinhos, a partir da requalificação dos espaços públicos da quadra 03 do Setor Comercial Sul, do melhoramento das calçadas e das condições de acessibilidade, bem como da proposta de integração entre moldais; a arquitetônica, que foca na reconversão de um edifício de escritórios, o Dona Angela, que se encontra totalmente ocioso, a partir da proposição de conversão para uso misto.

Assim, este caderno apresenta os embasamentos teórico, metodológico e empírico construídos para subsidiar a elaboração do projeto de requalificação da quadra 3 do Setor Comercial Sul e a introdução do uso habitacional no edifício já citado. Tal projeto tem por diretrizes a diversificação das atividades e usos do setor, a conexão entre setores adjacentes, o adensamento urbano e a requalificação do espaço público. Para atender a este objetivo, este caderno se estrutura em quatro capítulos a seguir detalhados.

O primeiro capítulo aborda, em uma visão macro, o objeto de estudo Brasília, tratando sobre a sua criação, intenção projetual de Lucio Costa, reflexões pós-construção de Brasília e o seu desenvolvimento ao longo dos anos. Para tanto, os documentos referenciais serão: o relatório do Plano Piloto, o Brasília revisitada - 1985/87, documentos do GT Brasília e a publicação em comemoração aos então 50 anos de formação, Brasília 1960-2010: passado, presente e futuro.

Apresenta também a Brasília metropolitana e levanta discussão sobre a metropolização da cidade, a crescente demanda habitacional e por justiça social, a partir das reflexões feitas por Benny Schvasberg (2011), dentre outros autores que abordam este assunto. Uma vez que há em Brasília e entorno uma considerável parte da população que todos os dias enfrentam longas distâncias para chegar ao trabalho na área central, e que é imprescindível ao objetivo do trabalho compreender essa dinâmica, serão levantados dados por meio de pesquisas como a PDAD.

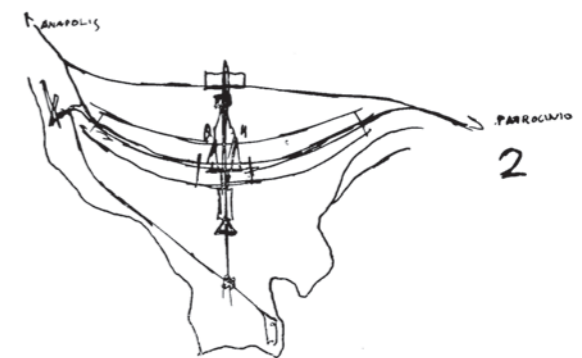
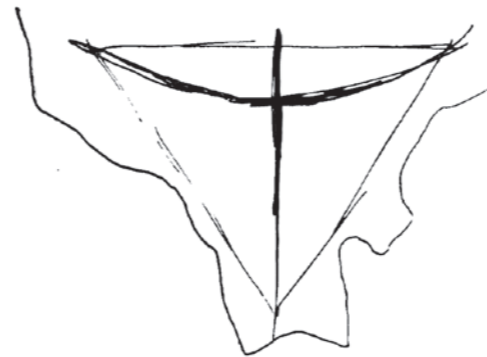
Por fim, essa seção discorre sobre a Escala Gregária de Brasília entendendo quais são os seus atributos e o que Lucio propõe como potenciais mudanças com enfoque no uso da escala, para, então, embasar a proposta de uso residencial na área central de Brasília. Para tanto, apresenta mapas macro de levantamento da escala gregária de Brasília e em escala micro o enfoque está no tópico Setor Comercial Sul. Este tópico trata da problemática deste plano de trabalho e mostra a configuração do setor, os seus atributos e os resultados dos levantamentos de campo.

O segundo capítulo terá enfoque na requalificação de centros urbanos na contemporaneidade e na habitação em áreas centrais. Para isso, os seguintes referenciais serão adotados: Ermínia Maricato (2000), Nabil Bonduki (2001), Isadora Tsukumo (2007), Francisco Comaru (2016) e Eduardo Nobre (2017). Apresentará também três breves estudos de caso de ocupação de edifícios ociosos, sendo dois exitosos e outro mal sucedido, pela ausência de planejamento de envolvimento do poder público para garantir que as pessoas ficassem naquele lugar.

O terceiro capítulo apresenta a pesquisa realizada com especialistas que conhecem o Setor Comercial Sul, bem como o diagnóstico urbano do SCS e possui como objetivo levantar quais são seus principais problemas, recursos e potencialidades. Para tanto, serão elaborados mapa de uso e ocupação do solo, de mobilidade, de integração, relacionados à permanência e à vacância (unidades imobiliárias ociosas).

O quarto e último capítulo apresentará as diretrizes de intervenção para a área de trabalho. Um Mapa Síntese será elaborado a partir dos mapas de levantamento de campo e nele estarão identificadas as potencialidades e limitações do Setor Comercial Sul, para então apresentar as orientações e diretrizes projetuais.

# 1. Visão macro - Brasília



## CAPÍTULO 1 - VISÃO MACRO

### 1.1 CRIAÇÃO DE BRASÍLIA

Brasília começou a ser planejada no século XIX e pode ser considerada fruto do esforço pioneiro de planejamento regional. Um dos motivadores da transferência da capital do país partiu da oportunidade de ocupar as terras interiores do Brasil. Em 1823, o documento “Memória sobre a necessidade de edificar no Brasil uma nova capital”, de autoria de José Bonifácio – o Patriarca da independência, dentre outras obras, deu início as reflexões sobre a necessidade da interiorização da administração pública e a organização do continental território brasileiro.

Em 1892, após a proclamação da República, foi nomeada uma comissão encarregada da escolha do sítio do Distrito Federal, em atendimento ao que assentava a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 24 de fevereiro de 1891. A comissão constituída foi chefiada pelo diretor do Observatório Nacional, o astrônomo Luiz Cruls, e formada por 22 membros. Por meio do Relatório Cruls, demarcou-se um quadrilátero esferoidal de 160 km x 90 km, situado no Estado de Goiás, desde então conhecido como “Quadrilátero Cruls”, no qual estão presentes minuciosos levantamentos e a indicação da área conhecida como “Águas Emendadas”, local que reúne as nascentes dos rios que compõem as três principais bacias hidrográficas do país: o São Francisco, o Paraná e o Tocantins.

O Relatório Cruls, dado o seu peso e qualidades únicas, pode ser considerado um precursor dos atuais Estudos de Impacto Ambiental, consolidando-se como o primeiro documento técnico relevante para o planejamento de Brasília.

Em 1946 foi criada a comissão de Estudos para a localização da Nova Capital, sob a presidência do general Polli Coelho. Foram elaborados dois relatórios preliminares e um relatório final em 1948, tendo como grande novidade uma proposta de delimitação para o Distrito Federal, conhecido como “Perímetro Polli Coelho” – configurado como ampliação para o norte do Quadrilátero Cruls”.

Em 1953, foi estabelecido um terceiro perímetro, o “Retângulo do Congresso”, abrangendo área de 52.000 km, tal delimitação serviu como base para os estudos da Comissão de Localização da Nova Capital Federal. Os resultados do denso estudo estão publicados no Relatório Técnico sobre a Nova Capital da República, popularmente conhecido como Relatório Belcher.

Por fim, um dos documentos decisivos para a realização de Brasília é nova Metrópole do Brasil, editado em 1958, no qual estão detalhadas as ações da Comissão de Planejamento da Construção e da mudança da Capital Federal durante o ano de 1955, enquanto o marechal Cavalcante de Albuquerque presidia.

Em 1956, o projeto mudancista ganha força devido ao empenho do recém-eleito presidente Juscelino Kubistchek, quando a lei n 2.874, de 19 de setembro de 1956 concedeu autorização para a transferência da capital federal, estabeleceu o perímetro definitivo e criou a Companhia Urbanizadora da Nova Capital (Novacap).

### 1.2 O RELATÓRIO DO PLANO PILOTO DE BRASÍLIA POR LUCIO COSTA

O relatório do plano piloto de Brasília apresenta o projeto vencedor do concurso realizado em 1956 para a apresentação de um plano piloto para Brasília. “Cidade planejada para o trabalho ordenado e eficiente, mas ao mesmo tempo cidade viva e aprazível, própria ao desvanecio e à especulação intelectual, capaz de tornar-se, com o tempo, além de centro de governo e administração, num foco de cultura dos mais lúcidos e sensíveis do país.” (COSTA, 1991, p. 20)

Brasília surgiu do gesto primário de quem assinala um lugar ou dele toma posse, a exemplo dos dois eixos cruzando-se em ângulo reto, ou seja, o próprio sinal da cruz - figura 1 do relatório (COSTA, 1991, p.20).

Posteriormente ocorreu a adaptação do desenho à topografia local, ao escoamento natural das águas, à melhor orientação, por fim, arqueou-se um dos eixos para contê-lo no triângulo equilátero que define a área urbanizada - figura 2 do relatório (COSTA, 1991, p.20).

Ao longo do eixo arqueado foi disposto às vias naturais de acesso, com pistas centrais de velocidade e pistas laterais para o tráfego local, e dispendo-se ao longo desse eixo estão os setores residenciais - Figura 3 do relatório (COSTA, 1991, p.20).

No eixo transversal, de cota inferior, denominado eixo monumental, estão dispostos os centros cívicos e administrativo, o setor cultural, o centro de diversões, o centro esportivo, o setor administrativo municipal, os quartéis, as zonas destinadas à armazenagem, ao abastecimento e às pequenas indústrias locais - Figura 4 do relatório (COSTA, 1991, p.20).

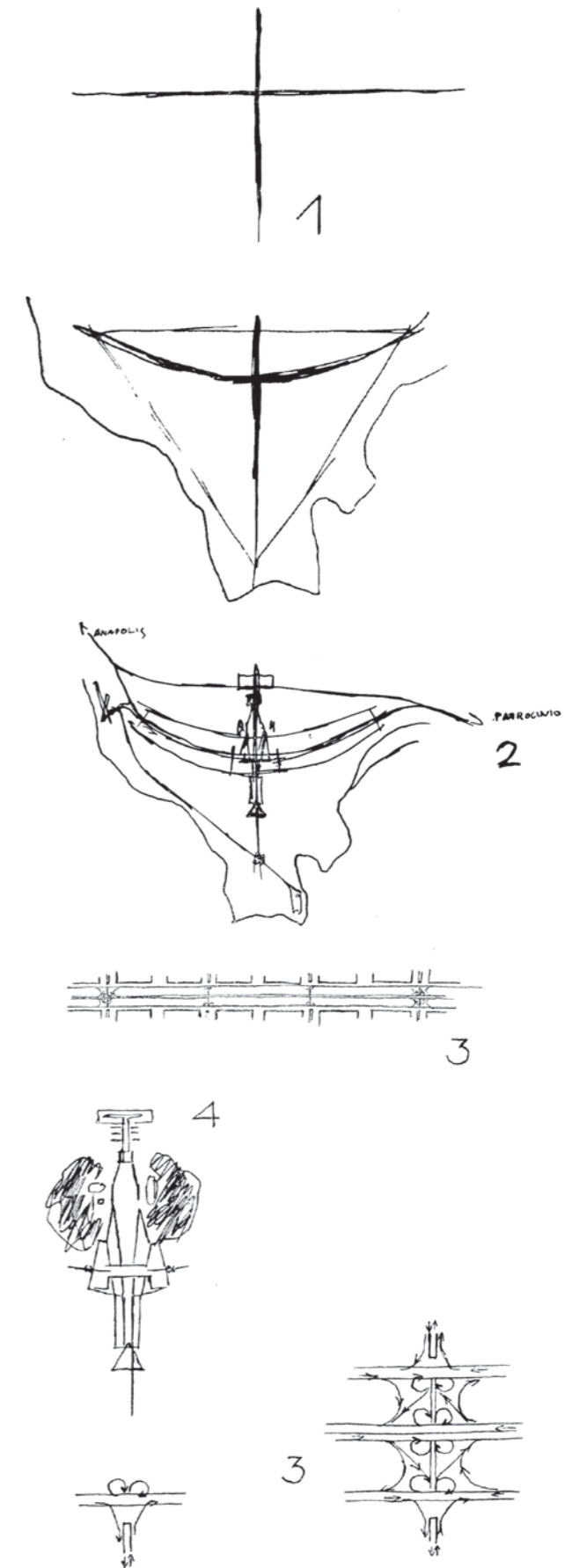


Figura 01– Desenhos do Plano Piloto feitos por Lucio Costa



O plano piloto obteve uma individualidade formal; os traçados reguladores, o eixo monumental e rodoviário na vastidão do Planalto Central já se impunham em escala definitiva como mostra o marco zero (figura 02).

A questão residencial no Plano Piloto de Lucio Costa foi enfrentada por meio da proposição das Superquadras (figura 03), que a cada quatro conformam uma Unidade de vizinhança:

[...] ocorreu a solução de criar-se uma sequência contínua de grandes quadras dispostas, em ordem dupla ou singela, de ambos os lados da faixa rodoviária, e emolduradas por uma larga cinta densamente arborizada, árvores de porte, prevalecendo em cada quadra determinada espécie vegetal, com chão gramado e uma cortina suplementar intermitente de arbustos e folhagens, a fim de resguardar melhor, qualquer que seja a posição do observador, o conteúdo das quadras, visto sempre num segundo plano e como que amortecido na paisagem - Figura 13 do relatório. (COSTA, 1991, p.28)

No item 17 do relatório há a proposta de habitação a nível social, nas quadras 400, como forma de incorporar à unidade de vizinhança a população de menor renda.

A descrição dos setores centrais por Lucio não aponta previsão de habitação, contudo, foi previsto que:

[...] Estes núcleos e setores são acessíveis aos automóveis diretamente das respectivas pistas, e aos pedestres por calçadas sem cruzamento (Figura 8), e dispõem de auto-portos para estacionamento em dois níveis, e de acesso de serviço pelo subsolo correspondente ao piso inferior da plataforma central. No setor de bancos, tal como no dos escritórios, previram-se três blocos altos e quatro de menor altura, ligados entre si por extensa ala térrea com sobreloja de modo a permitir intercomunicação coberta e amplo espaço para instalação de agências bancárias, agências de empresas, cafés, restaurantes etc. Em cada núcleo comercial, propõe-se uma sequência ordenada de blocos baixos e alongados e um maior, de igual altura dos anteriores, todos interligados por um amplo corpo térreo com lojas, sobrelojas e galerias. Dois braços elevados da pista de contorno permitem, também aqui, acesso franco aos pedestres. (COSTA, 1991, p.26).

A relação de Lúcio Costa com o desenvolvimento do plano, expressa desde o memorial do plano piloto, era de ter envolvimento em caráter consultivo. A partir de 1974, Lucio retorna a Brasília para o Seminário promovido pelo Senador Catete Pinheiro, presidente da Comissão do Distri-

to Federal.

No memorial do plano piloto eu digo: não pretendo participar do desenvolvimento do plano, senão em caráter consultivo. Porque me conhecendo – eu sou arquiteto e tenho noção de proporção - eu sabia que não teria condições, por feito meu, de estar acompanhando isso. Eu tinha perdido Leleta, naquela época, três anos antes. Ela gostaria tanto, se fosse possível..." (Lucio Costa, entrevista ao Jornal do Brasil, novembro 1984)

Outro documento relevante à memória, a conservação da cidade e que traz, também, diretrizes para adensamento e expansão urbana no centro imediato do plano piloto, foi o *Brasília 57/85 - Do plano-piloto ao Plano Piloto*, "cujas intenções eram esclarecer aspectos do plano original que não se encontravam normatizados, registrar aquilo de essencial que deve ser preservado, e ao mesmo tempo avaliar o que era intencional, mas que hoje, exige nova postura" (Terracap, 1985). Sobre esse documento, tratará o item a seguir.



Figura 02 - Marco Zero, cruzamento do Eixo Monumental com o eixo Rodoviário

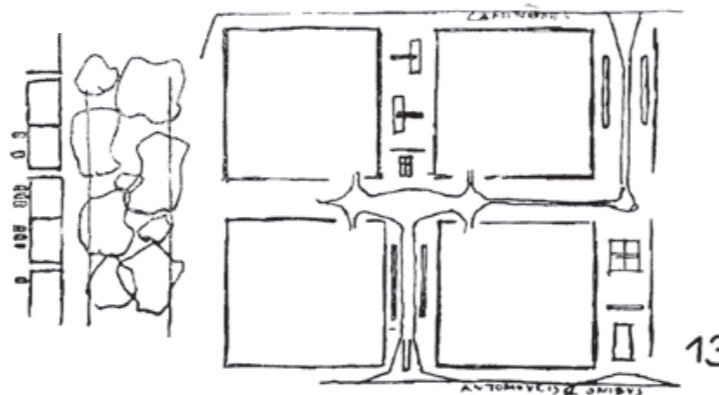


Figura 03 - Desenho da unidade de vizinhança proposta por Lucio Costa

### 1.3 BRASÍLIA REVISITADA E GT BRASÍLIA PÓS-CONSTRUÇÃO

Brasília foi protegida por meio do Decreto n 10.829/87 pelo governo do Distrito Federal, reconhecida pela UNESCO em dezembro de 1987, e tombada pelo Iphan em 1990. É, portanto, reconhecida como patrimônio cultural em três esferas de proteção que se complementam: a distrital, a nacional e a mundial.

O Grupo de Trabalho para Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural de Brasília, GT Brasília, foi criado em março de 1981 pelo Secretário da Cultura, Aloísio Magalhães. E na década de 1980, por meio da ação de múltiplos atores acadêmicos, políticos e comunitários, contribuíram com publicações de estudos sobre Brasília, assim como no campo de estudos urbanos e do patrimônio cultural. "Foi de bastante interesse tanto para a comunidade de especialistas, acadêmicos, estudiosos da cidade, quanto para a comunidade que habita este reconhecido patrimônio brasileiro." (RIBEIRO e PERPÉ TUO, 2016, p. 9)

Neste sentido, o GT Brasília, por meio da re-edição do documento síntese dos trabalhos datados de maio de 1985, apresenta uma coletânea de textos de vários pesquisadores. Tal documento serviu de lastro para a apreciação da candidatura de Brasília à lista de Patrimônio Mundial da UNESCO. Dentre as principais buscas do GT Brasília estava a de questionar os referenciais historiográficos sobre Brasília desde sua inauguração.

Para além das figuras destacadas como Juscelino Kubitschek, Lucio Costa e Oscar, o Grupo de Trabalho voltaram seus olhares para a diversidade de culturas que formava a sociedade da jovem capital: "os trabalhadores anônimos, advindos de diversos grupos e lugares de todo o Brasil. Chamados de candangos" (RIBEIRO e PERPÉ TUO, 2016, p. 12).

Haveria reformulação geral não apenas de metodologia e instrumentos e postura junto à comunidade atingida pelas ações de preservação. "Quanto ao método, lançaram mão de análises da forma urbana para compreender o patrimônio a partir de referenciais que não privilegiavam apenas a visão de técnicos e especialistas" (RIBEIRO e PERPÉ TUO, 2016, p. 12).

Levantava-se também o entendimento de que o tombamento poderia se constituir em instrumento de grande rigidez para o trato com ambientes contemporâneos e de grande

complexidade para espaços inacabados, a exemplo de Brasília. Foi observado pelo GT que “melhoramentos necessários para a cidade poderiam ser impedidos dado o “congelamento” da cidade no tempo de seu tombamento” (RIBEIRO e PERPÉTUO, 2016, p. 12).

Há sobretudo a necessidade de consultas acerca da seleção de caracteres a serem preservados, considerados fundamentais à identidade da cidade como tal e portanto de irrevogável salvaguarda, com a indicação paralela de aspectos considerados negativos a essa mesma identidade, ou inadequados ao bom funcionamento da cidade como organismo vivo, em constante evolução (BICCA e KOHLSDORF, 2016, p.121).

As características fundamentais do plano urbanístico de Brasília, que foram consagradas como Patrimônio Cultural Mundial, são identificadas por meio dos valores e dos princípios de cada escala urbana, materializados no conjunto arquitetônico-urbanístico dos setores ou áreas que regem ou integram cada uma delas.

Em *Brasília revisitada - 1985/87*, após trinta anos da proposta de 1957, Lucio revisita Brasília e pontua características fundamentais do Plano Piloto. Apresenta complementação e preservação dessas características encontradas, aborda sobre adensamento e expansão urbana do Plano Piloto a fim de aproximar da cidade satélite as populações de menor renda.

Então eu vi que Brasília tem raízes brasileiras, reais, não é uma flor de estufa, como poderia ser. Brasília está funcionando e vai funcionar cada vez mais. Na verdade, o sonho foi menor que a realidade. A realidade foi maior, mais bela. Eu fiquei satisfeito, me senti orgulhosos de ter contribuído (COSTA, 1984 apud COSTA; LIMA, 2009, p. 67).

No relatório do plano piloto de Brasília o conceito de escala não aparece explicitamente como um princípio basilar do plano, porém está presente nas diferentes ordens espaciais apresentadas na descrição da estrutura urbana idealizada por Lucio Costa. As quatro escalas, a monumental, a residencial, a gregária e a bucólica, foram apresentadas pelo arquiteto e urbanista no documento ***Brasília revisitada - 1985/87***.

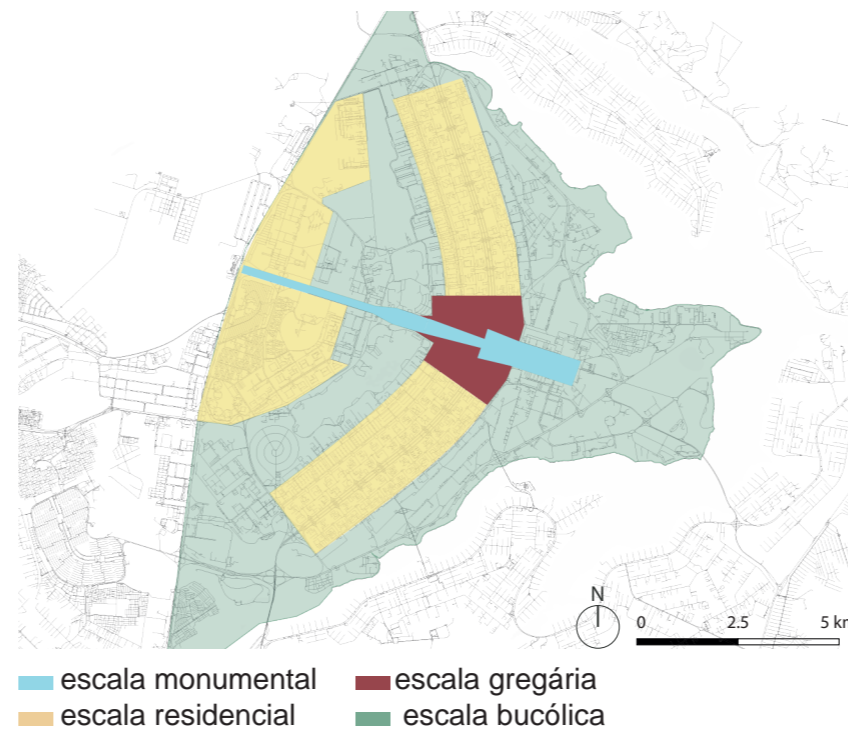


Figura 04 - as quatro escalas de Brasília. Fonte: Autora

A escala residencial possui como principal atributo a superquadra com seus prédios dispostos de maneira variada que obedecem a mesmos princípios básicos: gabarito uniforme de seis pavimentos sobre pilotis livres e superquadras duplas com prédios de três pavimentos. É definida pela sequência de superquadras, disposta ao longo do Eixo Rodoviário, intercaladas pelas entrequadras. O modelo de “unidade de vizinhança” se constitui no agrupamento de quatro superquadras e por haver escolas primárias e secundárias, comércio, posto de saúde, clube, áreas de recreação, esporte, lazer e cultura.

A escala gregária está configurada nos setores criados na circunvizinhança da interseção dos dois eixos principais, o monumental e o rodoviário, constituindo o centro urbano, que tem a plataforma rodoviária como elemento de vital importância para a integração de Brasília com as demais cidades do Distrito Federal e do entorno.

Tem como principais atributos a variedade de usos e gabaritos; a maior liberdade volumétrica possibilitada pela maior densidade de ocupação do solo (a exceção é o Setor de Diversões, que foi previsto com gabarito baixo e uniforme); a predominância dos volumes edificados; a presença de elementos representativos da arquitetura modernista, tais como edifícios constituídos por grandes embasamentos de uso público (ocupação densa em nível térreo) e elevadas torres com fachadas em panos de vidro e platibandas em concreto aparente

e, ainda o tratamento diferenciado das áreas livres por meio da vegetação, que deve estar disposta de forma a constituir áreas sombreadas para o desfrute do pedestre (BOTELHO, 2009, p.94).

A escala bucólica consolida o conceito de cidade-parque e pode ser sintetizada em quatro elementos determinantes: predominância do verde; horizontalidade da paisagem; baixas densidades (predomínio de áreas livres sobre áreas edificadas); amplitude visual (visibilidade da linha de cumeeada).

Está configurada em todas as áreas livres que envolvem as áreas edificadas, está presente nos gramados, na faixa verde de emolduramento, nos jardins e nos passeios livres das superquadras e das entrequadras; nas áreas verdes dos setores da escala monumental, bem como nas áreas non aedificandi cobertas de cerrado nativo, nos parques públicos, nos bosques rústicos e nos clubes da orla do Lago Paranoá, onde são predominantes seus atributos (BOTELHO, 2009, p.94).

Considerando a Brasília metropolitana e suas questões referentes à expansão urbana e desenvolvimento, Lucio Costa (1989) traz também a discussão sobre adensamento e expansão urbana do Plano Piloto no Brasília Revisitada.

Acerca das cidades satélites, Lucio Costa (1989) abre discussão sobre como elas foram se consolidando em ocupações urbanas paralelas à construção de Brasília, e, com isso, não se configuraram como expansão do que realmente deveriam ser. "Assim, a partir do surgimento precoce e improvisado das cidades satélites, prevaleceu até agora a intenção de manter entre estes núcleos e a capital uma larga faixa verde, destinada a uso rural."

Costa (1989) aborda também o entendimento de que o isolamento do plano piloto, caracterizado pelas longas distâncias das cidades satélites ao centro, "isolou a matriz dos dois terços de sua população metropolitana" e gerou impacto de custo à população que utiliza o transporte coletivo. O discurso de Costa (1989) sobre habitação em Brasília revela o seu ideal proposto do que seria configuração residencial em relação à escala humana, sendo uma das questões o gabarito residencial de até seis pavimentos contrastante com o gabarito alto do centro comercial. Essa padronização da forma de morar em Brasília obstaculizou a flexibilização de se pensar moradia no centro.

Brasília, a capital, deverá manter-se “diferente” de todas as demais cidades do país: não terá apartamen-

tos de moradia em edifícios altos; o gabarito residencial não deverá ultrapassar os seis pavimentos iniciais, sempre soltos do chão. Este será o traço diferenciador – gabarito alto no centro comercial, mas deliberadamente contido nas áreas residenciais, a fim de restabelecer, em ambiente moderno, escala humana mais próxima da nossa vida doméstica e familiar tradicional (COSTA, 1989, apud GT Brasília, 2009, p. 73).

Em "Brasília 1960-2010: passado, presente e futuro", edição histórica e comemorativa dos cinquenta anos da cidade, publicada em 2009, foi concluído, após análise do relatório do Plano Piloto de Brasília, quais as características que foram e permanecem essenciais e devem ser mantidas, sendo elas à nível residencial:

Já no que se refere à postura residencial multifamiliar das superquadras, fundamental, como se viu, para que Brasília tenha adquirido, em tão pouco tempo, uma identidade própria como cidade – como *urbs* –, a preservação de suas indispensáveis características de ocupação e gabarito é muito mais vulnerável porque sujeita às pressões do poder econômico. O número de quadras é limitado, e a demanda será necessariamente crescente: os filhos de quem mora hoje em superquadra vão normalmente querer no futuro morar também em superquadra (COSTA e LIMA, 2009, p. 66).

É discutido também, a respeito de habitação, a preocupação da expansão residencial no plano piloto pôr em risco suas características fundamentais "e a especulação decorrente tenderá a expulsar cada vez mais do Plano as camadas mais baixas dessa classe média." (COSTA; LIMA, 2009, p. 66). Tais argumentos mostram que as áreas destinadas à habitação realmente não seriam suficientes para abarcar toda a população que teriam interesse em morar em Brasília, entretanto acabam por reforçar a importância de estudar a habitação em outros setores de Brasília. Voltar o olhar apenas para a escala residencial de Brasília não abrange as demandas de moradia atuais da cidade. Essa discussão será retomada no tópico escala gregária.

Do ponto de vista da cidade, entretanto, o modo de ocupação faz toda a diferença, e por esta razão que parece justificável pensar desde já em áreas em princípio adequadas ao que se pretende, levando em conta a dupla intenção de não estabelecer continuidade de ocupação com o Plano Piloto, mas ao mesmo tempo propiciar ligação viária franca com o centro urbano, de vez que o que se pretende é a implantação de novos bairros residenciais da própria cidade. Devem ser

áreas "que conquanto desprendidas do Plano Piloto, sejam integradas nele" (Lucio Costa, 85). (COSTA; LIMA, 2009, p. 67).

No tocante à área residencial econômica no plano piloto na proposta original de Lúcio, os blocos econômicos foram implantados nas quadras 400, contudo, a realidade desde o início da construção de Brasília foi outra, reflexo da situação socioeconômica do país.

A proposição contida no plano, a nível social, partiu, na realidade, de um pressuposto idealista. A intenção era, por assim dizer, nivelar pelo meio, e o momento histórico em que Brasília surgiu justificava tal postura: a própria ideia de Brasília olhava para o futuro, e o importante era deixar claro que do ponto de vista do urbanismo, estritamente, existia a possibilidade teórica de tratar as diferenças sociais de forma condigna. Mas urbanismo sozinho não tem o poder de resolver, num passe de mágica, problemas sociais seculares, da ordem e do vulto dos que existem num país como o nosso. Brasília expõe, com insuperável clareza e sem subterfúgios, nossa verdade social (COSTA; LIMA, 2009, p. 61)

A respeito da migração de populações carentes para os grandes centros urbanos, Lucio Costa (1989) diz: "[...] é essencial pensar-se desde já no desenvolvimento em áreas próximas à capital de núcleos industriais capazes de absorver, na medida do possível, essas migrações com efetiva oferta de trabalho."

Lucio Costa (1989), para além dessas intenções de flexibilizações do centro da cidade, propõe a expansão urbana de Brasília em seis áreas de ocupação residencial multifamiliar, divididas em "A" e "B" denominadas como "Bairro Oeste Sul" e "Bairro Oeste Norte"; área "C" seria "Quadras Planalto"; área "D" como "Quadras da Epia"; área "E" descrita como "Asa Nova Sul", e, por fim, a área "F" descrita como "Asa Nova Norte".

Essas áreas novas trariam, segundo Costa (1989), o adensamento previsto por meio da ocupação residencial multifamiliar nas margens das vias de ligação entre Brasília (plano piloto) e as cidades satélites. Neste sentido, entendendo que a cidade é viva e precisa se adequar às mudanças contemporâneas, desde que não perca o que é essencial, é importante destacar que essas alternativas de habitação, já citadas, foram implantadas para suprir a demanda habitacional de forma complementar à escala residencial.

Figura 1 - Novas áreas residenciais propostas em Brasília Revisitada  
Suplan/Seduma

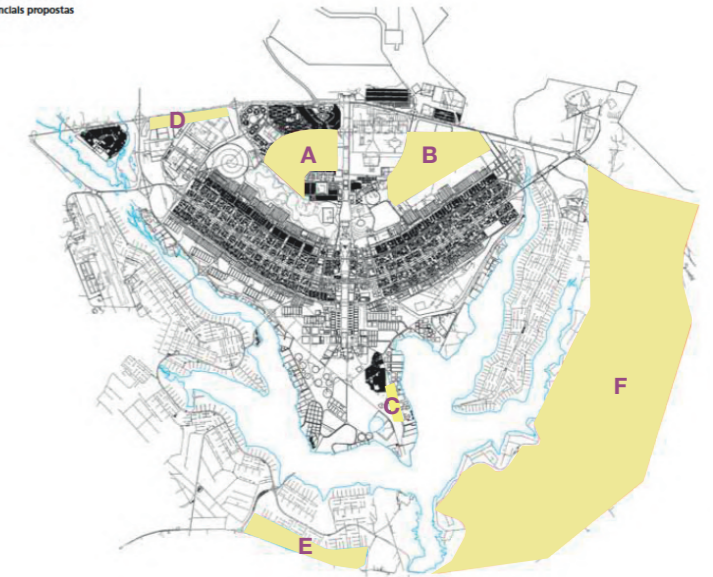


Figura 05 - Novas áreas residenciais propostas em Brasília revisitada (SUPLAN/SEDUMA); destaque feito por autora.

São considerados elementos complementares à escala residencial as características diferenciadas presentes nos projetos das novas áreas que se tornaram necessárias em virtude de alterações no modelo político-social estruturador do projeto urbano de Lucio Costa. São elas: o Setor de Grandes Áreas Sul e Norte (Quadras 600 e 900 Sul e Norte); o Setor de Edifícios Públicos Norte (Quadras 500 norte, à exceção da Quadra SCRN 502); o Setor de Habitações Individuais Coletivas e Geminadas Norte (quadras e entrequadras de uso misto da faixa 700 norte); o Setor de Residências Coletivas Econômicas Sul (Cruzeiro Novo) e as quadras residenciais fechadas das Áreas Octogonais Sul (BO-TELHO, 2009, p.93).

Porém, não se pode ignorar que não foi prevista habitação para a escala gregária. Contudo, o próprio Costa apontou para a possibilidade de não insistir na sua rígida setorização, o que dá abertura para se pensar em outros tipos de usos. Um exemplo de implementação de uso misto aparece nessas novas áreas, no caso das áreas "A" e "B" na parte oeste, como alternativa em gabarito mais baixos de dois pavimentos sem pilotis.

Neste sentido, a habitação no centro de Brasília, em áreas não residenciais, foi descartada por Costa (1989). Contudo, estava presente em seu discurso a intenção de reexaminar os usos que foram implantados na escala gregária a fim de não insistir na excessiva setorização no centro urbano, assim como nas áreas não residenciais, à exceção da escala monumental.

Neste mesmo sentido, não insistir na excessiva setorização de usos no centro urbano – aliás, de um modo geral, nas áreas não residenciais da cidade, excetuando o centro cívico. O que o plano propôs foi apenas a predominância de certos usos, como ocorre naturalmente nas cidades espontâneas. (COSTA, apud GT Brasília, 2009, p.73)

Pode-se dizer que essa fala apontava para uma necessidade de mudança na escala gregária: flexibilização da rígida setorização, levando em consideração as demandas da Brasília metropolitana. Essa discussão será aprofundada no tópico sobre a escala gregária.

O desenvolvimento acelerado de Brasília mostra que a cidade como organismo vivo possui demandas particulares que precisam ser encaradas como um todo. As áreas habitacionais planejadas não supriram a demanda populacional, e no caso dos candangos, pela questão de não ter sido implantado habitação em uma tipologia mais econômica, restou o distanciamento do centro da cidade. Essas questões impactaram e revelaram em Brasília possibilidades de se pensar algumas mudanças que solucionariam também questões habitacionais que respeitam a essência de Brasília.

Chegava então, paralelamente, o momento de repensar Brasília, não mais da forma como até então se vinha procedendo, com a visão do todo, atentando aos novos elementos do contexto: um assentamento urbano que já dobrava a previsão de teto máximo de 500.000 habitantes, composto de um centro fornecedor de bens, serviços e empregos localizado no Plano Piloto, e de uma série de bairros, alojamentos da maior parte da mão-de-obra, representados pelas “cidades” satélites, relacionados fisicamente sempre de maneira descontínua (BARBOSA, 2016, p.128).

#### 1.4 BRASÍLIA METROPOLITANA

A área referida por Lucio Costa no relatório é reconhecida pelos habitantes do Distrito Federal como Plano Piloto. O motivo é porque Brasília, a capital federal, teve o conjunto urbano entendido pela CODEPLAN como AMB - Área Metropolitana de Brasília (GDF, 2014) sendo, então, constituída por 31 regiões administrativas. Trata-se de um cânone do urbanismo entendendo que o urbanismo moderno se caracterizou por seus edifícios isolados, grandes áreas verdes, extensas plataformas e esplanadas, e integração entre o espaço interior e exterior. Atualmente com cerca de dois milhões e meio de habitantes, Brasília em sua escala

regional metropolitana envolve, além dos núcleos urbanos que compõem o DF, cidades dos estados de Goiás e Minas.

Em 1998 foi aprovada a RIDE-DF como região de influência direta de Brasília legalmente organizável em um espaço de gestão institucional comum com 22 municípios e cerca de três milhões de habitantes, dos quais 70% vivem no DF. Esses municípios possuem níveis distintos de urbanização e de crescimento populacional, onde os mais próximos a Brasília apresentam intenso e perverso padrão de dinamismo urbano de grande precariedade social e ambiental. (SCHVASBERG, 2011, p.7).

A Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios - PDAD (CODEPLAN, 2018) mostra que a região Administrativa onde a maioria dos entrevistados declarou exercer seu trabalho principal foi o Plano Piloto que correspondeu a 41,0% das respostas obtidas. Para além desses dados há também a população do entorno de Brasília que trabalha no centro e impacta na demanda por deslocamentos diários "aumentando o custo operacional da cidade, o consumo de energia para o transporte e o percentual da renda e tempo livres da população alocados nos deslocamentos." (SCHVASBERG, 2011).

O DF apresenta modelo extensivo e perdulário de ocupação do solo urbano com baixíssima concentração de pessoas próximas aos locais de trabalho, decorrência de um conjunto de fatores. Embora as densidades líquidas sejam relativamente altas em certas localidades do DF, inclusive no Plano Piloto, quando computados os espaços livres e sistema viário, as densidades brutas atingem valores baixos. Nas cidades tradicionais, podem-se observar altas densidades próximas ao principal centro de emprego e serviços, racionalizando o uso de terras de grande valor e acessibilidade; o perfil da distribuição espacial da população no caso do DF contraria o padrão clássico. Esse perfil se expressa no Gradiente de Densidade de População – GDP igual a 0,12%, encontrado para o ano 2000. Ou seja, a variação percentual da densidade pela distância em relação ao centro é negativa, indicando relativamente densidades mais altas na periferia do que no centro, aprofundando as já difíceis condições para um sistema de transporte público coletivo e eficiente. (SCHVASBERG, 2011).

