

O URBANISMO COSMÉTICO E O ESVAZIAMENTO NO SETOR COMERCIAL SUL: O CASO DA QUADRA 05

Iasmin de Sousa Jaime¹
Raquel Naves Blumenshein²

RESUMO

Este artigo analisa a Quadra 05 do Setor Comercial Sul (SCS), em Brasília, como estudo de caso para discutir os limites de políticas de requalificação urbana centradas em intervenções físico-infraestruturais no espaço público. Partindo do diagnóstico de esvaziamento funcional de áreas centrais no contexto brasileiro, agravado por mudanças econômicas e pelo pós-pandemia, argumenta-se que a melhoria de calçadas, pavimentos, iluminação e mobiliário urbano, embora relevante, não se converte automaticamente em ativação urbana quando dissociada das dinâmicas sociais, econômicas e institucionais que sustentam a vitalidade cotidiana. Metodologicamente, a pesquisa combina análise documental de projetos e ações do poder público, observação direta em diferentes dias e horários e triangulação de dados, apoiada por modelagem tridimensional para espacialização das evidências. A discussão articula os referenciais de Jacobs, Gehl, Florida, Edward Soja e Milton Santos para interpretar o descompasso entre fixos requalificados e fluxos urbanos fragilizados, evidenciando como vacância, frentes inativas e vulnerabilidades se intensificam em níveis de baixa visibilidade, como ruas de serviço e subsolo. Conclui-se que a ativação do SCS depende de governança territorial contínua, diversificação de usos, fortalecimento da economia local e estratégias articuladas de cuidado e segurança cotidiana.

Palavras-chave: Requalificação urbana; Governança urbana; Setor Comercial Sul

COSMETIC URBANISM AND DEPOPULATION IN THE SOUTHERN COMMERCIAL SECTOR: THE CASE OF BLOCK 05

ABSTRACT

This article analyzes Block 05 of the Setor Comercial Sul (SCS) in Brasília as a case study to discuss the limits of urban renewal policies centered on physical and infrastructural interventions in public space. Starting from the diagnosis of functional emptying in central areas in the Brazilian context, intensified by economic shifts and the post-pandemic period, it argues that improvements to sidewalks, paving, lighting, and urban furniture, although important, do not automatically translate into urban activation when they are disconnected from the social, economic, and institutional dynamics that sustain everyday vitality. Methodologically, the research combines documentary analysis of public projects and actions, on-site observation across different days and time periods, and data triangulation, supported by three-dimensional modeling to spatialize the evidence. The discussion draws on the frameworks of Jacobs, Gehl, and Milton Santos to interpret the mismatch between upgraded fixed urban elements and weakened urban flows, showing how vacancy, inactive street fronts, and vulnerabilities intensify in low-visibility layers such as service lanes and the underground level. It concludes that the activation of the SCS depends on continuous territorial governance, diversification of uses, strengthening of the local economy, and coordinated strategies for care and everyday safety.

Keywords: Urban renewal; Urban governance; Setor Comercial Sul (Brasília's Southern Commercial District)

Recebido em 06 de fevereiro de 2026. Aprovado em 19 de março de 2026

¹ Universidade de Brasília – UnB. iasmin.arch@gmail.com

² Universidade de Brasília – UnB. raquelblum@terra.com.br

INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, políticas de requalificação urbana em áreas centrais têm sido frequentemente estruturadas como intervenções físico-infraestruturais no espaço público. O debate contemporâneo sobre requalificação urbana tem evidenciado os limites de intervenções centradas apenas na melhoria da infraestrutura do espaço público e dissociadas de condições socioespaciais e institucionais que sustentam a permanência e a vitalidade urbana. Em áreas centrais marcadas por vacância, degradação e insegurança, reformas de calçadas e pavimentos podem elevar a qualidade do caminhar, mas não necessariamente reverter padrões de desativação, sobretudo quando a morfologia urbana contribui para baixa vigilância natural e trajetos evitados.

Os centros urbanos brasileiros atravessam um período de redefinição funcional. Historicamente dotados de infraestrutura consolidada esses espaços enfrentam hoje o desafio do esvaziamento, agravado pela migração de atividades econômicas para novas centralidades e pela consolidação do trabalho híbrido no pós-pandemia.

Brasília (Distrito Federal), frequentemente lembrada como o ápice do urbanismo modernista, foi concebida sob a égide da ordem, da setorização e da funcionalidade. No entanto, em suas frestas e centros densos, o Setor Comercial Sul (SCS) localizado na escala gregária³ do plano piloto, revela as contradições de um planejamento que priorizou a "setorização" em detrimento a "cidade", mesmo na tentativa de diferenciação da estrutura central do plano.

Em vez dos blocos isolados em grandes áreas verdes (como nas superquadras), o SCS é um tecido de quadras setoriais com muitos edifícios, esquinas e alinhamentos que tendem a criar ambiente mais "urbano". Um elemento forte do SCS é a presença de galerias e travessias que estruturam os caminhos pelo território (muitas vezes, o setor se entende "a pé", cruzando galerias e percursos internos). A sua forma urbana está muito ligada ao uso de comércio/serviços e ao funcionamento diurno, isso produz uma experiência e performance urbana diferente da escala residencial, que tem permanência cotidiana distribuída ao longo do dia (Amaral e Zamignan, 2024).

Entre a morfologia do SCS e a experiência da vida cotidiana que ela produz, há um ponto decisivo, que é a forma urbana que só se converte em "urbanidade" quando os seus dispositivos espaciais (galerias, travessias, esquinas e térreos) conseguem sustentar encontros, permanências e usos diversos ao longo do tempo. Ou seja, o fato do território do SCS ser mais "denso", com percursos internos que organizam o caminhar e o acesso aos edifícios, cria potencial para uma vida pública intensa. Entretanto, esse potencial depende diretamente da ativação contínua das fachadas ativas, da qualidade das transições entre interior e exterior e da existência de motivos reais para circular e permanecer. Para Holanda (2010) urbanidade é um atributo social que envolve a visibilidade do outro, a negociação de papéis e a existência de fronteiras mais flexíveis entre eles, além de favorecer mobilidade social e relações societárias mais simétricas.

Este artigo debruça-se especificamente sobre a Quadra 05 do Setor Comercial Sul, um território que sintetiza o descompasso entre a requalificação físico-infraestrutural e a efetiva ativação urbana. Enquanto o poder público investe recorrentemente no que se chama de "maquiagens" urbanas (trocas de

³ A escala gregária no contexto urbano da cidade de Brasília, refere-se a uma das quatro escalas concebidas no Plano Piloto, é aquela que faz respeito ao espaço projetado para o encontro, a convivência coletiva.

pavimentação, iluminação e mobiliário), a área insiste em ciclos de degradação, revelando que a infraestrutura física, por si só, é incapaz de sustentar a vitalidade de um espaço se não houver uma integração com as dinâmicas sociais e econômicas locais.

O problema central reside no que se pode chamar de "urbanismo cosmético". Ao longo das últimas décadas, intervenções no SCS, e especificamente na Quadra 05 buscaram mitigar a sensação de abandono, mas falharam ao ignorar o que Jacobs (2011) define como a "balé da calçada", indicando que a necessidade de usos mistos e olhos vigilantes são o que garantem a segurança orgânica e a permanência das pessoas. No SCS, a monofuncionalidade comercial cria por muitas vezes os "desertos urbanos" após o horário comercial, transformando a infraestrutura em um cenário inóspito onde os problemas sociais (como a vulnerabilidade extrema e a criminalidade) voltam a se manifestar com rapidez, independentemente das intervenções realizadas.

Para fundamentar essa análise, recorre-se a autores como Gehl (2013), que discute a importância da escala humana e da "vida entre edifícios", e Santos (2006), cuja distinção entre "fixos" e "fluxos" permite compreender por que a renovação dos fixos (a estrutura física) não garante a qualidade dos fluxos (as interações sociais). Além disso, o artigo resgata relatos históricos de tentativas anteriores de revitalização do setor, demonstrando um padrão de "limpeza urbana" e higienismo que, ao não oferecer soluções para a complexidade social e econômica da área, acaba por condenar os projetos de requalificação ao anacronismo e à obsolescência precoce. Para Florida (2003), cidades mais dinâmicas e competitivas tendem a atrair talentos quando oferecem diversidade, vitalidade urbana, oportunidades de interação, infraestrutura qualificada e ambientes propícios à criatividade.

