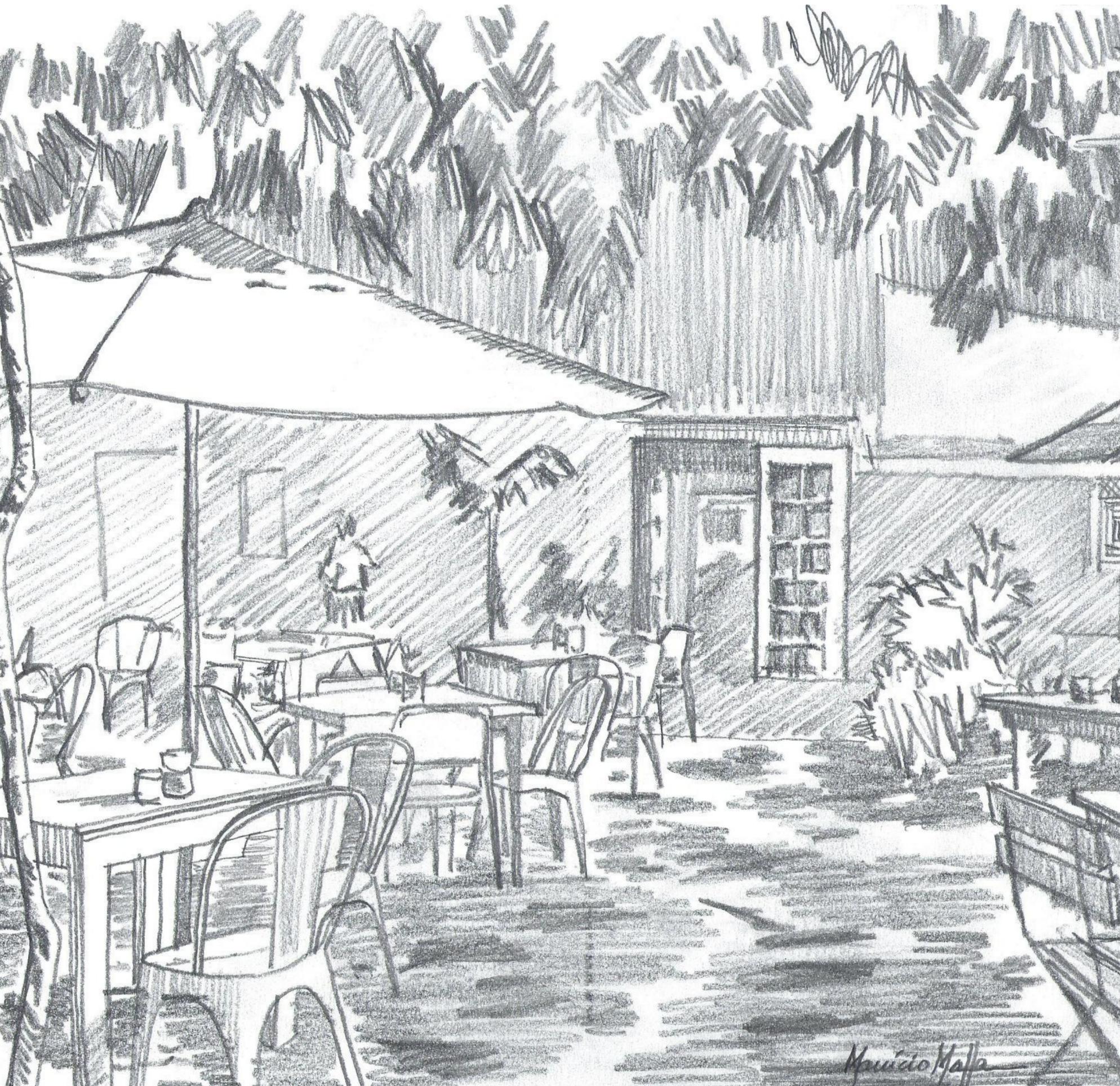


ANDRÉIA RAMOS PINHEIRO

# FUNDOS OU NOVAS FRENTES?

ESTUDO EXPLORATÓRIO DAS FACHADAS POSTERIORES  
DO COMÉRCIO LOCAL SUL DEBRASÍLIA



PPG/FAU - DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

**ORIENTADORA: PROF<sup>a</sup> GABRIELA TENORIO**

Andréia Ramos Pinheiro

## **Fundos ou Novas Frentes?**

Estudo exploratório das fachadas posteriores do Comércio Local Sul de Brasília

Dissertação apresentada como requisito para obtenção do grau de Mestre pelo Programa de Pesquisa e Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília.

Área de concentração: Arquitetura e Urbanismo

Linha de Pesquisa: Projeto e Planejamento Urbano e Regional (PP)

Orientadora: Gabriela de Souza Tenorio

Brasília, 2020

Em memória do meu querido avô **Ubirajara Ramos**, professor e grande amante da educação. Meu maior exemplo e minha fonte de inspiração. Onde você estiver, espero que esteja orgulhoso.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, pela minha vida e pelas pessoas que colocou em meu caminho, sem as quais nada disso seria possível.

À minha mãe Mayara e meu padrasto o Omar, que desde o início acreditaram em mim e me fizeram acreditar que tudo é possível.