Flexibilizar a possibilidade de morar no plano piloto, de forma que o custo não seja caro como na superquadra, pode ser uma alternativa para aproximar a população de baixa renda que enfrenta longas distâncias para chegar ao

trabalho na área central de Brasília. Pensar em outras formas de habitação no centro da cidade, como na escala gregária, pode diminuir essas demandas de deslocamento feito pelos trabalhadores do plano piloto que residem em outras RA's ou no entorno de Brasília.

#### 1.5 ESCALA GREGÁRIA DE BRASÍLIA

A escala gregária de Brasília, como já visto, situa-se no centro urbano e reúne setores de comércio, serviços, escritórios e diversões. Deveria ter, originalmente, elementos construídos em setores que fossem aliados às atividades instaladas e ao sistema de circulação de veículos e pedestres, bem como, propiciar as condições de agregação e urbanidade características dos centros urbanos. Conforme esclarece Costa (1989) em Brasília revisitada, "A escala gregária, prevista para o centro da cidade – até hoje ainda em grande parte desocupado –, teve a intenção de criar um espaço urbano mais densamente utilizado e propício ao encontro".

O projeto passou por alterações antes da construção da cidade por meio da ampliação do centro urbano. O início da ampliação se deu pelas quadras residenciais 700 e 400 terem sido ocupadas pelas quadras 7 e 9 dos Setores Comerciais resultando no aumento da área central no sentido leste-oeste. Posteriormente, os setores centrais foram ampliados no sentido norte-sul ocupando as áreas destinadas às superquadras de final 01.

Durante algum tempo, houve dúvidas se tal ampliação se daria também nas outras “faixas” de quadras. Dessa forma, foi possível a implantação dos Setores Médico-hospitalares e de Rádio e TV, dispostos simetricamente nas alas norte e sul, além da ampliação dos Setores Bancário e de Autarquias Norte e Sul. (LEITÃO, 2009, p.138)

Os atributos espaciais descritos desde o relatório que se configuram como características essenciais da escala gregária são: "verticalidade; maiores densidades construtivas; predominância dos espaços edificadas em relação aos espaços livres; gabaritos mais altos."(GOULART; LEITÃO, 2009, p.137). Porém, percebe-se que esses atributos espaciais previstos não foram adaptados em todos os setores do centro urbano.

De uma forma geral, os setores apresentam características físico-espaciais diferentes entre si e, por isso, não podem ser tratados como um único território. Há características

urbanísticas e naturais diversas em setores simétricos, como no caso do SCN e SCS. Logo, estas alterações não previstas ao centro urbano resultaram em um distanciamento da ideia original da escala gregária (este assunto será discutido no tópico problemas atuais da escala).

Encontram-se também nesse território áreas com características distintas das usualmente observadas nos centros urbanos – e muitas vezes antagônicas àquelas (GOULART; LEITÃO, 2009, p.139).

A respeito das tipologias presentes nos setores, os quarteirões foram empregados sistematicamente nos projetos do Setor Comercial Sul (SCS), do Setor de Diversões Norte (SDN) e do Setor de Diversões Sul (SDS). Nos demais encontram-se tipologias mistas: torres interligadas por galerias compostas de térreo e sobreloja, no SBN e no SBS; ou torres isoladas entre si, acessadas por sistema viário periférico, a exemplo do Setor Comercial Norte.

É possível ver que houve preferência por uma tipologia de grandes lotes com edificações em altura, desconectadas do tecido urbano que resultou em grandes massas edificadas. Com isso, a dinâmica de uso tende a se concentrar no interior dos edifícios, em detrimento do uso e da qualificação dos espaços públicos. Como por exemplo, no SCN e nas quadras 3 e 4 do SBS (onde estão o Banco Central do Brasil e a Caixa Econômica Federal) podem ser identificados como trechos do centro urbano que há menor aproximação com as prescrições do Relatório do Plano Piloto.

Neste sentido, os atributos fundamentais descritos por Lucio no item 11 do Relatório foram negligenciados. “Em cada núcleo comercial, propõe-se uma sequência ordenada de blocos baixos e alongados e um maior [...], todos interligados por um amplo corpo térreo com lojas, sobrelojas e galerias. Dois braços elevados da pista de contorno permitem, também aqui, acesso franco aos pedestres.

Sobre as características de uso, a escala se configura como local de agregação, encontro e trocas – econômicas, sociais, culturais, simbólicas. Dispõe de usos comerciais: hotéis, bancos, comércios (lojas), escritórios.

segundo o Relatório do Plano Piloto, de quatro grandes “quarteirões”, além dos Setores de Diversões e da própria Plataforma Rodoviária: “[...] dois grandes núcleos destinados exclusivamente ao comércio – lojas de magazines – e dois setores distintos, o bancário-comercial e o dos escritórios para profissões liberais,

representações e empresas [...]” (GOULART; LEITÃO, 2009, p.138).

É notório que o autor de Brasília se preocupou com o fluxo de pedestres na área central, neste sentido, no mesmo item, enfatiza: “Estes núcleos e setores são acessíveis aos automóveis diretamente das respectivas pistas, e aos pedestres, por calçadas sem cruzamento”.

Alguns elementos inacabados da proposta inicial foram apontados por Lucio em um seminário ocorrido no Senado Federal, em 1974. Sendo eles: caminhamento de pedestre de maneira racional, ou seja, percursos integrados “para que o pedestre possa percorrer, caminhar e circular de um setor da cidade para o outro, com a devida tranquilidade e segurança. Isso é fundamental, precisa ser corrigido” (COSTA, 1974, apud GT BRASÍLIA, 2009, p. 140).

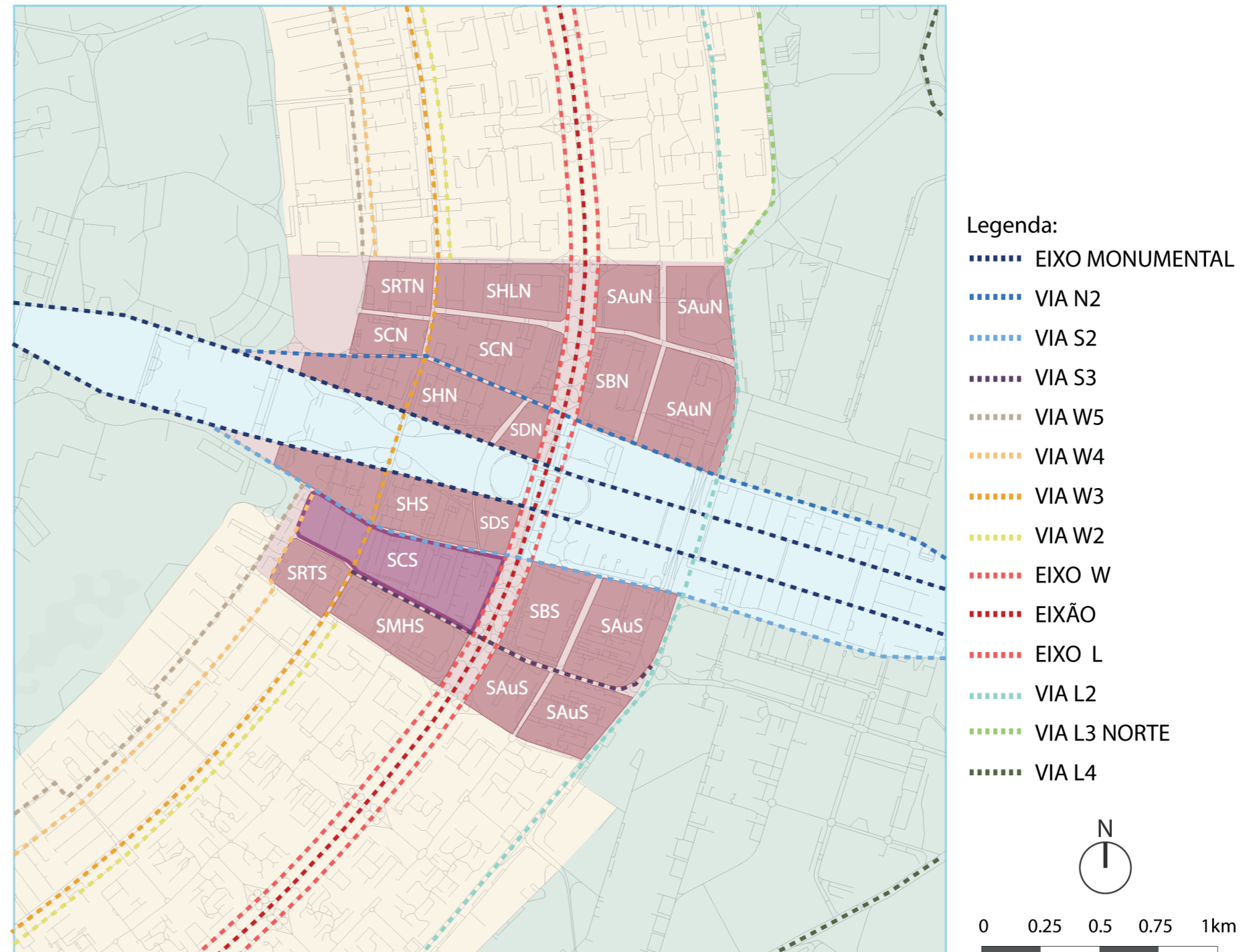


Figura 06: SCS dentre os setores da escala gregária. Fonte: Autora.

Infelizmente, não se estabeleceu um sistema de circulação de pedestres capaz de melhor solucionar a integração dos setores entre si e com o restante do conjunto urbano no SCN, no SAUN e na parte do SBS. Neste aspecto, o SCS se caracteriza como exceção, pois apresenta deslocamento de pedestres favorecido.

Uma única e feliz intervenção conseguiu minimizar essa deficiência: a Galeria dos Estados, que cruza sob o Eixo Rodoviário onde este está elevado, interligando de forma cômoda e segura os Setores Bancário e Comercial, na ala sul. Contudo, essa solução não pode ser estendida à metade setentrional simétrica, onde o Eixo Rodoviário não é elevado, e sim seus eixos auxiliares. No lado norte, as galerias subterrâneas para pedestres cruzam somente sob os eixos auxiliares W e L, chegando em nível ao eixo central. Com a ocupação tardia do Setor Comercial Norte, não foi dada atenção à galeria correspondente (GOULART; LEITÃO, 2009, p.140).

### 1.5.1 PROBLEMAS ATUAIS DA ESCALA GREGÁRIA

O próprio Lucio Costa no Brasília Revisitada (1989) avaliou que a escala gregária, dentre as demais idealizada no Plano Piloto, apresentava-se como aquela que mais se distanciou das ideias originais. Visto que a intenção original da escala gregária é ser um lugar agregador, de confluência de pessoas, de intensa vida pública e convivência. Conforme Lucio (1989), a escala gregária "teve a intenção de criar um espaço mais densamente utilizado e propício ao encontro".

Nota-se, também, em sua fala no Brasília Revisitada (1989), a necessidade de " Reexaminar os projetos dos setores centrais, sobretudo os ainda pouco edificadas no sentido de propiciar a efetiva existência da escala gregária". Com isso, pode se dizer que um conjunto de problemas na questão de natureza urbana distanciou o setor daquilo que se costuma observar em centros tradicionais, devido à baixa qualificação dos espaços públicos, intensa quantidade de veículos, muitas áreas destinadas a bolsões de estacionamento, problemas de conexão entre setores causados pela topografia e, em certa medida, a própria setorização rígida.

Para Leitão (2001), os setores são desconexos e, fora do horário comercial, subutilizados; as condições de deslocamento a pé, sofríveis. Com isso, alguns setores já apresentam sinais de degradação precoce. (GOULART; LEITÃO, 2009, p.139)

Considerando isso, esta seção fará uma análise em caráter

geral dos problemas principais observados na escala gregária.

### Rígida setorização

A escala gregária obtém como problema principal implantado desde o início a rígida setorização configurada pelo zoneamento monofuncional de usos que prejudica um maior dinamismo do seu conjunto. Tal tópico foi discutido por Lúcio no documento Brasília revisitada - 1985/87.

Neste mesmo sentido, não insistir na excessiva setorização de usos no centro urbano – aliás, de um modo geral, nas áreas não residenciais da cidade, excetuando o centro cívico. O que o plano propôs foi apenas a predominância de certos usos, como ocorre naturalmente nas cidades espontâneas (COSTA, 2009, p.73).

### Desintegração entre setores

Os setores contêm significantes desníveis topográficos que comprometem sua conexão entre si. Essa questão da descontinuidade foi também abordada por Lúcio em Brasília revisitada - 1985/87.

Reexaminar os projetos dos setores centrais, sobretudo os ainda pouco edificadas no sentido de propiciar a efetiva existência da escala gregária – além da Rodoviária e dos dois Setores de Diversões – prevendo percursos contínuos e animados para pedestres e circulação de veículos dentro dos vários quarteirões, cuja ocupação deve, em princípio, voltar-se mais para as vias internas do que para as periféricas (COSTA, 2009, p.73).

### Problemas de infraestrutura

O tratamento dos setores como territórios autônomos aliado à baixa integração viária entre eles implica um rígido sistema de vias locais e coletoras que não favorecem o deslocamento pedonal. Dessa forma, para transitar entre setores é necessário cruzar vias como a S2 e a W3 que são sobrecarregadas e acabam oferecendo barreiras a essa circulação.

Esses obstáculos avultam-se no desenho das vias S2 e N2, tanto para veículos quanto para pedestres. Concebidas como vias de serviço, com largura insuficiente para a abertura de retornos, e implantadas em nível bastante inferior aos setores lindeiros, essas ruas atravessam o centro no sentido leste-oeste, mas não se conectam satisfatoriamente com a vizinhança. Tal

configuração produziu uma paisagem urbana árida, em razão dos taludes pavimentados, com enormes barreiras ao tráfego de pedestres e problemas para a circulação de veículos[...]”(GOULART; LEITÃO, 2009, p.141).

Outra questão relevante, e que traz implicações à dinâmica da cidade, é a construção das áreas centrais do Plano Piloto em platôs que, por não respeitar a modelagem natural do solo, resulta em desníveis que se comportam como barreiras ao movimento urbano. Essa discussão foi apontada pelo Pré-diagnóstico de 1994: “A urbanização das áreas centrais, implantadas em platôs, anula a modelagem natural do sítio e configura obstáculos à livre movimentação de pedestres entre os setores”. (apud GOULART; LEITÃO, 2009, p.145)

### Problemas de segurança pública

Outro ponto também apontado pelo Pré-diagnóstico a respeito dos principais problemas urbanos do Plano Piloto de Brasília, de 1994, foi que o zoneamento monofuncional trouxe problemas para o desenvolvimento das práticas sociais urbanas à medida que cada setor funciona durante os horários inerentes às suas atividades e esvazia-se logo em seguida.

Esse esvaziamento do centro resulta em práticas que comprometem a segurança das pessoas que caminham nos setores tarde da noite por não haver vida noturna. No mesmo sentido, o GT Brasília fala sobre a excessiva restrição de uso do solo:

Em outros aspectos, houve livres interpretações do plano de Lucio Costa que resultaram, por vezes, em condições problemáticas a um desenvolvimento mais pleno das práticas sociais urbanas; é o caso da atual estrutura de uso do solo, que potencializou o zoneamento monofuncional das diversas atividades. (GT Brasília, apud GOULART; LEITÃO, 2009, p.143)

Trata-se de um aspecto extremamente importante, capaz de provocar o esvaziamento e, conseqüentemente, a prematura degradação de trechos do centro, destacando-se o Setor Comercial Sul. Caso tal situação não seja revertida, as empresas ali instaladas podem transferir-se para setores mais recentemente edificadas, diminuindo os valores imobiliários e abrindo espaço para a fixação de cortiços e guetos. Ademais, a baixa atratividade do centro traz outros efeitos nocivos, como aponta o Pré-diagnóstico anteriormente citado: A deterioração das áreas centrais impulsiona uma pressão de usos inadequados nas zonas residenciais. As

atividades de lazer noturno, que teriam nas zonas centrais local propício, se voltam para comércios locais, trazendo problemas de diversas naturezas (estacionamento, acústico, etc.) (GOULART; LEITÃO, 2009, p.143)

Os levantamentos da escala gregária de Brasília no tópico a seguir mostram a relação da área de projeto (SCS) com os demais setores e escalas adjacentes: monumental, residencial e bucólica. Tais levantamentos visam abordar a complexidade nas escalas com relação à topografia, ao tipo de solo (solo natural, solo modificado), à relação edifícios e espaço público, à mobilidade e aos eixos de integração, buscando desvelar as particularidades e desafios inerentes a cada setor, para, a partir dessa compreensão, construir proposta para o SCS que rompa a lógica de cada setor como território autônomo, buscando melhorar a integração entre ele e os demais setores centrais, com soluções que possam tornar a mobilidade e o espaço público mais conectados, seguros, acessíveis e atrativos.

# Levantamento da Escala Gregária



Goiás - GO

Brasil 🕒



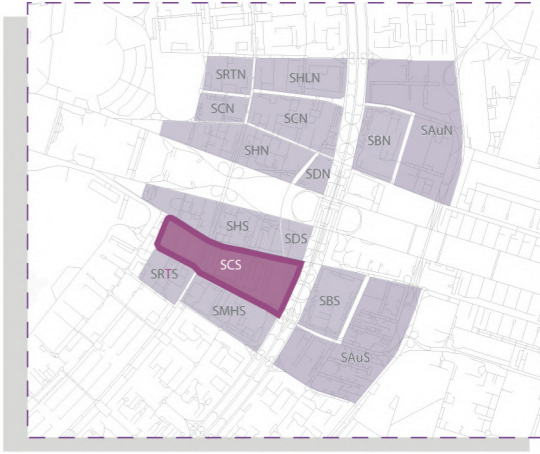
Brasília - Distrito Federal

🕒



Plano Piloto

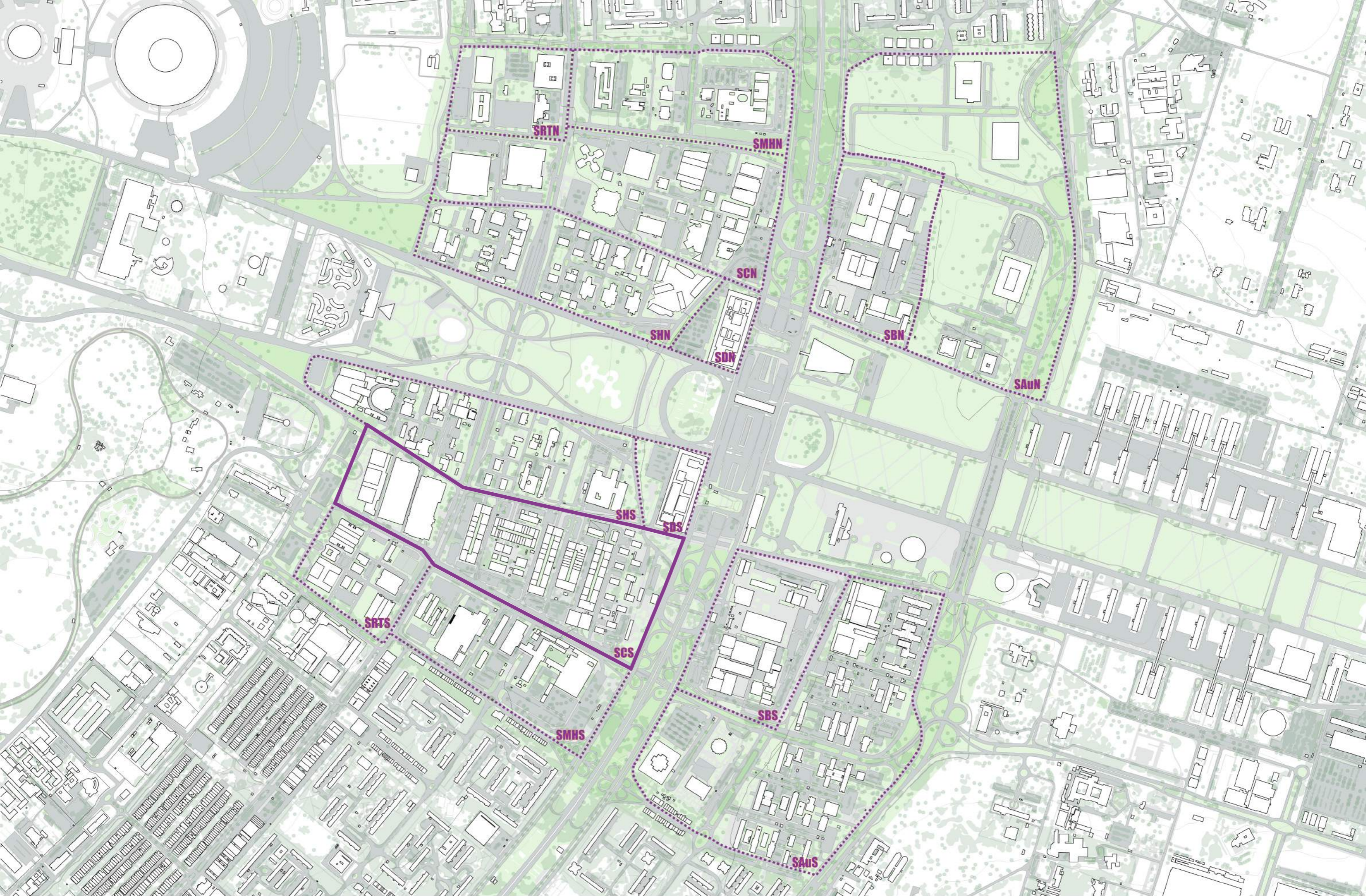
🕒



Escala Gregária de Brasília

🕒





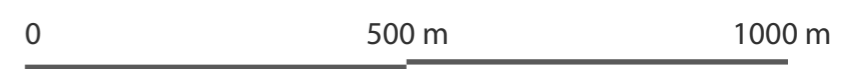
\_mapa escala gregária  
\_escala gráfica

legenda:  
N

SRTS/N - Setor de Rádio e Televisão Sul/Norte  
SMHS/N - Setor Médico Hospitalar Sul/Norte  
SCS/N - Setor Comercial Sul/Norte

SHS/N - Setor Hospitalar Sul/ Norte  
SBS/N - Setor Bancário Sul/Norte  
SAuS/N - Setor de Autarquias Sul/Norte

SDS/N - Setor de Diversão Sul/ Norte  
Zona dos Setores





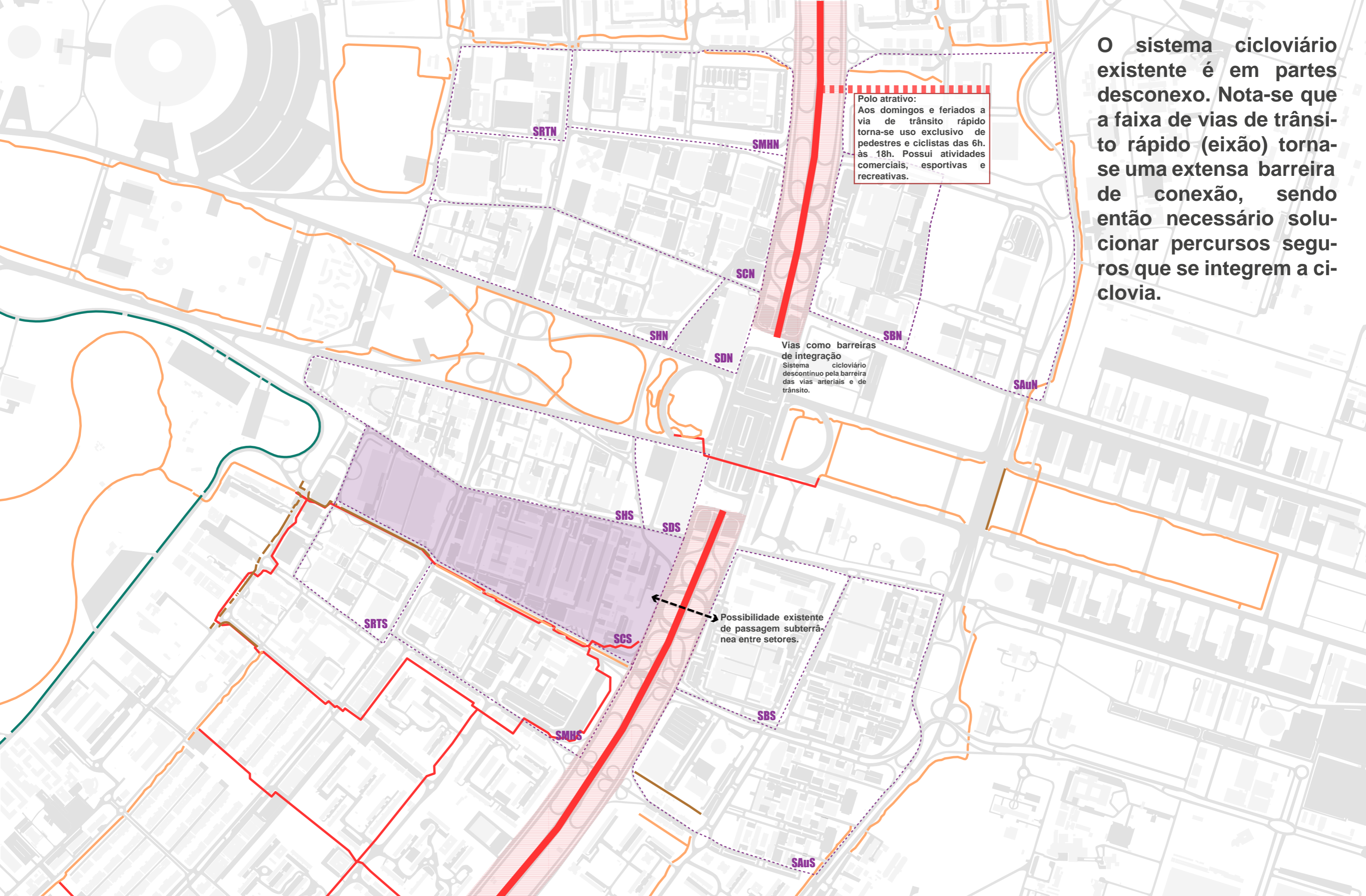
Nota-se que quando os edifícios solucionam os desníveis por meio de sua base criam muitas escadas de acessos, ao invés de fachadas ativas que são soluções gentis aos pedestres. Esse tipo de solução é percebido no Setor Hoteleiro Norte. O Setor Comercial Sul quando abre possibilidade de percursos nos edifícios tornam-os mais atraentes aos pedestres, apresentam comércios formais e também informais.





\_mapa cheios e vazios  
\_escala gráfica



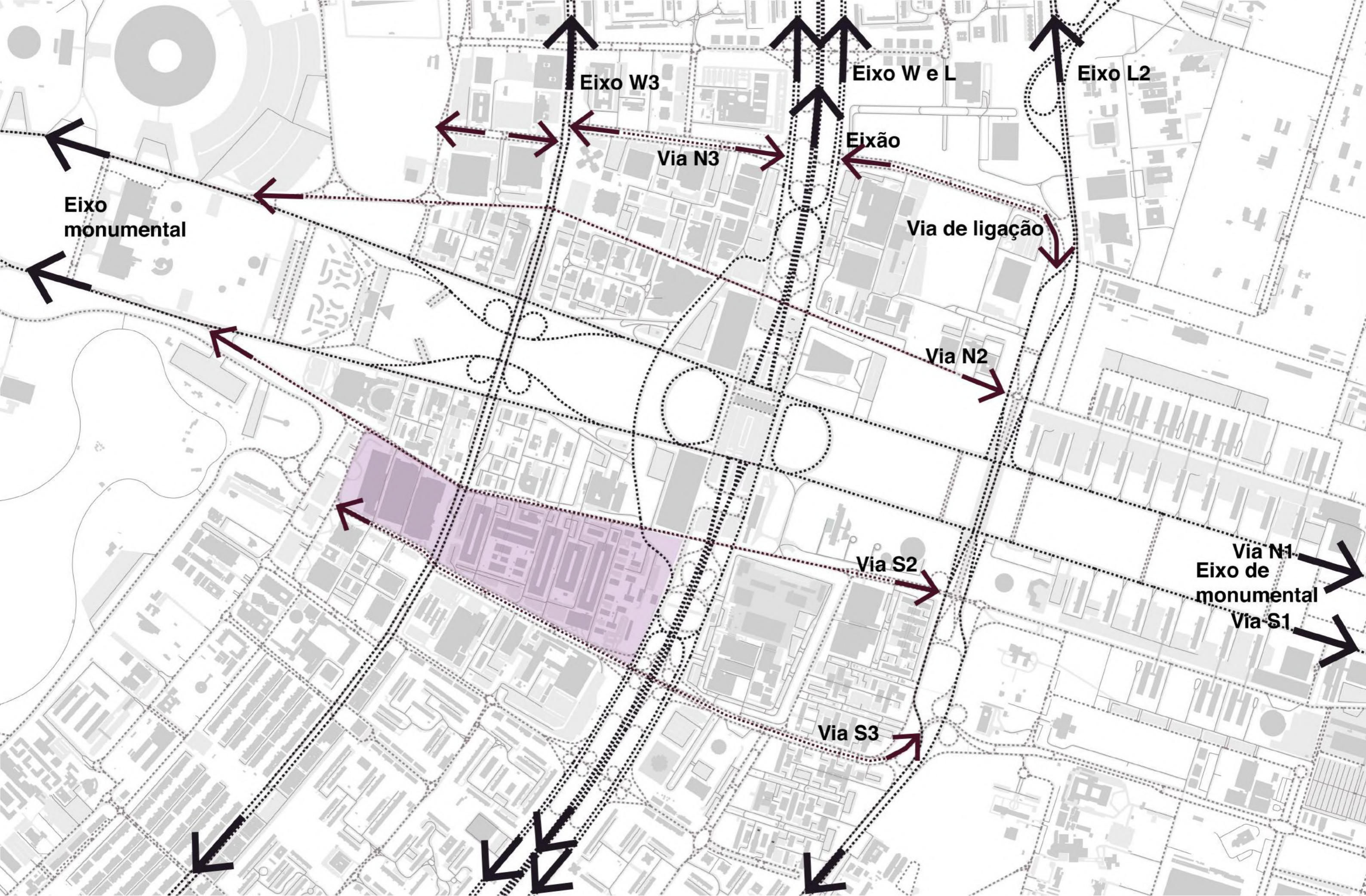


**Polo atrativo:**  
 Aos domingos e feriados a via de trânsito rápido torna-se uso exclusivo de pedestres e ciclistas das 6h. às 18h. Possui atividades comerciais, esportivas e recreativas.

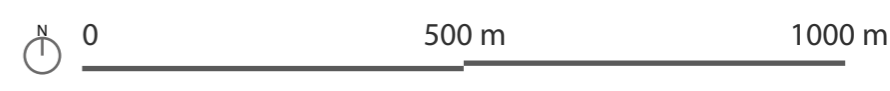
**Vias como barreiras de integração**  
 Sistema cicloviário descontínuo pela barreira das vias arteriais e de trânsito.

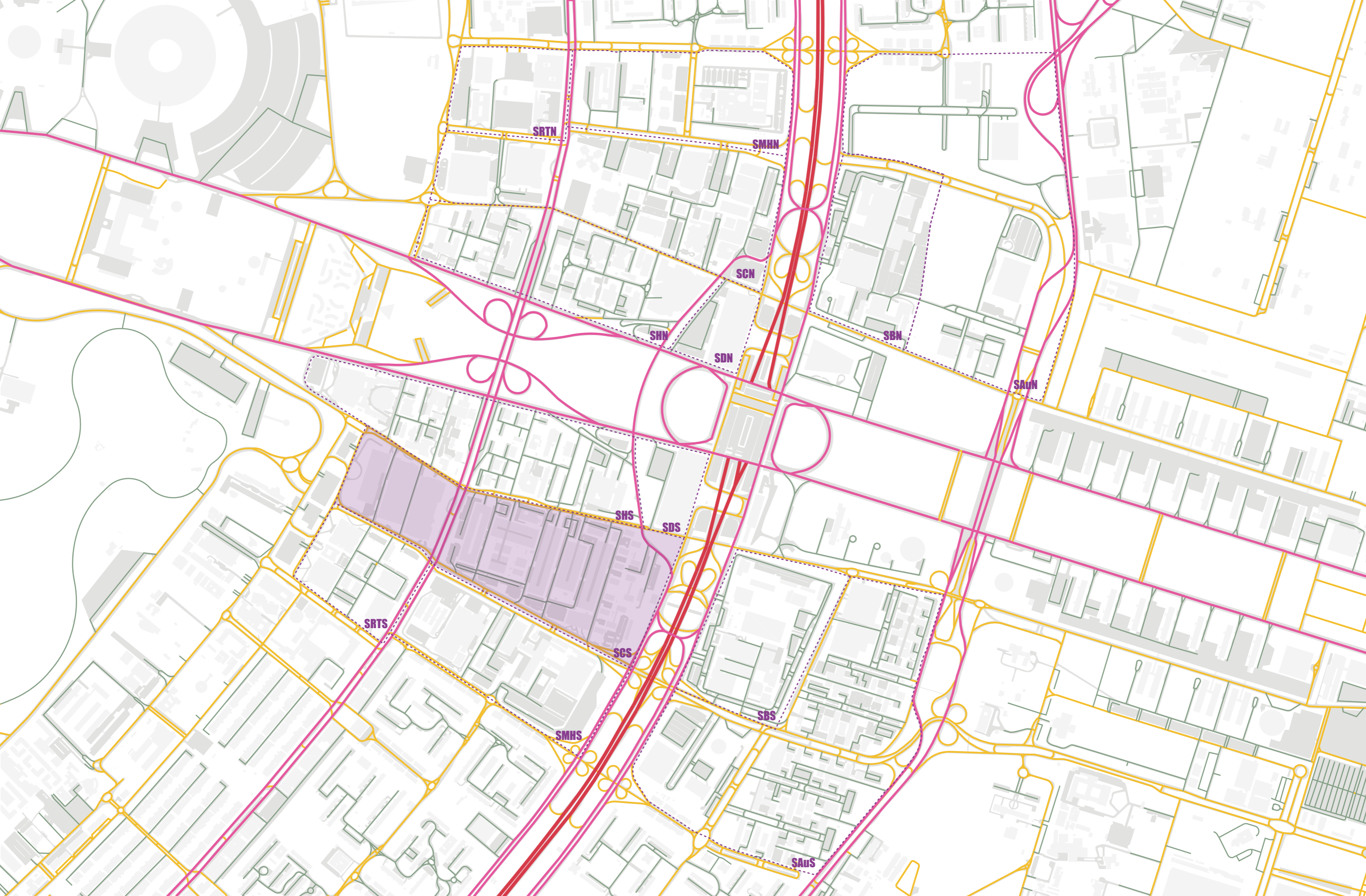
Possibilidade existente de passagem subterrânea entre setores.

O sistema cicloviário existente é em partes desconexo. Nota-se que a faixa de vias de trânsito rápido (eixão) torna-se uma extensa barreira de conexão, sendo então necessário solucionar percursos seguros que se integrem a ciclovia.