O espaço urbano é ao mesmo tempo produto e produtor de desigualdades. Soja (1993) destaca que requalificar o espaço não significa, necessariamente, promover justiça. Uma intervenção pode melhorar a paisagem urbana, mas ainda assim reforçar exclusões se não considerar acesso equitativo, diversidade de usuários, permanência de populações vulneráveis, direito ao uso cotidiano e distribuição territorial de benefícios.

Esse ponto tem sido formulado com precisão pelo debate sobre *place-keeping* (manter o lugar), que contrasta com *place-making* (fazer o lugar). Dempsey e Burton (2011) argumentam que grandes investimentos em lugares bem desenhados frequentemente não são acompanhados por recursos e estruturas duradouras de governança, gestão, manutenção, financiamento e avaliação. Diante disso, sem *place-keeping*, o espaço público pode entrar em uma espiral descendente de danos, despreparo e abandono, afetando conforto, apropriação e sensação de segurança (Dempsey e Burton, 2011).

Dempsey, Smith e Burton (2014) aprofundam essa crítica ao mostrar que resultados de curto prazo da qualificação física podem se perder rapidamente quando falham rotinas de manutenção e governança, pois a experiência cotidiana do usuário é altamente sensível a sinais imediatos de cuidado (lixo, pichações, iluminação, mobiliário danificado) e à continuidade de serviços urbanos.

Nessa condição, a Quadra 05 do SCS, constitui um caso relevante, expressando essa dicotomia. Entre 2022 e 2024, o poder público executou intervenções orientadas à acessibilidade e à requalificação do espaço público (envolvendo calçadas, passarelas, pavimentação, rampas, sinalização, paisagismo e mobiliário) e comunicou investimentos na ordem de milhões de reais para a região. Apesar disso, o SCS segue sendo descrito por fontes jornalísticas como território com elevada vacância (com estimativa de cerca de 1,3 mil imóveis fechados, entre salas e

lojas) e fragilidades de uso, indicando que os efeitos da intervenção física não se converteram automaticamente em ocupação e vitalidade cotidiana (SEDUH-DF, 2019; R7, 2023; Correio da Manhã DF, 2025). Além disso, há registro público de áreas críticas associadas à Quadra 05, como o “Buraco do Rato”, frequentemente relacionado a sensação de insegurança e cenas de uso de drogas, compondo um quadro socioespacial complexo que não se resolve apenas por obras urbanas.

O objetivo deste estudo de caso, portanto, não é diagnosticar as patologias urbanas da Quadra 05, mas questionar a eficácia das políticas públicas que desassocia a engenharia, arquitetura da sociologia urbana, psicologia e economia. Ao final, argumenta-se que a verdadeira ativação do Setor Comercial Sul depende menos de reformas estéticas e mais de uma gestão democrática que considere a governança urbana como fator fundamental, a diversidade de usos, a reestruturação da economia e o acolhimento social como pilares indissociáveis da renovação física.

MATERIAL E MÉTODOS

A presente pesquisa caracteriza-se como um estudo de caso de natureza qualitativa e caráter exploratório-analítico. O foco recai sobre a Quadra 05 do Setor Comercial Sul (SCS), utilizada como unidade de análise para compreender o descompasso entre a forma urbana e a vida social. O delineamento metodológico foi estruturado em três etapas complementares.

A primeira etapa consistiu na coleta e análise de documentos oficiais relativos às intervenções urbanísticas na área central de Brasília. A base principal foram os projetos de reforma e requalificação geridos pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH-DF) e pela Companhia Urbanizadora da Nova Capital (NOVACAP). Foram examinados memoriais descritivos, orçamentos e plantas técnicas dos projetos básicos de revitalização do SCS presentes no termo de referência e no chamamento da licitação da obra e de programas como o “Viva Centro”, considerando principalmente as intervenções recentes de substituição de pavimentação da quadra 05 (2020-2022). O objetivo foi de identificar as premissas técnicas e adequação de acessibilidade adotadas pelo poder público e o peso dado aos aspectos de infraestrutura.

Ainda nessa etapa, analisou-se alguns projetos de ativação social presentes no território, que aparecem como fontes públicas e que acontecem no Setor Comercial Sul, grande parte delas ancoradas por ações de Institutos Culturais e Sociais como o No Setor.

A segunda etapa envolveu a realização de visitas técnicas à Quadra 05 para a observação *in loco* das dinâmicas urbanas. As observações foram realizadas em diferentes dias da semana e horários (comerciais e noturnos) para captar as variações de fluxo e permanência. Utilizou-se a técnica de observação não participante, com foco no estado de conservação dos equipamentos públicos e mobiliário urbano e também no comportamento dos usuários (fluxos de pedestres, pontos de permanência e áreas de conflito). Foram realizados registros fotográficos para documentar o contraste entre a infraestrutura (pavimentação e mobiliário) e os sinais precoces de degradação, vandalismo, má utilização e a apropriação do espaço por populações em situação de vulnerabilidade.

Por fim, os dados coletados (teóricos, documentais e empíricos) foram confrontados por meio da triangulação de dados, articulada ao desenvolvimento de um modelo tridimensional de informação para a espacialização e leitura integrada das evidências e a análise dos 12 principais critérios para a qualidade dos espaços

públicos da quadra 05, conforme Gehl e Svarre (2018). As intenções projetuais encontradas nos documentos da SEDUH foram contrastadas com a realidade observada em campo, utilizando o referencial teórico de Jacobs (vitalidade), Gehl (vida entre edifícios) e Santos (fixos e fluxos) como chaves de interpretação para fundamentar a discussão sobre a estrutura das reformas estritamente físicas na manutenção da ordem, convivência e segurança urbana no SCS.

RESULTADOS

Os processos de intervenções no Setor Comercial Sul e na Quadra 05

Em outubro de 2022, foi divulgado investimento de R\$ 7,5 milhões para intervenções no SCS, com menção à Quadra 05 no início de trechos de reforma, incluindo calçadas e meios-fios. Em julho de 2023, a Quadra 05 foi descrita como alvo de “reurbanização geral”, com mais de R\$ 7 milhões em obras voltadas à acessibilidade (corrimãos, itens nas rampas e instalação de piso tátil), além de novas calçadas e mobiliário urbano. Em março de 2024, a Secretaria de Governo informou a conclusão/inauguração das reformas das Quadras 3, 4 e 5, com investimento de cerca de R\$ 12 milhões no conjunto e serviços como execução de calçadas, recuperação de pavimento no bolsão de estacionamento, remarcação de sinalização, paisagismo e implantação de mobiliário urbano (Agência Brasília, 2022; SEGov-DF, 2024).

A trajetória da Quadra 05 do Setor Comercial Sul é marcada por uma sucessão de tentativas de “modernização” que, historicamente, confundiram requalificar com reforma estética. Desde a década de 1990, quando o setor começou a perder seu status de “centro financeiro” para os novos shoppings e centros empresariais descentralizados, o poder público tem respondido com intervenções que por muitas vezes falham em atacar a raiz do esvaziamento, parte dela causada principalmente pela ausência de vida urbana após o horário comercial.

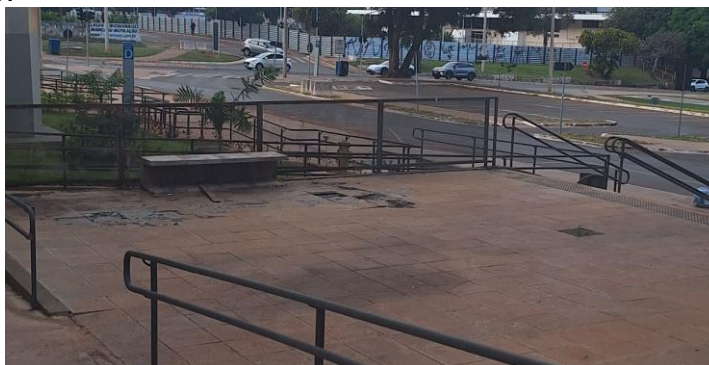
Ao reconstruir o processo histórico do SCS, Quintans (2021) articula o planejado, o projetado e o construído e também as formas de apropriação do espaço, afirmando que o SCS como outros centros urbanos, passou por mudanças em suas dinâmicas socioeconômicas e é reconhecido como área em decadência. Ao examinar os cinco projetos de revitalização propostos pelo poder público: Revitalização do Setor Comercial Sul (1997); Programa de Revitalização dos Setores Centrais (2009); Novos Projetos (2017); PPCUB (2018); e Programa Viva Centro! (2020) destaca que os projetos sempre buscaram responder problemas recorrentes e não episódicos, e que a potência do SCS estaria sobretudo no princípio de priorizar o pedestre, na implantação e gabarito dos edifícios e na configuração de espaços públicos, galerias e praças, e não na rigidez da setorização de usos.