Ao meu marido Dudu, por todo amor e apoio incondicional nos momentos mais difíceis deste trabalho e da nossa vida, pelo companheirismo e pela ajuda com as planilhas e gráficos e, principalmente, por todo incentivo à minha carreira profissional e acadêmica ao longo desses 9 anos juntos.

À minha família, minha avó Tereza, minha irmã Ângela e meu cunhado André. Aos meus tios Bira e Maú, à minha prima Júlia. Aos meus sogros Nucha e Maurício, aos meus cunhados. Obrigada por todo amor, paciência e incentivo ao longo do curso.

A minha querida orientadora Gabriela Tenorio, por confiar em meu trabalho e me ensinar, não somente a escrever, mas a pautar meu exercício profissional naquilo em que acredito.

Aos meus amigos. Especialmente à minha querida Bruna, sem a qual eu jamais teria ingressado no Mestrado e, mais ainda, sem a qual jamais o teria concluído. Sua ajuda e força foram essenciais para este momento e sou extremamente grata pelo seu carinho e dedicação. À amiga Mariana, que, numa conversa despreziosa ao som de jazz, me deu a coragem que eu precisava para mudar o rumo da dissertação. Às queridas Gabriela, Laura e Tamiris, que estiveram ao meu lado desde os primeiros dias do curso de Arquitetura e Urbanismo, até aqui.

Agradeço à Universidade de Brasília e aos professores que tive o prazer de encontrar ao longo da caminhada, em especial aos membros da banca Valério de Medeiros e Renato Saboya, que tanto contribuíram para este trabalho. À Bruna Souza, por todo apoio no levantamento minucioso de cada uma das quadras do CLS.

A todos que contribuíram de alguma forma para esta pesquisa e para o meu crescimento pessoal, profissional e acadêmico, o meu muito obrigada!

## RESUMO

Os espaços públicos desempenham papel fundamental no espaço urbano, e sua apropriação por parte dos usuários traz diversos benefícios para a vitalidade e segurança da cidade. As fachadas ativas, com aberturas para os espaços públicos e atividades internas que se estendam para os ambientes externos adjacentes, com ocupações permeáveis, que não bloqueiam a passagem das pessoas propiciam relações mais agradáveis entre as esferas público e privada, maior percepção de segurança e melhor vivência da cidade. Em Brasília, o projeto de Lucio Costa apresenta o conceito dos Comércios Locais, planejados para abrir suas lojas para as superquadras, voltando-se para as áreas residenciais e separando o fluxo de pedestres do fluxo de veículos. O projeto delega à rua a função de circulação de veículos e local de carga e descarga. Por motivos funcionais, no Comércio Local Sul (CLS) houve inversão da lógica conceitual de implantação das lojas: suas frentes voltaram-se naturalmente para as vias de acesso, e as áreas voltadas para as superquadras foram continuamente tratadas como fundos, tendo sido estabelecida uma relação precária de apropriação dos espaços públicos adjacentes. Os fundos de lote voltados para área pública são notadamente grave problema urbano, pela sua tendência natural em criar espaços desinteressantes e sem vida, propensos à invasão, com planos fechados sem interação com o espaço público, podendo trazer sensação de insegurança aos usuários. Para compreender a situação atual das fachadas posteriores do CLS, este estudo exploratório realizou levantamento das 60 quadras e 2341 lotes existentes, bem como da totalidade das ocupações nas áreas adjacentes, a partir de critérios relativos a uso do solo, tipo de interface, expansão de área construída e ocupação de área livre pública. Por meio da análise e cruzamento dos dados obtidos e sistematizados em software BI, conclui-se que há uma tendência de transformação dos fundos em frentes, especialmente em estabelecimentos do ramo de alimentação, por meio de projetos que já consideram desde sua concepção a fachada posterior como acesso e expansão das suas atividades, transformando-a em segunda fachada. Tal prática pode beneficiar a vitalidade urbana, sendo necessário que a legislação contemple tal característica e atue positivamente nas áreas já implantadas.