\_mapa eixos de integração  
\_escala gráfica



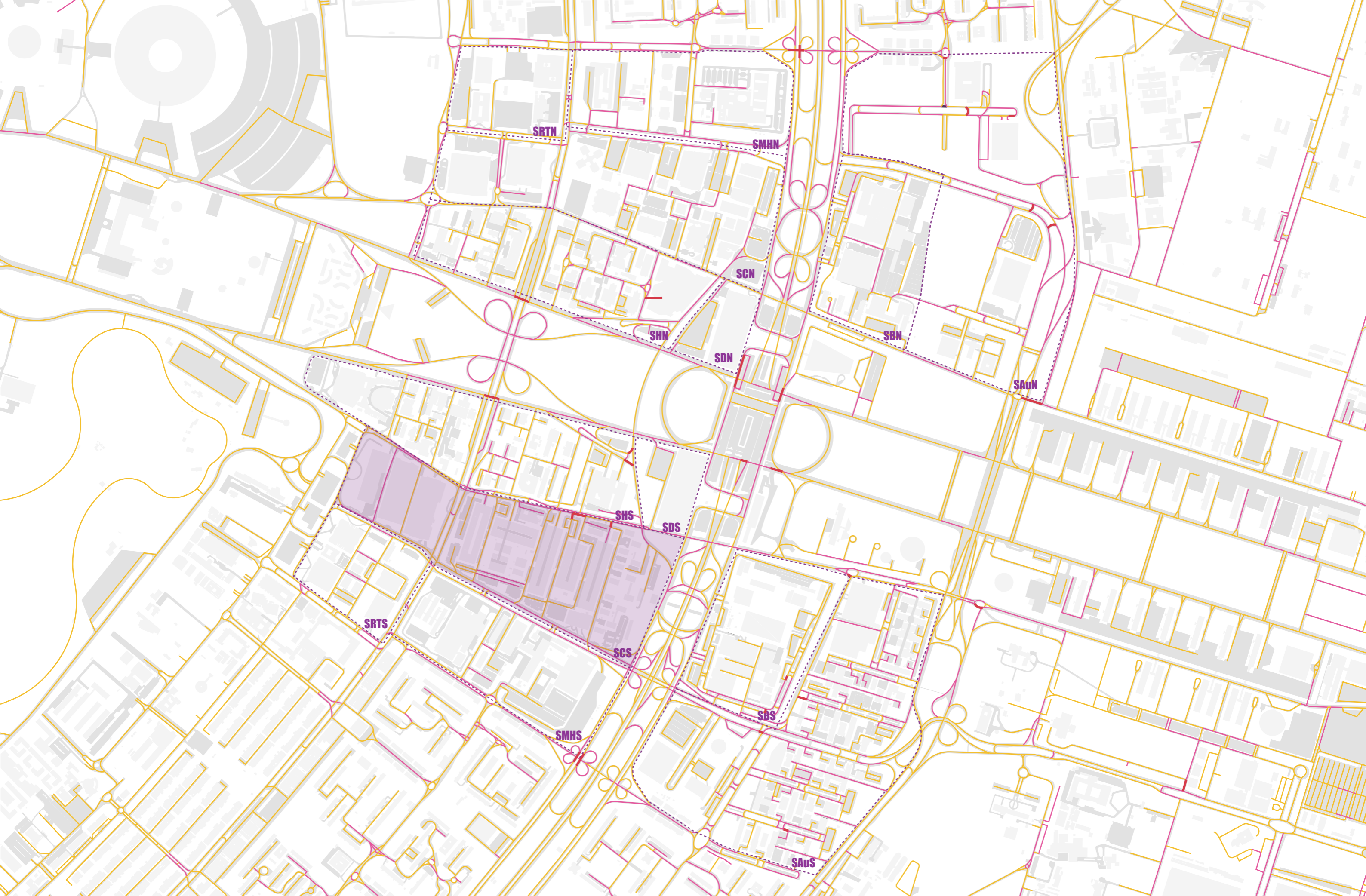


\_mapa hierarquia viária análise  
\_escala gráfica

legenda:

	via de trânsito rápido		via coletora
	via arterial		via local

0 500 m 1000 m



\_mapa declividade das vias  
\_escala gráfica

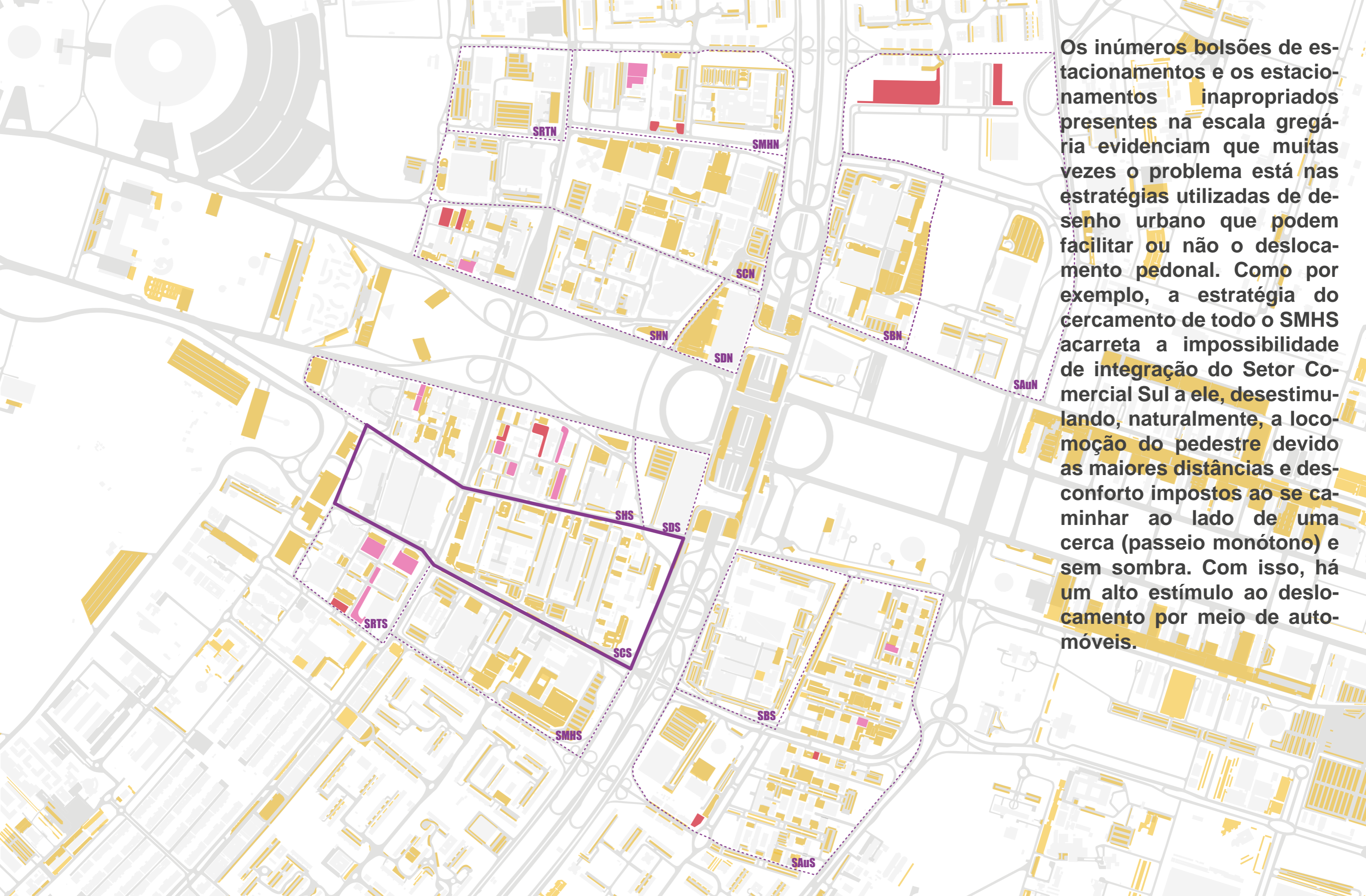
legenda: — íngreme — plano — pouco íngreme

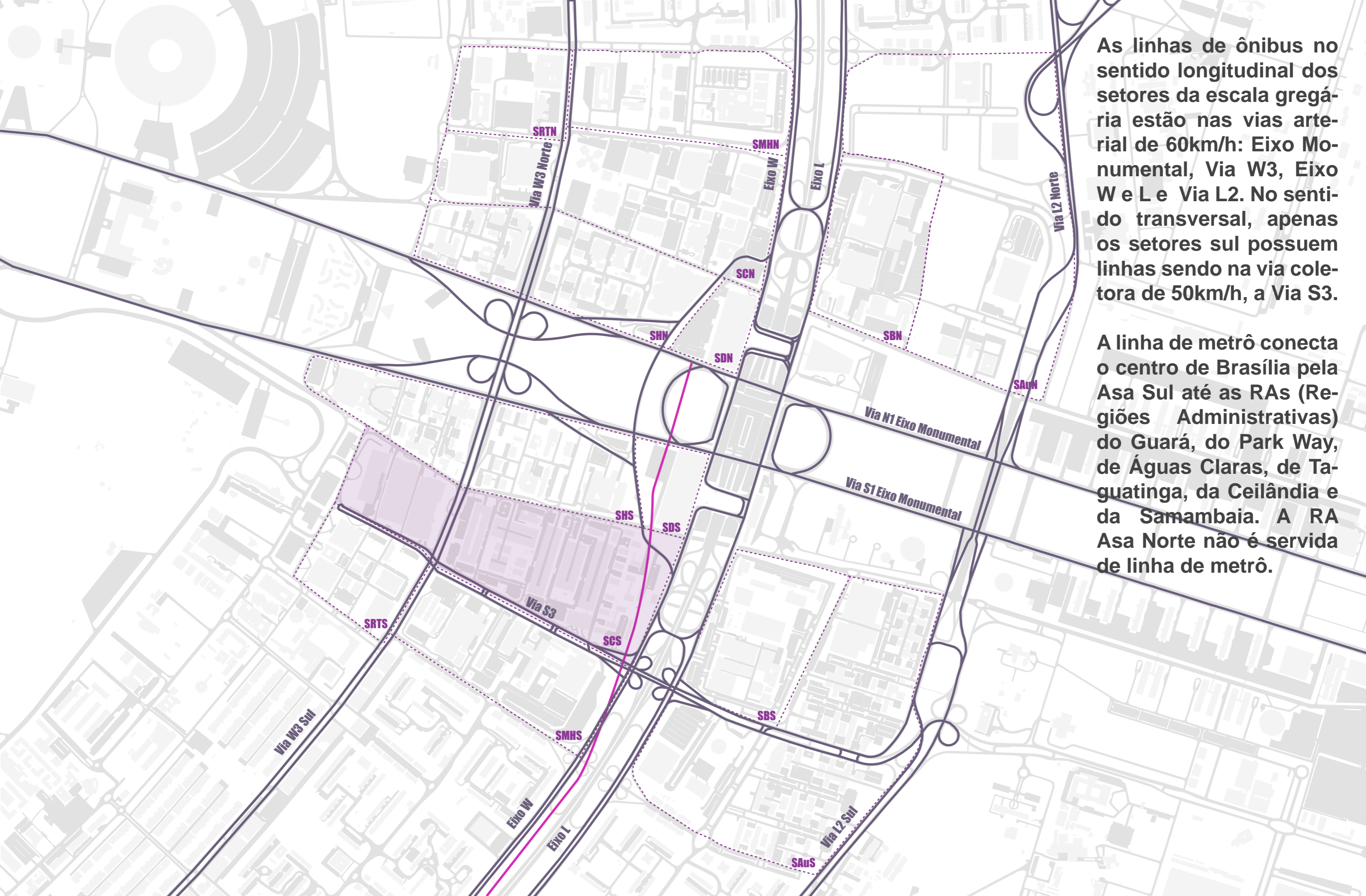


0 500 m 1000 m



Os inúmeros bolsões de estacionamento e os estacionamentos inapropriados presentes na escala gregária evidenciam que muitas vezes o problema está nas estratégias utilizadas de desenho urbano que podem facilitar ou não o deslocamento pedonal. Como por exemplo, a estratégia do cercamento de todo o SMHS acarreta a impossibilidade de integração do Setor Comercial Sul a ele, desestimulando, naturalmente, a locomoção do pedestre devido as maiores distâncias e desconforto impostos ao se caminhar ao lado de uma cerca (passeio monótono) e sem sombra. Com isso, há um alto estímulo ao deslocamento por meio de automóveis.





As linhas de ônibus no sentido longitudinal dos setores da escala gregária estão nas vias arterial de 60km/h: Eixo Monumental, Via W3, Eixo W e L e Via L2. No sentido transversal, apenas os setores sul possuem linhas sendo na via coletora de 50km/h, a Via S3.

A linha de metrô conecta o centro de Brasília pela Asa Sul até as RAs (Regiões Administrativas) do Guará, do Park Way, de Águas Claras, de Taguatinga, da Ceilândia e da Samambaia. A RA Asa Norte não é servida de linha de metrô.



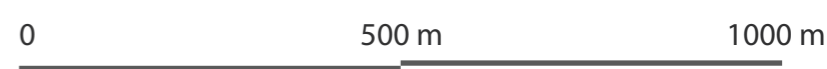
\_mapa operacional análise  
\_escala gráfica

legenda:

- estacionamento pavimentado
- estacionamento solo exposto
- estacionamento inadequado

M estação de metrô

O pontos de ônibus



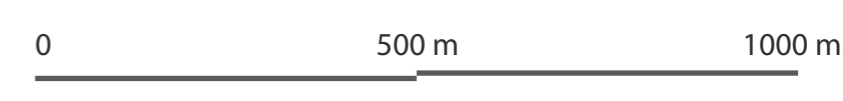




\_mapa solo  
\_escala gráfica

legenda:

- asfaltado
- edificios
- pavimentado







Os caminhos de desejos ocorrem por consequência do demasiado tráfego pedonal em áreas não pavimentadas. São soluções encontradas pelo pedestre quando as alternativas de rotas são longas, pouco diretas, ou não existem.

A maior parte dos setores estão consolidadas. O solo exposto nessas áreas aparece também por meios desses caminhos de desejos e áreas de estacionamento irregular, em alguns casos cobertos por brita.

O setor que mais aparece incidência de solo exposto é o Setor de Autarquias Norte. Tal área corresponde à desníveis de até 12 metros causados por movimentações artificiais de terra geradas a partir de aterros e cortes, sem preocupação de integrar os espaços. Quando o solo desse setor é menos acentuado, possui o uso de estacionamentos.



Alguns setores apresentam elevados desníveis que acabam sendo barreiras de integração entre os demais. Nota-se que, em alguns casos, para os desníveis pouco acentuados, são mais fáceis de se obterem soluções de integrações ao pedestre. Já os desníveis bastante acentuados encontrados entre SCS, SDS e SHS necessitam de plataformas de integração, visto que a via existente está em desnível de pelo menos 6 metros de altura. O mesmo ocorre entre os setores SHN e SDN; SBS e SAuS.

O Setor de Autarquias Norte possui a maior quantidade de desníveis em grandes áreas localizadas próximas às vias ou perímetros de conexão entre setores. Em segundo lugar está o SBS que quase completa em seu perímetro uma barreira topográfica.





\_mapa bioclimatismo  
\_escala gráfica

legenda:

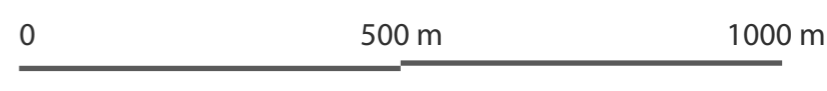
- vento noroeste - período chuvoso
- vento leste - predominante
- vento sudeste - período da seca

- árvores isoladas
- massas arbóreas

- solo gramado
- solo exposto
- talude

- área asfaltada
- área pavimentada
- pedra brita

- edificação
- curva de nível (intervalo de 5m)





SHN

SRTN

SMHN

SCN

SDN

SDN



- Desnivel de 1 metro
- Desnivel de 2 metros
- Desnivel de 4 metros
- Desnivel de 6 metros
- Desnivel de 10 metros

0 250 m 500 m

# SCN



- Desnível de 1 metro
- Desnível de 2 metros
- Desnível de 4 metros
- Desnível de 6 metros
- Desnível de 10 metros



**SRTN**

1



2

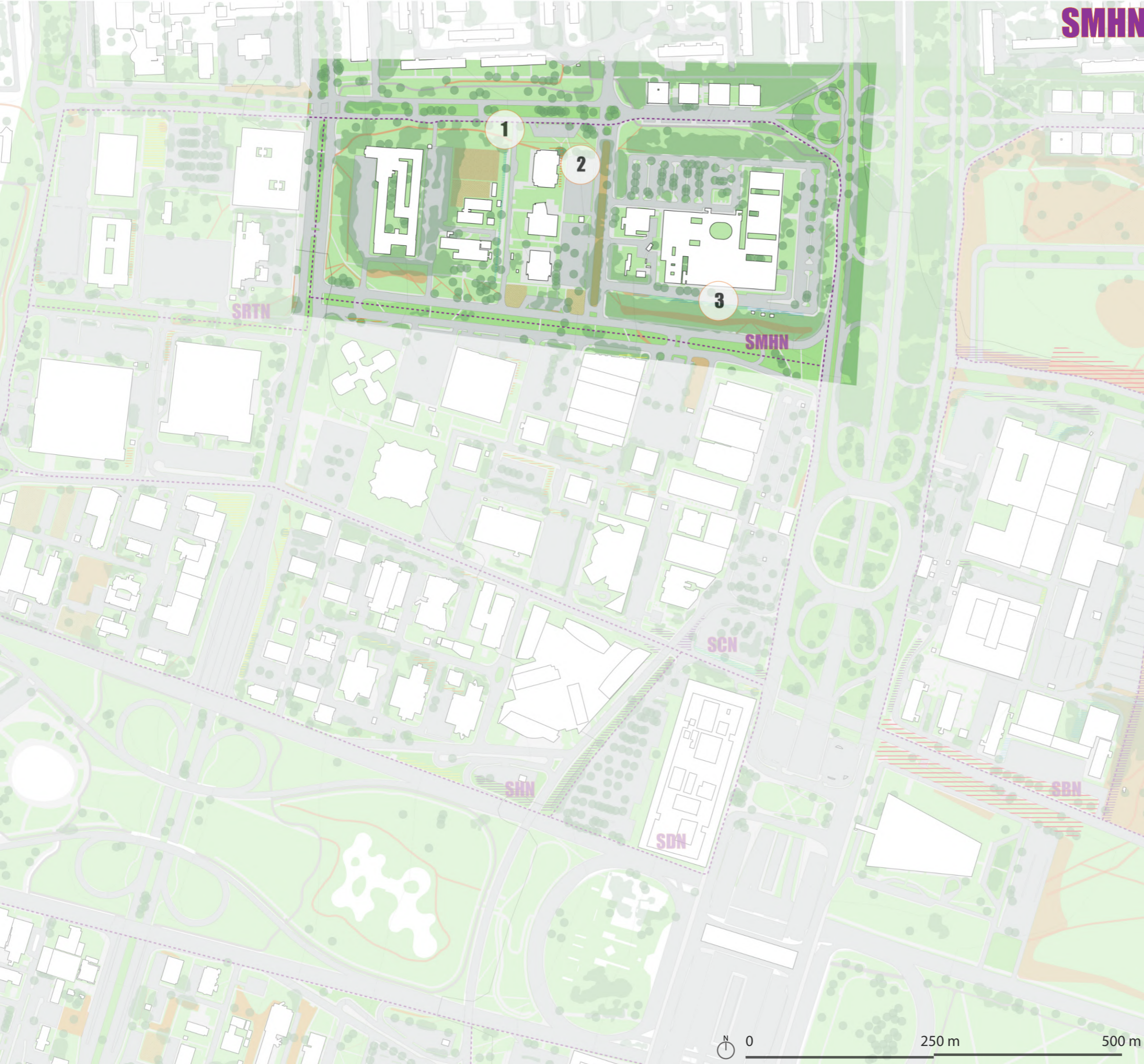


3



- Desnivel de 1 metro
- Desnivel de 2 metros
- Desnivel de 4 metros
- Desnivel de 6 metros
- Desnivel de 10 metros

0 250 m 500 m



**SMHN**

**SRTN**

**SMHN**

**SCN**

**SHN**

**SDN**

**SBN**

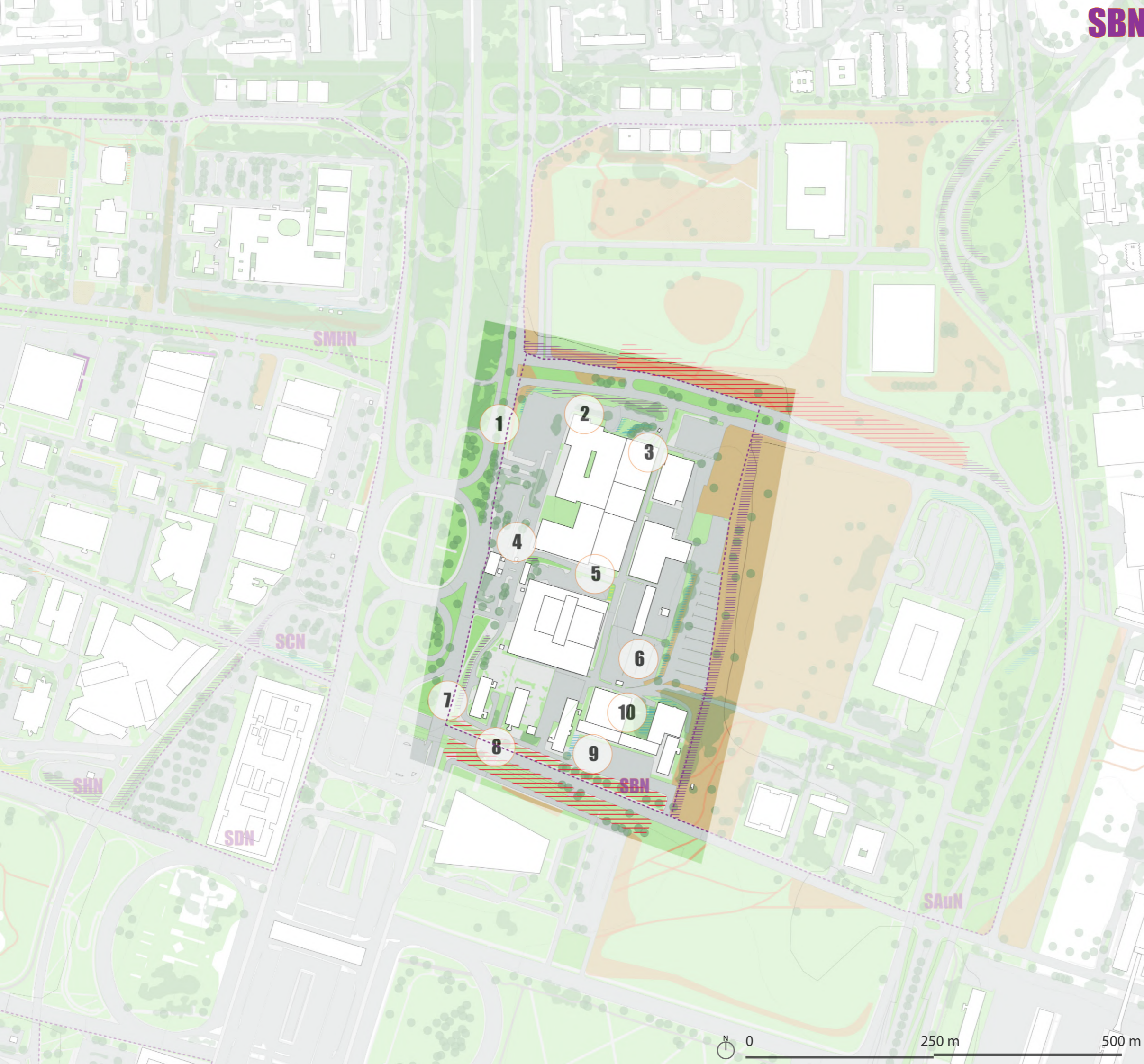
1

2

3





- Desnivel de 1 metro
- Desnivel de 2 metros
- Desnivel de 4 metros
- Desnivel de 6 metros
- Desnivel de 10 metros



**SBN**



-  Desnível de 1 metro
-  Desnível de 2 metros
-  Desnível de 4 metros
-  Desnível de 6 metros
-  Desnível de 10 metros

# SAuN



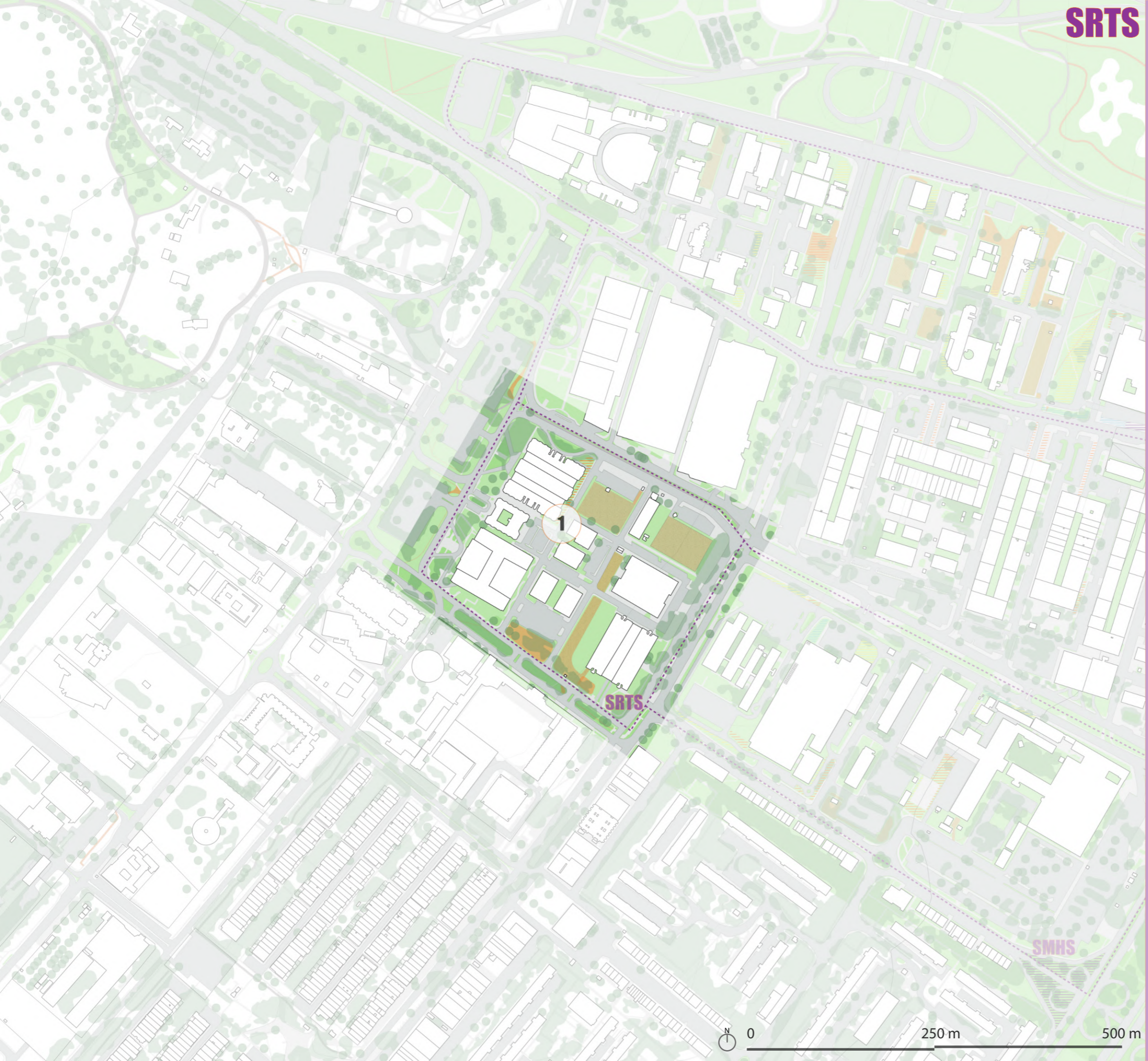
- Desnível de 1 metro
- Desnível de 2 metros
- Desnível de 4 metros
- Desnível de 6 metros
- Desnível de 10 metros



- Desnivel de 1 metro
- Desnivel de 2 metros
- Desnivel de 4 metros
- Desnivel de 6 metros
- Desnivel de 10 metros

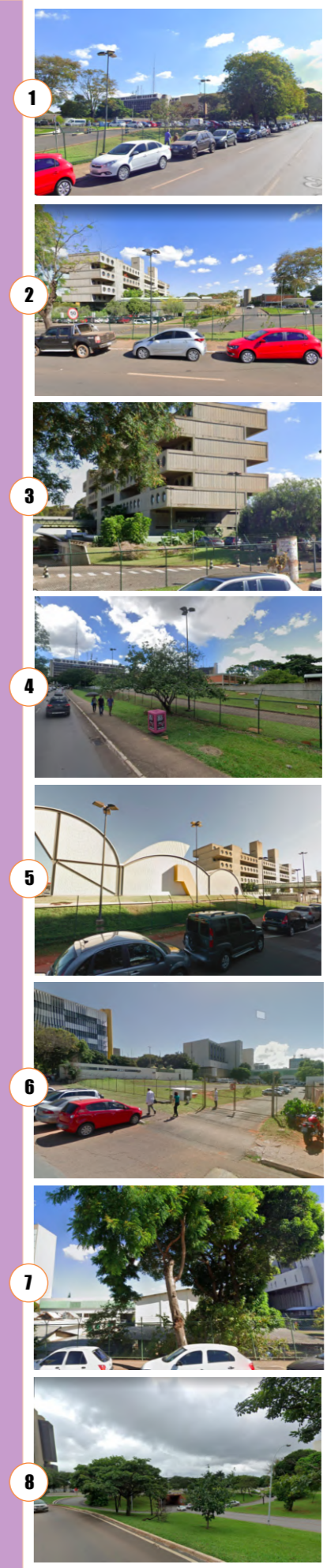
0 250 m 500 m








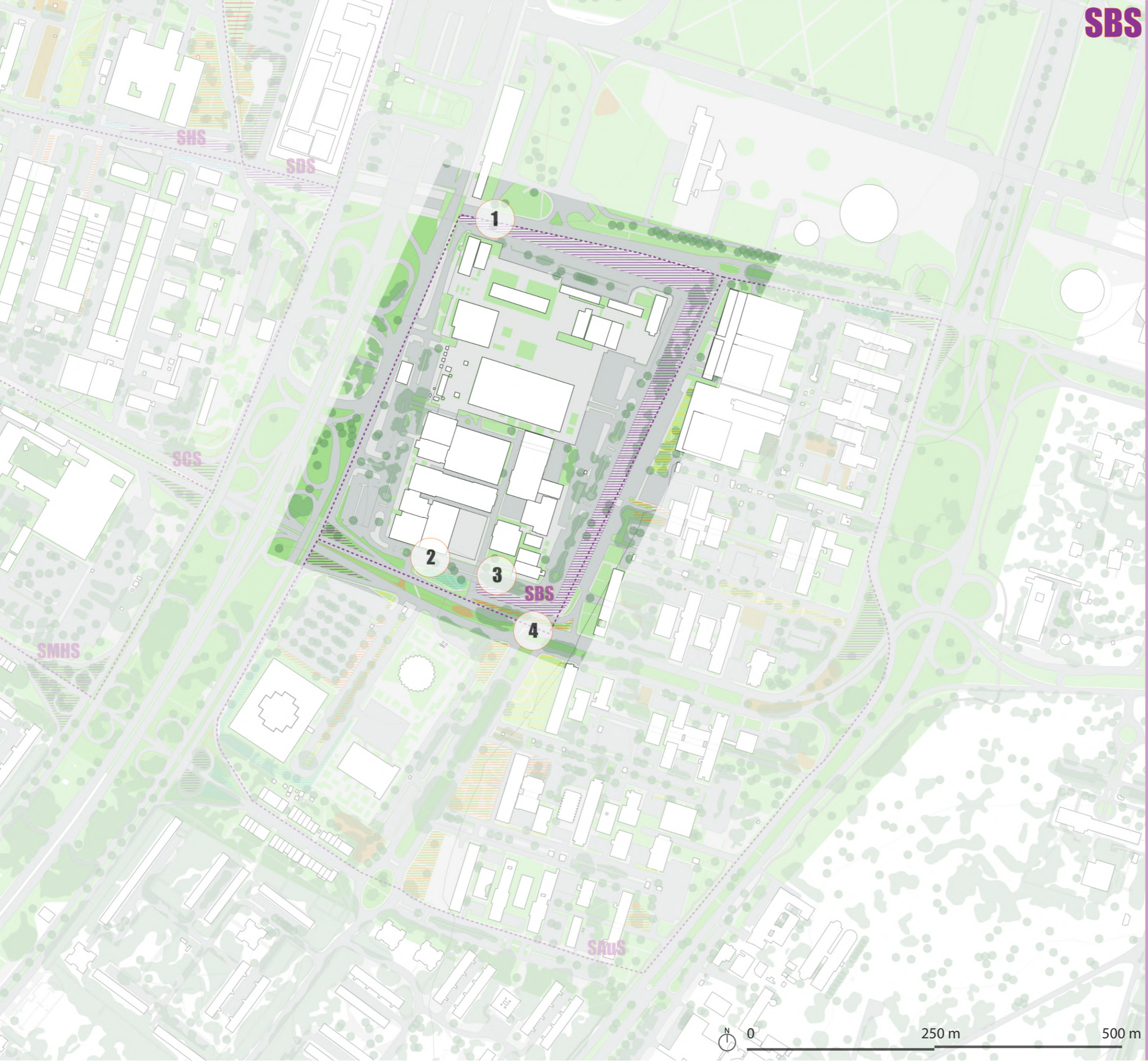


- Desnivel de 1 metro
- Desnivel de 2 metros
- Desnivel de 4 metros
- Desnivel de 6 metros
- Desnivel de 10 metros





-  Desnível de 1 metro
-  Desnível de 2 metros
-  Desnível de 4 metros
-  Desnível de 6 metros
-  Desnível de 10 metros



1

2

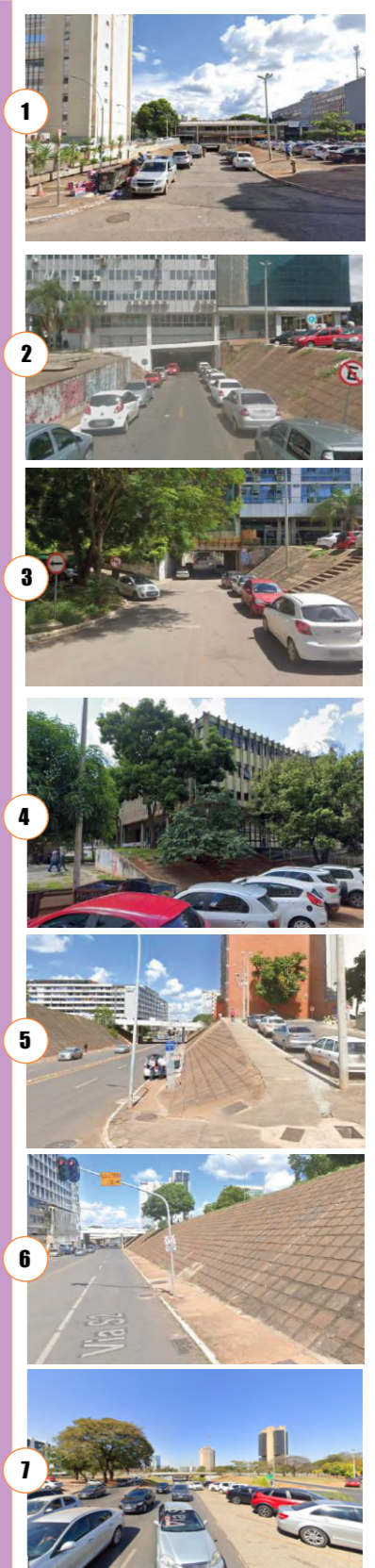
3

- Desnível de 1 metro
- Desnível de 2 metros
- Desnível de 4 metros
- Desnível de 6 metros
- Desnível de 10 metros



- Desnivel de 1 metro
- Desnivel de 2 metros
- Desnivel de 4 metros
- Desnivel de 6 metros
- Desnivel de 10 metros





- Desnível de 1 metro
- Desnível de 2 metros
- Desnível de 4 metros
- Desnível de 6 metros
- Desnível de 10 metros

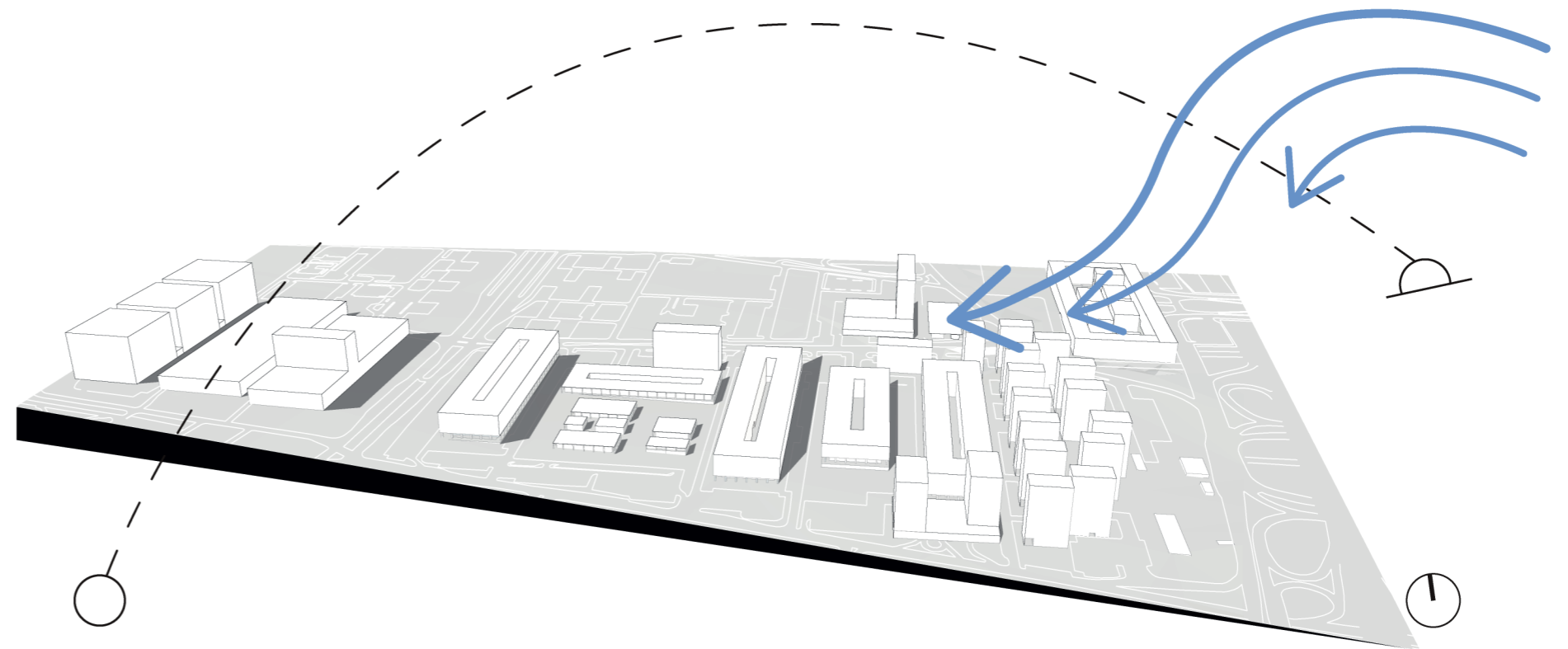
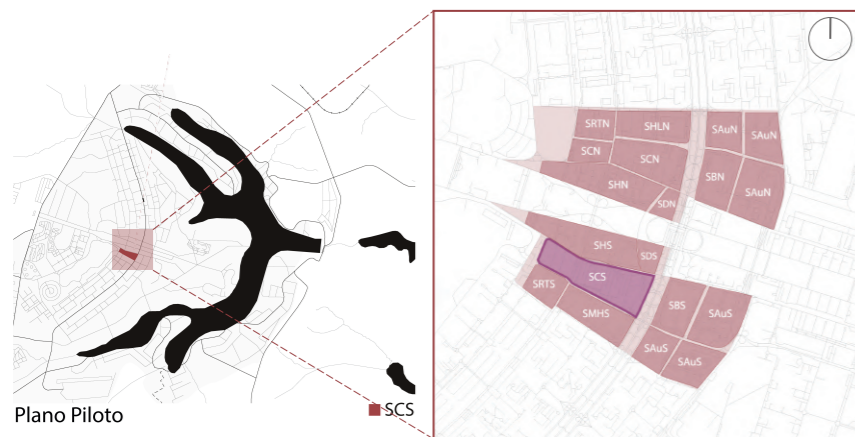
### 1.6 SETOR COMERCIAL SUL

O setor Comercial Sul, o mais consolidado entre os setores centrais, divide-se em 9 quadras e não têm lotes desocupados. Com exceção ao edifício de escritório da quadra 9, tem uso predominantemente comercial nos demais, desde comércio varejista de bens à prestação de serviços. Não há edifício com uso apenas de garagem, pois o único edifício-garagem que se encontrava inacabado até o ano de 2007 deu lugar, após sua demolição, ao edifício de escritório já citado.