Nos anos 90, o SCS passou por diversas operações de “limpeza”, que consistiam basicamente na retirada compulsória de vendedores ambulantes e no aumento do policiamento ostensivo. Relatos da época mostram que essas ações eram seguidas por pequenas reformas em calçadas e jardins, nesse enquadramento as reformas focaram apenas na dimensão física sem enfrentar o modo de funcionamento social/econômico do setor. Destacando que, sem uma política de integração social para a população em situação de rua que já se estabelecia ali, o resultado era um efeito elástico, observando que assim que as obras terminavam e a presença policial diminuía, a dinâmica de abandono se restabelecia. O espaço físico era renovado, mas o uso social permanecia marginalizado.

A última intervenção (2020-2024) realizada na quadra 05 feita pelo Governo do Distrito Federal (GDF) fez parte do programa de requalificação do SCS. Foram investidos quase 7 milhões de reais na substituição e recuperação da pavimentação, sinalização, paisagismo, instalação de novas redes de drenagem, recuperação estrutural das passarelas, execução de calçadas, colocação de escadas e rampas, troca de iluminação, implantação de mobiliário e adequação de acessibilidade conforme SIV/MDE 096/2017⁴.

Visitas de campo (Figura 1) mostram que, menos de um ano após a entrega das obras, a Quadra 05 voltou a apresentar sinais de degradação. A nova iluminação não foi suficiente para dissipar a sensação de insegurança, e o novo piso, embora funcional, serve de dormitório para a população em situação de rua que cresceu exponencialmente.

Figura 1. Trecho da Quadra 05 (SCS) com pavimento deteriorado. Fonte: Foto da autora, 31 mai. 2025.



Destaca-se que ao analisar os projetos licitados que se refere à contratação para execução dos serviços de Requalificação Urbana do Setor Comercial Sul, Quadra 05, Asa Sul, Brasília/DF, na Região Administrativa do Plano Piloto (RA-PP). O escopo incluiu a recuperação do pavimento existente, sinalização viária, paisagismo, execução de calçadas, escadas e rampas, recuperação estrutural da passarela (viaduto) e implantação de mobiliário urbano, conforme o SIV/MDE 096/2017, com detalhamento técnico no Projeto Básico e nas condições estabelecidas no Edital de Concorrência nº 002/2022 – SODF, percebe-se a existência de falta de compatibilização no próprio projeto, no que tange a acessibilidade arquitetônica ao não atender diretrizes básicas das normas de acessibilidade (Como a NBR 9050:2020 e NBR 16537:2024) como a criação de rotas acessíveis⁵. Como não foi possível ter acesso aos projetos executivos, mesmo diante a solicitação via lei de acesso à informação, apenas ao projeto básico disponível junto a seleção da contratação e licitação que foi analisado.

Observa-se que o Anexo I, que apresenta o Projeto Básico/Termo de Referência, no item 6.3, prevê a compatibilização de informações, por meio da comparação entre desenhos de projeto e especificações técnicas. Contudo, o documento não reforça de forma clara a necessidade de uma compatibilização efetiva e integrada entre os projetos. Ainda assim, considerando a existência de um Projeto

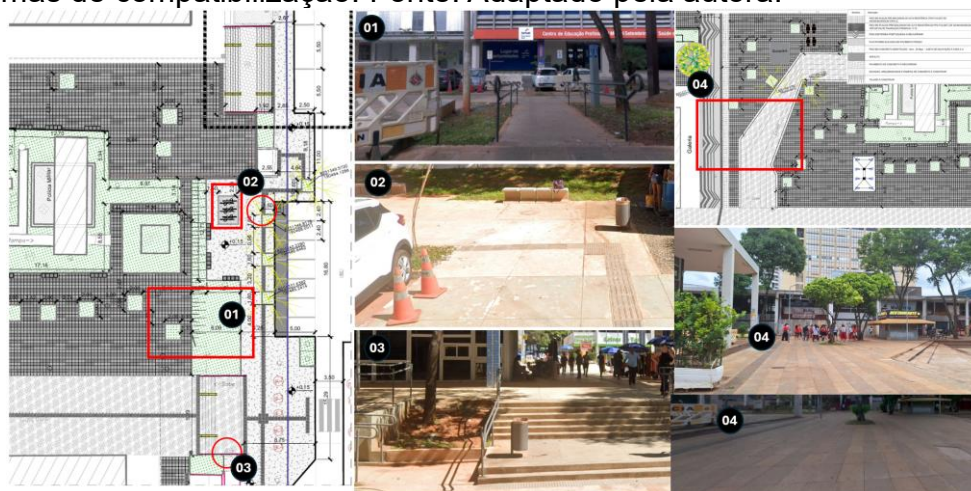
⁴ No contexto da reforma/requalificação da Quadra 05 do Setor Comercial Sul - SIV/MDE 096/2017 é o código que formaliza o projeto urbanístico/viário que orienta e especifica as intervenções executadas na quadra. Processo SEI relacionado: 00390-00005496/2017-08.

⁵ um trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado, que conecta ambientes externos e internos de espaços e edificações e que pode ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas.

Básico, pressupõe-se que as verificações e validações prévias tenham sido realizadas no âmbito da equipe responsável pelo desenvolvimento do projeto, neste caso a SEDUH/DF.

A Figura 02 evidencia problemas elementares relacionados à continuidade da acessibilidade, como a interrupção do piso tátil na calçada e sua descontinuidade diante de áreas destinadas à vegetação (1), comprometendo a legibilidade e a segurança do percurso acessível, além da diferença entre a altura dos espelhos das escadas.

Figura 2. Trecho do Projeto Quadra 05 (SCS) SIV 096/2017 e fotos da execução com problemas de compatibilização. Fonte: Adaptado pela autora.



Nesse contexto, também se observam desvios em relação ao que foi projetado, como a execução de rampas em locais não previstos no projeto (2). Verifica-se ainda a instalação de lixeiras em rotas acessíveis (3), interferindo na circulação e no uso de elementos de apoio, especialmente em trechos onde o transeunte necessita utilizar o corrimão, mas encontra uma lixeira posicionada no percurso. Além disso, identifica-se a alteração do local previsto para o piso em pedra portuguesa (4), com sua reinstalação em outra área, em desacordo com o Projeto Básico. Mesmo com a intenção de manter uma padronização visual e o desenho do piso, nota-se uma mudança significativa no tipo de revestimento executado, indicando perda de consistência em relação às especificações originais. E confrontado com a NBR 9050:2020 no que se aplica aos revestimentos e acabamentos de piso que devem ter superfície regular, firme e estável e não trepidante.

Diante disso, percebe-se que nem os projetos de “embelezamento” foram realmente pensados, observando manutenção do espaço, compatibilização entre as informações e questões básicas de acessibilidade, o que dificulta a chamada desses projetos de requalificação urbana como é tratado no termo de referência. A recorrência dos problemas de criminalidade e uso de substâncias químicas na Quadra 05, mesmo após as sucessivas reformas, confirma a tese de que a requalificação física sem ativação social é um investimento de baixo retorno. O comércio local continua fechando as portas cedo, as vitrines permanecem gradeadas e o “deserto noturno” persiste, provando que o embelezamento não substitui a presença de moradores e o uso diverso do solo.

Neste contexto, mesmo após as sucessivas intervenções físicas, houve uma desconexão entre o planejamento e a fenomenologia do espaço urbano. O erro reside em tratar a cidade como um objeto estático, e não como um organismo vivo. Para

Santos (2006), o espaço geográfico é formado por um conjunto indissociável de sistemas de objetos (fixos) e sistemas de ações (fluxos). Na Quadra 05, observa-se uma hipertrofia dos fixos em detrimento dos fluxos. O poder público intervém nos "fixos", onde as calçadas foram requalificadas acreditando que a renovação do suporte material, por si só, induziria novos comportamentos. No entanto, os "fluxos" no SCS (o tráfico de drogas, a mendicância, a importunação, o comércio informal, mas também a efervescência cultural) são regidos por lógicas sociais e econômicas que infraestrutura não alcança.