## ABSTRACT

Public spaces play a fundamental role in urban space, and their appropriation by users brings several benefits to the vitality and security of the city. The active facades, with openings for public spaces and internal activities that extend to the adjacent external environments, with permeable occupations, which do not block the passage of people provide more pleasant relationships between the public and private spheres, greater perception of security and better experience of the city. In Brasilia, Lucio Costa's project presents the concept of "Comércios Locais", planned to open its stores to the superblocs, turning to residential areas and separating the flow of pedestrians from the flow of vehicles. The project delegates to the street the function of vehicle circulation and loading and unloading site. For functional reasons, in the South Local Trade (CLS) there was an inversion of the conceptual logic of the implementation of the stores: their fronts naturally turned to the access roads, and the areas facing the superblocs were continuously treated as funds, and a precarious relationship of appropriation of adjacent public spaces was established. The lot funds focused on the public area are serious urban problem, due to their natural tendency to create uninteresting and lifeless spaces, prone to invasion, with closed plans without interaction with public space, which can bring a feeling of insecurity to users. To understand the current situation of the posterior facades of the CLS, this exploratory study surveyed the 60 blocks and 2341 existing lots, as well as the totality of occupations in adjacent areas, based on criteria related to land use, type of interface, expansion of built area and occupation of public free area. Through the analysis and crossing of the data obtained and systematized in BI software, it is concluded that there is a tendency to transform the funds into fronts, especially in food establishments, through projects that already consider since its conception the posterior façade as access and expansion of its activities, transforming it into a second façade. This practice can benefit urban vitality, and it is necessary that the legislation contemplates this characteristic and act positively in the areas already implemented.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Croqui de Lucio Costa. Fonte: Relatório de Lucio Costa, 3ª Edição (2014).....	14
Figura 2- Croqui de Lucio Costa. Fonte: Relatório do Plano Piloto, p. 41. ....	16
Figura 3- Imagens de fachadas posteriores dos CLS 302 e 103, respectivamente. Fonte: Foto da autora. ....	17
Figura 4 - Ocupação permitida conforme Legislação, em relação às fachadas posteriores do CLS. Fonte: Cartilha de Uso e Ocupação do Comércio Local Sul (SEDUMA). ....	18
Figura 5- Representação gráfica da ligação entre a qualidade de ambientes externos e atividades ao ar livre. Fonte: Gehl, 2017, p. 21. ....	24
Figura 6 - Classificação do térreo ao nível dos olhos. Fonte: adaptado de Gehl (2013). ....	28
Figura 7- Croqui de Lucio Costa, retirado do Relatório do Plano Piloto, p. 43. ....	32
Figura 8 - Esquema Geral das Áreas Não Residenciais. Fonte: Mascarenhas (2013) a partir de fotograma do ArPDF, que mostra a distribuição de atividades na Asa Sul. Autor desconhecido. ....	34
Figura 9 - Montagem das páginas 12 e 13 da Revista Brasília nº 15, publicada em 1957. fonte: ArPDF.....	37
Figura 10- Croqui publicado na Revista Brasília, nº 9, de 1957. ....	37
Figura 11 - Planta baixa do SCLS quadra 107 de autoria do Serviço de Engenharia da Caixa Econômica Federal do Rio de Janeiro. Fonte: Mascarenhas (2013), da Administração Regional de Brasília. ....	39
Figura 12 - Fachadas do comércio da CLS 107, de autoria do Serviço de Engenharia da Caixa Econômica Federal do Rio de Janeiro, construído pela construtora Ecisa. Fonte: Mascarenhas (2013), da Administração Regional de Brasília. ....	39
Figura 13 - Lojas da CLS 107 inauguradas em março de 1960. Autor desconhecido. Fonte: ArPDF.....	40
Figura 14 - Lojas da CLS 107 inauguradas em março de 1960. Autor desconhecido. Fonte: ArPDF.....	40

Figura 15 - Fotograma das fachadas do bloco D da CLS 108. Nota-se a diferença no tratamento das fachadas frontal (voltada para a superquadra) e posterior (voltada para a rua), sem data. Fonte: Administração Regional de Brasília.....	41
Figura 16 - Projeto da CLS 108, bloco D Observe-se a palavra “avenida” riscada e escrito à mão “rua de serviço”. Fonte: Administração Regional. ....	41
Figura 17- Imagem de fachadas posteriores, com o avanço dos seis metros, no CLS 104. (foto da autora).....	44
Figura 18- Imagens de fachadas posteriores com áreas de barreira. (foto da autora) .....	44
Figura 19- Imagem da área externa na fachada posterior do Ernesto Café, na CLS 115. Fonte: Foto da autora. ....	45
Figura 20 - Imagem do tratamento da fachada posterior do Ernesto Café. Fonte: Foto da autora. ....	45
Figura 21- Imagem da fachada posterior do Ernesto Café, vista de dentro. (foto da autora)...	46
Figura 22- Imagem da área externa da Confeitaria Francesa, na CLS 203. Fonte: Foto da autora. ....	47
Figura 23- Imagem da área externa do Ricco Burguer, na CLS 306. Fonte: Foto da autora. ..	47
Figura 24 - Planta-Gabarito, anexa ao Código de Edificações de 1967. Nomenclatura: CE1/2 Fonte: Mascarenhas (2013), do Arquivo Técnico da SEDHA. ....	49
Figura 25 - Anexo Único, acrescido na Lei Complementar 766 – 2008 pela Lei Complementar 915 – 2016. ....	54
Figura 26-Imagem da página 3 da Cartilha de Uso e Ocupação do Comércio Local Sul (SEDUMA).....	55
Figura 27 - Mapa do Anexo X, TPS2, UP4. Fonte: PPCUB.....	59
Figura 28 – Mapa da área de estudo. Fonte: Google Earth com adaptação pela autora.....	62
Figura 29 – Croqui esquemático dos elementos urbanos principais considerados no estudo. Fonte: Cartilha Seduh adaptado pela autora. ....	67
Figura 30 - Exemplos de interfaces - abertas e fechadas – na quadra 302 do CLS. Fonte: Foto da autora com modificação.....	69