O vento predominante no SCS é proveniente do leste, estão representados na figura ao lado sua direção e o percurso solar. O Setor Comercial Sul possui duas porções que estão separadas pela via W3 (Figura 10), as quais apresentam tipologias e períodos de implantação distintos. O parcelamento da seção superior resultou em três grandes lotes e teve sua ocupação iniciada nos anos 1970, já na segunda porção, as quadras 1 a 6 foram implantadas contendo lotes geminados ou isolados (Figura 11).

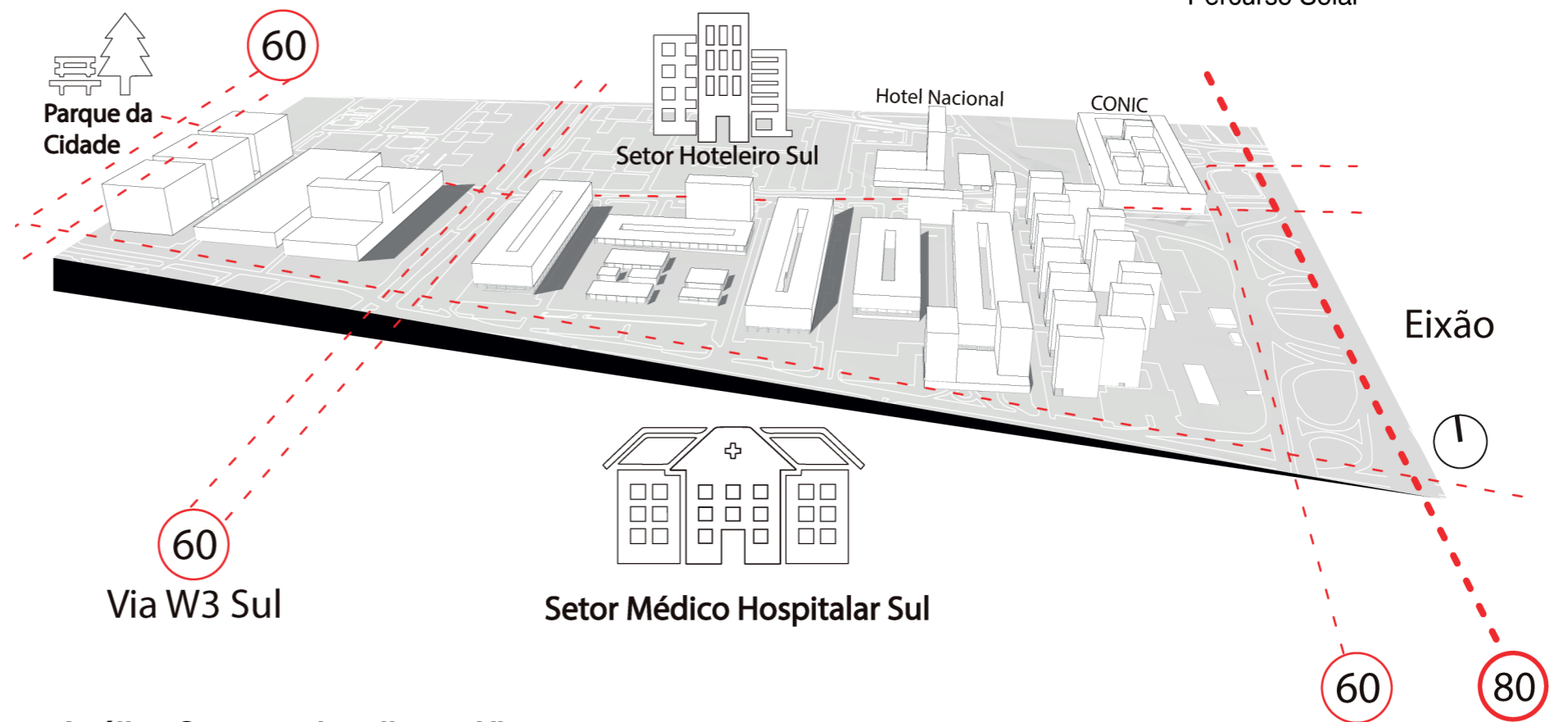
O sistema viário estrutura-se em dois diferentes níveis: o principal, em vias de mão única formando binários, possibilita ligação entre as vias S2 e S3; o secundário é composto de vias de serviço sem saídas, com dimensões exíguas, em nível inferior, passando sob edifícios e proporcionando acesso exclusivo para veículos às garagens no miolo dos quarteirões. Há bolsões de estacionamento público espalhados por todo o setor, mas, na ausência de um sistema rotativo pago, são todos controlados informalmente por "flanelinhas" (GOULART; LEITÃO, 2009, p.148)

15° 79' 66" S, 47° 89' 04" W  
Clima tropical com estação seca  
Área do SCS de quase 29 km<sup>2</sup>.



#### Análise Bioclimática

— Ventos Predominantes  
— Percurso Solar



#### Análise Contexto Imediato e Vias

Figura 08 e 09: Análises do SCS. Fonte: Autora.

— Vias

Figura 07: Localização SCS dentre os setores. Fonte: Autora.

A respeito da tipologia de edificação no SCS há edifícios isolados em altura, junto ao Eixo Rodoviário, (área 3 da Figura 12); edifícios geminados de baixa altura; e galerias comerciais compostas de térreo e sobreloja. Os edifícios que predominantemente apresentam gabarito mais baixo situam-se na “área 1”, representada abaixo, e possuem em seu conjunto disposição assimétrica e estão predominantemente implantados paralelamente à curva de nível. A área em que mais predomina edifícios com gabarito médio é representada como de número “2”, nela encontram-se também disposição de blocos mais simétricos e paralelos à curva de nível. Os edifícios de gabarito predominantemente mais alto estão na “área 3”, representada na imagem abaixo, há também nessa área edifícios dispostos de forma simétrica em seu conjunto e implantados perpendiculares à curva de nível.

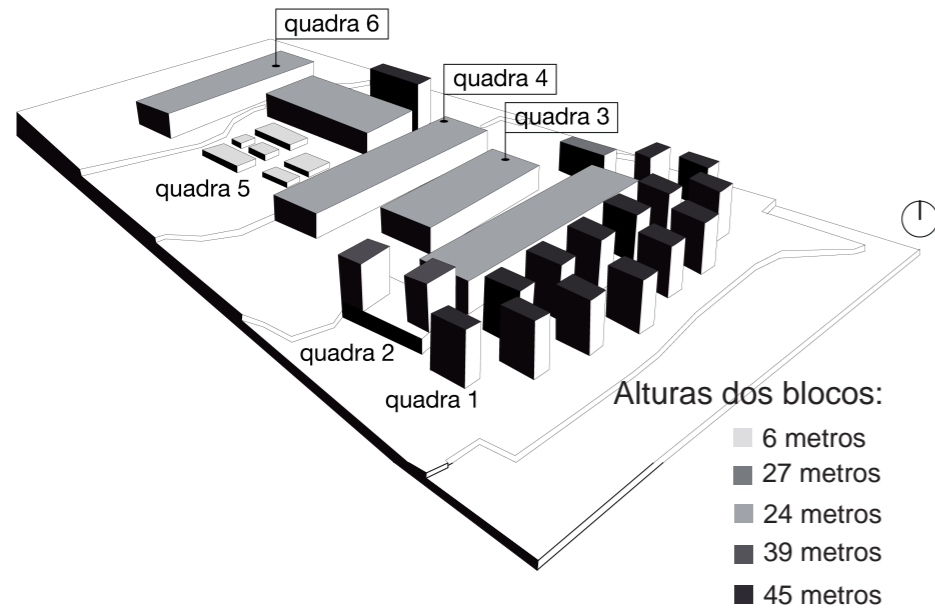


Figura 10: Análises do gabarito das quadras 1-6 do SCS.  
Fonte: Autora.

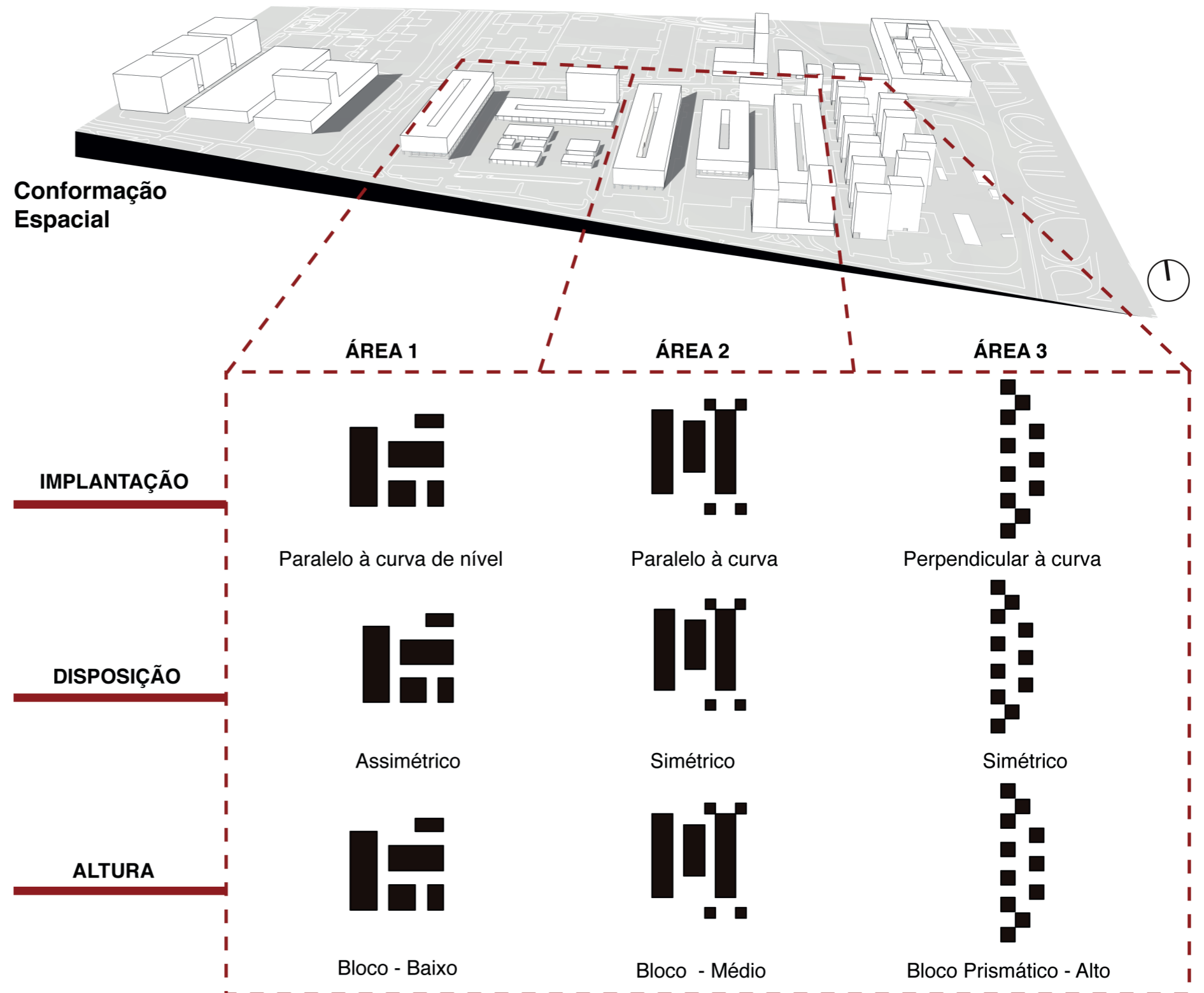


Figura 11: Conformação espacial das quadras 1-6 do SCS.  
Fonte: Autora.

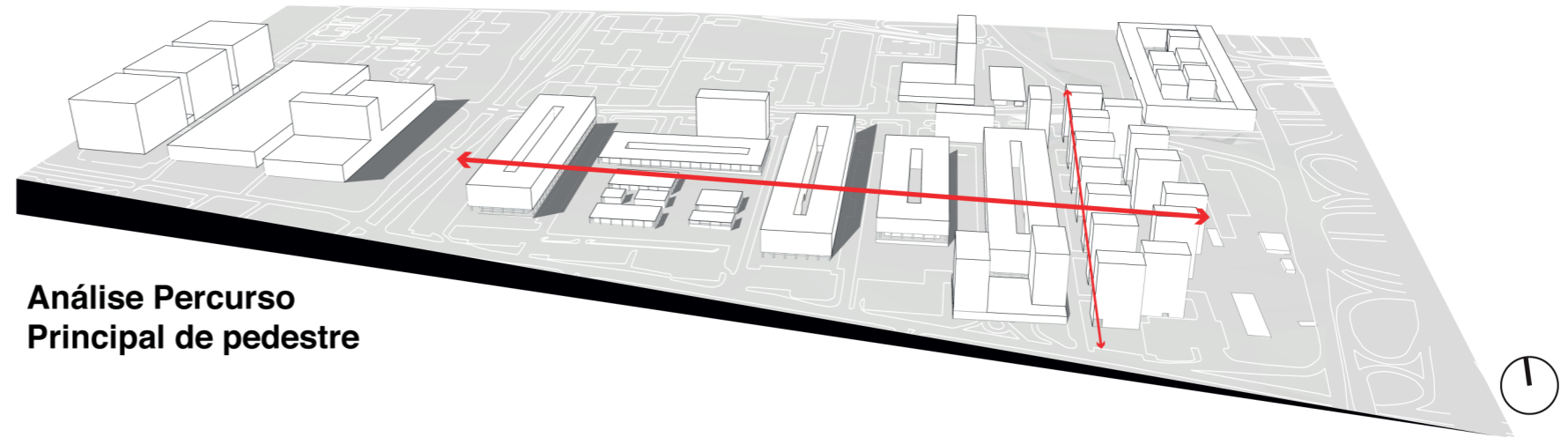
A tipologia dos edifícios implica o deslocamento dos pedestres ao longo do setor, o fluxo representado ao lado é contínuo deste a Galeria dos Estados até a quadra 6. O percurso principal contém intenso movimento de pedestres, com locais de passagem que costumam ter muitos vendedores ambulantes, fato que caracteriza o fluxo como principal.

O percurso transversal de pedestres (figura 13) apresenta trecho desintegrado ao setor hoteleiro sul em função da topografia apresentar considerável desnível entre setores, com isso o percurso ao longo dos edifícios altos é interrompido na direção ao Hotel Nacional de Brasília e CONIC.

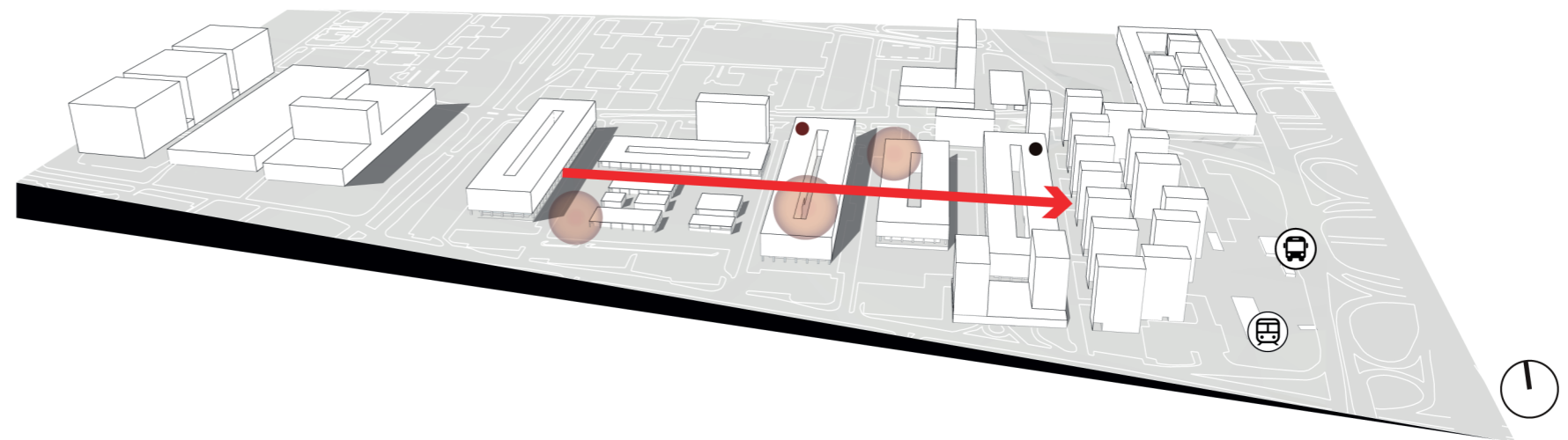
Contudo, a inexistência da “ponte” da quadra 3 fragmenta o caminho, inviabilizando-o como alternativa de interligação direta para todo o Setor. Ademais, o sistema desfaz-se na via W3, a oeste da qual os grandes lotes existentes – e a tipologia efetivamente implantada, diferente da prevista – não mais permitem sua continuação, tornando as condições de circulação de pedestres absolutamente sofríveis – a exemplo do que ocorre na via de serviço entre o Pátio Brasil Shopping e o Edifício Venâncio 2000, onde os pedestres são lançados no meio da rua, por não haver nivelamento no alinhamento da calçada naquele cruzamento (GOU-LART; LEITÃO, 2009, p.148).

O percurso representado em laranja (Figura 13) na direção da estação de metrô pontua o efeito gradual em que os comércios fecham na mesma direção do fluxo principal, ou seja, na quadra 1 os bares permanecem abertos e o comércio fecha com menos rapidez se comparado com os das quadras mais próximas à W3. Há no setor importantes eventos que lhe conferem vida noturna, configurando-se como polos atrativos as festas que acontecem em becos e galerias do SCS. Há na área como relevante pontos de cultura o Museu Correios e o SESC, conforme mostra a imagem abaixo.

Nota-se que alguns problemas de desenho urbano encontrados no Setor Comercial Sul são resultantes dos problemas gerais presentes na escala gregária que acabam por atrapalhar a condição de agregação prevista para a escala como um todo. Dessa forma, destaca-se a necessidade de melhoramento na conexão entre setores e nos setores, melhoria no tratamento de calçadas e das condições de acessibilidade. Como se observa, é de grande importância que o setor passe por um processo de qualificação dos seus espaços públicos, a exemplo das praças do SCS que em geral precisam de melhorias neste sentido.



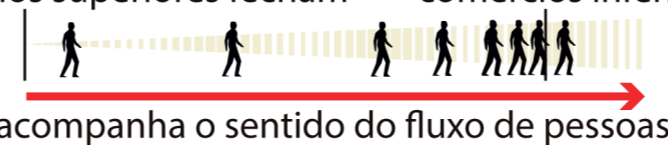
**Análise Percurso Principal de pedestre**



**Análise Lazer, Cultura e Comércio**

**Temporalidade do comércio à noite**

comércios superiores fecham      comércios inferiores abertos



- Pontos de festa
- Museu Correios
- SESC
- 🚇 Estação de Metrô
- 🚌 Parada de Ônibus

Figura 12 e 13: Análises do SCS. Fonte: Autora.



Todas essas intervenções necessárias no nível urbano precisam respeitar a pré-existência. Portanto, refletir sobre estudos de caso que buscaram respeitar a pré-existência e requalificar seus espaços públicos torna-se necessário e será realizado no capítulo 3.

Outra questão importante a respeito da escala arquitetônica é a caracterização de quais edifícios do SCS estão vazios para, a partir desses dados, pontuar quais são os blocos que podem passar por uma reconversão a fim de aumentar a densidade e dar vida ao centro da cidade, uma vez que esses edifícios vazios e os setores fora do horário comercial estão subutilizados e impactam negativamente. Os principais recursos encontrados no setor também justificam a escolha de melhoria da área central por apresentar: localização próxima a cruzamentos dos eixos Rodoviário e Monumental e proximidade a vários pontos turísticos da cidade, o forte acesso de transporte público, a área é extensa e tem capacidade para receber diversas atividades simultâneas, porém não comporta criação de mais bolsões de estacionamentos. Neste sentido, os referenciais teóricos e os levantamentos presentes nas próximas seções nortearão a criação de diretrizes projetuais.

## **2. Referenciais Teóricos**

## 2.1 REQUALIFICAÇÃO DE CENTROS URBANOS NA CONTEMPORANEIDADE

A partir dos anos 80, a tendência já existente de desvalorização da área central se agravou em muitas cidades brasileiras. O surgimento de novos polos, caracterizados como centros de negócios, geraram “novas centralidades” e atraíram empresas e escritórios, que abandonam a região central. O resultado foi um processo de esvaziamento imobiliário, gerando muitos prédios vazios e escritórios ou salas para alugar. O centro continuou sendo polo gerador de empregos na cidade, apresentando grande atividade, embora a desvalorização imobiliária tenha sido notável. Crescentemente abandonada pelo comércio e serviços mais nobres, a região passou a se caracterizar como uma área popular, fortemente ocupada pelo comércio ambulante.

Foi justamente o aumento do preço da terra urbana (e do aluguel) que, recentemente, agravou as perspectivas de acesso a moradia digna e bem localizada nas cidades. Sabe-se que ‘em São Paulo, o preço dos imóveis aumentou 153% entre 2009 e 2012. No Rio de Janeiro, o aumento foi de 184%. A terra urbana permaneceu refém dos interesses do capital imobiliário’ (MARICATO, 2014). (COMARU, 2016, p.78)

O aumento no preço da terra, fenômeno observado em inúmeras cidades do Brasil e do mundo, trouxe consequências diversas e adversas para os pobres urbanos, como o aumento da insegurança na posse para a população de baixa renda, que mora de aluguel ou que reside em áreas ocupadas irregularmente.

Segundo COMARU (2016), no Brasil, a política de habitação, a política fundiária e as condições de saneamento ambiental não contribuíram para a produção de cidades justas, da mesma forma que o sucateamento de transporte de passageiros por trilhos contribuiu para o problema de mobilidade.

Dessa forma, o trabalhador de baixa renda é o que mais sofre neste aspecto, por viver em condições de vida precárias na periferia, encarar diariamente o custo do transporte, tempo diário despendido, exposição maior a acidentes e à poluição atmosférica, estresse e problemas de saúde mental associadas às condições de vida caótica das metrópoles.

[...] Em 2000, segundo o Plano Nacional de Habitação (BRASIL, 2010), computavam-se cerca de 6 milhões de imóveis vagos no Brasil. (COMARU, 2016, p.81)

## 2.2 MORAR NO CENTRO

A força atuante para a retomada dos centros urbanos, conforme Maricato (2000), precisa assegurar 3 aspectos centrais: a) reforma financeira que regule o mercado no nível nacional e garanta subsídios escalonados de acordo com a renda familiar até um certo teto; b) uma reforma urbana que viabilize o produto solo urbanizado a preços regulados, visando diminuir seu custo e ampliar a oferta; c) uma estrutura institucional nacional que abarque os vários níveis de governo e os diversos agentes da sociedade civil.

Neste sentido, Maricato (2000) explica que, conforme estabelece a Constituição de 1988, compete ao município o papel central na implementação dessa política por caber a ele o uso e a ocupação do solo urbano, desde que não estejam envolvidos aspectos de preservação ambiental.

Como medida de uma correta retomada, Maricato exemplifica algumas constatações:

i. A revitalização de velhos centros urbanos exige a defesa do pequeno negócio como estratégia para a manutenção de empregos. Medida urbanística: uma legislação de uso e ocupação do solo, entre outras providências, que viabilize o pequeno negócio e a preservação do "patrimônio comum" (MARICATO, 2000, p.20); ii. Promover o uso residencial no centro (MARICATO, 2000, p.20).

Observa-se uma tendência da volta ao centro no Brasil no final do século XX, conforme projetos implementados em Salvador, São Luís, Recife, Porto Alegre, Rio de Janeiro, São Paulo, dentre outras cidades. É visto que empresas públicas, como os Correios e o Banco do Brasil, apostaram na recuperação de imóveis dedicados a atividades culturais.

A caixa Econômica Federal (CEF) revela especial interesse nos convênios que tratam do financiamento da restauração do patrimônio historicamente relevante. O programa de Arrecadamento Residencial da CEF também abre a possibilidade (com alguma dificuldade) da moradia no centro. O Banco Mundial igualmente se apresenta interessado em financiar a recuperação de edifícios que compõem o patrimônio histórico em áreas centrais. (MARICATO, 2000, p. 20)

Bonduki (2001) aponta que a área central de São Paulo perdeu cerca de 230.000 habitantes nos últimos 20 anos, enquanto o município continuou crescendo. Essa perda populacional resultou na queda de densidade populacional

na região. Ocorreu a tendência de a área urbanizada da cidade perder população enquanto a não urbanizada ganhou.

Essa expansão da área periférica ganha força, segundo Bonduki (2001), por possuir as terras mais baratas. Porém, é visto que o custo da implantação de novos conjuntos é alto e pode resultar em deseconomia urbana, falta de oportunidade de trabalho, falta de identidade local, dentre outros problemas.

A pesquisa Origem-Destino da companhia do Metropolitano de São Paulo apresenta o centro como o destino da maioria das viagens diárias, sendo 19,61 milhões por dia. Mostra também que toda a infraestrutura do centro fica ociosa à noite, enquanto milhares de pessoas voltam para casa.

Como forma de solucionar essa problemática é importante que ocorra o processo de desmistificação de que a habitação de interesse social só se implanta na periferia e em grandes glebas. Viabilizar a habitação em áreas centrais reduz a necessidade de expansão da infraestrutura, ajuda nas áreas de proteção ambiental e reduz a necessidade de transporte.

Segundo Silvia Maria (2001) um possível resultado que pode ser visto na valorização da área central requalificada é a expulsão voluntariamente dos moradores da área: "a requalificação da área central, pensada ou não no contexto de programas de moradia popular, deverá incluir os moradores de rua como parte integrante da questão."(p.30)

Com isso, Silvia Maria (2001, p.30) segue seu argumento defendendo:

encontrar uma boa maneira de formular a questão da moradia na área central e sua requalificação exige que sejam incluídas na equação pelo menos três termos: os moradores de rua, a escala necessária à provisão de novas moradias e o risco de expulsão, voluntária ou não, dos antigos moradores da área.

A respeito do processo de retomada do uso habitacional no centro de São Paulo, iniciada por meio de ocupações de moradores dos conjuntos habitacionais periféricos nas áreas centrais, esta se deu nos prédios e escritórios vazios, edificações que foram construídas nos anos 40 e 50 e que, portanto, estavam defasadas em relação às exigências tecnológicas mais recentes. Dos 17 prédios invadidos por mais de 1300 famílias, a maior parte estava desocupada há

mais de dez anos.

Os imóveis ociosos do centro foram ocupados por moradores dos cortiços. Tais prédios precisam passar por um processo de reforma, adaptação e ou/reciclagem. Porém, as atividades tradicionais não tinham interesse econômico para realizar o investimento a fim de retomar os usos.

Os prédios foram ocupados e se tornaram residenciais com condições de moradias precárias. A retomada desses prédios ociosos ocorreu por meio da mobilização do movimento de moradia, dos cortiços, para lutar por moradia digna. Dessa forma, houve um processo de ocupação dos prédios vazios, dada a ausência de intervenção pública no centro para garantir habitação. A ocupação foi uma forma de colocar a questão da habitação do centro na agenda da cidade, porém não garantiu melhores condições de moradia no centro.

O pequeno estudo de caso em São Paulo apresentado a seguir mostra como ocorre este processo de ocupação por meio do movimento de moradia e as ocupações do Centro de São Paulo na Rua da Abolição, 431, Bela Vista.

Dentre as ocupações apresentadas neste estudo, destaca-se o movimento Fórum dos Cortiços das ocupações presente na Rua da Abolição, localizado no centro de São Paulo. As ocupações por meio dessa mobilização tiveram início em 1999.

O prédio era público e inutilizado, estava sem uso fazia 15 anos e possuía uso comercial. Quando do início da ocupação, o prédio tinha acabado de passar por uma reforma, mas não continha vasos sanitários, iluminação nem água, havia 110 famílias abrigadas. Outro prédio que foi temporariamente ocupado foi o Hotel São Paulo, na praça da Bandeira, este posteriormente desocupado.

O movimento ensina aos moradores a viver em comunidade e é realizada uma preparação para o cotidiano nas ocupações por meio da participação nos grupos de base. A ocupação desses centros funciona como um espaço de transição entre a pessoa que paga aluguel e não tem condições de continuar pagando por uma moradia própria e digna. As famílias estão morando nessas ocupações enquanto as moradias do projeto da Rua Maria Paula são construídas.

Nota-se, portanto, que segundo Veronica, coordenadora do movimento, a ocupação ocorre por falta de política pública de moradia "acreditamos que uma ocupação é uma medida

extrema, é um meio de conseguirmos a negociação de situações emergenciais, de fazer com que as autoridades da cidade, do estado e do país nos ouçam" (2011, p.44). Neste sentido, conclui Veronica: "Nossa intenção não é manter famílias em ocupações. Mas sim contribuir para que elas tenham um projeto de moradia digna e lutem por ela" (2011, p.44).



Abolição



ocupação na rua da Abolição – interior de uma unidade

Este trabalho vai apresentar três breves estudos de caso de ocupação de edifícios ociosos, sendo dois exitosos e outro mal sucedido, pela ausência de planejamento de envolvimento do poder público para garantir que as pessoas permanecessem naquele lugar.

## 2.3 ESTUDOS DE CASO

### O Edifício Maria Paula, São Paulo - SP

Edifício reciclado Maria Paula foi foco de moradia das famílias da ocupação do edifício Abolição, 431, em Bela Vista. O perfil dos moradores deste projeto são famílias que têm entre três a seis salários mínimos por mês. Tendo em vista que o edifício custou 1 milhão e 800 mil reais, incluindo prédio e reforma, o custo será dividido em valores iguais entre 75 famílias. A Prefeitura de São Paulo em convênio com a Caixa Econômica Federal e com recursos do PAR foram responsáveis pela ação de reciclagem do prédio.

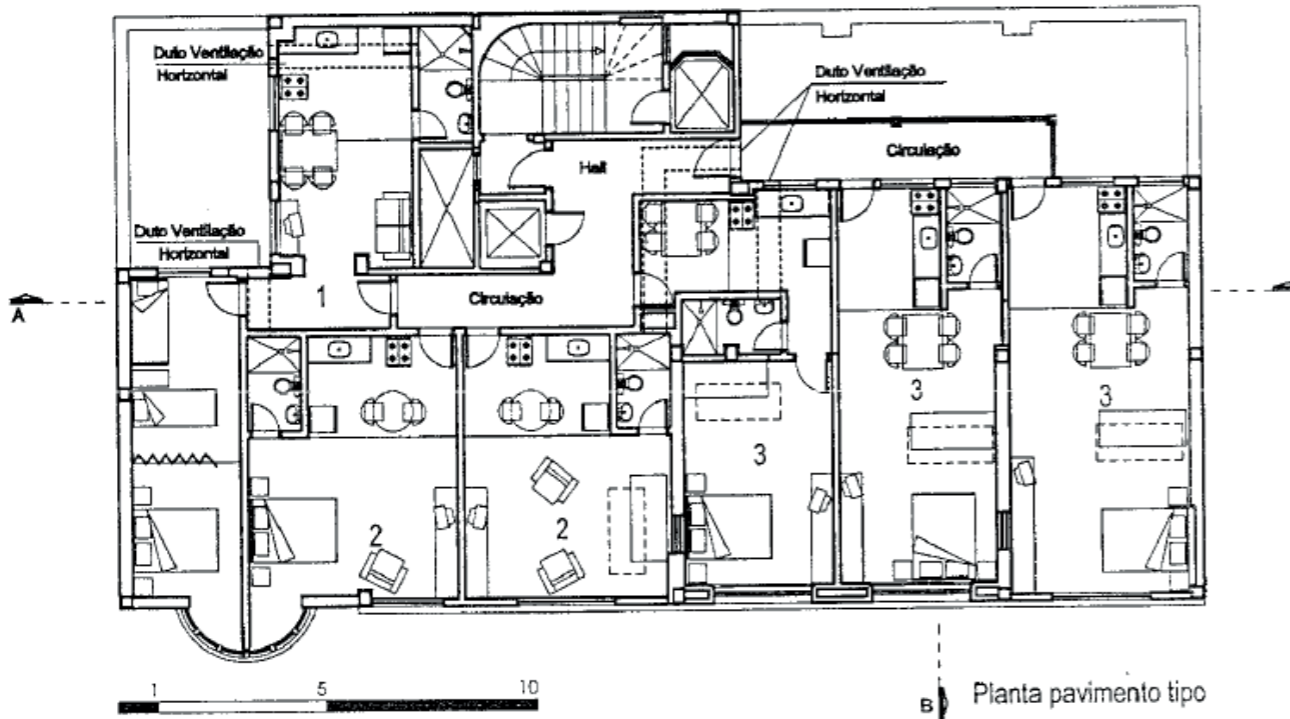
O projeto de arquitetura e de adequação para uso residencial do prédio foi realizado pelo arquiteto Juan Luís Rodrigues Gonzáles do Escritório da Fábrica Urbana. A construção foi realizada pela 3RD. Os treze andares, o térreo e o subsolo existentes abrigam 75 unidades residenciais para uma população com renda entre três e seis salários mínimos.

No subsolo estão a área para reuniões do condomínio, a área de recreação infantil, o reservatório de água, a casa de bomba, o abrigo de medidores, duas escadas e dois espaços livres para jardim.

No pavimento térreo estão: o hall, a recepção, duas unidades residenciais para deficientes físicos, a lavanderia coletiva, dois elevadores, duas escadas que levam ao mezanino e uma escada e dois elevadores que fazem a interligação do térreo com os pavimentos superiores. Do 1º ao 12º pavimento, abrigam-se 6 apartamentos conjugados (sala/dormitório, copa/cozinha e banheiro). O 13º pavimento conta com um departamento com dois dormitórios, sala/copa, cozinha, depósito e banheiro.