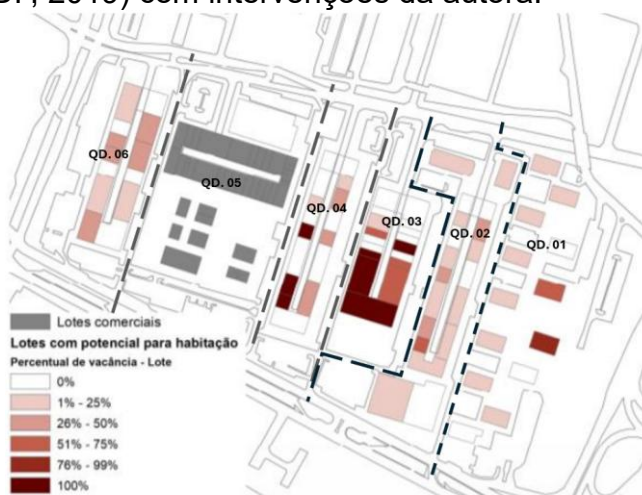
O descompasso ocorre porque a requalificação técnica e a infraestrutura (o fixo) são novas, mas a estrutura social (o fluxo) permanece arcaica e marginalizada. Sem políticas que alterem a dinâmica da ação no território (como incentivos fiscais para novos negócios ou políticas estruturais para centros de assistência), os novos objetos técnicos tornam-se rapidamente obsoletos ou são ressignificados pela degradação.

Ao explicar a experiência do usuário, Gehl (2013) argumenta que a qualidade de um espaço urbano é medida pela vida entre edifícios. A Quadra 05, apesar das reformas, continua sendo desenhada para o trânsito (o pedestre que corre para o trabalho ou para o metrô) e não para a permanência, as praças não tem atrativo, o banco de concreto está no sol e não é convidativo. Não há o que Gehl e Svarre (2018) chamam de atividades opcionais, aquelas que só ocorrem quando o espaço é convidativo (sentar, observar, conversar).

O ciclo do esvaziamento, a vacância e a descontinuidade das frentes ativas

Ao analisar o banco de dados da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH-DF) referente a 2018, identifica-se uma representação cartográfica associada à vitalidade/ocupação do Setor Comercial Sul. O mapa de ocupação daquele período (Figura 3) não informava se as unidades comerciais da Quadra 05 estavam efetivamente ativas ou fechadas; antes, reforçava uma prescrição normativa de que esses lotes e unidades deveriam permanecer destinados ao uso comercial. Nesse enquadramento, o SCS era tratado como um motor econômico consolidado, em que a infraestrutura física (ainda que já apresentasse sinais de desgaste) sustentaria uma rede contínua de serviços e comércio, pressupondo uma permanência funcional relativamente estável.

Figura 3. Lotes com potencial de habitação do SCS - Elaboração DIHAB/SEGETH, 2018 Fonte: (SEDUH-DF, 2019) com intervenções da autora.



combinação entre diversidade interna e especialização pontual é parte do funcionamento histórico do SCS, mas também torna a leitura de usos mais complexa.

Com frequência, é difícil identificar apenas por observação direta a multiplicidade de atividades em um mesmo edifício, sobretudo nos pavimentos de sobreloja e subsolo, onde a visibilidade é reduzida, o acesso é menos evidente e a sinalização nem sempre é clara. Assim, a verificação do uso efetivo desses níveis tende a exigir procedimentos complementares (como inventário por porta/entrada, registro de placas e horários de funcionamento, além de checagem sistemática de acessos) para evitar subestimação de usos existentes ou, ao contrário, a classificação equivocada de áreas como vazias.

O levantamento atualizado feito em 2025 (Figura 5), fruto da observação direta e mapeamento de uso do solo, revela um cenário oposto. O descompasso entre a reforma física (concluída em 2024 pelo GDF) e a ocupação real é nítido. Aproximadamente 20% das lojas térreas da Quadra 05 encontram-se fechadas, com placas de "aluga-se" ou com as fachadas completamente vedadas por tapumes e pichações.

O relatório de diagnóstico do Polo Criativo e Tecnológico do SCS (UCB, 2025) registra a existência de 131 cadastros de energia ativos na Quadra 05. Em comparação com 2018, a maior concentração de edifícios e lojas fechados permanece no Bloco C, embora a ocorrência também se estenda aos Blocos A e B. Observa-se ainda que a interface entre os Blocos C e D apresenta uma dinâmica particular, a sombra projetada pelo edifício da Embratel (sede da Claro no DF), somada à sensação de insalubridade, insegurança e baixa vitalidade, contribui para intensificar a percepção de degradação nesse trecho.

Figura 5. Modelo de Uso do solo e edifícios vazios no Setor Comercial Sul em 2025.
Fonte: Elaborado pela autora.



A predominância de lojas fechadas cria o que Gehl (2013) denomina "fachadas cegas", que retiram os "olhos da rua" e aumentam a insegurança. Embora os bancos e o piso sejam novos, eles são pouco utilizados pelo público transeunte para

atividades de permanência, sendo ocupados predominantemente como locais de pernoite por populações vulneráveis ou pontos de descarte de resíduos.

Gehl e Svarre (2018) destacam que a vida no espaço público se organiza em ações elementares (caminhar, parar, sentar, brincar) e diferenciam atividades necessárias daquelas opcionais, que dependem da qualidade e do convite do ambiente. No SCS, de modo geral, predominam usos de passagem, com baixa atratividade para atividades opcionais como passear e descansar. As principais exceções concentram-se em algumas quadras, como a 01 e a 03, que reúnem edifícios de maior valor arquitetônico e praças apropriadas por práticas como o skate, além de equipamentos culturais em quadras como a 02 e a 04, que tendem a estimular permanência.

Ao analisar os projetos realizados no SCS, Quintans (2021) reforça que quase todos tinham o objetivo de enfrentar a concentração sobretudo na perda de legibilidade urbana e na baixa qualidade dos espaços de permanência. A sinalização e o endereçamento aparecem como elementos confusos, dificultando a orientação cotidiana e enfraquecendo a leitura do setor como lugar reconhecível e acessível. Em paralelo, observa-se a inadequação de áreas de estar e lazer capazes de acolher permanências nos períodos livres, o que reduz a vitalidade e a apropriação contínua do espaço público.

Neste contexto, ao analisar os 12 critérios de qualidade do espaço público (Quadro 01) propostos por Gehl e Svarre (2018), observa-se que a Quadra 05 apresenta potencial, sobretudo nos atributos ligados ao suporte físico do uso, como caminhabilidade, conforto microclimático e disponibilidade de áreas de permanência no nível do térreo. Entretanto, a avaliação também evidencia que esse potencial é comprometido pela descontinuidade de frentes ativas, pela baixa previsibilidade de uso e, principalmente, pela fragilidade dos critérios de proteção, segurança percebida, visibilidade e salubridade, que se intensificam nas transições para a rua de serviço e o subsolo. Assim, o espaço revela capacidade latente de ativação, mas depende de medidas integradas de governança urbana, operação cotidiana e indução de usos para que a qualidade se converta em vitalidade urbana.

Quadro 1. Análise dos 12 principais critérios para a qualidade dos espaços públicos.

Fonte: Elaborado pela autora.

Grupo	Critério	O que observar	Evidências Rápidas	Classificação	Observações
Proteção	Proteção contra tráfego	conflitos pedestre x veículo, travessias, velocidade, bolsões/entradas de garagem	faixas/filhas/refúgios; rampas adequadas; pontos de conflito	parcial/irregular	As calçadas requalificadas e travessias melhoradas ajudaram na caminhabilidade, mas acessos a bolsões/garagens e conflitos pontuais com veículos ainda reduzem a sensação de continuidade pedonal. Principalmente nas proximidades da S3.
	Proteção contra crime/violência	iluminação, visibilidade, presença de pessoas, rotas de fuga, pontos cegos	pontos escuros; câmeras; "olhos na rua"; trechos evitados	inexistente/ruim	Há presença policial no posto policial (falta circulação dos agentes no setor), porém a sensação de insegurança persiste, sobretudo em trechos com baixa ocupação e frentes fechadas. No nível do subsolo (rua de serviço) e nas proximidades de acesso das escadas desses locais a sensação é que a iluminação não funciona e que não existe policiamento a nível do subsolo.
	Proteção contra desconforto sensorial	ruído, poeira, lixo/odor, vento, ofuscamento, calor	lixo/dejetos; cheiro; ruído; poeira; ventilação	parcial/irregular	Durante o dia é moderado, mas há relatos recorrentes de lixo e resíduos; após a noite e os finais de semana, surgem sinais de insalubridade que diminuem a experiência e a atratividade.