Figura 31 - Exemplos de interfaces - abertas e fechadas – na quadra 302 do CLS. Fonte: Foto da autora com modificação.....	69
Figura 32 - Exemplos de expansão ou não na quadra 302 do CLS. Fonte: Foto da autora com modificação. ....	70
Figura 33 - Exemplos de acréscimo de área construída com invasão – além dos 6 metros permitidos, na quadra 302 do CLS. Fonte: Foto da autora com modificação. ....	71
Figura 34 - Exemplo de Ocupação de Área Livre Pública, com cobertura, com limites indefinidos, com uso predominante de mesas, na quadra 302 do CLS. Fonte: Foto da autora com modificação.....	72
Figura 35 - Exemplo de Ocupação de Área Livre Pública, com cobertura parcial, com limites definidos com barreira física, com uso predominante de mesas, na quadra 302 do CLS. Fonte: Foto da autora com modificação. ....	72
Figura 36 – Exemplo de Ocupação de Área Livre Pública, com cobertura total, com limites definidos com barreira física e visual, com uso predominante de mesas. Fonte: Foto da autora com modificação.....	73
Figura 37 – Exemplo de Ocupação de Área Livre Pública, com cobertura parcial, com limites indefinidos e uso predominante de mesas. Fonte: Foto da autora com modificação. ....	73
Figura 38 – Fotos comparativas entre as ocupações com acréscimo de área construída e sem, respectivamente. Fonte: Fotos da autora com alteração. ....	74
Figura 39 – Croqui elaborado pela autora. ....	77
Figura 40 – Processo de registro do levantamento piloto realizado na CLS 302, resultando na padronização feita no QGIS para todas as quadras do CLS.....	80
Figura 41 - Imagem da CLS 302, demonstrando as 03 camadas existentes.....	81
Figura 42 - Imagem das propriedades e atributos da camada LOTES_CLS, elaborada no QGIS. ....	82
Figura 43 - Imagem das propriedades e atributos da camada EXPANSÃO-CONSTRUÇÃO, elaborada no QGIS. ....	83
Figura 44 - Imagem das propriedades e atributos da camada OCP_ALP, elaborada no QGIS. ....	84

Figura 45 - Mapa geral com todas os lotes do CLS no QGIS, com as camadas referentes aos atributos. ....	90
Figura 46 - Exemplo das CLS 105 e 106 de estabelecimentos que realizaram expansão e ocupam área pública. ....	117
Figura 47 - Exemplo de fachada posterior em acordo com a legislação vigente em relação aos 6 metros de ocupação e calçada posterior - mas sem padronização da solução para o bloco. ....	123
Figura 48 – Exemplo de fachadas posteriores em desacordo com a legislação vigente, além de ocupar os 6 metros com acréscimo de área construída, ocupa área pública. ....	124
Figura 49 - Exemplo de intervenção na CLS 116. Fonte: Foto da autora. ....	125
Figura 50 - Imagem de ocupação na CLS 116, no estabelecimento The Queen's Place. ....	126

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1- Classificação dos lotes por uso comercial.....	94
Gráfico 2 - Classificação dos lotes por interface.....	94
Gráfico 3 - Classificação dos lotes por acréscimo de área construída.....	95
Gráfico 4 - Classificação dos lotes por ocupação de área livre pública - sem acréscimo de área construída. ....	95
Gráfico 5 - Interface por quadra .....	98
Gráfico 6- Interface x Tipo de Uso.....	99
Gráfico 7 - Interface aberta x Tipo de Uso Comercial .....	99
Gráfico 8 - Interface Fechada x Tipo de Uso Comercial.....	100
Gráfico 9- Acréscimo de área construída - Expansão x Invasão.....	101
Gráfico 10 - Acréscimo de Área x Tipo de Uso Comercial .....	102
Gráfico 11- Classificação dos tipos de ocupação dos lotes que ocupam área livre pública...	103
Gráfico 12 - Classificação da cobertura das ocupações dos lotes que ocupam área livre pública. ....	103
Gráfico 13 - Classificação dos limites das ocupações dos lotes que ocupam área livre pública. ....	104
Gráfico 14 - Classificação das áreas cobertas de lotes que ocupam área pública com limites indefinidos .....	105
Gráfico 15 - Ocupação de área livre pública x Tipo de uso comercial .....	105
Gráfico 16 - Classificação de usos dos lotes que não ocupam área livre pública. ....	106
Gráfico 17 - Classificação dos usos dos lotes que ocupam área livre pública .....	107
Gráfico 18 - Classificação das coberturas das ocupações em lotes com uso Varejo.....	108
Gráfico 19 - Classificação dos limites das ocupações em lotes com uso Varejo. ....	108
Gráfico 20 - Classificação dos usos específicos das ocupações em lotes com uso Varejo. ...	108
Gráfico 21 - Classificação dos limites das ocupações em lotes com uso Alimentação.....	109

Gráfico 22 - Classificação dos usos específicos das ocupações em lotes com uso Alimentação. .....	109
Gráfico 23- Classificação das coberturas das ocupações em lotes com uso Alimentação. ....	109
Gráfico 24 - Classificação das coberturas das ocupações com mesas de lotes do segmento Alimentação.....	110
Gráfico 25 - Classificação dos limites das ocupações com mesas de lotes do segmento Alimentação.....	110
Gráfico 26 - Classificação dos limites das ocupações em lotes com uso Serviço.....	110
Gráfico 27 - Classificação das coberturas das ocupações em lotes com uso Serviço. ....	110
Gráfico 28 - Classificação dos usos específicos das ocupações em lotes com uso Serviço...	111
Gráfico 29- Classificação da interface dos lotes que sofreram acréscimo de área construída. .....	112
Gráfico 30 - Classificação da interface e tipo de acréscimo de área construída. ....	113
Gráfico 31 - Classificação da interface em lotes que não ocupam e ocupam área livre pública. .....	114
Gráfico 32 - Classificação dos limites das ocupações de área livre pública a partir da interface dos lotes.....	115
Gráfico 33- Classificação das ocupações de área livre pública e acréscimo de área construída. .....	116
Gráfico 34 - Classificação dos limites da ocupação de lotes com acréscimo de área construída e ocupação de área livre pública sem área construída. ....	116