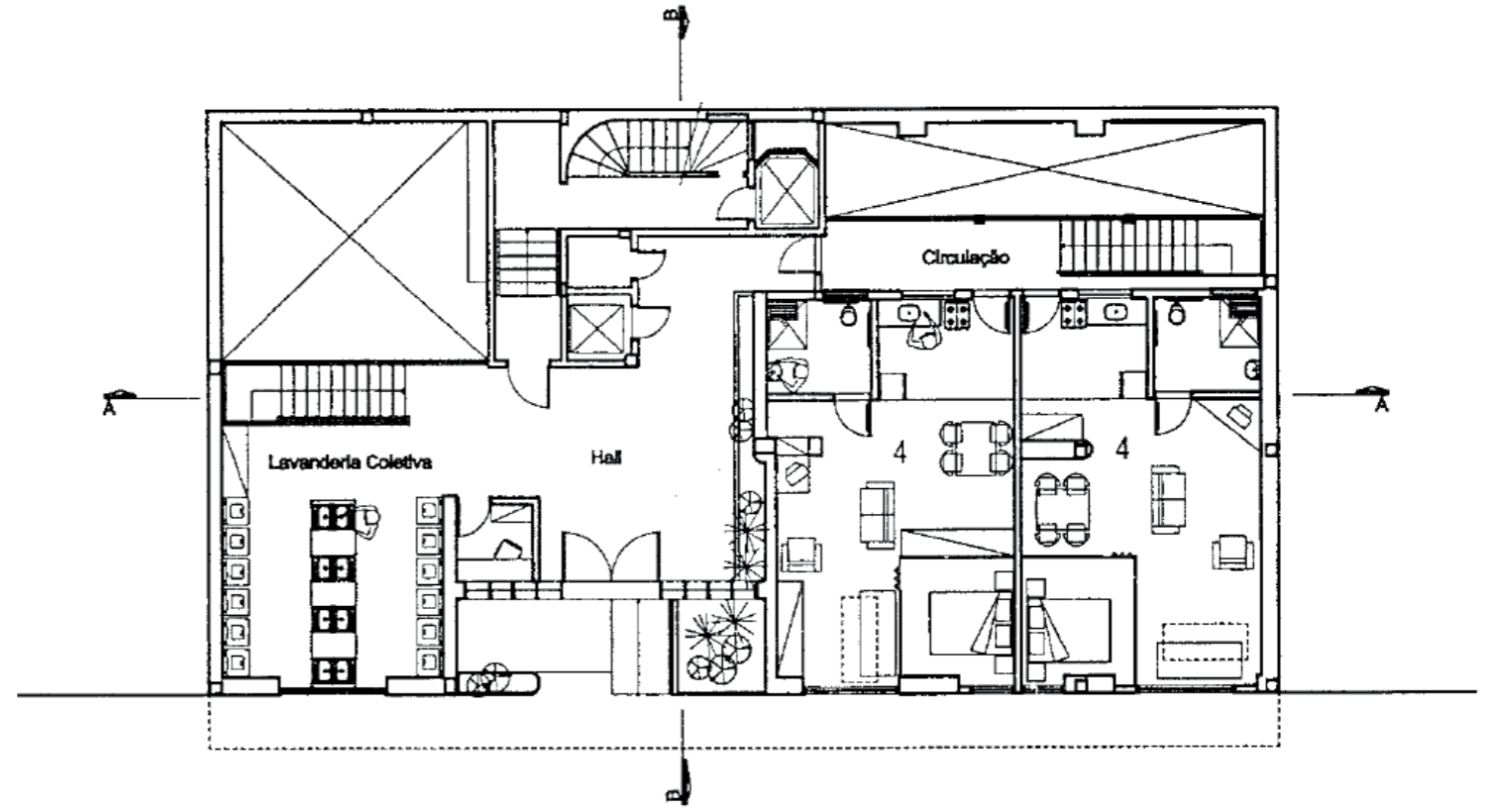
Figura 14 e 15: Edifício ocupado e interior de uma unidade. Fonte: Comissão de Estudos sobre habitação na área central.(pág 54 e 50)

Edifício reciclado Maria Paula, SP



Legenda

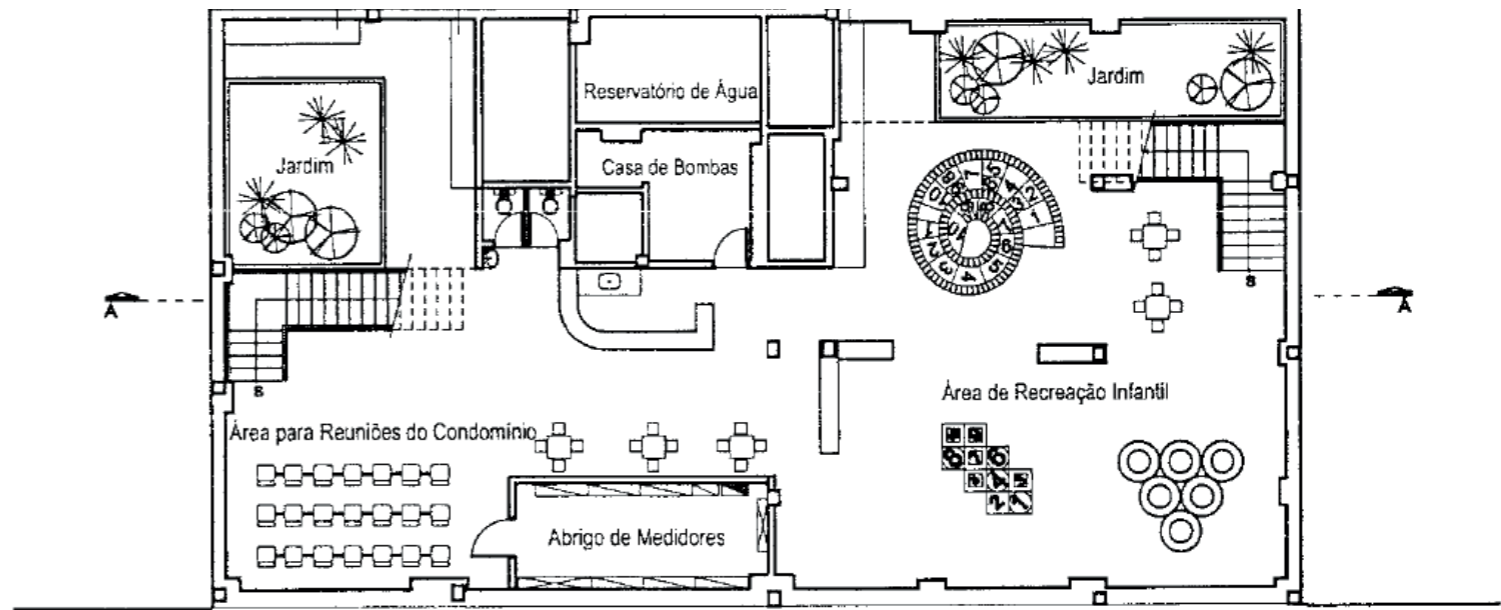
- tipologia 01 - 50,00m<sup>2</sup>
- tipologia 02 - 30,00m<sup>2</sup>
- tipologia 03 - de 35,00m<sup>2</sup> a



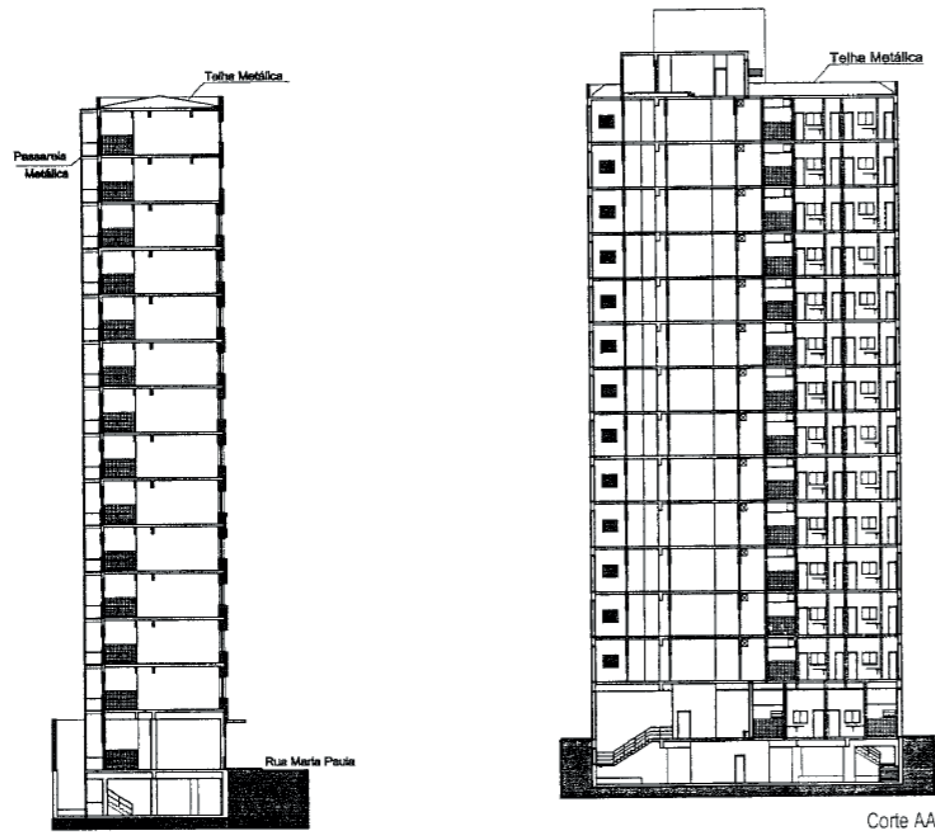
Planta pavimento térreo

Legenda

- tipologia 04 - 53,00 m<sup>2</sup>



Planta do subsolo



Corte BB

Corte AA

Figuras 16; 17;18;19: Plantas e cortes do Edifício Maria Paula.

### O edifício Copan, São Paulo - SP

Outro estudo de caso que mostra boa ocupação do centro de São Paulo por famílias de baixa e média rendas é o Copan. O edifício Copan (figura 20), de Oscar Niemeyer, em São Paulo, possui variedade de tipologias de apartamentos e perfil dos usuários e moradores diversificados, o que permite moradores de diferentes configurações e classes sociais conviverem no mesmo prédio. Nos anos 90, por meio do programa municipal, o centro foi paulatinamente revitalizado, ocasionando a reaproximação da classe média que tornou a habitar o Copan.

A respeito da sua tipologia, o Edifício foi construído com kitchenettes e apartamentos de um, dois e três dormitórios e áreas entre 27m<sup>2</sup> e 161m<sup>2</sup>. O Copan tem 35 pavimentos e conta atualmente com 1.160 apartamentos distribuídos em seis blocos, totalizando 2.038 moradores. O edifício possui uso misto, contém em seu programa comercial bares, mercados, padarias, hamburguerias, lojas de roupas e calçados, galerias de arte e locadora de filmes, totalizando 72 lojas. Há 20 elevadores e 221 vagas para automóveis no subsolo.



BLOCO	Unidades	Tipologia	Área útil	Configuração
A	64	2 dormitórios	41,13m <sup>2</sup>	Estar/jantar, banheiro social, 2 dormitórios, cozinha, área de serviço, 1 dorm. Empregada e 1 banheiro de empregada
B	640	Kitchenette	24,67m <sup>2</sup>	Sala multifuncional, cozinha e banheiro
		1 dormitório	32,37m <sup>2</sup>	Estar/jantar, dormitório, banheiro e cozinha
C	64	3 dormitórios	122,48m <sup>2</sup>	Estar/jantar, banheiro social, 3 dormitórios, cozinha, área de serviço, 1 dorm. Empregada e 1 banheiro de empregada
D	64	3 dormitórios	161,23m <sup>2</sup>	Estar/jantar, banheiro social, 3 dormitórios, cozinha, área de serviço, 1 dorm. Empregada e 1 banheiro de empregada
E	168	Kitchenette	27,56m <sup>2</sup> ~ 38,58m <sup>2</sup>	Sala multifuncional, cozinha e banheiro
		1 dormitório	59m <sup>2</sup> ~ 69m <sup>2</sup>	Estar/jantar, dormitório, banheiro e cozinha
F	160	Kitchenette	25,98m <sup>2</sup> ~ 36,48m <sup>2</sup>	Sala multifuncional, cozinha e banheiro
		1 dormitório	54,43m <sup>2</sup> ~ 62,15m <sup>2</sup>	Estar/jantar, dormitório, banheiro e cozinha

Figuras 20; 21: Edifício COPAN ; Levantamento feito por Renato Ferreira

### O edifício Holiday, Recife - PE

O edifício Holiday (figura 22), projeto do engenheiro Joaquim Rodrigues, em Boa Viagem, construído em 1957 e 1959, foi símbolo de expansão imobiliária na praia de Boa Viagem. Possui capacidade para 2000 pessoas, mas se degradou ao longo do tempo. É uma imensa estrutura de concreto curvada com 476 apartamentos em 17 andares. O prédio ao longo do tempo foi ocupado por famílias de baixa renda, totalizando 28 pessoas por andar em um bairro nobre de Recife. Possuía trinta lojas de comércio no seu pátio e era habitado por trabalhadores dos locais ao redor, como porteiros e vendedores. Os apartamentos são pequenos e o edifício apresenta uma série de problemas estruturais, inclusive presentes na fachada do prédio. Em 2019 o prédio foi desocupado e as famílias realojadas por questão estrutural. Desde então, o edifício está sem uso.

Este é mais um exemplo de descaso da política urbana levando em consideração que se as famílias continuassem morando lá em condições de ocupação precárias como relatado, poderia ter ocorrido algo pior, como, infelizmente, aconteceu no edifício Wilton Paes de Almeida (figura 23)

que desmoronou em 2018. O projeto do edifício foi construído por Morse & Bierrenbach, na década de 1960, possuía 24 andares no centro de São Paulo e servia de moradia para 248 pessoas. A ocupação ocorreu por meio do Movimento Luta por Moradia Digna (LMD) até o prédio pegar fogo e desmoronar.



Figura 22: Edifício Holiday. Fonte: reportagem Globo

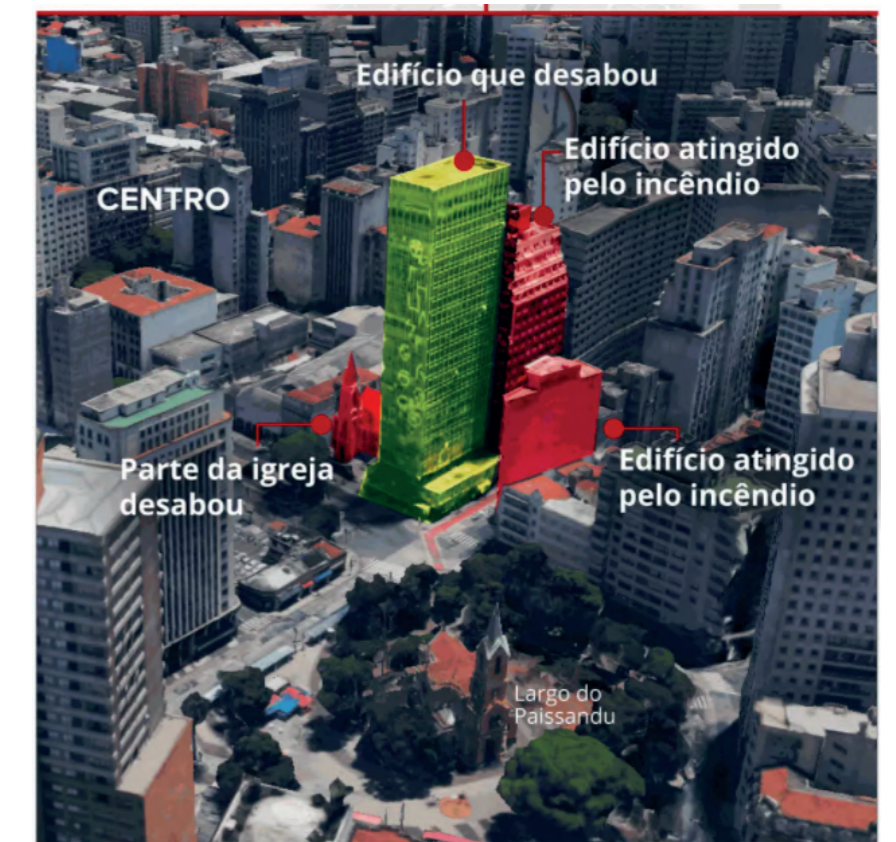


Figura 23: Edifício Wilton Paes de Almeida. Fonte: reportagem Globo

### **3. Levantamento de Campo - Setor Comercial Sul**

### 3.1 SOB O OLHAR E PERCEPÇÃO DE QUEM O UTILIZA

Esta seção apresenta a síntese com pontos de transcrição das falas de especialistas que, por suas atividades de pesquisa e profissionais, apresentam ampla vivência no Setor Comercial Sul, sendo eles: Erika Quintans, Liz Sandoval, Luiz Eduardo Sarmento e Manuella Coelho.

Entre os dias 23 de abril a 3 de maio de 2021, foram realizadas cinco perguntas sobre o Setor Comercial Sul, dentre elas foram destacadas as seguintes considerações:

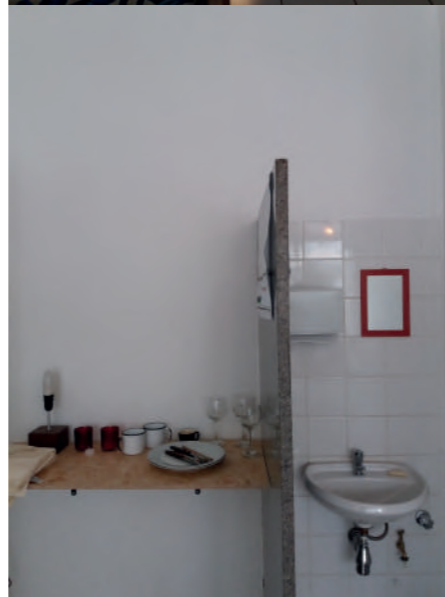
1. Sobre a possibilidade de haver edifícios ociosos no SCS e a de localizá-los, nota-se que, além dos relatos dos pesquisadores, há confirmação por meio da análise da planilha desatualizada de 2018 das unidades consumidoras desligadas. Assim, dentro do setor, existiam então 7 edifícios vazios e um total de 24% das unidades imobiliárias com vacância.

Neste sentido, o conceito de vacância significa: Indicador para orientar políticas de combate à ociosidade imobiliária e urbana -Utiliza o percentual de unidades de consumo de água e/ou de energia inativas como métrica aproximada da vacância imobiliária. (PLANDIS, 2018)

O levantamento do percentual de vacância por quadra esta detalhado na página 78 desta seção. Além disso, na página 79 foi norteado quais edifícios apresentam 100% de vacância.

2. Acerca da existência de habitação nos edifícios, nota-se que os profissionais não conseguem afirmar com certeza se há habitação. Saber se há o uso residencial no setor acaba por não ser um dado de fácil acesso à população. Foi verificado, pela análise das falas dos especialistas, boatos sobre esse tipo de uso no SCS, porém sem confirmação. O tipo de utilização de salas para esse propósito foi exemplificado por meio do depoimento de Luiz Eduardo. Conforme mostra as fotos ao lado, uma sala foi transformada em um local de hospedagem e disponibilizada por meio do Airbnb como ato de exposição feito pelo artista que possibilitava a reserva de diárias no SCS. Esse tipo de uso não durou muito no setor, o qual continua a ser predominantemente comercial.

3. A respeito dos coletivos que atuam no setor, foram destacados: No setor, CAL UnB, Coletivo Cinema Urbana, Coletivo mobi, Coletivo transverso, Coletivo amorço, Instituto LGBT, Núcleo Experimental em Movimento, Escola de teatro político e vídeo popular, Instituto Barba na rua, Fundação Cultural Palmares, Canteiro Central, casa rua yoga.



Fotos internas da exposição disponibilizadas por Luiz Eduardo da sala a ser alugada a diária no Airbnb.

4. Alguns eventos que ocorriam no SCS antes da pandemia: Festas no canteiro central e no beco da CAL; Diversas atividades de música e dança (apresentações e oficinas) no SESC, Exposições, Oficinas, apresentações e encontros no Museu Correios; Exposições nas 3 galerias da CAL; Na CAL ocorriam, além das exposições de arte e do acervo, oficinas, debates, encontros, cineclubes; Encontros de grafiteiros e de arte urbana; O samba do churrasquinho, os eventos no HugHub; Festival de cinema Cinema Urbana, festival afirmativo negro no Sesc; Ocorria também festas de Carnaval, atividades do Governo como comemoração da semana de trânsito; Têm as visitas guiadas de arquitetura pela sede do instituto de arquitetos; Feiras periódicas, horta urbana, dentre outros.

5. Sobre a questão da pandemia ter afetado os espaços públicos do setor, nota-se que as atividades que aconteciam no local, como os eventos culturais que promoviam encontros presenciais, foram interrompidas. Além disso, a utilização dos espaços públicos pelos trabalhadores, por exemplo, nas horas livres de almoço, foi reduzida, uma vez que as atividades durante a pandemia não estão funcionando normalmente. Ainda assim, ocorreram ações como a destruição da horta construída pela população e a retirada dos pertences dos moradores em situação de rua que demonstraram que o convívio no SCS não está pacífico e facilitado para as pessoas nessas condições.

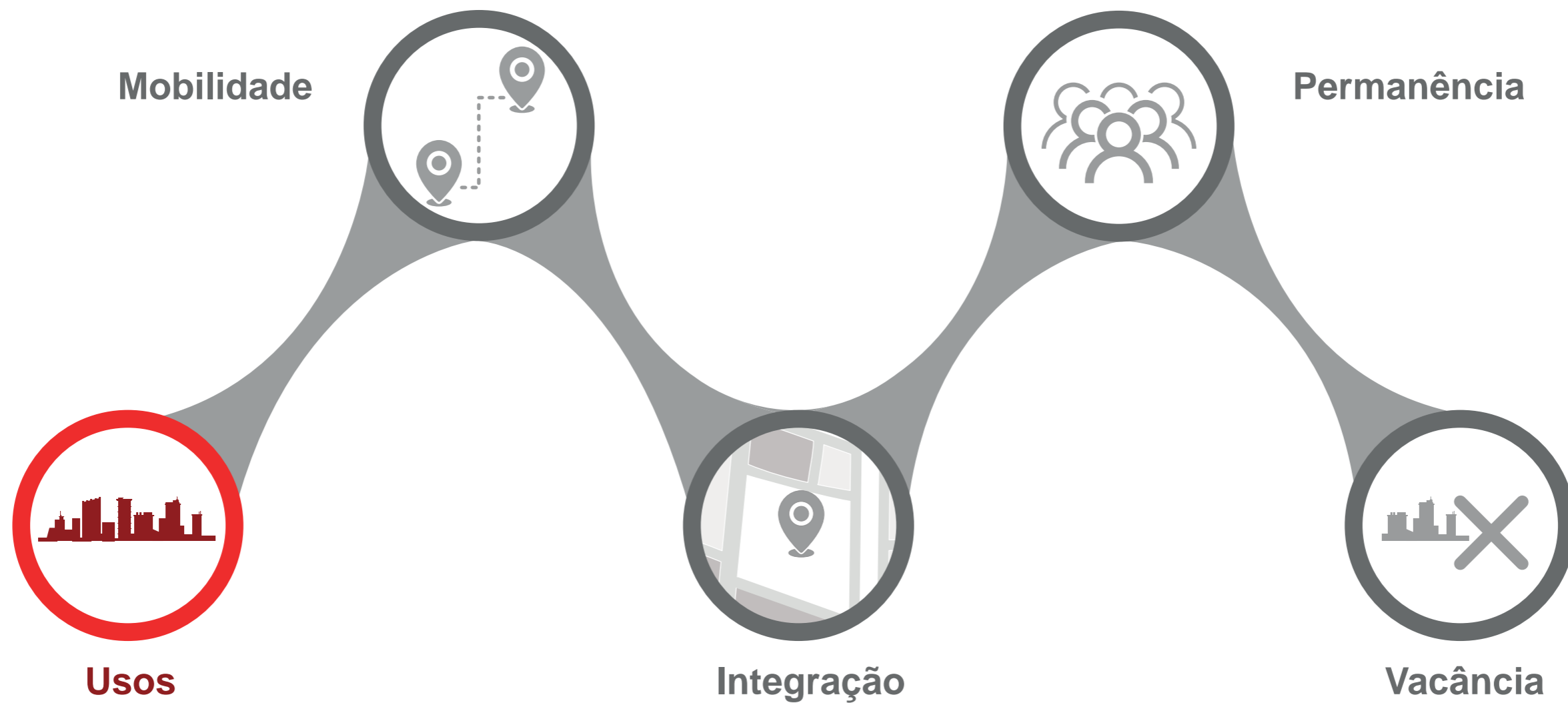


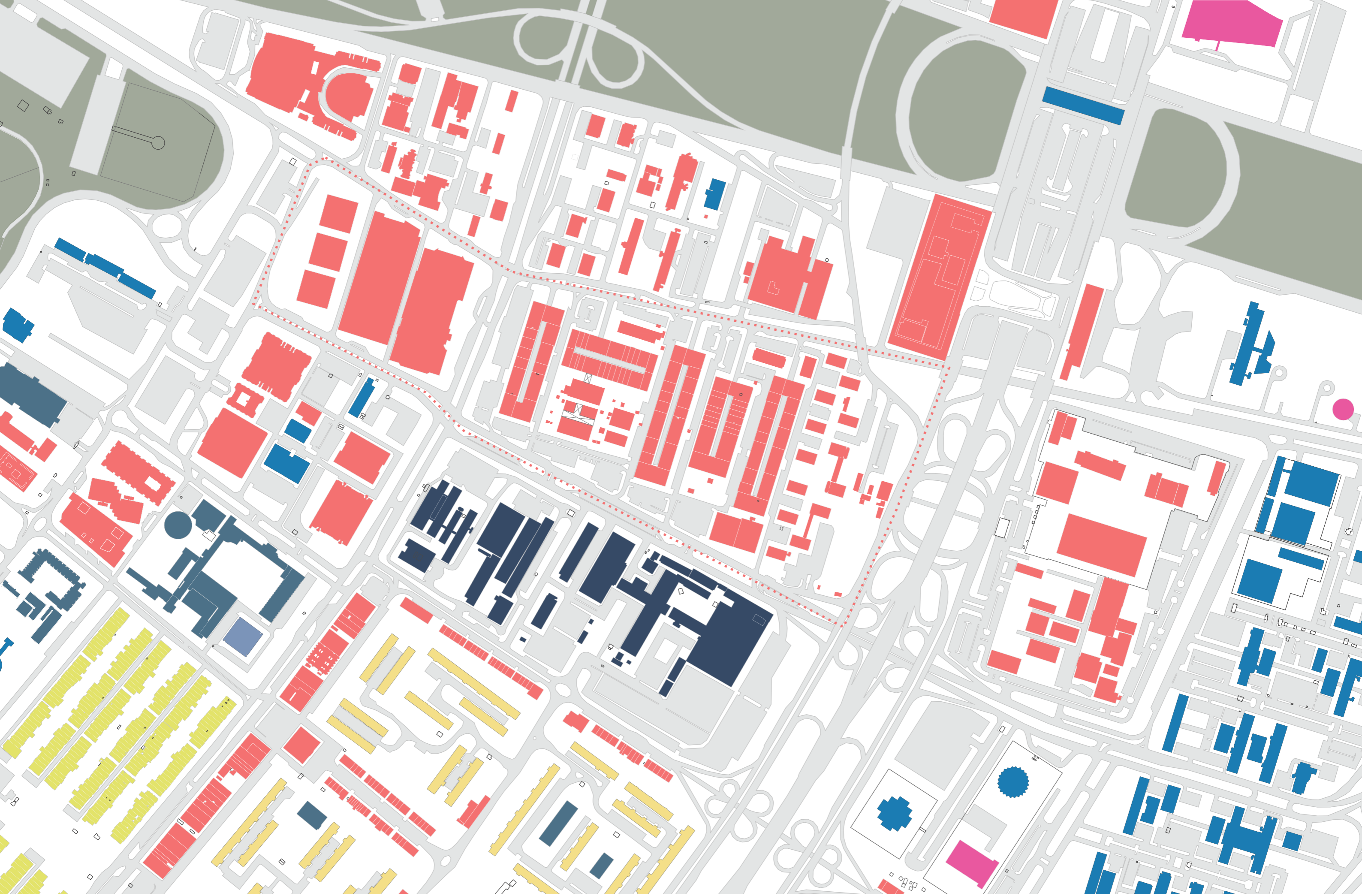
Entrevistados Perguntas	Erika Quintans 26/04/2021	Liz Sandoval 28/04/2021	Luiz Eduardo 28/04/2021	Manuella Coelho 03/05/2021
<p><b>1. Você saberia dizer se há edifícios ociosos no SCS? Se sim, consegue nomeá-los ou localizá-los?</b></p>	<p>Têm edifícios vazios no Setor, tenho uma planilha desatualizada de 2018 das unidades desligadas pela CEB levantada pela SEDUH com esse material, dá para mapear edifício e imóveis ociosos.</p>	<p>Sim, existem vários imóveis ociosos, não sei dizer se edifícios inteiros atualmente. Lembro-me de um em especial, localizado no térreo da quadra 05, próximo à horta.</p>	<p>Eu acho que tem muito edifício subutilizado com quantidade muito grande de salas vazias ou subutilizadas mesmo. Tem um edifício vazio desde que cheguei em Brasília, ele fica na praça do povo, tem um térreo mais dois pavimentos e está na galeria da praça central de passagem de pedestres que liga o pátio a estação de metrô e têm uma de suas fachadas voltadas para a praça do povo. Essa edificação está desocupada há muitos anos, eu acho que nunca vi ela ocupada. Recentemente montaram um camelódromo no térreo voltado para essa galeria voltado para a parte coberta e é o único uso que tem, todo o resto de edificação, inclusive voltada para a praça do povo está vazio há bastante tempo. Tem também em frente a CAL dois imóveis que estão vazios há muitos anos. Esses três imóveis são muito importantes para a vitalidade da região exatamente por estarem voltados para praças ou galerias que foram pensados para ter um movimento ou fluxo de pessoas. Então estes são os que mais chamam atenção. Eu consigo localizar por um print do mapa. Esses edifícios seriam o Oscar Alvarenga e Dona Angela.</p>	<p>Sim, há prédios inteiros e muitas salas. Parece que um dos edifícios do lelé na quadra 1 é praticamente inteiro vazio, muitos lugares são fácil de perceber as placas de aluguel e vendas, mas existe um levantamento da secretária de habitação que é onde eu trabalho que foi de uma oficina interna dos técnicos tem um levantamento que não está muito atualizado porque é de antes da pandemia e acho que esse cenário deve ter alterado. Eu acredito que o número de salas aumentou, mas existe esse número eu posso te passar o link da apresentação que foi do plandhis que tem a intenção de fazer habitação de interesse social usando essas unidades ociosas.</p>
<p><b>2. Você tem conhecimento da existência de habitação nos edifícios do SCS? Se sim, consegue identificá-los e nomeá-los?</b></p>	<p>Já ouviu falar de habitação irregulares que acontecem, na minha pesquisa de mestrado levantei alguns anúncios em jornal antigos sobre essas moradias, mas, não é uma informação difundida. Há algumas moradias, fora os moradores de situação de rua, mas nas unidades há sim, porém é tudo muito velado, não é aberto. Quando comecei a pesquisa eu até tinha uma intenção de tentar levantar se existe os se existe algum tipo de concentração dessas unidades, mas, não é fácil achar isso. Mas pelo o que me parece não é uma quantidade grande em relação ao tamanho do setor que é um setor muito grande de fato. Mas existe! Nas pesquisas do jornal deu para mapear mas é um dado muito antigo não sei se se aplica, salas na quadra 6, 4, acho que em todas as quadras chegou a ter pessoas morando... no edifício jockey, edifício carioca, na quadra 1 ali no Ceará, mas não tenho mapeamento neste sentido.</p>	<p>Existem muitas pessoas morando nas marquises e corredores, mas, habitando os imóveis não tenho conhecimento.</p>	<p>Sim, nunca vi nenhuma dessas habitações, não conheço ninguém que viva lá. A não ser que faça alguma ocupação esporádica de ter um ateliê, quando tinha festa dormia ali um final de semana, mas não como moradia principal. Era mais um espaço para ficar hospedado uma noite, um final de semana, dependendo do dia a dia, uma festa ou algo do tipo. Agora moradia eu já ouvi uma amiga minha médica dizendo que muito médico que passa a trabalhar no hospital de base, na rede sara, que mora aqui vindo de outro estado vai morar perto do trabalho até porque não conhece a cidade. Então tem esse relato que merece ser investigado, alguém me disse que conhece gente que vive lá, mas eu nunca fui no edifício para saber disso, sabe. Teve um projeto muito bacana que conheci, eu tentei inclusive ficar hospedado, mas não deu, não sei se você já teve acesso que na casa de cultura da américa latina da UNB a CAL eles fizeram um programa de residência artística, então vinham artistas de outras partes do país e de outros países da América Latina para poder expor, produzir arte ali naquele espaço e um dos artistas se não me engano ele é colombiano, ele ficou tão indignado de não ter moradia na região central de Brasília que ele chegou com essa visão de ficar hospedado próximo ao local de trabalho e você só ter hotéis com padrão muito alto. Aí ele transformou o espaço que ele tinha disponível para expor como se fosse uma kitnet, um escritório desses e transformou em uma moradia. Colocou isso para alugar no Airbnb, então foi super bacana por que ele pegou mobiliário da UnB, restaurou alguns, produziu outros mobiliários com material que ele encontrava no próprio setor, encontrava em descarte e tal... mobiliou o apartamento e colocou no Airbnb. Eu até tentei alugar esse apartamento depois no setor comercial sul aproveitar essa experiência, mas, teve alguma polêmica pq não pode ter moradia, a UnB estava infringindo a lei. Ai eles retiraram do Airbnb, porque já haviam denúncias e teve alguma crise por conta disso! Aí acharam melhor não alugar mais o imóvel, ficou só o espaço montado que o artista dormia lá as vezes mas não podia ficar lá hospedado como era a proposta inicial, eu mesmo não tive tempo, sabe. Foi muito legal esse trabalho dele, foi bem quando começou esse debate de moradias nas áreas centrais, foi quando ele fez isso.</p>	<p>Já ouvi dizer que existem pessoas que alugam salas para morar. Uma menina médica uma vez comentou que alguns amigos médicos de outras cidades acabavam fazendo isso pela proximidade com o hospital. Eu ouvi dizer, mas realmente não sei dizer. Mas acredito que sim, isso deve existir naturalmente, as pessoas têm salas comerciais e acabam ficando por algum momento. Eu não sei te dizer direto, mas já ouvi contar por aí, lenda urbana...Acho que o SCS inteiro é habitação de muitas pessoas em situação de rua, inclusive têm uma área muito grande que devem ser várias salas que é ali em frente a CAL da UnB que é do banco da paraíba, não sei muito bem a história. Mas que muitos moradores de rua usam como ponto de apoio para guardar coisas, parece que têm um morador de rua em específico que têm um acordo informal com os donos. E Fica lá e cuida, alguma coisa nesse sentido.</p>

<p><b>3.</b> <b>Você conhece coletivos que atuam no espaço urbano do SCS? Se sim, nomeá-los.</b></p>	<p>Conheço alguns coletivos, não acompanho muito de perto o trabalho deles, mas tem o pessoal do coletivo, No setor, que atuam muito junto principalmente a população em situação de rua e com os eventos, há sempre um pessoal atuante no setor com um viés cultural.</p>	<p>Sim, conheço bem os coletivos que fazem parte da CAL UnB, mas há outros. Há o Instituto No Setor, Coletivo Cinema Urbana, Instituto LGBT, NÚCLEO EXPERIMENTAL EM MOVIMENTO, Escola de teatro político e vídeo popular, Instituto Barba na rua, Fundação Cultural Palmares, Canteiro Central, casa rua yoga.</p>	<p>Conheço o no Setor que acompanho desde o início, conheço o barba na rua, que atua lá há muito tempo, são os dois que tenho contato e acompanho. O barba é um ex-morador de rua que morava ali e hoje ele é uma liderança, produtor cultural, enfim, empresário social. E no setor também são de lá, inclusive, a sede começou com o coletivo de poesia na CAL que era coletivo poético que virou no Setor, quando começaram a ter esse diálogo mais para pautas urbanas, aí funcionou um tempo na CAL e hoje eles têm um outro escritório ali também.</p>	<p>Sei que o pessoal do no setor com as iniciativas várias que eles têm, têm a horta urbana, têm um rapaz psicólogo que oferece sessão de terapia na rua, eu acho que era toda sexta que ele fazia isso. A própria caps utiliza em frente o pedaço da horta que foi destruído e pessoal do cinema urbana que tinha uns eventos periódicos e outros coletivos que tem atuação menos programado. Digamos que acontece no orgânico de intervenção que acontece nas paredes, coletivo transverso, a Lissa uma colega minha que tem umas coisas lá do coletivo amorço que ela trabalha com lambes, o coletivo mobi que participa, a gente já fez algumas atividades lá junto com o cinema urbana também quando era arqui cine o primeiro evento que elas fizeram e depois também através do corredor central. Acho que é isso por alto, têm o pessoal que faz as festas, né. Que aí são várias produtoras de vários estilos de músicas diferentes, sei que têm uma galera mais nova de música eletrônica. E aí ocupam os pilotis que são as passarelas dos prédios principalmente na descida central. E também o samba que não sei como que está mais, ele teve a sua fase de glória há mais tempo e com a pandemia não sei como deve estar acontecendo, mas e ali na esquina da quadra 5, acho que é isso.</p>
<p><b>4.</b> <b>Você poderia listar manifestações e apropriações de lazer culturais que aconteciam no SCS antes da pandemia? Se sim, identifiá-los e, se possível, localizá-los.</b></p>	<p>Teve carnaval no setor, algumas festas, tem algumas comemorações como a semana do trânsito que juntava food trucks e barracas, as pessoas fechavam o estacionamento na quadra 6 para fazer isso. Tem festas em boates e outros espaços com festas pagas e alguns eventos gratuitos mesmo. Teatro em praça pública, show nas praças, frequentemente isso tem acontecido um pouco menos, mas o próprio SESC promoveu alguns eventos dessa natureza, fazem apresentação nas praças do setor, tem um pessoal que toca na praça dos artistas, algumas manifestações que são mais pontuais e outras que tomam uma proporção maior como essa da SESC. Tem a galeria dos estados, tem antes de cair o viaduto na churrascaria tinha forro na coça. Algo que me surpreendeu na minha pesquisa foi que essa parte cultural sempre esteve presente no setor, tem o pessoal da CAL que é vinculado ao um trabalho próximo ao pessoal da UnB e que promove cinema, tem o museu correios, fora este lazer mais institucional tem todos esses em praças, em espaços públicos que movimentam bastante o SCS.</p>	<p>Festas no canteiro central e no beco da CAL. Diversas atividades de música e dança (apresentações e oficinas) no SESC, Exposições, Oficinas, apresentações e encontros no Museu Correios. Exposições nas 3 galerias da CAL. Na CAL ocorriam, além das exposições de arte e do acervo, oficinas, debates, encontros, cineclubes. Encontros de grafiteiros e de arte urbana. O samba do churrasquinho, os eventos no HugHub. Festival de cinema Cinema Urbana, festival afirmativo negro no Sesc. Muita coisa acontecia.</p>	<p>Têm o cinema urbano que acontecia sempre na CAL e no museu dos correios, têm as atividades do no setor, inclusive as festas que eles organizavam com regularidade ali sempre nas galerias, no bar que era na asa norte e foi para lá, é um bar que você entra pelo térreo e ele sai no beco lá embaixo. Têm esse bar, o cinema urbano, a CAL porque só havia muita coisa, tinha amostra de cinema, é legal que eles sempre colocavam as placas, acontecia sempre na hora do almoço na rua para as pessoas que estão ali saindo do almoço poder assistir. Muita instalação artística a CAL promoveu nesses editais, então começaram a criar essa cultura de fazer intervenção artística no espaço urbano. O coletivo transverso sempre faz algumas interpretações com o lambe-lame que eu tenho visto, o do trabalho pro samba que funcionava ali no churrasquinho na praça dos artistas é fantástico, ali tinha as festas de samba do beco da CAL, as festas de música eletrônica no beco de baixo que eu não lembro o nome desse bar que era um dos acessos, eu acho que são esses, no carnaval do no setor que acontecia ali que é fantástico que além do no setor têm outros blocos que passam ali, que funcionam ali no Setor Comercial Sul, eu acho que é isso, têm as visitas guiadas de arquitetura, a sede do instituto de arquitetos é ali no SCS, fica no edifício Niemeyer e também têm o escritório o arquivo histórico do IAB nacional que têm documentação desde 1921 que funciona ali no serra dourada onde funcionava o CAL. Eu acho que são esses tinha o hugbub que fechou, tinha uma galeria de arte que não conheço ainda mas tô louco para conhecer, eu acho que é isso. Têm a praça. Marielle Franco que tinha programação feita, mas nada aconteceu por causa da pandemia. Têm muita coisa voltada para os moradores de rua, têm a juma que é uma liderança super importante também, eles têm mostra de filmes voltado para os moradores de rua, isso acontece e é bem bacana!</p>	<p>Chegou um tempo que o SCS acabou sendo muito alvo de experimentações variadas assim, estudos de vida urbana, experimentações artísticas, aula de yoga, próprio samba. Em algum momento me lembro de ver aula de dança vinculado a alguma secretária, não sei se secretaria do trabalho. Eu acho que sim, de vez em quando têm algumas ações grandes ali, tem uma carreta da mulher, tem atividades do Governo de eventos que oferecem alguns serviços de atendimento ao cidadão são variados: algumas coisas de saúde, medir pressão e também outros tipos de atendimento. Acho que também é importante lembrar das feiras, elas têm uma periodicidade definida e uma localização também. Lembro que tinha algumas que aconteciam a cada 15 dias em um lugar e a cada 15 dias no outro assim, as vezes lá embaixo já no metro e as vezes mais para cima perto da tesoura de ouro que não têm mais, ouvi dizer que fechou. E também na praça que o GDF está reformando, em frente das lojas americanas, ali também costuma ter feiras e tal. Acho que muitas feiras na verdade diminuíram depois que abriu varias lojas naquela descida central na galeria nova brasil, aquelas lojas não existiam a pouco tempo atrás aí eu acho que algumas pessoas que estavam nessas feiras acabaram indo para essas lojinhas que ali era tudo fechado, essas lojas estavam vazias. Aí enfim, o próprio carnaval, acho que essas coisas maiores que são mais conhecidas. O pessoal do samba urgente. É engraçado tentar lembrar disso agora que a gente não está mais no território e enfim, é uma situação de todo mundo e as preocupações são outras. É interessante até perceber que a memória realmente se voltou pro outro lado.</p>