Conforto	Oportunidades para caminhar	continuidade, acessibilidade, piso, obstáculos, legibilidade de percurso	piso regular; acessível; sem barreiras; rotas claras	parcial/irregular	Após as obras, houve melhora de piso e acessibilidade; os percursos principais ficaram mais caminháveis, embora a experiência dependa muito da continuidade de usos ao longo do trajeto. Nos trajetos das bordas da quadra, principalmente próximo a Via S2 a circulação é mais prejudicada.
	Oportunidades para ficar em pé	bordas/apoios, áreas de espera, transições de entrada	marquises; recuos; "apoios"; áreas de espera	bom/consistente	Existem bordas, marquises e áreas de espera, mas grande parte do "ficar" é condicionado pela falta de destinos ativos, tornando a permanência mais funcional (passagem) do que social.
	Oportunidades para sentar	quantidade, conforto, localização, sombra, segurança	bancos integros; sombra; distribuição; não hostil	parcial/irregular	A quadra oferece bancos e sombra, o que favorece permanência; porém parte dessa permanência se torna vulnerável e não se converte em convivência urbana qualificada observando que quase sempre esta ocupada por uma pessoa em situação de vulnerabilidade. Existem bancos e mesas específicas que estão ao sol (próximos a região central da quadra que possui pouca vegetação)
	Oportunidades para ver	campo visual, vistas, iluminação, orientação	visão desobstruída; sinalização; marcos; sem pontos cegos	parcial/irregular	em trechos abertos é bom, mas galerias e transições para níveis inferiores reduzem visibilidade; frentes fechadas e acessos pouco legíveis quebram a leitura do espaço.
	Oportunidades para conversar e ouvir	ruído adequado, espaços de encontro, conforto acústico	áreas de encontro; ruído tolerável; possibilidade de diálogo	parcial/irregular	é possível em alguns pontos, mas ruídos, desconforto e sensação de insegurança inibem permanência mais longa e encontros espontâneos, especialmente fora de horários de pico. A ocupação do trecho da galeria central por ambulantes aumentam a dificuldade, considerando o aumento do ruído.
	Oportunidades para brincar/atividade	espaços para movimento, microatividades, permanência ativa	espaço livre; equipamentos; usos espontâneos; segurança	inexistente/ruim	não há estrutura clara nem segurança percebida para atividades lúdicas; o espaço não é apropriado por famílias/crianças como rotina.
Prazer	Escala humana	ritmo de fachadas, detalhes, transparência, portas frequentes	fachadas ativas; vitrines; portas; textura/detalhe	bom/consistente	a morfologia de galerias e esquinas tem potencial, mas a baixa taxa de portas ativas e vitrines em funcionamento reduz o "ritmo" urbano e a experiência em escala humana.
	Qualidade microclimática	sol/sombra, ventilação, abrigo da chuva, ilhas de calor	sombra no horário crítico; abrigo; conforto térmico	bom/consistente	há sombra e áreas abertas; em geral o conforto climático é um atributo, embora dependa do ponto e da hora. A passagem central (galeria) seria interessante ter um fluxo coberto, considerando alto fluxo de pessoas.
	Qualidade estética/experiência	limpeza, conservação, paisagismo, "vontade de ficar"	manutenção; paisagismo; iluminação; sensação de lugar	parcial/irregular	as reformas elevaram a aparência em alguns trechos, mas a deterioração rápida, lixo pós-noite e falta de manutenção contínua reduzem a sensação de cuidado.

Entretanto, as intervenções de requalificação não foram suficientes para sustentar a reativação do uso cotidiano do território. No discurso de parte dos comerciantes, a persistência do esvaziamento é atribuída à concentração de pessoas em situação de rua e à presença de usuários de entorpecentes, dinâmica que teria se intensificado após a pandemia de Covid-19, a partir de 2020. Paralelamente, observa-se o aumento do número de edifícios e salas vazias nos últimos anos, reforçando um ciclo de baixa vitalidade, redução de frentes ativas e enfraquecimento da permanência ao longo do dia e da noite.

A baixa permanência e a vulnerabilidade social

Representantes do comércio local, como a prefeitura do SCS e a Associação Comercial do Distrito Federal (ACDF), apontam o Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) localizado na Quadra 05 como um fator de atração para parte dessa população, interpretando sua presença como elemento que intensifica conflitos de uso no entorno imediato. Contudo, é importante destacar que a implantação do CAPS na área data 2014 e que a instituição, assim como a Secretaria de Saúde do Distrito Federal, reafirma sua relevância como equipamento público de cuidado e assistência, fundamental para o atendimento em saúde mental e para a rede de proteção social no território central (Versiani, Cordeiro e Ferrari, 2024).

Certamente o CAPS é um equipamento de atração, ao analisar a Figura 5 e 7, fica evidente que sua localização incide diretamente sobre parte do Bloco C, justamente a região com maior concentração de edifícios e unidades vazias na quadra. Outro aspecto relevante é que um dos acessos do CAPS se conecta de forma

imediate à rua de serviço, conhecida popularmente como “buraco do rato”, espaço onde se observa a recorrência de venda e consumo de drogas, conformando um subsolo em que outras relações urbanas acontecem, como se fosse um nível paralelo do Setor Comercial Sul.

As ruas de serviço (Figura 6), por sua vez, foram concebidas no planejamento funcional com um propósito claro de setorizar e “retirar do campo de visão” as demandas operacionais da área, como entrada e saída de veículos, acesso aos estacionamentos e retirada de lixo. Entretanto, essa mesma lógica produz um fluxo próprio e segregado, um território onde os “olhos da rua” não alcança, onde a vitalidade é baixa e onde se intensificam sinais de insalubridade urbana, com pouca interface ativa e alta. A relação entre fixos e fluxos nesse nível evidencia um processo de marginalização, expondo miséria e vulnerabilidade e conformando um espaço que, apesar de fisicamente próximo, parece operar fora da capacidade cotidiana de regulação do Estado, como sugere a expressão popular de que “o buraco é fundo, acabou-se o mundo”.

Figura 6. Foto a nível do térreo do Buraco do rato no Setor Comercial Sul em 2025. Fonte: Autora, 13 dez. 2025).



É por essa rua que a ambulância chega e é por ela que usuários e pacientes do CAPS circulam ao entrar e sair do equipamento. O questionamento, portanto, não recai sobre a necessidade do CAPS na região central de Brasília ou mesmo no SCS, mas sobre o lugar simbólico e a condição de risco associados ao trecho em que ele se insere. Trata-se de um edifício originalmente destinado ao comércio, cuja implantação inclui acesso direto à rua de serviço popularmente associada à fuga e à circulação de traficantes, o que reforça camadas de estigma e insegurança. Esse seria o lugar mais adequado para alguém que busca tratamento? Esse edifício, nessa localização, com essa interface territorial? Não é objetivo deste artigo responder a essas questões, mas reconhecer que o fator simbólico e morfológico da Quadra 05 pode contribuir para a reprodução da dinâmica observada no subsolo.