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Tabela mestra exemplo utilizada na CLS 215. ....	79
Tabela 2 - Parte de tabela da camada LOTES_CLS e seus atributos preenchidos, da quadra 302. ....	86
Tabela 3 - Parte de tabela exemplificativa da camada EXPANSÃO-CONSTRUÇÃO e seus atributos preenchidos, da quadra 302. ....	86
Tabela 4 - Parte de tabela exemplificativa da camada OCP_ALP e seus atributos preenchidos, da quadra 302. ....	87
Tabela 5 - Parte de tabela demonstrando adição das colunas necessárias – em laranja - para análise conjunta dos atributos em planilha única. ....	91
Tabela 6 – Segmentação das quadras por tipo de uso comercial.....	96

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Mapa da CLS 302, correlacionando as informações de Uso do Solo, Acréscimo de Área Construída e Ocupação de Área Livre Pública. ....	89
Mapa 2 - Mapa da CLS 302, correlacionando as informações de Interface e Limites das ocupações.....	89

## SUMÁRIO

RESUMO .....	3
ABSTRACT.....	4
INTRODUÇÃO .....	13
1. ASPECTOS TEÓRICOS SOBRE ARQUITETURA E VIDA PÚBLICA.....	21
2. BRASÍLIA E O COMÉRCIO LOCAL DE LUCIO COSTA .....	32
2.1. LINHA DO TEMPO: O PROJETO, SUA IMPLANTAÇÃO E SUA CONSOLIDAÇÃO ATÉ OS DIAS ATUAIS.....	35
2.2. MARCOS REGULATÓRIOS .....	48
2.2.1. LEI COMPLEMENTAR Nº 766 DE 2006 E SEUS DECRETOS DE REGULAMENTAÇÃO .....	52
2.2.2. PPCUB .....	58
3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....	61
3.1. LEVANTAMENTO DOS PADRÕES DE OCUPAÇÃO .....	64
3.2. OS CRITÉRIOS DE ANÁLISE.....	66
3.3. LEVANTAMENTO PILOTO E ESTRUTURAÇÃO DO ARQUIVO BASE .....	76
3.4. CLASSIFICAÇÃO E SISTEMATIZAÇÃO DOS DADOS.....	87
4. ANÁLISE DOS DADOS DO BI E <i>DASHBOARDS</i> .....	93
5. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS, CONSIDERAÇÕES FINAIS E RECOMENDAÇÕES ..	118
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	128
REFERÊNCIAS – MARCOS REGULATÓRIOS.....	130

## INTRODUÇÃO

Os espaços públicos desempenham papel fundamental no espaço urbano, e sua apropriação por parte dos usuários traz diversos benefícios para a vitalidade e segurança da cidade. Principalmente na escala do pedestre, observa-se haver uma relação direta entre a forma dos assentamentos urbanos e a sociedade que os produz e os utiliza.

A vida pública é definida como o conjunto de ações - programadas ou não - protagonizadas pelos indivíduos nos espaços públicos, ou, em uma palavra: urbanidade (TENORIO, 2012, p. 14). Vitalidade urbana refere-se à vida nas ruas, calçadas, praças e demais espaços públicos, e pode ser entendida como a alta intensidade, frequência e riqueza de apropriação do espaço público (SABOYA, 2016). A busca pela urbanidade e de espaços públicos que promovam o compartilhamento entre os indivíduos, com ou sem interação, torna-se algo desejável na vida na cidade.

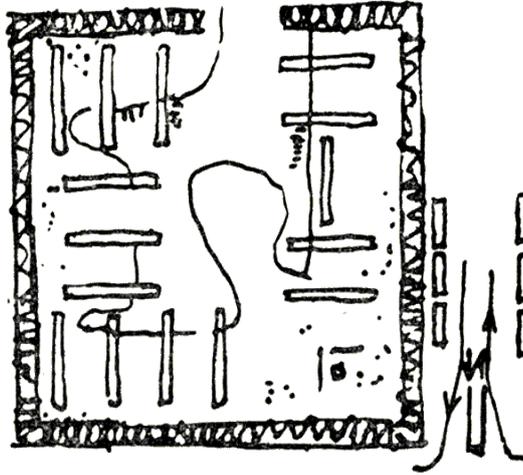
As ruas e calçadas são o local para florescer “a vida pública e exuberante da cidade” (JACOBS, 2017). Dentre os diversos usos urbanos, o uso comercial se apresenta como o que possui maior vocação para favorecer a interação e intensificação da vida pública. Os comércios e serviços são atrativos para o estabelecimento da vitalidade – trazendo atividades no âmbito privado e público, podendo estender-se para os espaços adjacentes.