<p><b>5. Em que medida a pandemia afetou a utilização dos espaços públicos no SCS?</b></p>	<p>Não sei te dizer, porque eu trabalho na secretária de desenvolvimento urbano e habitação, mas eu estou de licença então confesso que tenho frequentado nada o SCS nesses últimos dois anos. Agora como os eventos tem a questão de aglomeração especulo que tenha afetado bastante.</p>	<p>Afetou os eventos culturais que promoviam encontros presenciais, os espaços foram fechados (o Museu Correios já vinha definhando desde 2019 devido à nova gestão que censurava os eventos culturais, transformando as galerias em escritórios, e a CAL está fechada e com a luz desligada, devido às normativas da universidade). Além disso a população em situação de rua encontrou no SCS um local onde encontra algum tipo de assistência (banheiro, alimentação, etc.). Algumas ações truculentas, como a destruição da horta construída pela população e a retirada dos pertences demonstraram que o convívio no SCS não está pacífico.</p>	<p>Eu acho que totalmente, por ser um lugar cuja a predominância é edifício corporativo, escritório, houve um esvaziamento, mesmo os que estão funcionando, estão funcionando com o pessoal reduzido, então isso, já diminui a dinâmica urbana, a vitalidade do espaço urbano e acho que afetou muito o processo interessante que tava acontecendo de começar a ter bares e enfim, espaços culturais que funcionavam à noite, porque o SCS quando eu cheguei em 2007 era um lugar muito perigoso pra ficar a noite, então terminava o expediente às 18:00-19:00 horas todo mundo corria. As pessoas não ficavam ali, sabe, inclusive uma vez eu quis entender o porquê disso e fui ali em um sábado à noite. E era um lugar bem estranho, sabe, no sentido de ter pessoas marginalizadas e uma presença policial muito forte e opressora, sabe... muito fortemente armado, uma coisa estranha, tinha nada aberto, pouco iluminado porque a iluminação pública lá é recente, porque antes só tinha luz nos estacionamentos, a iluminação das praças e das calçadas vinham dessas galerias, ou seja, no caso do edifício Oscar Alvarenga e o do lado, se ele está apagado você fica com uma mancha sem luz em um espaço muito importante que envolve praça, envolve fluxo importante de pessoas, então essa escuridão é um fator muito negativo para a vitalidade desse espaço. Com a colocação de luz eu acho que com o fato da vida noturna, da vida boemia também ter que se ajustar a duras penas a lei do silêncio, aquela região virou muito propicia para essa vida boemia para bares por estar perto do local de pessoas que trabalham e têm poder aquisitivo e do transporte público por ter a W3 que é a via metropolitana da metrópole brasiliense. Eu acho que não existe via mais conectada e com possibilidade de transporte público que a W3. No eixinho você têm o metrô, a rodoviária está muito próxima ali você vai à pé. Então é um lugar muito rico de possibilidade de mobilidade, principalmente se você quer beber e não pegar carro, então estava acontecendo um movimento super interessante depois do fenômeno da lei do silêncio dos bares terem que sair das asas e muitos fecharem, aconteceu essa migração pro SCS que foi potencializada por um investimento mínimo em iluminação, poderia ter sido melhor com a recuperação de calçadas, o cuidado com as áreas verdes, limpeza. Nada disso foi feito, colocaram a luz e só isso. Mas só isso fez com que a dinâmica mudasse e estava um processo muito interessante mesmo de consolidação daquela região como uma zona boemia que a metrópole brasiliense precisa, a gente não tem um centro como o Rio têm, como qualquer cidade têm. Este lugar que estava se consolidando no SCS está interrompido com a pandemia, mas espero que volte. As atividades culturais também tanto do SESC quanto do Museu dos Correios e da CAL.</p>	<p>Acho que a pandemia afetou drasticamente o uso desses espaços públicos, porque aquela área e muito frequentada por quem trabalha ali durante o dia, né. Então, têm essa questão de ser uma área utilizada no horário comercial e durante a noite fica aquela sensação de insegurança, aquele estigma do medo, da violência. Então, essas pessoas que trabalham lá não estando mais lá, eu me incluo nisso, né, esse uso desses espaços realmente fica bem prejudicado. No horário do almoço era sempre muito visível o pessoal sentando nos banquinhos, eu ficava as vezes sentando nos banquinhos, esperando a hora do almoço, sempre passei muito pelas lojas e tal. Pensando nesse lado de quem trabalha realmente isso diminuiu drasticamente. Acho que é isso, principalmente por isso, assim. E aí também a questão das festas de não poder aglomerar, então espaço público enquanto porta de encontro da galera sofreu muito nesse sentido, agora é uma questão de ressignificar este uso, enfim.</p>
<p><b>6. Você pode ser identificado ou não? Se sim, qual nome e formação você quer que apareça na pesquisa?</b></p>	<p>Sim, posso ser identificada como Erika Quintans, arquiteta e urbanista.</p>	<p>Sim, Liz da Costa Sandoval, arquiteta e fundadora do Coletivo Cinema Urbana.</p>	<p>Sim, Luiz Eduardo Sarmento, arquiteto e urbanista.</p>	<p>Manuella de Carvalho Coelho. Arquiteta e Urbanista e faz parte do coletivo mobi.</p>

# Levantamento de Campo













\_mapa uso e ocupação  
\_escala: 1:5000

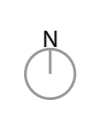


legenda:


- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|  institucional/ governamental |  comercio e serviços |  institucional escolar |  residencial unifamiliar   |
|  turismo                      |  hospitalar          |  templos               |  residencial multifamiliar |



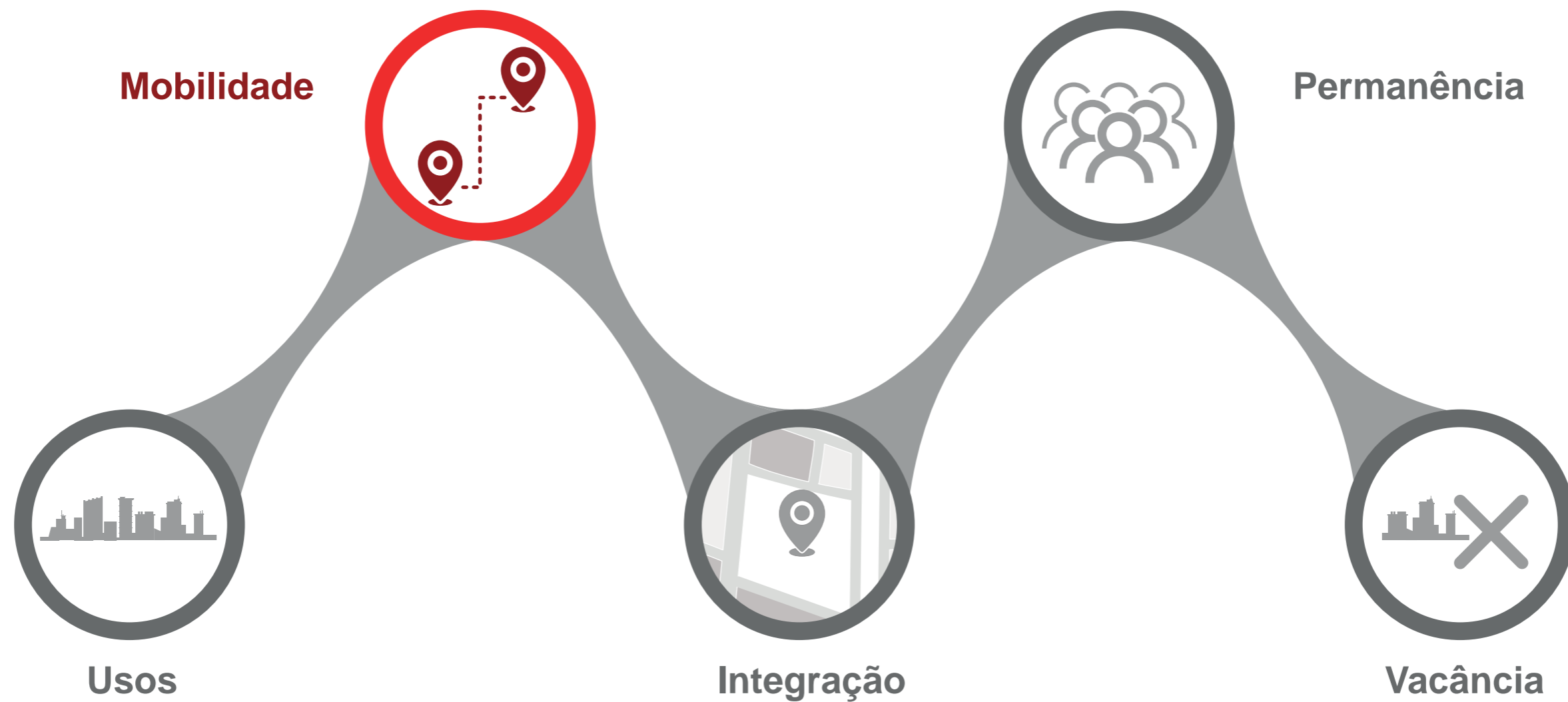
\_mapa bioclimatismo  
\_escala: 1:3000



legenda:

- |   |                                  |   |                                 |   |              |   |                  |   |            |
|---|----------------------------------|---|---------------------------------|---|--------------|---|------------------|---|------------|
|  | vento noroeste - período chuvoso |  | vento sudeste - período da seca |  | solo gramado |  | área asfaltada   |  | edificação |
|  | vento leste - predominante       |  | arborização                     |  | solo exposto |  | área pavimentada |   |            |

# Levantamento de Campo





\_mapa mobilidade  
\_escala: 1:5000



- legenda:
- rodovia
  - via coletora
  - pontes viaduto e passarela
  - linha de metrô
  - Rodoviária do Plano Piloto
  - via arterial
  - via local
  - sistema cicloviário
  - estação de metrô
  - Parada de ônibus











\_mapa vias  
\_escala: 1:3000






legenda:

-  ponto de ônibus
-  linha de ônibus

-  rua com duplo sentido
-  sentido da via

-  estação de metrô
-  linha de metrô

-  percurso de pedestre principal
-  percurso de pedestre subterrâneo



-  semáforo



\_mapa travessia de pedestre  
\_escala: 1:3000



legenda:

-  dificuldade de travessia na via
-  eixo de circulação interrompida por carros
-  calçadas ou trechos estreitos
-  calçadas interrompidas



1000 metros

800 metros

600 metros

400 metros





sentido rodoviária

\_mapa fluxos de pedestre  
\_escala: 1:3000



legenda:


- percurso principal
- percurso secundário




\_mapa distância entre ponto de ônibus  
\_escala: 1:3000

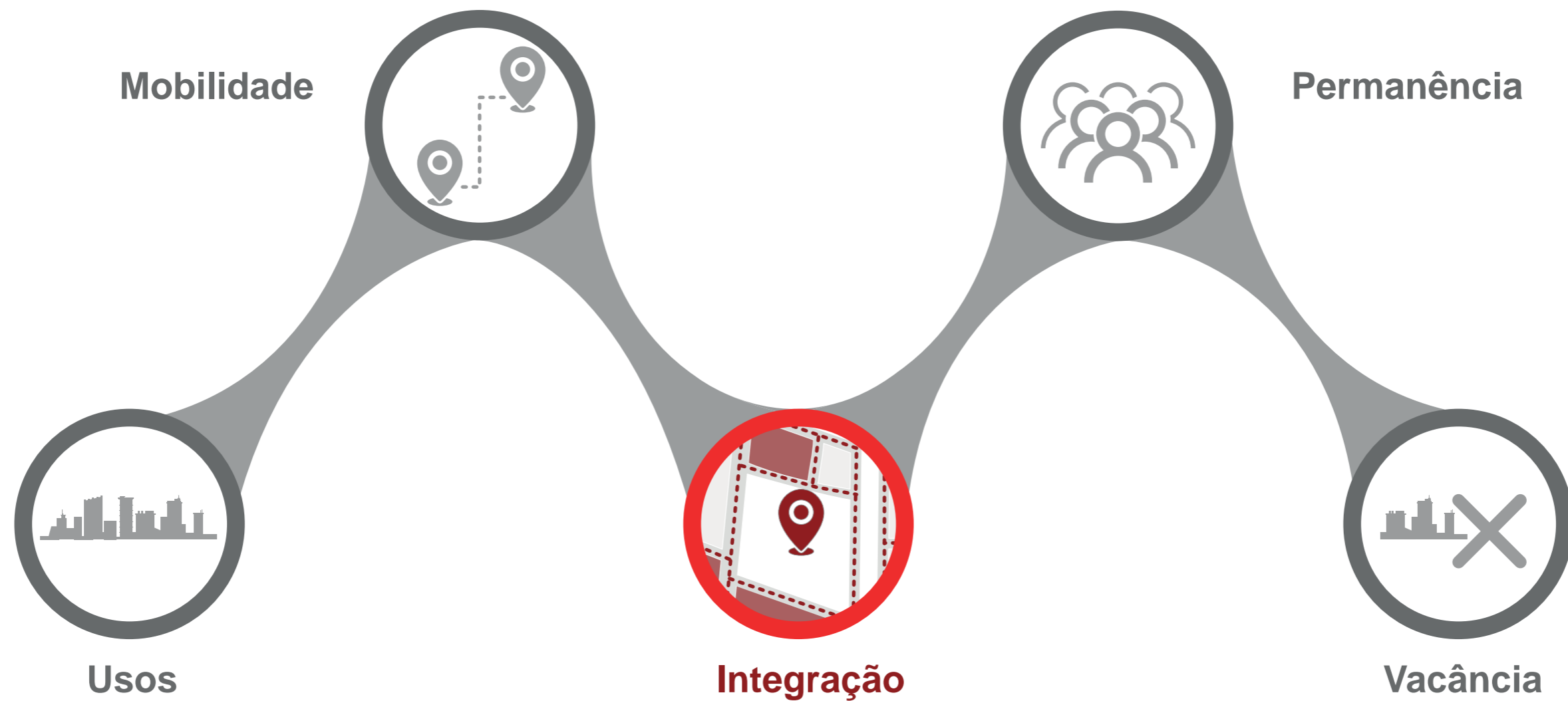


legenda:

 ponto de ônibus

 percurso e distância

# Levantamento de Campo





\_mapa de barreiras  
\_escala: 1:3000





legenda:



- arrimo
- vias
- talude
- estacionamiento



\_mapa de barreiras  
\_escala: 1:3000



legenda:

-  Desnível de 3 metros
-  Desnível de 4 metros

-  Desnível de 5 metros
-  Desnível de 6 metros

-  Desnível de 7 metros
-  Desnível de 8 metros





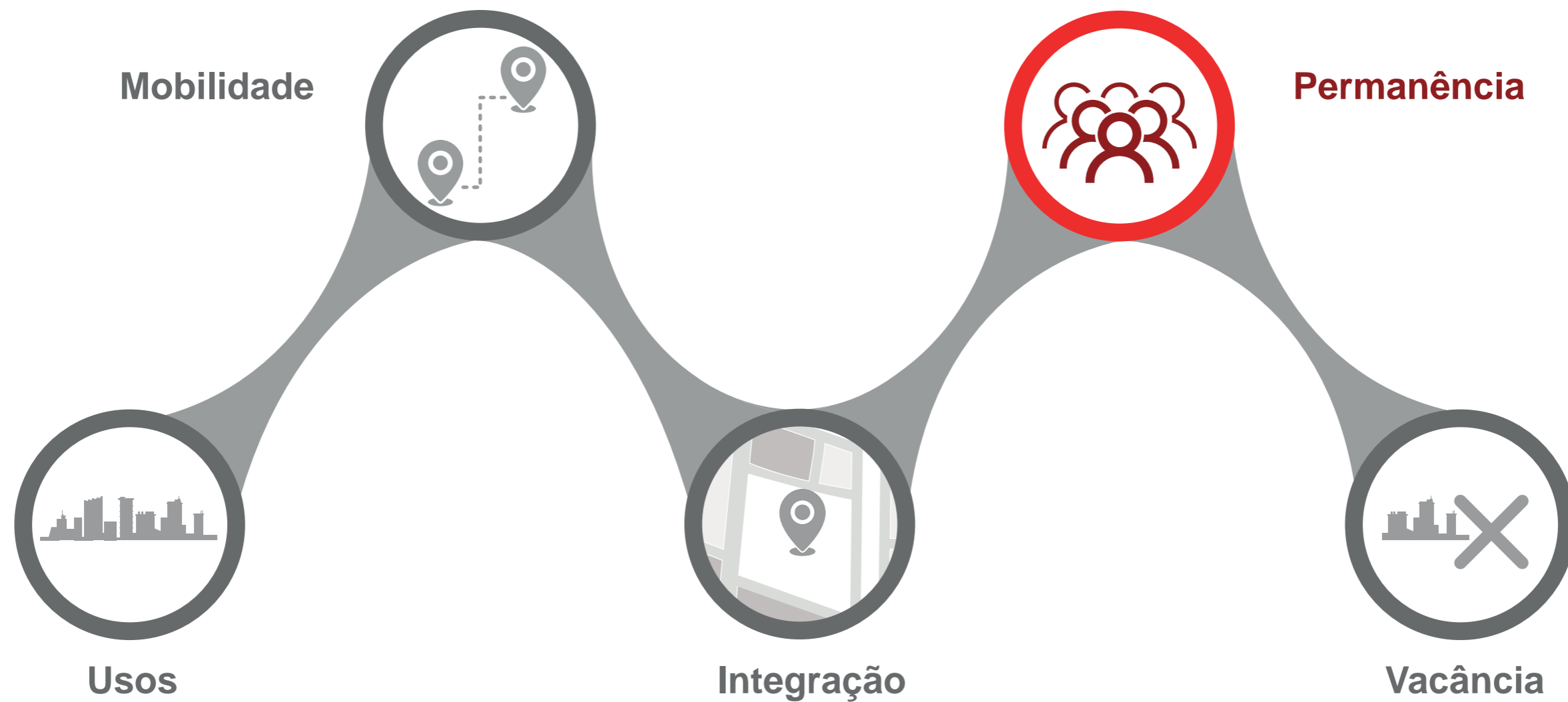


\_mapa de fachadas cegas  
\_escala: 1:3000



legenda: — fachadas cegas

# Levantamento de Campo





Fotos por Araujo, Ingrid (2014)



**Levantamento feito por Araujo, Ingrid (2014):  
Praça dos artistas  
Quadra 05**

A praça se constitui primordialmente como lugar de passagem e não de permanência por não oferecer suporte a atividades variadas. Não possui nenhum elemento que a torne memorável e os poucos elementos que ela possui encontram-se em mau estado de conservação. A falta de manutenção é refletida por bancos sem encosto e calçadas degradadas e lixo no chão.



Fotos por Araujo, Ingrid (2014)



**Praça central  
Quadra 05**

A praça se constitui primordialmente como lugar de passagem e não de permanência por não oferecer suporte a atividades variadas e por haver ausência de bancos. Não possui nenhum elemento que a torne memorável. Aspecto positivo presente é a vigilância constante.



Fotos por Araujo, Ingrid (2014)



**Praça do Povo  
Quadra 03**

A praça é pouco acessível, há poucas pessoas no local e a atividade de passagem é baixa por estar no local onde o fluxo de pedestre é pouco contínuo. As muitas barreiras não facilitam o deslocamento em seu interior. Como principal atrativo, identifica-se o quiosque. A falta de manutenção é refletida por bancos sem encosto, calçadas degradadas, mobiliário degradado, dentre outros.

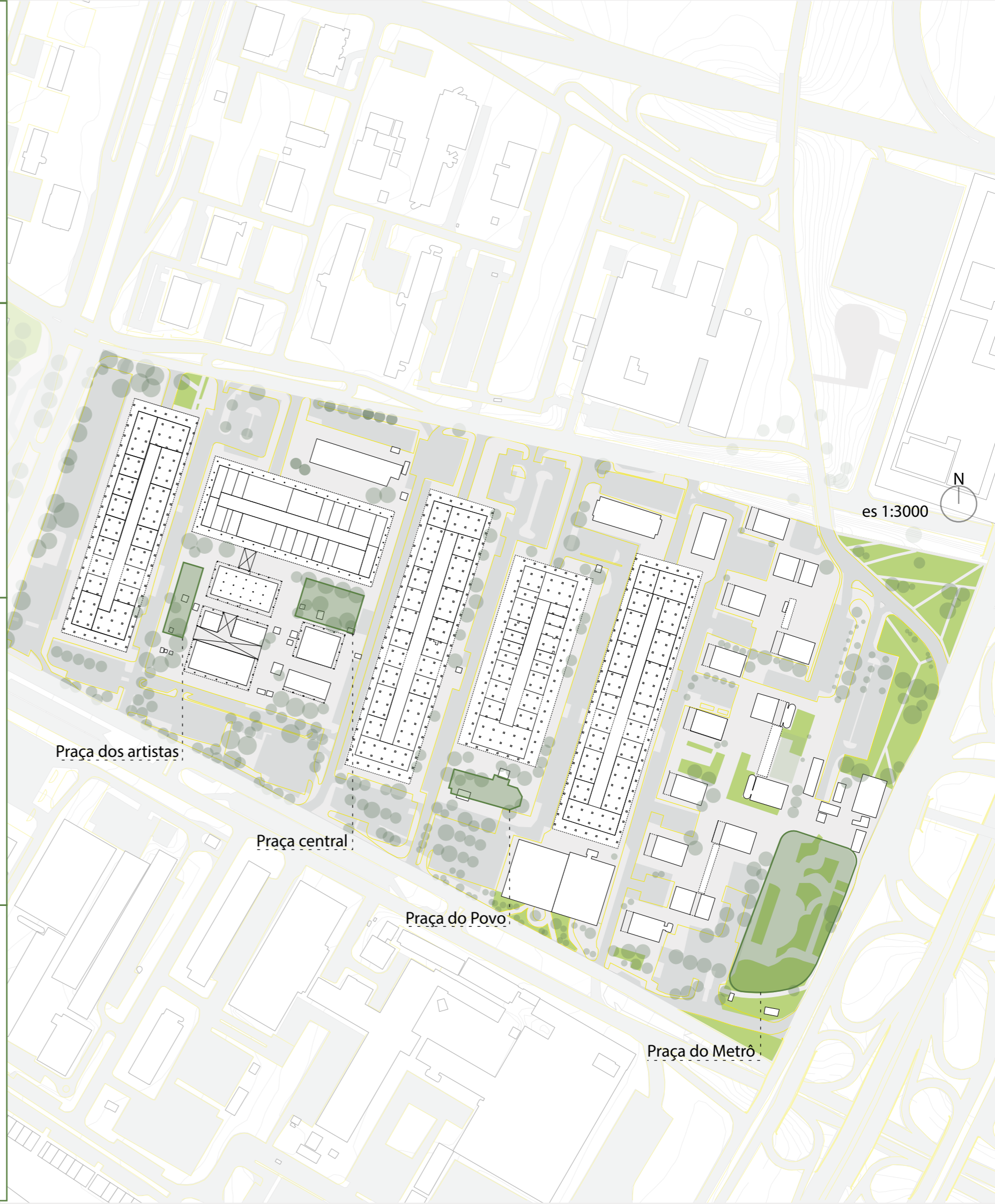


Fotos por Araujo, Ingrid (2014)



**Praça do Metrô  
Quadra 01**

Há sempre pessoas passando pela praça, pois é nela onde está situada a Galeria dos Estados, uma das maiores estações de metrô de Brasília. Ou seja, quem chega ou sai do setor utilizando o metrô passa por ela. Além disso, também há uma parada de ônibus, voltada para um dos mais importantes corredores de ônibus de Brasília, por onde embarca e desembarca muita gente. Porém, há poucas pessoas permanecendo no local.



### Análise anterior à requalificação da Praça do Povo por Araujo, Ingrid (2014):



Fotos e análises: Ingrid Fonseca de Araujo, 2014.

#### Praça do Povo Quadra 03

A praça se constitui primordialmente como lugar de passagem e não de permanência por não oferecer suporte a atividades variadas. Não possui nenhum elemento que a torne memorável e os poucos elementos que ela possui encontram-se em mau estado de conservação. A falta de manutenção é refletida por bancos sem encosto e calçadas degradadas e lixo no chão.

### Análise posterior à requalificação da Praça do Povo por autora (2022):

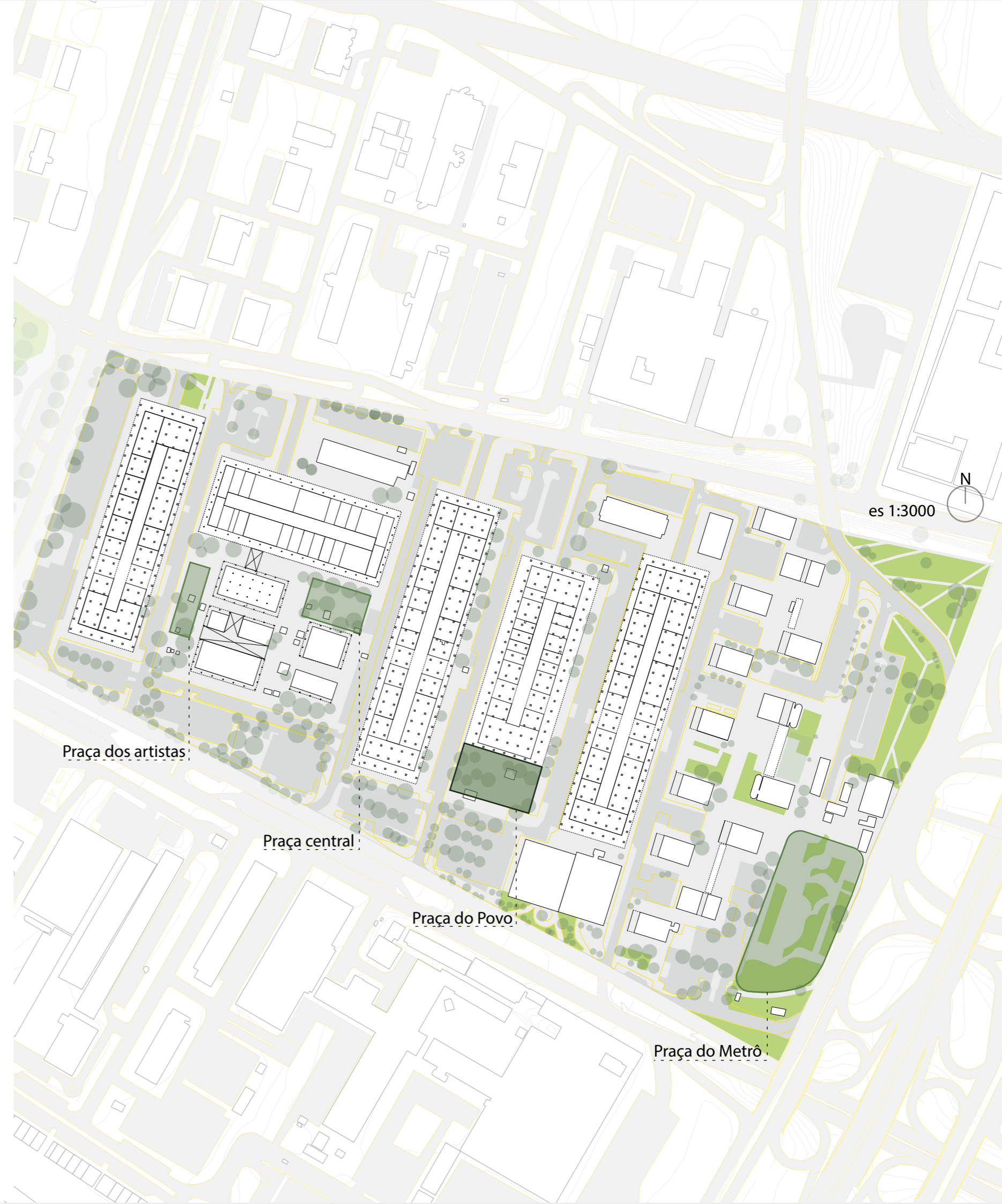


#### Praça do Povo Quadra 03

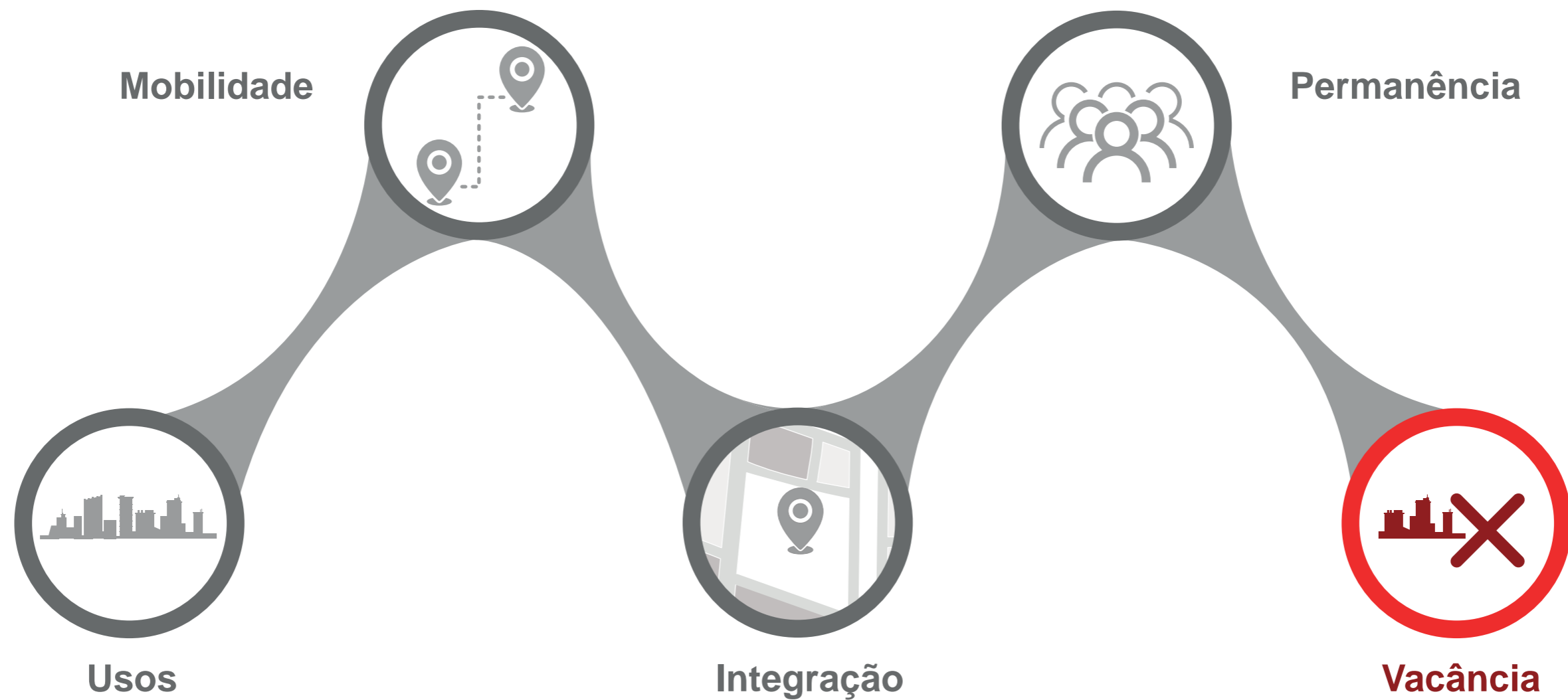
A praça ficou mais acessível e ganhou elementos de referência pela sua estrutura de iluminação atrativa e escultórica. Sua pavimentação permite que atividades como andar de skate aconteçam no local. A disposição dos novos bancos está mais centralizada.

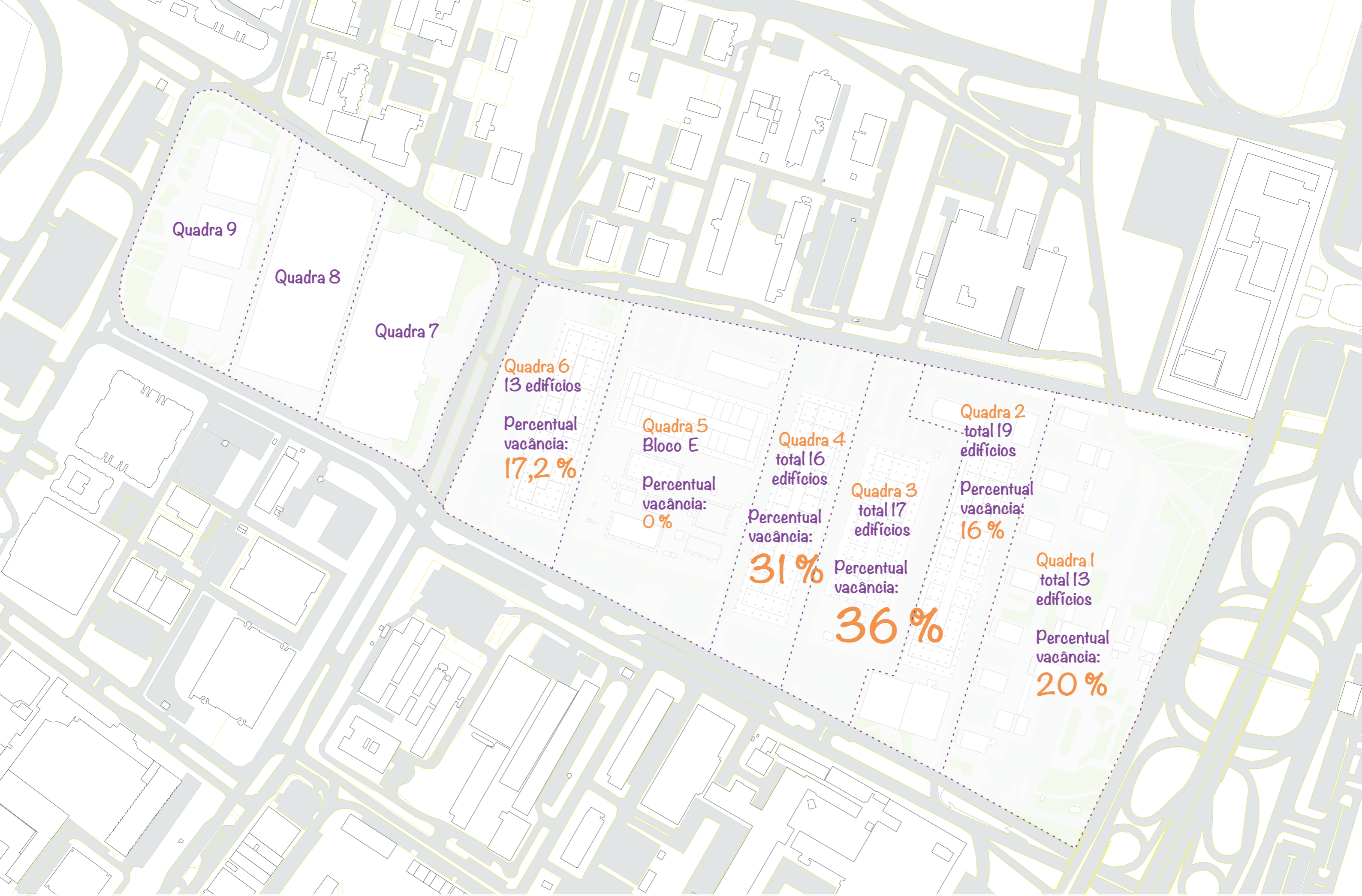


Edifício Dona Ângela



# Levantamento de Campo





Quadra 9

Quadra 8

Quadra 7

Quadra 6  
13 edifícios

Percentual  
vacância:  
**17,2 %**

Quadra 5  
Bloco E

Percentual  
vacância:  
**0 %**

Quadra 4  
total 16  
edifícios

Percentual  
vacância:  
**31 %**

Quadra 3  
total 17  
edifícios

Percentual  
vacância:  
**36 %**

Quadra 2  
total 19  
edifícios

Percentual  
vacância:  
**16 %**


Quadra 1  
total 13  
edifícios

Percentual  
vacância:  
**20 %**

\_mapa percentual vacância (unidades imobiliárias com registro inativo da CEB) por quadra  
\_escala: 1:3000



legenda:

 perímetro das quadras



\_mapa de edifícios com 100% de vacância  
\_escala: 1:3000



legenda:

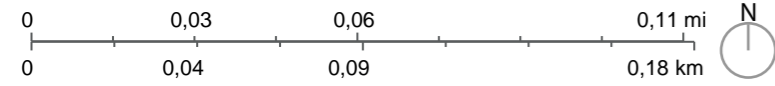
- |   |                   |   |                   |   |                          |   |                   |
|---|-------------------|---|-------------------|---|--------------------------|---|-------------------|
| ① | Edifício Nordeste | ③ | Edifício Araguaia | ⑤ | Edifício Oscar Alvarenga | ⑦ | Edifício Santa Fé |
| ② | Edifício Zarife   | ④ | Edifício N. 114   | ⑥ | Edifício Dona Ângela     |   |                   |



# Setor Comercial Sul

## Edifícios ociosos

### Quadra 04



SEDUH; FOTO 2015



1 Edifício Nordeste vista frontal



Edifício Nordeste vista térreo



Edifício Nordeste perspectiva



2 Edifício Zarife vista frontal



Edifício Zarife vista térreo



Edifício Zarife perspectiva



3 Edifício Araguaia vista frontal



Edifício Araguaia vista térreo



Edifício Araguaia perspectiva

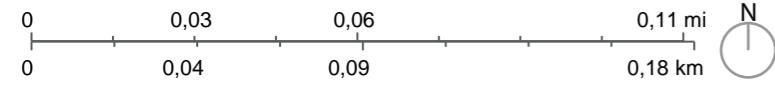




# Setor Comercial Sul

## Edifícios ociosos

### Quadra 03



SEDUH; FOTO 2015



4 Edifício N. 114 vista frontal



Edifício N. 114 vista térreo



Edifício N. 114 perspectiva



5 Edifício Oscar Alvarenga vista frontal



Edifício Oscar Alvarenga vista térreo



Edifício Oscar Alvarenga perspectiva



6 Edifício Dona Ângela vista frontal



Edifício Dona Ângela vista térreo



Edifício Dona Ângela perspectiva



7 Edifício Santa Fé vista frontal



Edifício Santa Fé vista térreo



Edifício Santa Fé perspectiva

## **4. Diretrizes de Projeto**

#### 4.1 Contexto da proposta de intervenção

Este capítulo apresenta o mapa síntese elaborado a partir dos mapas do levantamento de campo, bem como dos referenciais teóricos e marcos históricos e normativos apresentados nos capítulos anteriores. O mapa síntese busca identificar as potencialidades da área do Setor Comercial Sul e aspectos que precisam ser transformados ou potencializados, tais como a melhoria de infraestrutura, o estímulo à diversidade de usos e funções, as conexões internas e externas ao setor, dentre outros. Contará também com fotomontagens que mostrarão as ideias projetuais para também ilustrar as diretrizes.