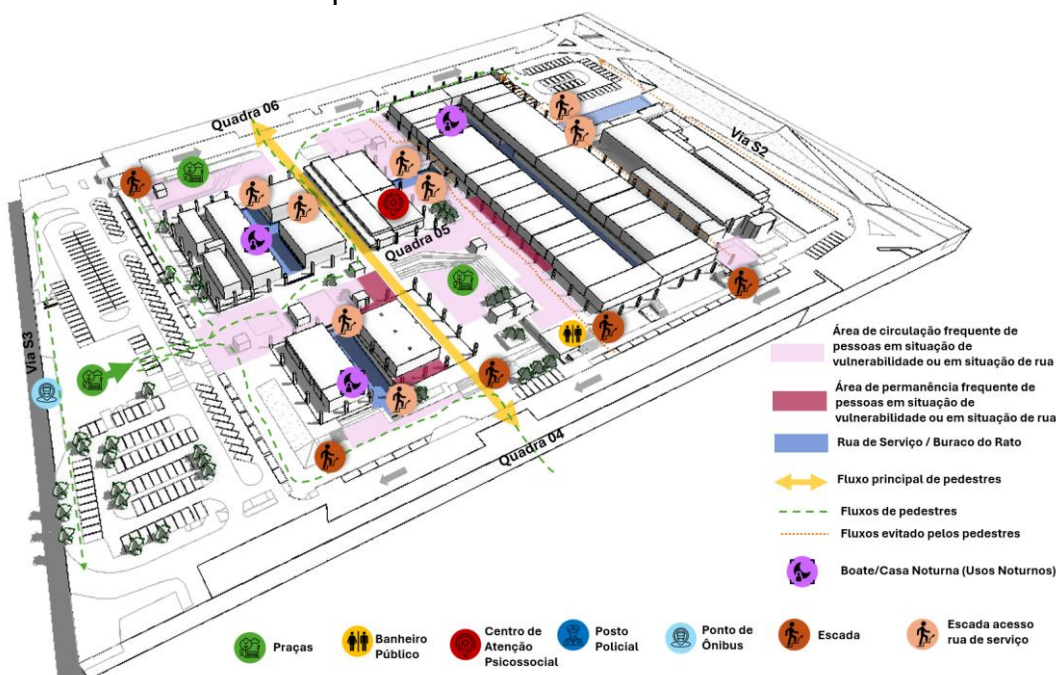
Cabe destacar, ainda, que a dinâmica desse nível não se limita aos usuários do CAPS. Outro aspecto recorrente é que parte dos subsolos de edifícios do SCS é utilizada como guarda de materiais e mercadorias vinculadas ao comércio informal, incluindo ambulantes que atuam no próprio setor e em outras áreas centrais. Esse uso, frequentemente invisível na leitura superficial do território, constitui um componente importante da ocupação e da dinâmica cotidiana do subsolo, reforçando a necessidade de compreender o nível de serviço como infraestrutura urbana ativa, disputada e determinante para o funcionamento e para os conflitos do SCS.

Os problemas observados no território passam a se retroalimentar e a produzir um quadro cumulativo de deterioração urbana. O aumento da geração de resíduos, a insuficiência da limpeza e da manutenção cotidiana, a disputa por estacionamentos e a sensação de insegurança atuam de forma interdependente e, quando combinados, aceleram a perda de qualidade ambiental e a redução da permanência. Nesse contexto, a presença ampliada de pessoas em situação de rua aparece no debate público muitas vezes como causa direta do conflito, mas, do ponto de vista da morfologia urbana e da economia urbana, trata-se sobretudo de um sintoma de um sistema territorial que perdeu capacidade de organização, cuidado e regulação. Quando o espaço passa a ser apropriado como “moradia” por ausência de alternativas e por falhas nas redes de acolhimento, o território deixa de operar prioritariamente como espaço de convivência e produção econômica e passa a funcionar como infraestrutura de sobrevivência. Essa transição é menos um “problema do usuário” e mais um indicador de colapso parcial de governança, isto é, de ausência de coordenação intersetorial, rotinas de zeladoria e instrumentos de gestão capazes de mediar conflitos e sustentar usos legítimos.

O resultado é a formação de um ambiente propício à apropriação por usos informais ou ilícitos, não por uma suposta vocação intrínseca ao conflito, mas porque a configuração espacial reduz o custo de ocupações oportunistas e aumenta o custo social de permanência legítima. Assim, a resolução do problema exige atuar em diferentes níveis, combinando redesenho urbano e regulação do uso, requalificação de acessos e visibilidade, reforço de iluminação e salubridade, reorganização de carga e descarga, implantação de frentes ativas onde for possível, e, sobretudo, governança operacional permanente, com responsabilidades claras de manutenção, fiscalização e mediação.

Ao diagramar as áreas existentes na Quadra 05, com foco em suas vulnerabilidades, a Figura 7 tem como objetivo sintetizar, em um único esquema territorial, as principais questões identificadas durante os levantamentos de campo. O diagrama evidencia como a presença de edifícios e unidades vazias tende a atrair e concentrar dinâmicas específicas, especialmente a permanência de pessoas em situação de rua, que montam barracas e se estabelecem em pontos com maior conforto e menor pressão de uso. Ainda que a chamada Praça Central conte com policiamento e posto policial, ela opera predominantemente como área de passagem, sem conseguir sustentar permanência qualificada. Ao longo do dia, observa-se que a população em vulnerabilidade circula por diferentes trechos do SCS conforme a abertura e o fechamento de lojas e serviços, mas a Quadra 05 frequentemente se torna ponto de retorno por reunir mais bancos, sombra e áreas abertas (parte delas realizadas durante a reforma da quadra). Soma-se a isso a presença de bares e restaurantes, que reforça fluxos associados à mendicância e à busca por apoio material. É importante considerar, também, que parte dessa permanência se relaciona a uma racionalidade de autoproteção, na qual a escolha do local envolve a percepção de segurança relativa e de maior previsibilidade.

Figura 7 – Diagrama de circulação e principais pontos de acesso do Setor Comercial Sul em 2025. Fonte: Elaborado pela autora.



No período noturno, a dinâmica territorial se reconfigura. Parte das pessoas em situação de rua se desloca para outras quadras, buscando marquises e abrigos físicos para dormir, enquanto o subsolo e a rua de serviço, conhecida como “buraco do rato”, passam a concentrar uma atividade específica, associada a usos ilícitos e a circulação marginal. Paralelamente, a ativação noturna ocorre de modo pontual e seletivo, impulsionada por casas noturnas e bares, que criam ilhas de movimento em meio a um tecido amplamente inativo. No Bloco B, especialmente às sextas e sábados, uma boate (Externa) se apropria de parte do espaço público como extensão do seu funcionamento, promovendo cercamento informal, limpeza e controle, o que produz previsibilidade local, mas também reforça a privatização de uma área originalmente pública. Na região próxima à Galeria Centro Comercial Amazonas, surge uma microeconomia noturna com vendedores ambulantes, espetinhos e distribuidoras de bebidas, redefinindo temporariamente a ambiência do trecho.

Nos demais blocos, a ativação segue lógica semelhante, mas com alcance limitado. No Bloco A, a sauna (Soho) apresenta um funcionamento com horários definidos, gerando fluxo específico que não se converte em vitalidade difusa no conjunto da quadra. No Bloco C, a boate (Star Night) também organiza um circuito próprio, associado a presença de prostitutas e travestis, produzindo outra camada de uso noturno. Entretanto, fora desses pontos, o restante da Quadra 05 permanece amplamente vazio do ponto de vista comercial, e a circulação de pedestres diminui significativamente após o encerramento das atividades de comércio, serviços e escritórios. Nesse intervalo, observa-se maior concentração de pessoas em vulnerabilidade e intensificação de dinâmicas vinculadas ao tráfico de drogas. Ao amanhecer, as ruas frequentemente apresentam sinais de insalubridade urbana, com acúmulo de lixo, dejetos e resíduos, agravados pelo fato de que o banheiro comunitário existente na quadra possui horários de funcionamento que não cobrem o período da noite.

Nos dias úteis, a recomposição da ordem cotidiana ocorre, em grande medida, por ações informais e fragmentadas, lideradas sobretudo por comerciantes e

proprietários (e também pelos próprios ambulantes para realizarem a sua instalação), que iniciam a limpeza de frentes e calçadas. Ao longo da manhã, os fluxos se reorganizam e os pontos de permanência se deslocam, com recorrência em espaços como a praça central, a praça dos artistas e áreas próximas às entradas e travessias mais utilizadas. Já aos fins de semana, especialmente aos sábados e domingos, o esvaziamento funcional se torna evidente: com a redução drástica de usos produtivos e frentes ativas, o território perde diversidade de fluxos e passa a ser ocupado predominantemente por pessoas em situação de vulnerabilidade e usuários de drogas, reforçando a leitura de que a Quadra 05 opera por ciclos temporais marcados por picos localizados de ativação e extensos períodos de baixa vitalidade.