Em Brasília, conforme o projeto estabelecido por Lucio Costa para a capital, foi estabelecido um modelo urbano que consolidava a ideologia modernista à construção da capital e do “Brasil moderno”. Na descrição do Plano Piloto, Costa (1956) apresenta seu partido em forma de cruz, com os principais eixos estruturadores da cidade: o Eixo Monumental e o Eixo Rodoviário, ao longo dos quais as funções urbanas vão tomando lugar, por meio de um zoneamento definido - com separação das funções principais.

Costa apresenta o conceito da zona habitacional, com suas unidades vizinhanças e as superquadras – grandes quadras residenciais “emolduradas por uma larga cinta densamente arborizada” (COSTA, 1956) e blocos residenciais dispostos de maneira variada, com gabarito máximo uniforme, de seis pavimentos e pilotis (Figura 1).

Figura 1 - Croqui de Lucio Costa. Fonte: Relatório de Lucio Costa, 3ª Edição (2014)

## SETOR RESIDENCIAL



Da mesma maneira, Costa prossegue sua descrição a respeito dos comércios locais, associados a cada superquadra, onde seriam implantados estabelecimentos que pudessem abastecer o consumo diário e cotidiano dos habitantes locais – como padarias, açougues, quitandas, entre outros.

Os Comércios Locais Sul, designados pela sigla “CLS”, possuem sua denominação seguida pela indicação da superquadra ao qual pertencem. Por exemplo, CLS 302 representa o Comércio Local Sul da superquadra 302 – ou somente “Comércio da 302 Sul”, como chamado pelos habitantes locais.

Dentro de cada superquadra, além dos edifícios de habitação, são inseridos equipamentos comunitários, como jardim de infância, escola fundamental, área recreativa e área para igrejas. Cada superquadra possuiria também seu renque de lojas destinadas ao comércio local, conforme definido por Costa:

Entaladas entre essa via de serviço e as vias do eixo rodoviário, intercalaram-se então largas e extensas faixas com acesso alternado, ora por uma, ora por outra, e onde se localizaram a igreja, as escolas secundárias, o cinema e o varejo do bairro, disposto conforme a sua classe ou natureza. O mercadinho, os açougues, as vendas, quitandas, casas de ferragens etc., na primeira metade da faixa correspondente ao acesso de serviço; as barbearias, cabeleireiros, modistas, confeitarias etc., na primeira seção da faixa de acesso privativo dos automóveis e ônibus, onde se encontram igualmente os postos de serviço para venda de gasolina (COSTA, 2014, p. 36).

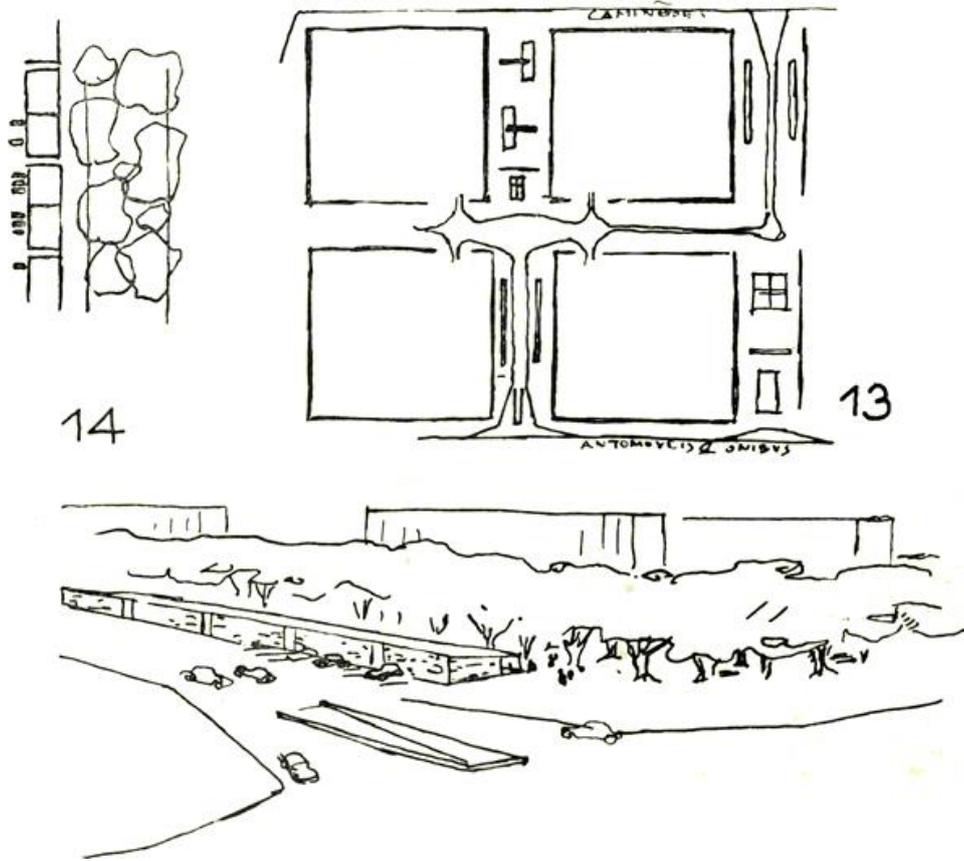
No texto do autor, é possível identificar a intenção de diferenciar os tipos de comércio e serviços, de acordo com sua localização: a via de serviço referenciada viria a ser a via W3, o comércio das 300 - que deveria abrigar postos de comércio e atividades que demandassem um transporte de carga inerente à função – e o comércio das 100, que seriam destinados às atividades de serviços pessoais – barbearias, cabeleireiros etc. Entende-se que, mesmo dentro da mesma atividade urbana (comércio), fica estabelecida uma proposta de setorização ao nível local.