A proposta de intervenção no Setor Comercial trata de duas escalas: a urbana e a arquitetônica. A respeito da escala urbana ocorrerá por meio do redesenho urbanístico, buscando o melhoramento do espaço público, para tanto, ocorrerá a requalificação das faixas de pedestres do setor como um todo e em especial da quadra 01 e quadra 03.

A proposta de requalificação dos espaços públicos da quadra 3 do Setor Comercial Sul busca o melhoramento das calçadas, melhoramento das condições de acessibilidade, integração entre moldais e qualificação dos espaços públicos. Visto que os problemas de desenho urbano aparecem na área do Setor Comercial Sul como um todo, as soluções de desenho urbano aplicadas a este recorte de uma quadra têm potencial de ser replicado às outras quadras do setor, levando em consideração suas singularidades.

Tendo em vista que a quadra 03 possui quatro edifícios ociosos que não estão cumprindo sua função social à cidade, a proposta em escala arquitetônica ocorrerá por meio da reconversão do edifício Dona Ângela, localizado próximos às áreas importantes geradoras de fluxo principal de pedestre, vivência e permanência no setor.

O edifício adjacente ao edifício Dona Angela é o Oscar Alvarenga. Ele possui em sua galeria o principal fluxo de pedestre. Atualmente, apenas o seu térreo é ativo e funciona para atividades comerciais como lojas populares. O edifício Dona Ângela, atualmente, também ocioso, está localizado em uma das esquinas do bloco, sua função também é importante, uma vez que a sua mais extensa fachada se encontra voltada para a recém recuperada Praça do povo.

Essa praça não possuía muitos frequentadores, um dos

motivos para tanto devia-se a sua implantação rebaixada, configurando-a como não acessível, às suas inúmeras barreiras e ao mobiliário urbanos com falta de manutenção. Como atrativo possuía o quiosque de pastel que encerra as atividades no fim do expediente.

Após a requalificação e inauguração em outubro de 2021, a praça passou ser mais acessível e atrativa, a possuir mobiliário urbano, paginação acessível com piso tátil, escadas e rampas com guarda corpo, elementos atrativos para pessoas andarem de skate e elementos de iluminação que se caracterizam como marco visual.

O edifício Dona Ângela atualmente possui 05 pavimentos, sendo o térreo, mezanino, dois pavimentos superiores ao térreo e um subsolo destinado à garagem. Atualmente, está à venda e sendo anunciado como ideal para bancos, lojas de departamento, faculdades, escolas, dentre outros. A proposta de reconversão adota o uso misto ao edifício, contendo pavimentos superiores destinados à habitação de interesse social e ao térreo uso comercial. O pavimento subsolo permanece com o uso de garagem.

Estratégias:

1. Melhorar a conexão do Setor Comercial Sul com os setores adjacentes;
2. Mudança do trato das vias urbanas ao ampliar e conectar o espaço e fluxo do pedestre;
3. Rua como local de encontro e permanência;
4. Melhoria dos espaços públicos, atraentes e bem configurados;
5. Reconversão de edifício comercial ocioso para o uso misto.

4.2 Diretrizes de Projeto

atual



INTEGRAÇÃO ENTRE SETORES



proposta



- legenda:
- faixas de pedestres existentes
  - faixas de pedestres novas
  - faixas de pedestres existentes deslocadas
  - trecho de travessia deslocado
  - novo trecho de travessia
  - trechos ou calçadas alargadas e acessíveis
  - ciclovia proposta



**1** Deslocamento das faixas de pedestre para o mesmo ponto:

Esta proposta visa aumentar a segurança e conforto dos pedestres ao reduzir a quantidade de faixas muito próximas, contínuas e não contínuas, em uma única faixa. Nesse novo local não há confluência de vias.

**2** Deslocamento das faixas de pedestre:

Esta proposta visa aumentar a segurança e conforto dos pedestres ao realocar as faixas não contínuas transformando-as em contínuas.

**3** Plataforma de conexão do SCS para o SHS:

Esta proposta visa potencializar o eixo transversal de pedestre ao conectar os setores: SCS e SHS via plataforma considerando os desníveis de até 8 metros.

**4** Requalificação do percurso transversal de pedestre no térreo dos blocos isolados altos da quadra 01:

Este percurso é interrompido pelos desníveis dos estacionamentos e pelos carros estacionados. Portanto, a proposta visa nivelar os estacionamentos ao nível da calçada, redesenhando-os quando necessário. Com isso, o espaço pode ser utilizado para outros fins quando os estacionamentos ficam vazios.



### TRAVESSIA DE PEDESTRE QUADRA 01

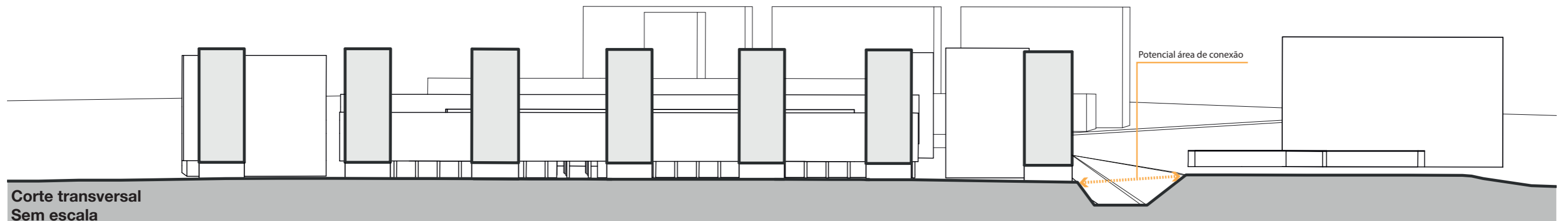
No Setor Comercial Sul (SCS), com área total de 272.118 m<sup>2</sup>, os lotes ocupam 108.437 m<sup>2</sup>, restando 163.681 m<sup>2</sup> de espaços livres. Os estacionamentos totalizam 58.796 m<sup>2</sup>, isto é, 35,92% da área não construída. A porcentagem restante é destinada a áreas verdes, praças, passeios e vias de acesso (MARTINS, 2009, p.190).

#### 3 Plataforma de conexão:

Na proposta a continuidade da travessia transversal do setor comercial sul ao setor hoteleiro em uma reta contínua é garantida por uma plataforma de conexão, visto que há taludes em ambos os lados da via com desnível de até 8 metros.

#### 4 Requalificação do percurso transversal de pedestre no térreo dos blocos isolados altos da quadra 01:

A proposta pretende nivelar os estacionamentos que possuem desníveis de 15 cm ao nível da calçada. Propõe então, recuar as vagas dos estacionamentos, conforme figura ao lado, para criação das rampas de entrada e saída dos carros. Os carros vão subir ao nível da calçada também na faixa de pedestre. Com isso, cria-se um espaço mais flexível e que prioriza o pedestre.

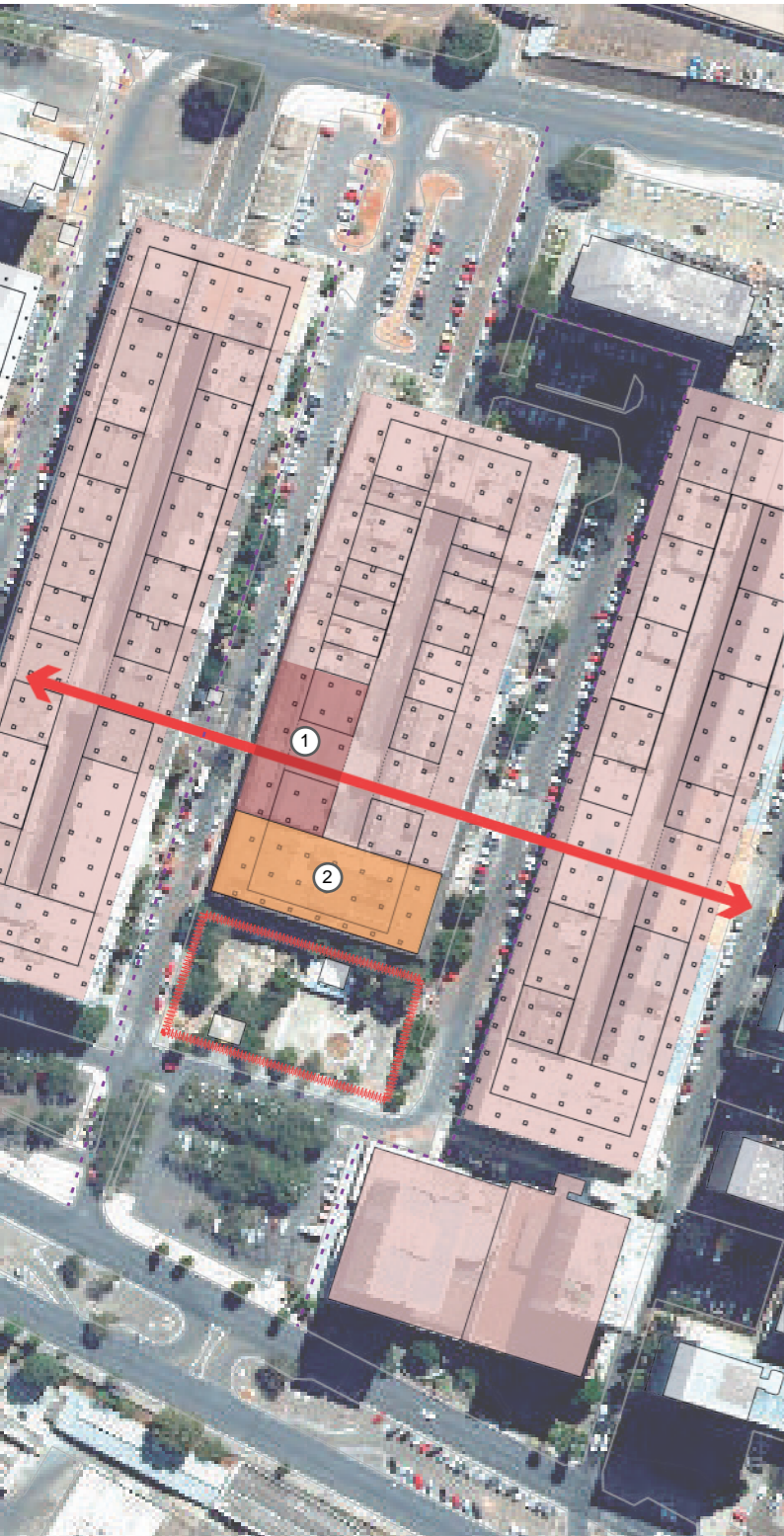


Corte transversal  
Sem escala

# Setor Comercial Sul

## Quadra 03

Esta quadra possui o maior percentual de unidades imobiliárias ociosas, totalizando 36% das unidades totais da quadra 03. Também se encontra nela a maior quantidade de prédios 100% vazios, totalizando 03, sendo eles: Edifício N. 114, Edifício Dona Angela e o Edifício Santa Fé. O Edifício Oscar Alvarenga apresenta 85.47% de vacância, pois seu térreo é ativo.



① Edifício Oscar Alvarenga vista frontal



Edifício Oscar Alvarenga vista térreo



Edifício Oscar Alvarenga perspectiva



② Edifício Dona Angela vista frontal



Edifício Dona Angela vista térreo



Edifício Dona Angela perspectiva Fonte: Street View

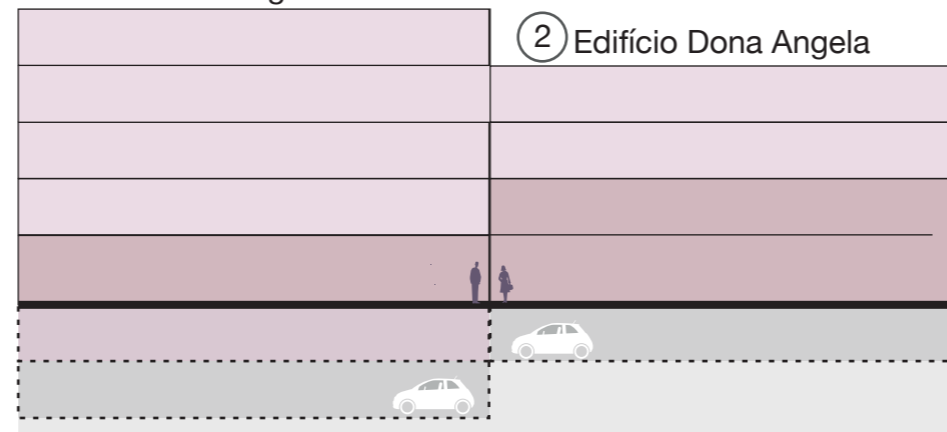
SITUAÇÃO ATUAL

### Diretrizes de Projeto Arquitetônico

SITUAÇÃO PROPOSTA

① Edifício adjacente: Oscar Alvarenga

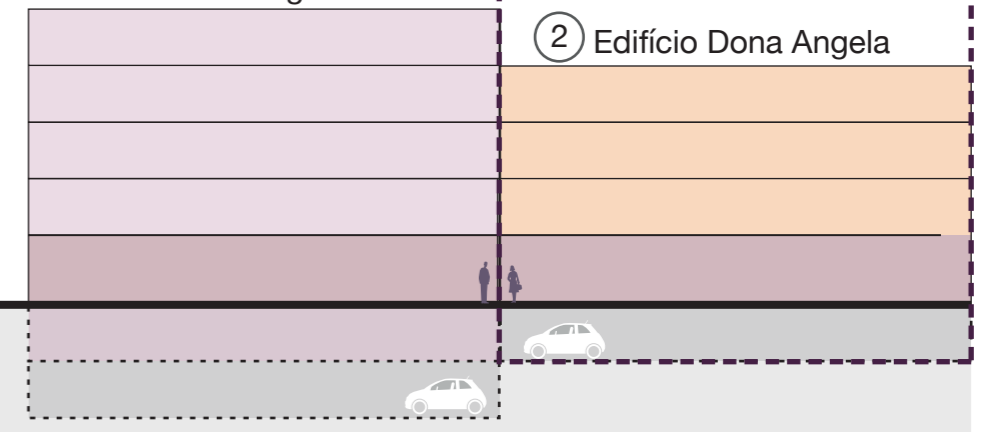
② Edifício Dona Angela



Área Total (m<sup>2</sup>) 3440.00  
Taxa de Vacância (%) 85.47

① Edifício adjacente: Oscar Alvarenga

② Edifício Dona Angela



Área Total (m<sup>2</sup>) 3000.00  
Taxa de Vacância (%) 100.00

legenda:  escritório  estacionamento  
 comércio  uso misto

uso comercial  uso misto proposto   
Fluxo principal de pedestre  Praça do povo





PLANTA DE SITUAÇÃO - QUADRA 03 - PRAÇA DO POVO SITUAÇÃO ANTERIOR  
Escala: 1:1250

Levantamento feito por: Ingrid Araujo (2014), atualização feita por autora.



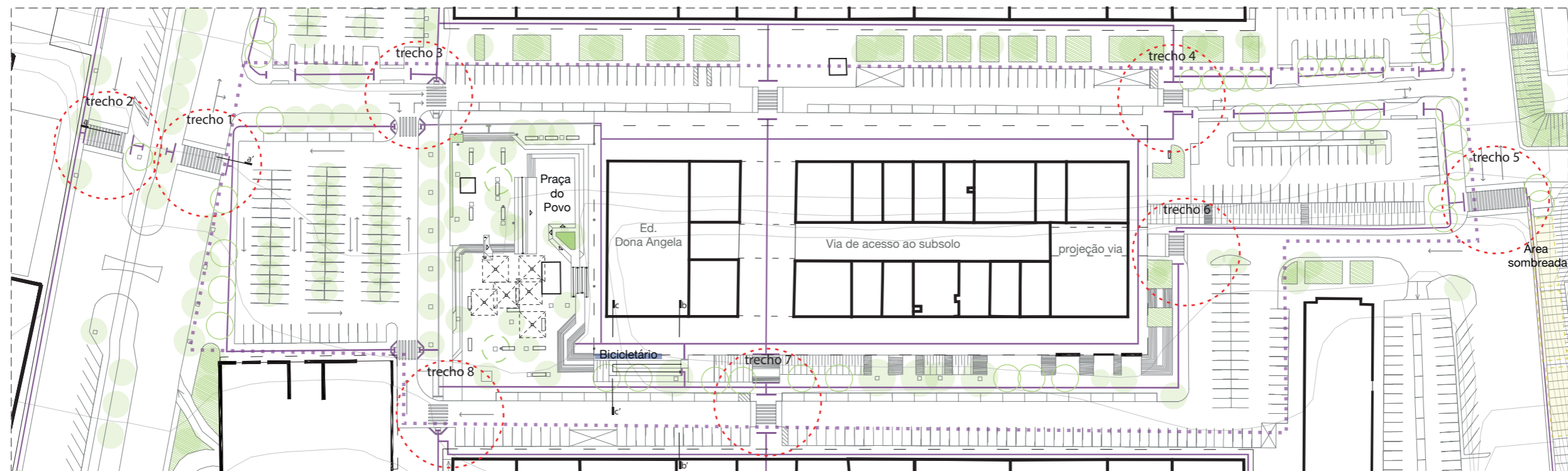
PLANTA DE SITUAÇÃO - QUADRA 03 - PRAÇA DO POVO REQUALIFICADA  
Escala: 1:1250

Levantamento atualização da praça por: SEGETH (2016), representação por autora.



PLANTA DE SITUAÇÃO EXISTENTE - QUADRA 03  
Escala: 1:1250

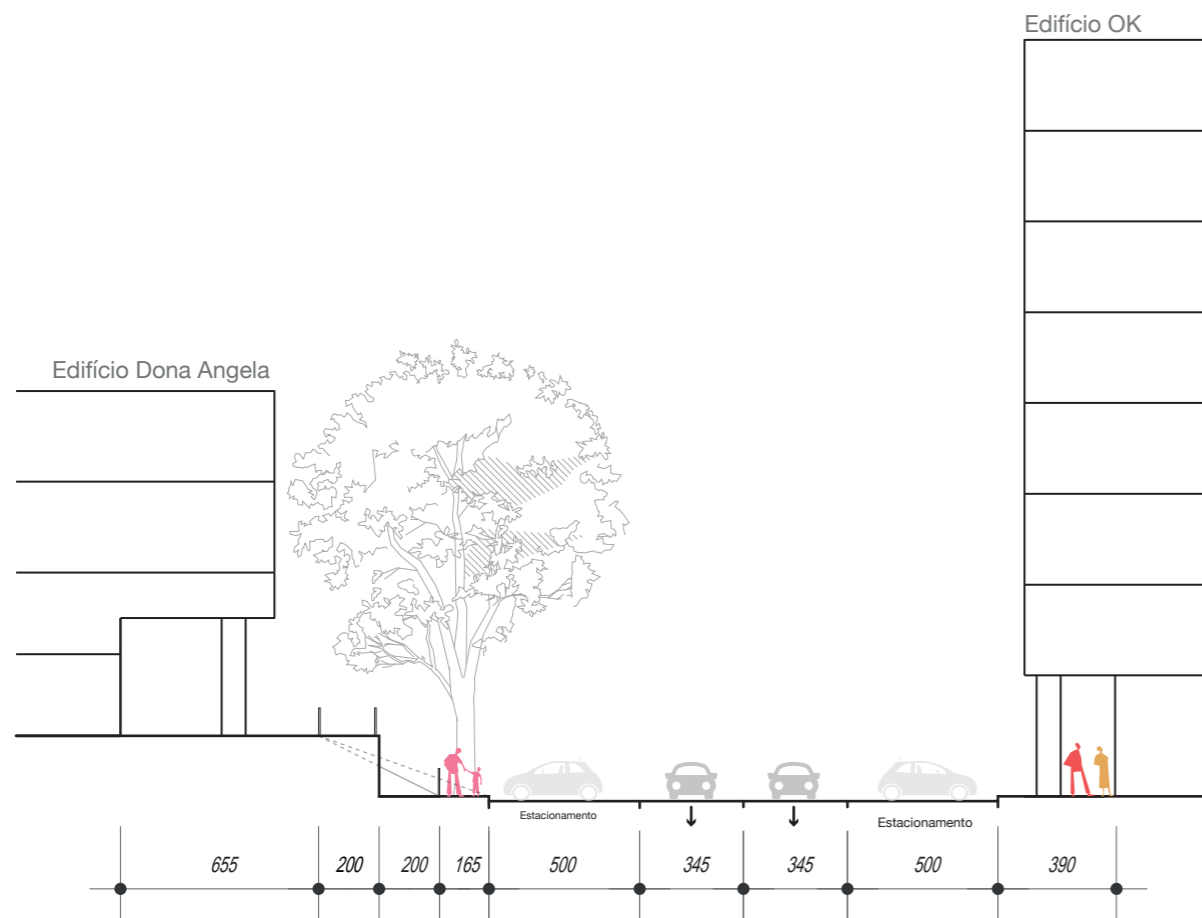
Levantamento atualização por autora.



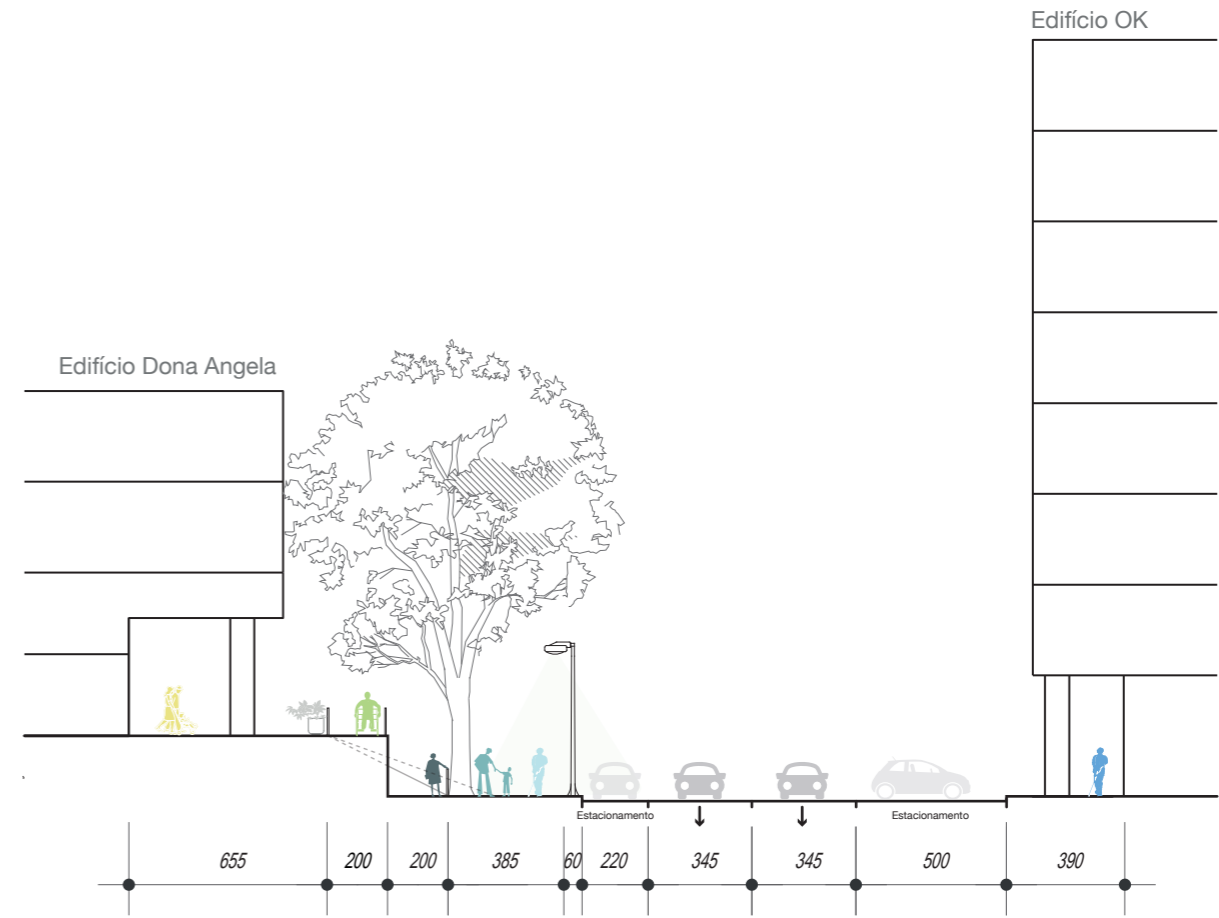
PLANTA DE SITUAÇÃO PROPOSTA - QUADRA 03  
Escala: 1:1250

- piso tátil existente
- piso tátil proposta
- árvore em crescimento
- árvores propostas

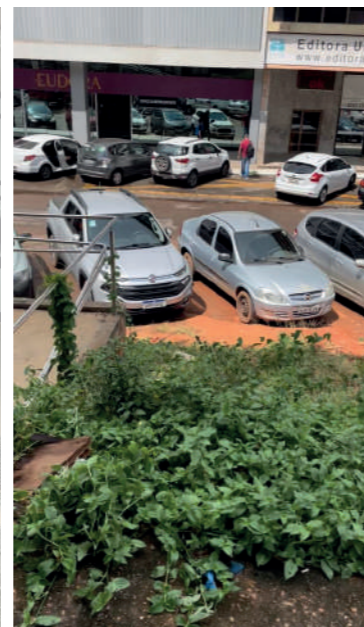
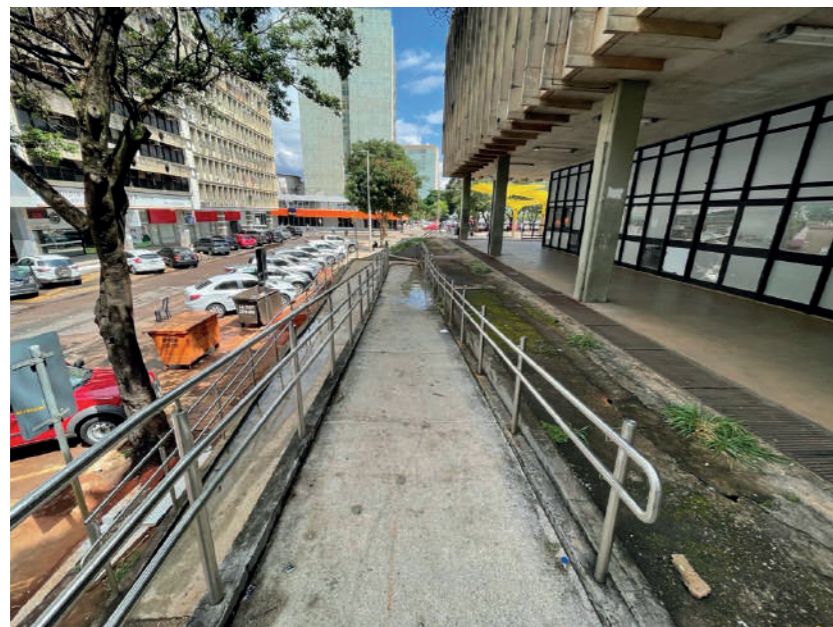




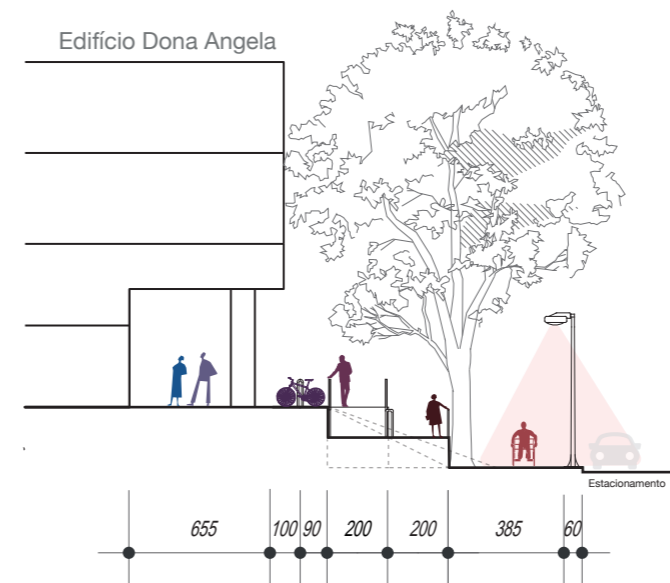
CORTE VIÁRIO BB' - SITUAÇÃO EXISTENTE  
Escala: 1:250



CORTE VIÁRIO BB' - PROJETO  
Escala: 1:250



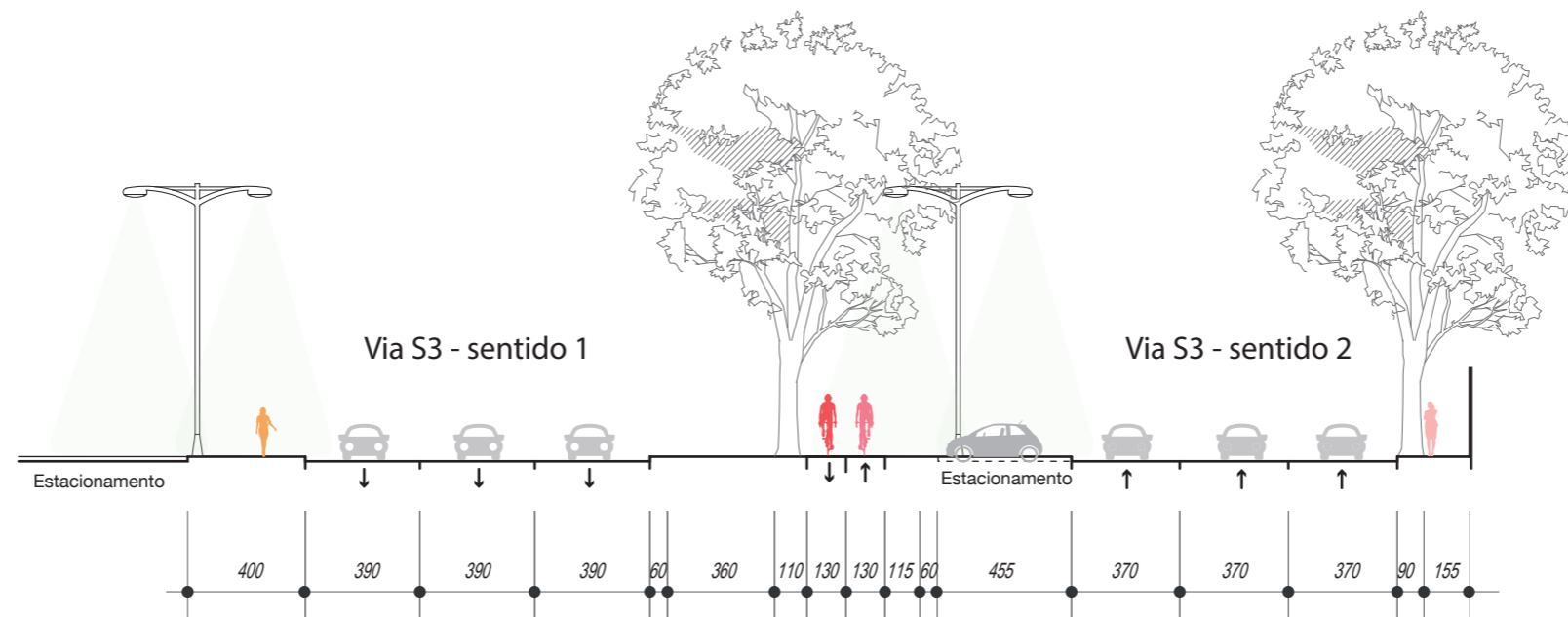
SITUAÇÃO EXISTENTE:  
Rampa de acesso e estreitas calçadas interrompidas



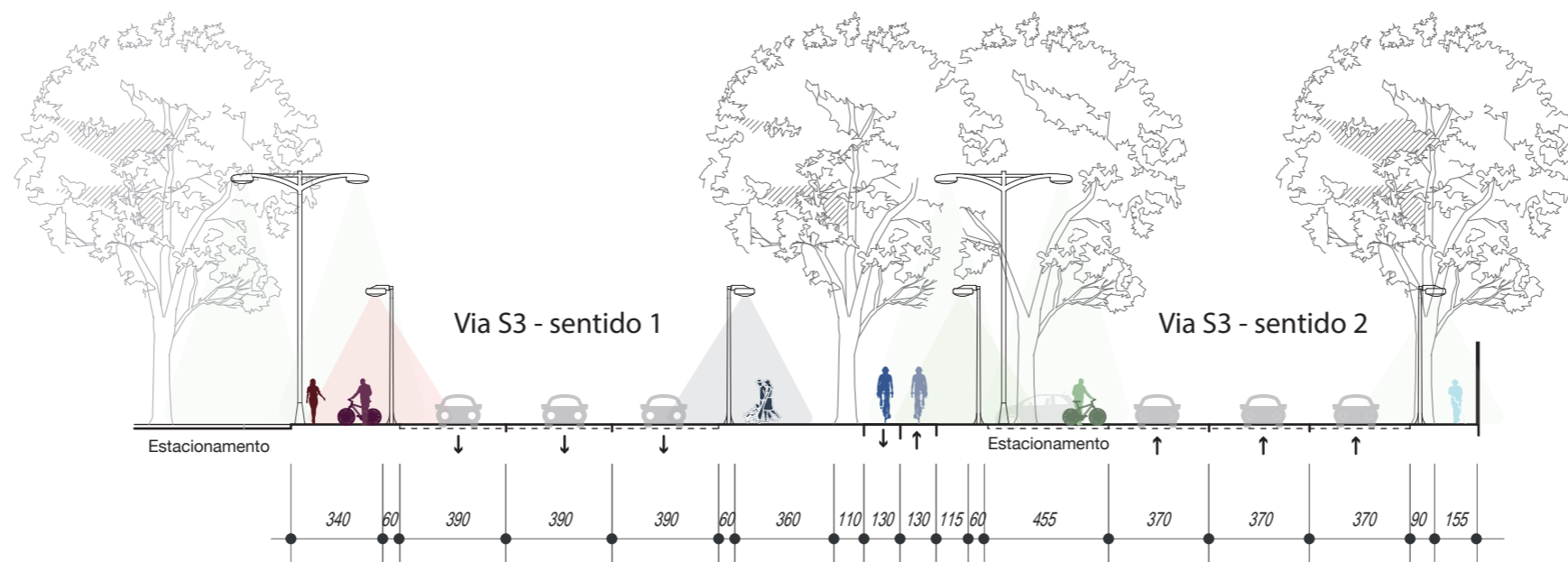
CORTE VIÁRIO CC' - PROJETO: Solução de bicicletário  
Escala: 1:250



Exemplo de bicicletário  
Fonte: archdaily disponibilizado por:  
BKT mobiliário urbano.