DISCUSSÃO

A análise da Quadra 05 do Setor Comercial Sul confirma que a requalificação física, embora necessária, é insuficiente para reverter processos de esvaziamento, vacância e perda de permanência quando não se articula a instrumentos de governança urbana, políticas econômicas e estratégias de cuidado social. Os investimentos em calçadas, mobiliário urbano, paisagismo e acessibilidade tendem a produzir ganhos imediatos de legibilidade e conforto, mas não garantem, por si, a formação de rotinas urbanas estáveis, nem a reativação de frentes ativas ao longo do dia e da noite.

Sob essa perspectiva, o caso evidencia um problema de política pública, a persistência de abordagens setoriais que tratam arquitetura e engenharia como solução autônoma, dissociada da sociologia urbana e da economia territorial, produzindo intervenções que melhoram o suporte físico, mas não reconfiguram os determinantes do uso real. Nessa direção, Soja (1993) contribui ao demonstrar que a justiça social possui uma dimensão espacial concreta, uma vez que desigualdades, exclusões e assimetrias de poder se materializam na forma como o espaço urbano é organizado, distribuído e acessado. Assim, a Quadra 05 pode ser compreendida como um território em que a produção do espaço expressa seletividades institucionais e desigualdades de apropriação, revelando que a renovação física, quando dissociada de mecanismos de justiça espacial, tende a reproduzir ou apenas deslocar os conflitos existentes.

Do ponto de vista da vitalidade urbana, a Quadra 05 revela como a permanência depende da combinação entre diversidade de usos, acessos legíveis, frentes ativas e destinos cotidianos que se distribuem no tempo. A leitura inspirada em Jacobs permite compreender que a redução de “olhos na rua” não decorre apenas de insegurança, mas também de uma base econômica fragilizada e de vazios funcionais que interrompem a continuidade de atividades (Se as fachadas estão fechadas e se as abertas não são convidativas ao olhar e parar as pessoas vão apenas passar). Já a abordagem de Gehl reforça que a vida entre edifícios se organiza por estímulos em escala humana e por um gradiente de permanência que emerge onde há conforto, atratividade e, principalmente, motivos de destino, assim como ao analisar os princípios de ativação. Quando o território apresenta longos trechos sem usos ativos, acessos pouco evidentes (o que acontece nas galerias) e níveis urbanos com baixa visibilidade, como o subsolo e as ruas de serviço, a tendência é a intensificação do deslocamento rápido e a redução de permanência, o que retroalimenta a fragilidade econômica local. Em termos operacionais, isso indica que a requalificação do espaço público precisa ser acompanhada por medidas que induzam uso efetivo, aberturas comerciais e programação regular, de modo a converter infraestrutura em rotina.

A noção de fixos e fluxos, em Santos (2006), é particularmente útil para interpretar a Quadra 05 como um território com infraestrutura disponível, mas com fluxos legítimos intermitentes e fluxos marginais persistentes. Os fixos urbanos, não operam como dispositivos neutros, eles organizam possibilidades de circulação e permanência e condicionam a economia do lugar. Quando os fluxos cotidianos de consumo, trabalho e lazer enfraquecem, abrem-se janelas para fluxos alternativos que ocupam os vazios de regulação, sobretudo em ambientes de baixa vigilância. O subsolo e as ruas de serviço, concebidos funcionalmente como “infraestrutura de bastidores”, tornam-se espaços onde a visibilidade é reduzida e onde os custos de apropriação oportunista são menores.

Nesse sentido, não se trata apenas de estigmatizar o subsolo, mas de reconhecer que sua morfologia e sua operação cotidiana produzem um nível urbano com regras próprias, frequentemente dissociado da cidade “principal”, onde a gestão pública tem baixa presença e a salubridade urbana se deteriora com mais rapidez. E que a tentativa de trazer “vida” para o local não foi suficiente com solução de arquitetura e paisagismo. Com a implantação das escadas previstas no projeto de requalificação, elementos que antes permaneciam no nível do subsolo passaram a se revelar e se tornar evidentes no nível do térreo. Florida (2003) reforça que crescimento e a revitalização das cidades estão fortemente associados à capacidade de atrair, reter e potencializar a chamada classe criativa.

Diante disso a qualidade do lugar é decisiva, incluindo não apenas os atributos materiais, mas também os atributos imateriais como atmosfera urbana, autenticidade, vida cultural e possibilidades de encontro e experimentação (Florida, 2003). Nesse sentido, o SCS pode se tornar mais atrativo quando conseguir reunir usos mistos, vitalidade cotidiana, expressões culturais e oportunidades para redes criativas emergirem.

As propostas de ativação simbólica no curto prazo, como transformar as ruas de serviço em galeria de arte visual, tendem a ser pouco viáveis se não houver mudança estrutural do regime de uso e gestão. Em territórios onde a dinâmica do tráfego se mantém, intervenções culturais isoladas correm o risco de operar como cenografia frágil, incapaz de disputar rotinas urbanas consolidadas. A rua de serviço precisa ser tratada como infraestrutura urbana de alta complexidade, exigindo iluminação funcional, melhoria das linhas de visibilidade, redução de pontos cegos, organização de acessos e rotas, regramento de ocupações, presença contínua de zeladoria e fiscalização, além da introdução de âncoras de uso compatíveis. O objetivo não é “embelezar” a rua de serviço, mas reduzir sua condição de espaço residual e produzir circulação legítima, com usos que sustentem presença cotidiana e diminuam a oportunidade de apropriação por atividades ilícitas.

A relação entre equipamento de cuidado e morfologia urbana deve ser analisada sem simplificações. A presença do CAPS na Quadra 05, frequentemente apontada como elemento de atração de vulnerabilidade, é parte de uma rede pública indispensável e responde a demandas reais de saúde mental no território central. O conflito não está na existência do equipamento, mas nas condições morfológicas e simbólicas do lugar que ele ocupa e, sobretudo, nas interfaces de acesso que conectam usuários e pacientes a espaços de risco, como a rua de serviço. Em centros urbanos complexos, equipamentos de saúde e assistência tendem a produzir tensões e estigmas quando não há governança capaz de ordenar o espaço, mediar convivências e ampliar fluxos legítimos. Assim, a permanência do CAPS demanda menos remoção e mais redesenho de interfaces, qualificação de acessos e fortalecimento da gestão territorial, para que cuidado e segurança cotidiana não sejam

tratados como agendas concorrentes. Reforça-se que o CAPS AD III não é uma instituição de acolhimento para pessoas em situação de vulnerabilidade, mas um serviço de atenção e tratamento em saúde.

Os resultados também indicam que transformar o subsolo em “praça” é ineficaz quando se inverte a lógica urbana, as pessoas não descem para permanecer se não houver destinos recorrentes, como lojas abertas, serviços, equipamentos ou programação constante. Percebe-se que o projeto original previa a instalação de bancos, mesas e arborização em trechos do subsolo, mas essas soluções não foram implantadas. Além disso, permanece o questionamento sobre a efetividade real desses elementos para promover uso, permanência e apropriação do espaço.

A permanência é consequência de um ecossistema ativo, não sua causa. A ativação noturna concentrada no trecho com boate e área externa evidencia que, quando existe âncora de uso, surgem cuidado, controle, limpeza e previsibilidade, ao passo que onde não há operação cotidiana a vulnerabilidade se amplia. Nesse sentido, a discussão converge para a governança urbana, que pode ser compreendida como um sistema multiescalar e participativo voltado à articulação entre agentes públicos, privados, institucionais, acadêmicos e comunitários na tomada de decisão sobre o desenvolvimento dos territórios, e sustentada por essas dinâmicas de relacionamento, compreendendo que em contextos de alta complexidade esse processo não acontece de forma espontânea, e é uma condição de eficácia das intervenções, entendida como capacidade de produzir rotinas contínuas de manutenção, regras de uso, coordenação intersetorial e monitoramento por indicadores, articulando segurança, ordenamento, cuidado urbano e ativação econômica para disputar rotinas e reduzir oportunidades de uso ilícito. Sem esse arranjo, reformas físicas tendem a ser absorvidas pelo ciclo de deterioração; com ele, a renovação física pode sustentar um território mais vivo, diverso e socialmente justo.