Em seu Relatório, o autor descreve o comércio local como dois conjuntos de lojas e sobrelojas, simétricos em ambos os lados da via de acesso às superquadras. Com tipologia edilícia repetitiva, modulada e uniforme, os croquis apresentados por Costa demonstram uma forma a ser replicada em todos os comércios locais da Asa Sul. Costa prossegue numa descrição da proposta, com o intuito de situar a fachada principal das lojas, inicialmente previstas para serem viradas para dentro das superquadras, conectando-se com a área residencial. Costa descreve os comércios locais da seguinte forma:

As lojas dispõem-se em renque com vitrinas e passeio coberto na face fronteira às cintas arborizadas de enquadramento dos quarteirões e privativas dos pedestres, e o estacionamento na face oposta, contígua às vias de acesso motorizado, prevendo-se travessas para ligação de uma parte a outra, ficando assim as lojas geminadas duas a duas, embora o seu conjunto constitua um corpo só (COSTA, 1991, p. 28).

Comércio em fita, com largas lojas, geminadas duas a duas, com passagem de pedestres entre as construções e com frente e fundo para o espaço público, as vitrines dos estabelecimentos deveriam ser voltadas para a faixa arborizada e o estacionamento aconteceria nos fundos das lojas, junto às vias de acesso e de carga e descarga, separando os fluxos de pedestres e veículos – atendendo à lógica do Urbanismo Moderno. Por meio da descrição de Costa (2014), é possível compreender que não houve intenção do autor em configurar a rua de acesso como grande fluxo de passagem e permanência, e sim reforçar seu caráter de serviço.

Figura 2- Croqui de Lucio Costa. Fonte: Relatório do Plano Piloto, p. 41.



A partir dos princípios da arquitetura moderna, os comércios locais de Brasília foram planejados para abrir suas lojas para as superquadras, voltando-se para as áreas residenciais e separando o fluxo de pedestres do fluxo de veículos, delegando à rua a função de circulação de veículos e local de carga e descarga.

Por motivos funcionais, houve inversão da lógica conceitual de implantação das lojas: suas frentes voltaram-se naturalmente para as vias de acesso, e as áreas voltadas para as superquadras foram continuamente tratadas como fundos, tendo sido estabelecida uma relação precária de apropriação dos espaços públicos adjacentes às superquadras, conforme pode ser visualizado nas imagens da **Figura 3**.

Figura 3- Imagens de fachadas posteriores dos CLS 302 e 103, respectivamente. Fonte: Foto da autora.



Os fundos de lote voltados para área pública são notadamente grave problema urbano, pela sua tendência natural em criar espaços desinteressantes e sem destinação, propensos à invasão, com planos fechados sem interação com o espaço público, trazendo sensação de insegurança aos usuários.

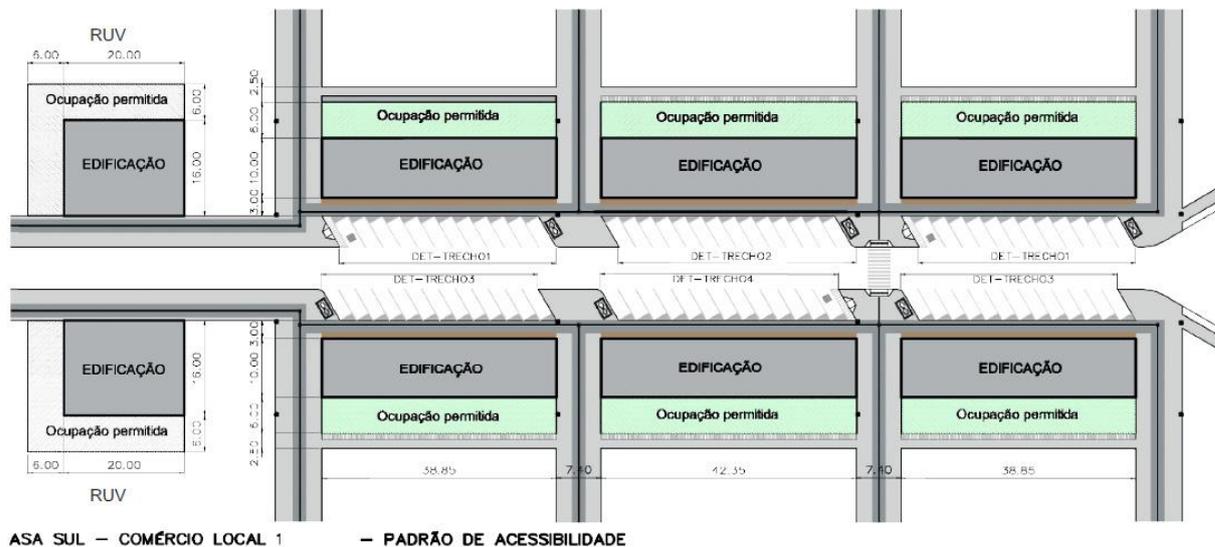
Na Asa Norte, o projeto desenvolvido para as quadras, após 1964, apresenta implantação diferenciada, com edificações de base quadrada, com lojas voltando-se para os quatro lados. Houve uma tentativa de alteração da lógica: com lojas voltadas para a rua e para as superquadras, nos Comércios Locais Norte – ou “CLN” – desaparecem as empenas cegas e os fundos, embora apresentem outras problemáticas, relativas à implantação dos blocos no terreno, com desníveis vencidos por grandes escadas, criando relação diferente com as áreas de transição público-privadas. Conforme apontado por Holanda (2013), a forma de implantação utilizada – no CLN possui um diferencial de acessibilidade e visibilidade.