CORTE Via S3 AA' - SITUAÇÃO EXISTENTE  
Escala: 1:250



CORTE VIÁ S3 AA' - PROJETO  
Escala: 1:250



Situação Existente  
Via S3 (trecho 1)  
Fonte: StreetView 2021



Projeto da Via S3 -  
(trecho 1)



**Situação Existente**  
**Via S3 - (trecho 2)**  
Fonte: StreetView 2021



**Projeto da Via S3 -**  
**(trecho 2)**



**Situação Existente**  
**Via trecho 3**  
Fonte: StreetView 2021



**Projeto Via trecho 3**



**Situação Existente**  
**Via trecho 4**  
Fonte: StreetView 2020



**Projeto Via trecho 4**



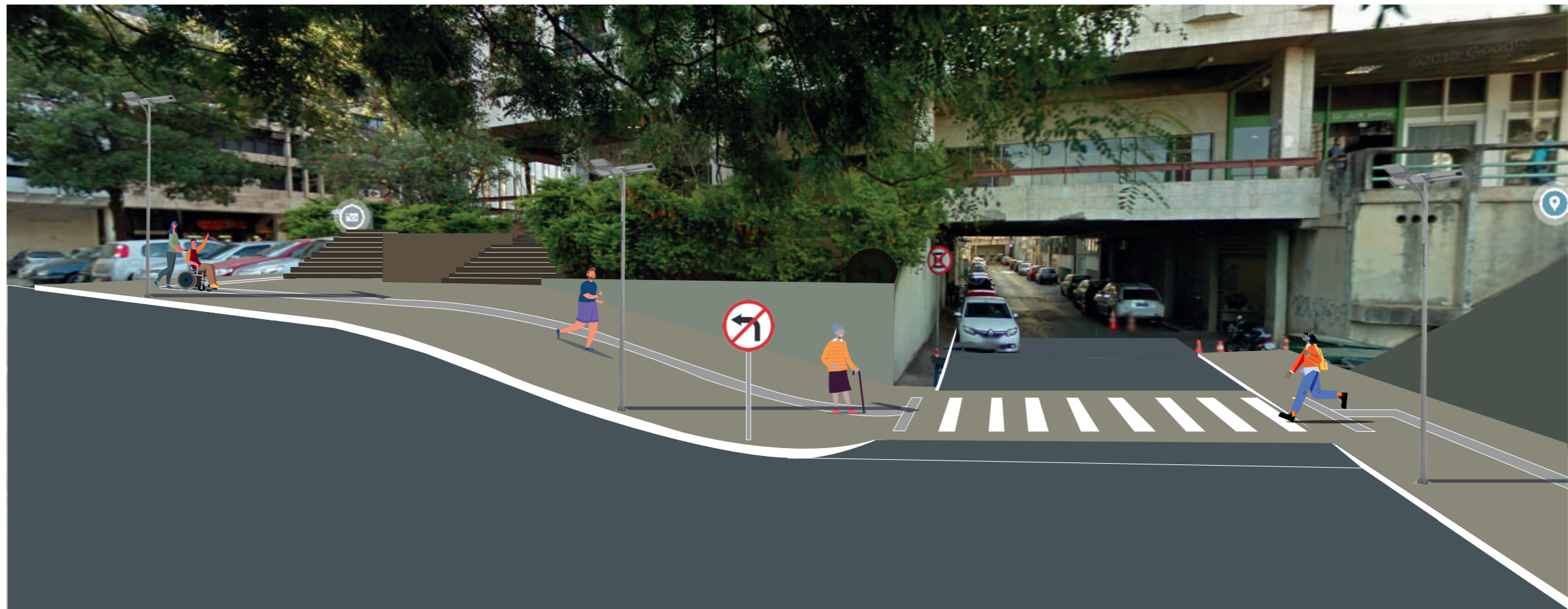
**Situação Existente**  
**Via S2 - (trecho 5)**  
Fonte: StreetView 2021



**Projeto da Via S2 -**  
**(trecho 5)**



**Situação Existente**  
**Via Trecho 6**  
Fonte: StreetView 2015



**Projeto Via Trecho 6**





Situação Existente  
Via Trecho 7  
Fonte: StreetView 2020



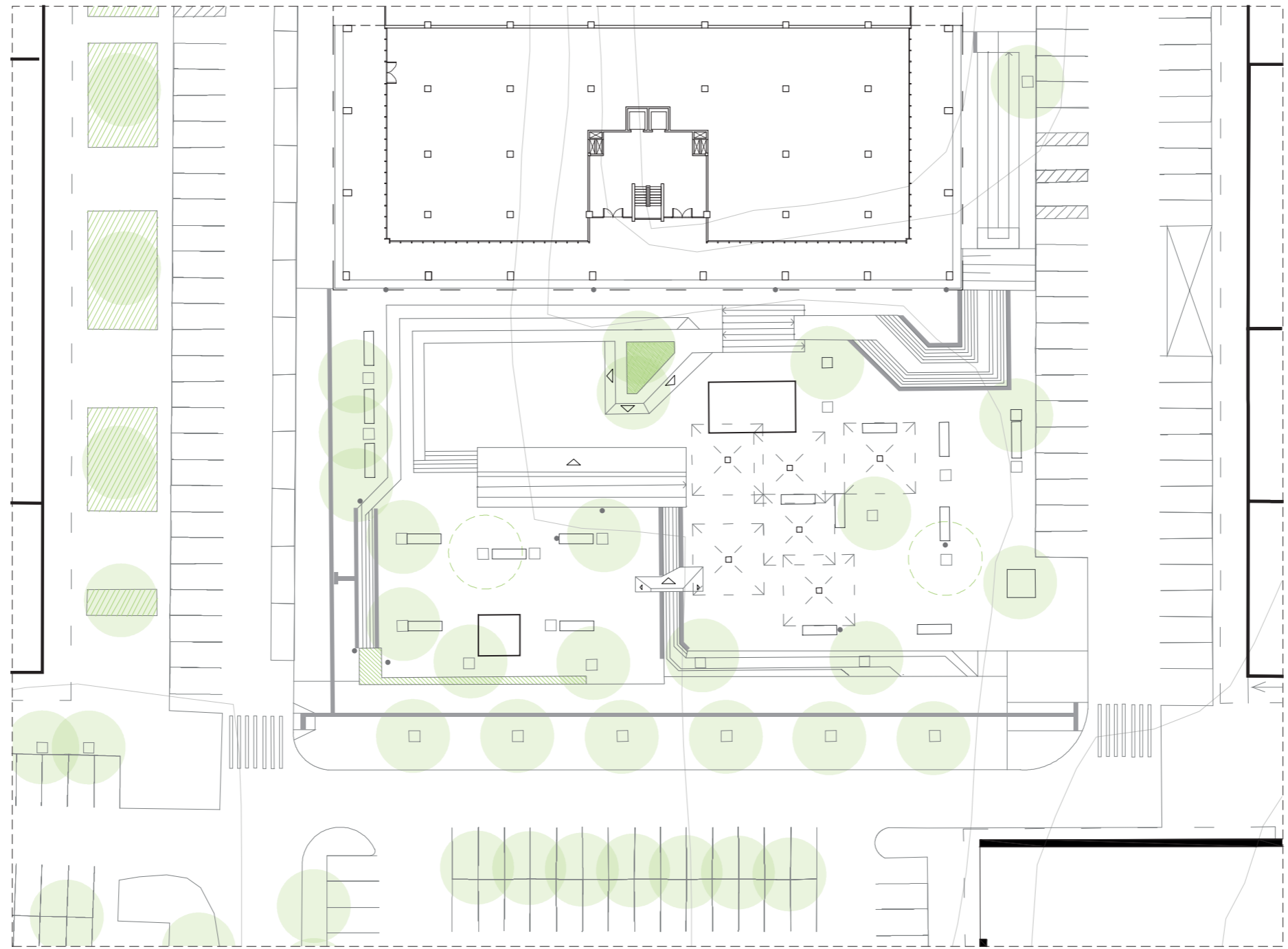
Projeto Via Trecho 7






Situação Existente  
Via Trecho 8  
Fonte: StreetView 2020

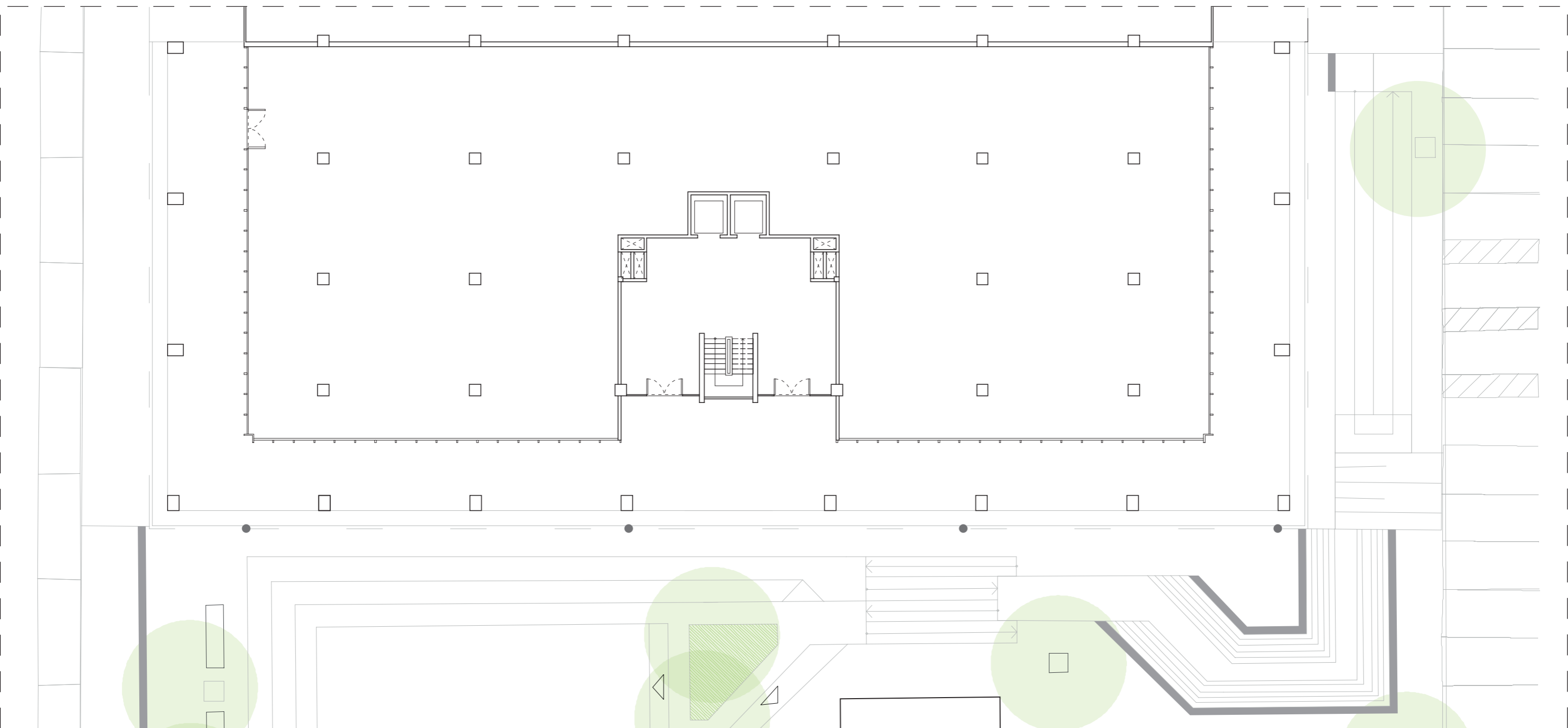



Projeto Via Trecho 8



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - SITUAÇÃO EXISTENTE   
Escala: 1:500

-  árvore em crescimento
-  piso tátil
-  lixeiras

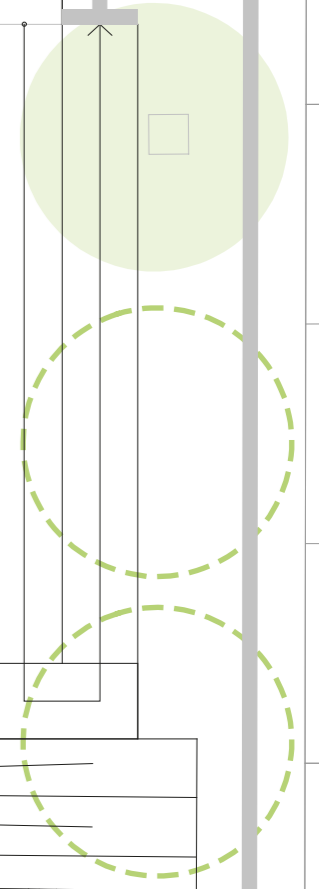
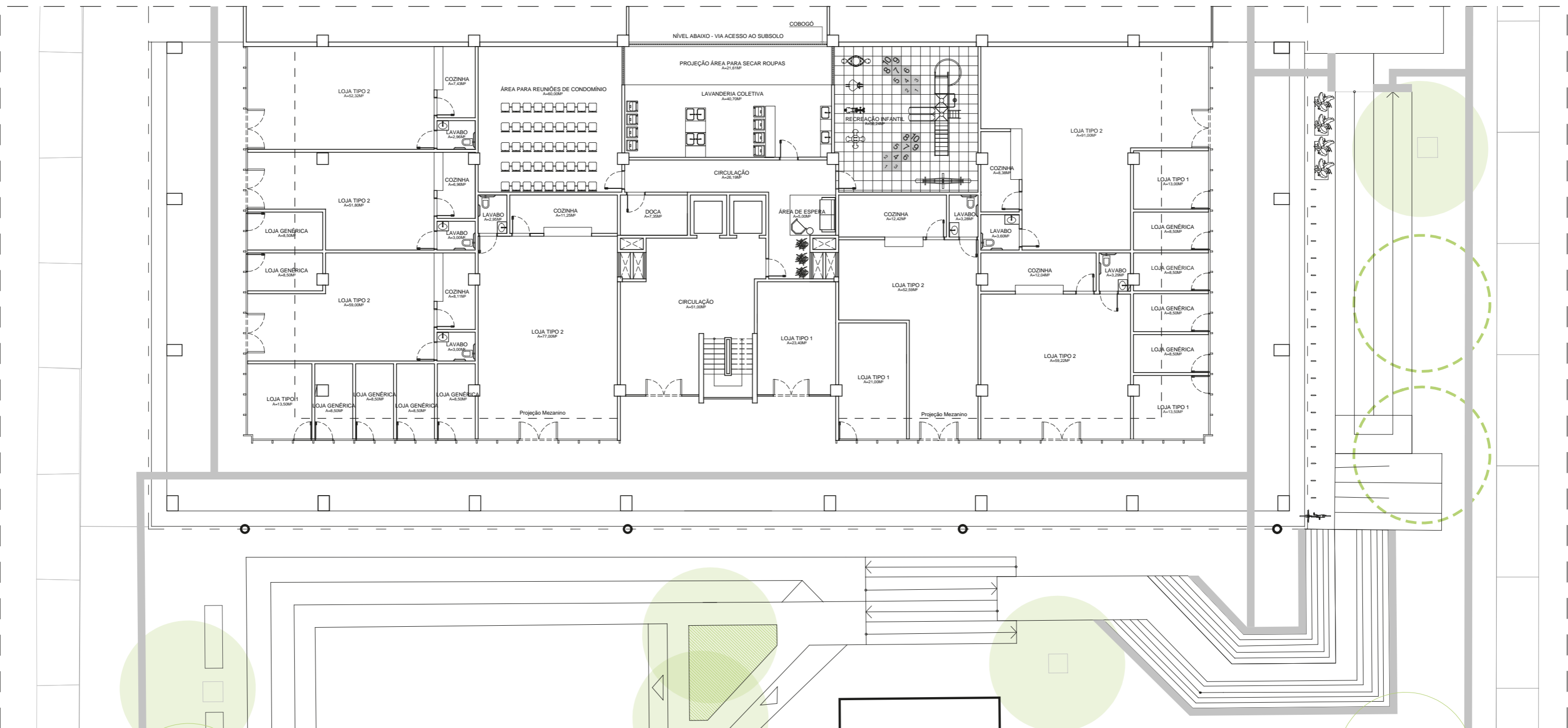


PLANTA BAIXA PAVIMENTO TÉRREO - SITUAÇÃO EXISTENTE 

Escala: 1:200




Levantamento feito por: Carmen Jimenez (2020), atualização feita por autora.

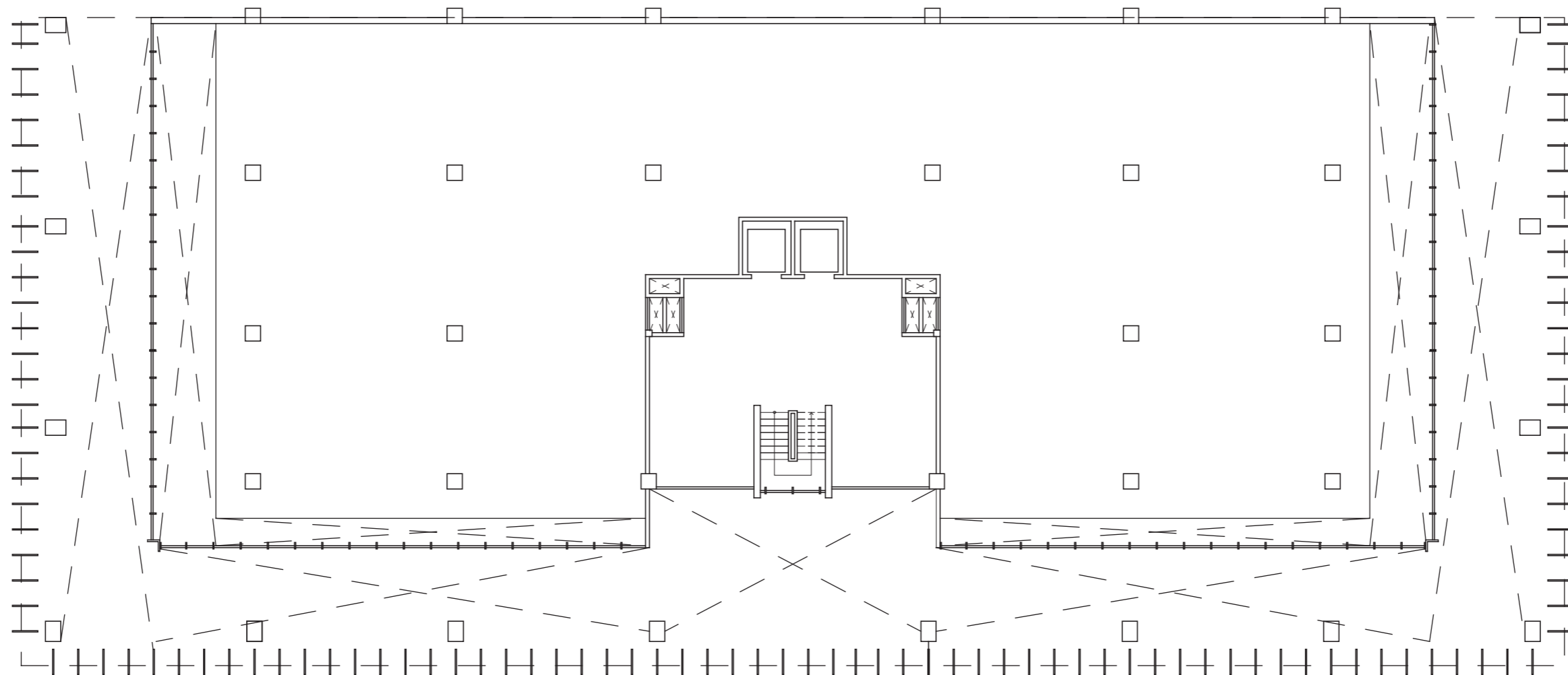
● lixeiras



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TÉRREO - PROJETO  
Escala: 1:200



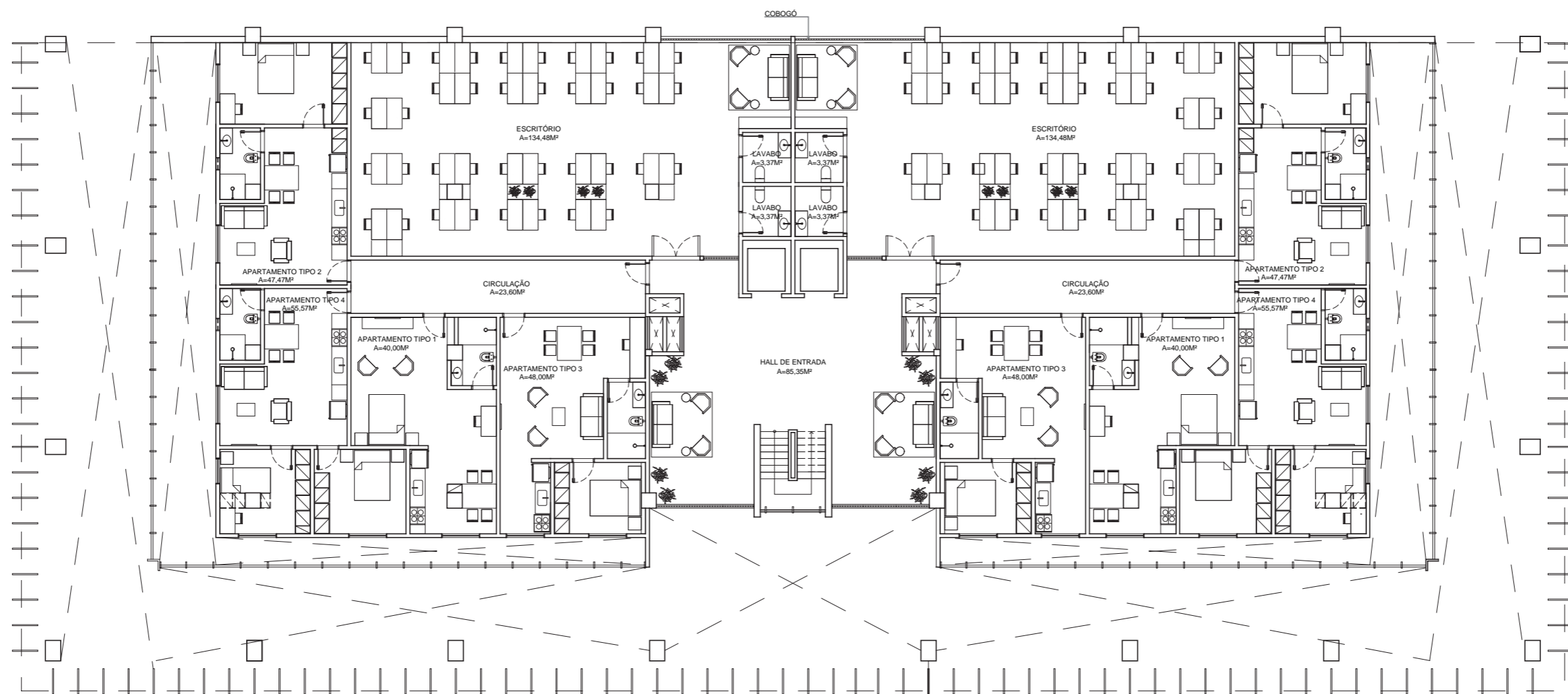
-  árvore em crescimento
-  piso tátil
-  lixeiras



PLANTA BAIXA PAVIMENTO MEZANINO - SITUAÇÃO EXISTENTE  
Escala: 1:200

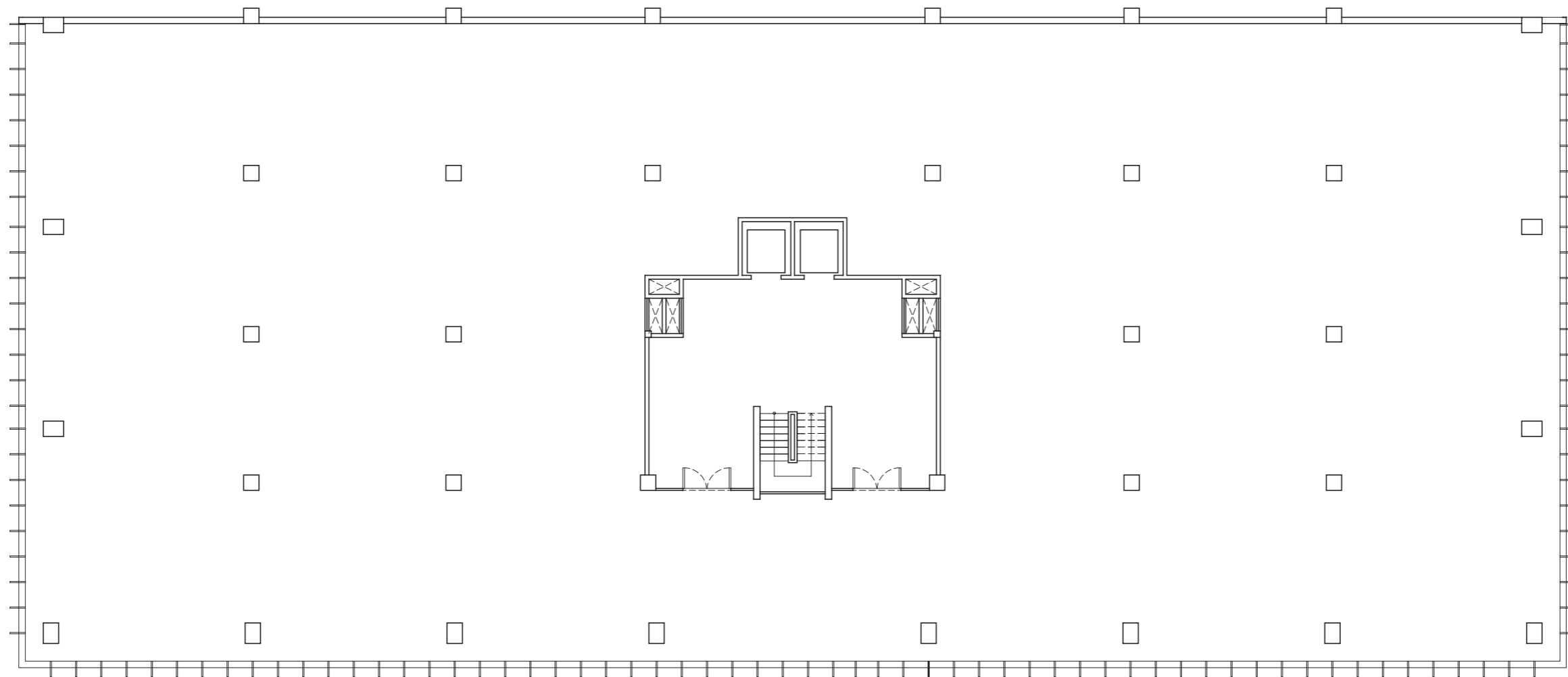


Levantamento feito por: Carmen Jimenez (2020), atualização feita por autora.



PLANTA BAIXA PAVIMENTO MEZANINO - PROJETO  
 Escala: 1:200



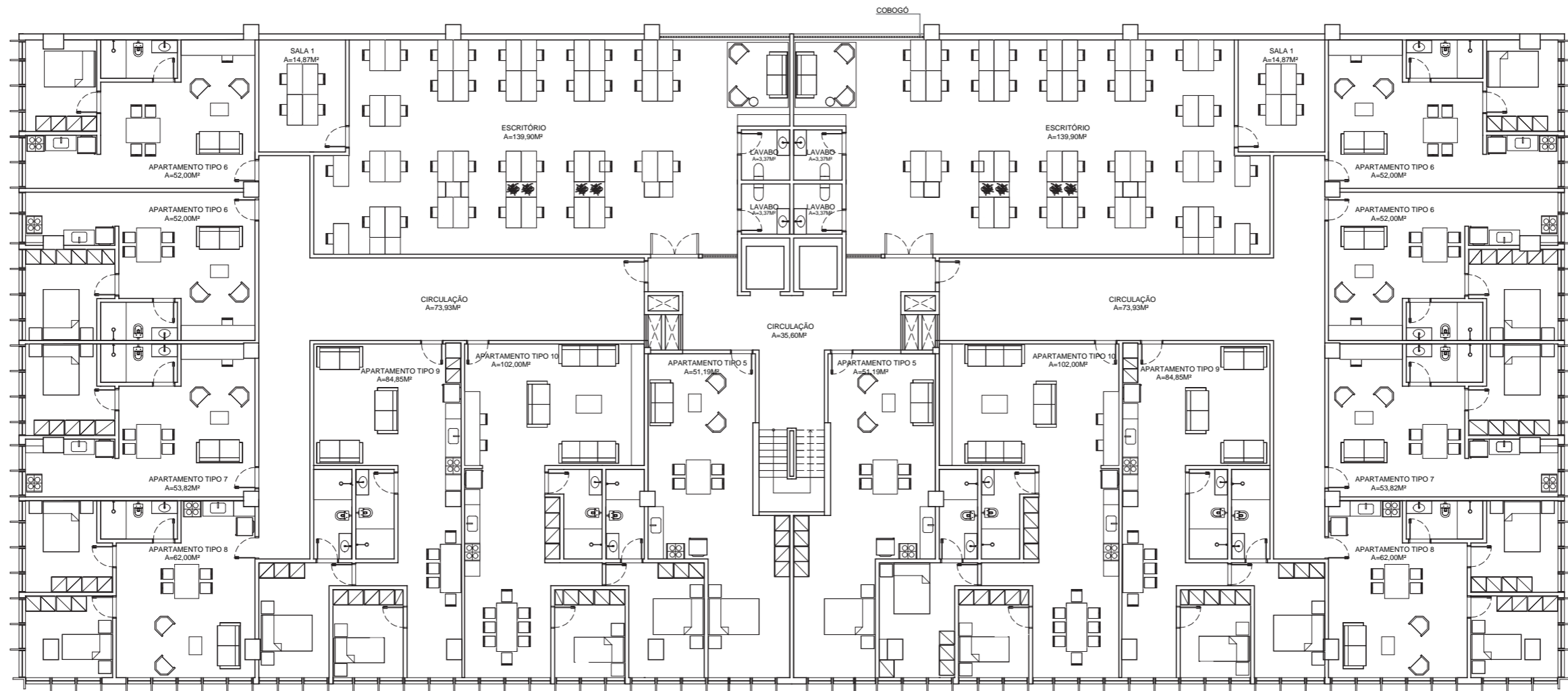


PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO - SITUAÇÃO EXISTENTE  
Escala: 1:200



Levantamento feito por: Carmen Jimenez (2020), atualização feita por autora.





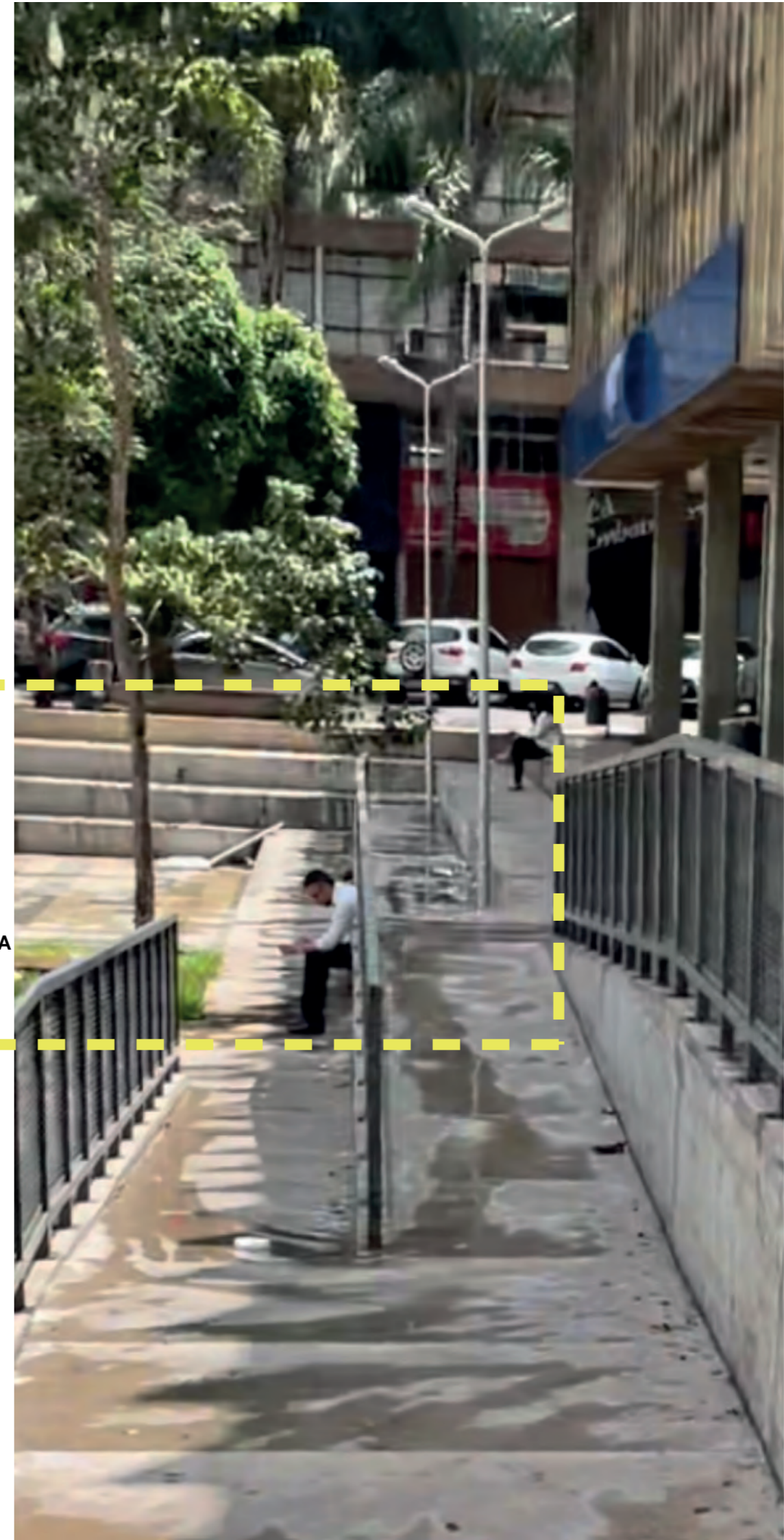
PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO - PROJETO  
Escala: 1:200





TÉRREO ATIVO E ACESSÍVEL

POSSIBILIDADE DA  
UTILIZAÇÃO DOS  
PATAMARES  
COMO BANCOS



A

TRABALHO DE CORES NOS ADESIVOS DA PARTE SUPERIOR

PERMITIR TRANSPARÊNCIA NAS ESQUADRIAS DAS LOJAS QUANDO POSSÍVEL.

PISO TÁTIL CIRCUNDANTE AO TÉRREO.





ESTACIONAMENTO EM PARALELO

DF-CON  
3585-3126

CALÇADA ALARGADA E ACESSÍVEL

BICICLETÁRIO

TÉRREO ATIVO E ACESSÍVEL

# REFERÊNCIAS

Brasília 50 + 50: cidade, história e projeto/ Luciana Saboia e Maria Fernanda Derntl, org. -Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2014.

Brasília 1960-2010: passado, presente e futuro / Francisco Leitão (organizador)... [et al.] – Brasília: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, 2009.

BONDUKI, N. Habitação na área central de São Paulo: uma opção por uma cidade menos segregada, por um centro sem exclusão social. In: SÃO PAULO (Município). Câmara Municipal de São Paulo. Relatório Final da Comissão de Estudos sobre Habitação na Área Central de São Paulo. São Paulo, Câmara Municipal, 2001.

CASTRO, Carmen Jimenez. CASA Centro de Apoio Social e Artístico - Setor Comercial Sul. Trabalho final de graduação, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília. FAUUNB, Brasília, 2020.

COSTA, L. (1986). Brasília revisitada: 1985/1987. Brasília, Complementação, Preservação, Adensamento e Expansão Urbana.

COMARU, Francisco de Assis. Áreas centrais urbanas e movimentos de moradia: transgressão, confronto e aprendizados. Revista Cidades, v. 13. 2016.

DE ARAUJO, Ingrid Fonseca. Setor Comercial Sul: proposta de intervenção urbana. Trabalho final de graduação, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília. FAUUNB Brasília, 2014.

DISTRITO FEDERAL; SEDUMA. Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – Documento Técnico. Brasília: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, 2009

DISTRITO FEDERAL; SEDUH. Entenda o que é o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília – o PPCUB e como se insere no planejamento do DF.

FERREIRA, Renato. Requalificação Urbana e Habitação: um novo Hotel Torre Palace. Trabalho final de graduação, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília. FAUUNB, Brasília, 2019.

GT Brasília: memórias da preservação do patrimônio cultural do Distrito Federal Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Superintendência do Iphan no Distrito Federal; organização Carlos Madson Reis, Sandra Bernardes Ribeiro e Thiago Pereira Perpétuo; texto Briane Panitz Bicca et al. – Brasília - df, 2016.

GDF. Governo do Distrito Federal. Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009- PDOT\DF. Companhia de Planejamento do Distrito Federal, CODEPLAN, 2009a.

GDF, Governo do Distrito Federal. Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal e Entorno – PDTU (Relatório Final). Brasília, Altran –TCBR, 2010.

GDF, Governo do Distrito Federal. Mobilidade Urbana e Desenvolvimento na Zona Oeste de Brasília. Companhia de Planejamento do Distrito Federal – CODEPLAN, 2018.

GDF, Governo do Distrito Federal. A dinâmica migratória na área metropolitana de Brasília – AMB, entre 1991 e 2010. Companhia de Planejamento do Distrito Federal – CODEPLAN, Secretaria de estado de planejamento e orçamento do Distrito Federal – SEPLAN. 2013a. Disponível em: <[www.codeplan.df.gov.br](http://www.codeplan.df.gov.br)>

GDF, Governo do Distrito Federal. Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios do Distrito Federal – PDADDF -

GEHL, Jan. Life Between Buildings: Using Public Spaces. Copenhagen: The Danish Architectural Press, 2006.

HOLANDA, Frederico de. Arquitetura e urbanidade. São Paulo: ProEditores, 2003.

HOLANDA, Frederico de. Brasília Cidade moderna, Cidade eterna. Brasília: FAUUnB, 2010.

MARICATO, Ermínia. Habitação sociais em áreas centrais. Oculum Ensaios: Revista de Arquitetura e Urbanismo, Campinas, n. 1, p. 13-24, dez. 2000. Disponível em: <<http://periodicos.puc-campinas.edu.br/seer/index.php/oculum/article/view/1744/1685>>.

NOBRE, Eduardo A. C. Habitação de interesse social e reabilitação de áreas centrais: a experiência de implementação das Zeis 3 em São Paulo, Brasil. Anais.. Covilhã: Universidade da Beira Interior, 2017.

PAVLICK, Mariana. Política para a recuperação de áreas centrais em cidades latino-americanas. Estudos de caso: São Paulo, Santiago do Chile e Buenos Aires. Dissertação- FAUUSP, São Paulo, 2010. Disponível em: <[https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-09062010-150605/publico/MPavlick\\_Dissertacao\\_Mestrado.pdf](https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-09062010-150605/publico/MPavlick_Dissertacao_Mestrado.pdf)>.

SCHVARSBERG, Benny. A carroça ao lado do avião: o direito à cidade metropolitana em Brasília. Caderno Metrôpoles, São Paulo, v. 19, n. 38, pp. 313- 334,2017. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/cm/v19n38/2236-9996-cm-19-38-0313.pdf>>.

TSUKUMO, Isadora Tami Lemos. Habitação social no centro de São Paulo: legislação, produção, discurso. FAUUSP, São Paulo, 2007.

VAZ, Marcelo. Setor Comercial Sul: uma nova forma de habitar. IES:UCB, 2020. Disponível em: <<https://caudf.gov.br/wp-content/uploads/2020/11/Segundo-lugar-proj-urb-SCS-UCB-trabalho-completo.pdf>> Acesso em: 09 de abril de 2021.