CONCLUSÃO

A Quadra 05 do Setor Comercial Sul evidencia os limites de intervenções centradas na requalificação físico-espacial quando não são acompanhadas por estratégias capazes de sustentar uso cotidiano, permanência e estabilidade econômica. O conjunto de evidências indica que a ativação do território depende de um arranjo integrado, no qual renovação física, estímulo à ocupação produtiva e rotinas de gestão territorial operem de forma coordenada. Nesse sentido, a qualidade do projeto urbano, a consistência da execução e, principalmente, a existência de mecanismos de operação pós-obra tornam-se determinantes para evitar a rápida obsolescência das melhorias implantadas.

Um resultado metodológico central desta pesquisa foi a importância do olhar cartográfico sobre o uso do solo e a vacância. A leitura sistemática dos mapas foi fundamental para compreender como o esvaziamento do SCS vem ocorrendo, permitindo identificar padrões espaciais de descontinuidade de usos, concentração de unidades vazias e fragilidades na estruturação das frentes ativas. Ao evidenciar onde a vitalidade se rompe e como os vazios se distribuem no tecido urbano, a cartografia orientou a interpretação do fenômeno para além da percepção imediata do território, possibilitando relacionar forma urbana, dinâmica econômica e processos de deterioração.

Embora o foco deste trabalho não tenha sido analisar em profundidade a governança urbana do território, os resultados evidenciam a relevância de manter esse tema no centro do debate e de aprofundá-lo em pesquisas futuras. A leitura do

território e das intervenções realizadas aponta que a continuidade das ações no espaço urbano não depende apenas de projetos físicos ou de iniciativas pontuais, mas de processos de coordenação, pactuação e acompanhamento capazes de sustentar decisões ao longo do tempo. Nesse sentido, compreender como a governança opera (isto é, como atores se articulam, definem prioridades, assumem responsabilidades e monitoram resultados) torna-se fundamental para orientar a permanência e a efetividade das transformações, evitando descontinuidade, sobreposições e soluções fragmentadas. Assim, reforça-se a necessidade de avançar em perspectivas que promovam ações integradas, com instrumentos e rotinas de gestão que garantam coerência entre planejamento, implementação, manutenção e avaliação, favorecendo intervenções mais consistentes e duradouras no espaço urbano.

Por fim, recomenda-se que futuras intervenções no SCS sejam concebidas como políticas territoriais completas, com metas verificáveis e indicadores de desempenho vinculados à vitalidade, à ocupação e à manutenção. A consolidação de uma agenda de reativação exige integrar planejamento urbano, instrumentos econômicos e gestão cotidiana, com capacidade de monitoramento e ajuste contínuo. Nesse enquadramento, a requalificação deixa de ser um fim em si e passa a funcionar como meio para sustentar um centro urbano mais ativo, funcional e socialmente equilibrado.

REFERÊNCIAS

AGÊNCIA BRASÍLIA. **Com investimentos de R\$ 7,5 milhões, começa reforma do Setor Comercial Sul.** Brasília, 4 out. 2022. Disponível em: <https://agenciabrasilia.df.gov.br/w/com-investimentos-de-r-75-milhoes-comeca-reforma-do-setor-comercial-sul>. Acesso em: 4 fev. 2026.

AGÊNCIA BRASÍLIA. **Quadra 5 do Setor Comercial Sul recebe mais de R\$ 7 milhões em obras.** Brasília, 27 jul. 2023. Disponível em: <https://agenciabrasilia.df.gov.br/w/quadra-5-do-setor-comercial-sul-recebe-mais-de-r-7-milhoes-em-obras>. Acesso em: 4 fev. 2026.

AMARAL, Gabriela; ZAGMINAN, Gabriela. Aspectos territoriais do Setor Comercial Sul (SCS) atrelados ao turismo. **Cenário: Revista Interdisciplinar em Turismo e Território**, v. 11, p. 61-73, 2024. DOI: 10.26512/rev.cenario.v11i2.43440.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 9050:2020: *Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos*. Rio de Janeiro: ABNT, 2020.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 16537:2024: *Acessibilidade — Sinalização tátil no piso — Diretrizes para elaboração de projetos e instalação*. Rio de Janeiro: ABNT, 2024.

CORREIO DA MANHÃ DF. **DF busca soluções para o abandonado Setor Comercial Sul.** Brasília, 10 dez. 2025. Disponível em: <https://correiodamanhãdf.com.br/df-busca-solucoes-para-o-abandonado-setor-comercial-sul/>. Acesso em: 1 fev. 2026.

DEMPSEY, Nicola; BURTON, Mel. **Defining place-keeping: The long-term management of public spaces.** *Urban Forestry & Urban Greening*, v. 11, n. 1, p. 11-20, 2012. DOI: 10.1016/j.ufug.2011.09.005.

DEMPSEY, Nicola; SMITH, Harry; BURTON, Mel (eds.). **Place-keeping: open space management in practice.** London: Routledge, 2014.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal (SODF). **Projeto básico/termo de referência: Concorrência nº 02/2022 – contratação de empresa especializada para a execução dos serviços de requalificação urbana do Setor Comercial Sul, Quadra 05, Asa Sul/DF (inclui recuperação de pavimentação, sinalização, paisagismo, implantação de mobiliário urbano, execução de calçadas, escadas e rampas e recuperação estrutural de passarela/viaduto).** Brasília, 2022. Disponível em: <<https://www.so.df.gov.br/documents/8175743/8398096/03.-Projeto-Basico-Concendencia-no-02-2022.pdf>>. Acesso em: 4 fev. 2026.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH-DF). **CT17 – Apresentação: Estratégias de provimento (Câmara Técnica do PLANDHIS)**, 29 ago. 2019. Brasília, 2019. Disponível em: https://www.seduh.df.gov.br/documents/8133848/9877012/CT17-Apresenta%25C3%25A7%25C3%25A3o-Estrat%25C3%25A9gias-de-Provimento-29_08_2019.pdf. Acesso em: 4 fev. 2026.

FLORIDA, Richard. **A ascensão da classe criativa**. Porto Alegre: L&PM, 2011.

GEHL, Jan. **Cidades para pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GEHL, Jan; SVARRE, Birgitte. **A vida na cidade: como estudar**. São Paulo: Perspectiva, 2018.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HEALEY, Patsy. **Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies**. 2. ed. London: Palgrave Macmillan, 2006.

HOLANDA, Frederico de. **Brasília: cidade moderna e urbanidade**. Brasília: Universidade de Brasília, 2010.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. 3. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2011.

OSTROM, Elinor. **Governing the commons: the evolution of institutions for collective action**. Cambridge: Cambridge University Press, 1990.

PINHEIRO, Julyana Sangaleti. **Dinamismo e deterioração nas cidades: estudo da configuração urbana dos setores comerciais centrais do Plano Piloto**. 2018. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) — Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2018.

QUINTANS, Erika Castanheira. **Habitar o centro de Brasília: projeto, construção e vivência do Setor Comercial Sul**. 2021. Dissertação (Mestrado em Teoria, História e Crítica) — Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2021.

R7 (RECORD DF). **Setor Comercial Sul tem nove prédios inteiros desocupados**. Brasília, 5 maio 2023. Disponível em: <https://noticias.r7.com/brasil/df-record/videos/setor-comercial-sul-tem-nove-predios-inteiros-desocupados-05052023/>. Acesso em: 1 fev. 2026.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 4. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL (SEDUH-DF). **Estratégias de provimento (apresentação)**. Brasília, 2019. Disponível em: https://www.seduh.df.gov.br/documents/8133848/9877012/CT17-Apresenta%25C3%25A7%25C3%25A3o-Estrat%25C3%25A9gias-de-Provimento-29_08_2019.pdf. Acesso em: 1 fev. 2026.

SECRETARIA DE GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL (SEGov-DF). **Inaugurada reforma das quadras 3, 4 e 5 do Setor Comercial Sul**. Brasília, 21 mar. 2024. Disponível em: <https://segov.df.gov.br/w/inaugurada-reforma-das-quadras-3-4-e-5-do-setor-comercial-sul>. Acesso em: 4 fev. 2026.

UNIVERSIDADE CATÓLICA DE BRASÍLIA (UCB). *Diagnóstico do Setor Comercial Sul (SCS): relatório do estudo diagnóstico (1ª fase do Polo Criativo e Tecnológico do SCS)*. Brasília, DF, 2025. Relatório técnico apresentado em evento de entrega em 3 dez. 2025.

SOJA, Edward W. Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Tradução de Vera Ribeiro. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.