Sendo assim, tendo em vista a alteração configuracional sofrida, o presente estudo abrange todo o Comércio Local da Asa Sul do Plano Piloto, afastando-se do projeto desenvolvido para as quadras da Asa Norte, após 1964, em virtude da sua implantação diferenciada (edificações quadradas, com lojas voltando-se para os quatro lados).

No entanto, na Asa Sul, o problema persistiu, sendo cotidianamente presente na vida do habitante da cidade, o comércio local é palco de interesses e protagonista de frequentes debates sobre suas características. Sua função na cidade já foi intensamente debatida, mais atualmente no período de 2007 a 2010, quando, em função das ocupações irregulares dos espaços públicos lindeiros aos estabelecimentos comerciais, foi estabelecida a Lei Complementar 766/2008, que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no Comércio Local Sul, do Setor de Habitações Coletivas Sul – SHCS.

A Lei regulamenta o uso e ocupação das áreas públicas contíguas às lojas no CLS, com finalidade urbanística, por meio concessão de uso, em até 6 metros, conforme apontado na **Figura 4** e estabelece critérios e posturas referentes às ocupações e ao tratamento das calçadas e passeios, com o objetivo de garantir a mobilidade e acessibilidade dos usuários.

Figura 4 - Ocupação permitida conforme Legislação, em relação às fachadas posteriores do CLS. Fonte: Cartilha de Uso e Ocupação do Comércio Local Sul (SEDUMA).



Contudo, ainda que ocorram em desacordo com a legislação vigente, é possível identificar qualidade em algumas formas de ocupação de área livre pública. Nos últimos anos, muitos estabelecimentos, principalmente do segmento de alimentação, estão se abrindo para a área posterior, sem abrir mão da fachada frontal.

Com frentes para os jardins da superquadra, o fundo do lote torna-se fachada do estabelecimento, utilizada não só como acesso, mas também como extensão das suas atividades nos espaços de transição, ocupando as áreas livres e fazendo do espaço público área viva e com maior percepção de segurança aos transeuntes.

Este estudo tem como objeto definido o Comércio Local Sul, especificamente suas fachadas posteriores – convencionadas no presente estudo como aquelas voltadas para às superquadras, caracterizadas como fundos -, para conhecer sua atual configuração, uso e ocupação dos espaços públicos adjacentes. A partir de estudos elaborados a respeito da construção e ocupação dos comércios locais, objetiva-se compreender a realidade implantada das ocupações das fachadas posteriores do CLS.

É proposto levantamento das 60 quadras existentes, observando as diferentes formas de expansão das construções e lotes originais, bem como as formas de ocupação – em conformidade ou não com a legislação vigente e uso do solo.

Para tanto, este trabalho está estruturado em cinco capítulos:

O primeiro é direcionado à compreensão da relação entre arquitetura e vida pública. Apresenta os conceitos de áreas de transição e fachadas ativas. Diante da compreensão da arquitetura como variável independente e sob a lente sociológica da ocupação dos espaços, faz uma revisão bibliográfica sobre o tema.

O segundo capítulo trata da compreensão do objeto de estudo e sua caracterização. Compreende o Comércio Local Sul, desde sua concepção - no projeto de Lucio Costa para a nova capital -, passando pela sua implantação durante a construção de Brasília até sua consolidação atual. É feita uma pesquisa documental a respeito do Comércio Local Sul, sendo necessário estabelecer cronologia da implantação, bem como uma análise temporal da legislação aplicável, no que tange os padrões de ocupação das áreas de fundo e laterais das comerciais locais da Asa Sul, garantindo o arcabouço regulatório acerca do tema e seus dispositivos legais que garantem a regularização ou não dos tipos de ocupação existentes.

O terceiro capítulo apresenta os procedimentos metodológicos adotados na pesquisa, apresentando os passos seguidos e estratégias assumidas, com o objetivo de obter o registro da realidade implantada e configuração urbana existente nas quadras. Apresenta a metodologia de análise da forma e uso dos espaços públicos do CLS, por meio de um levantamento exploratório do objeto de estudo específico.

Por meio de atributos pré-definidos, é feita uma análise das expansões e invasões, assim como das ocupações mais e menos permeáveis. Delimita os critérios de análise e faz levantamento *in loco*, mapeando as formas de ocupação e a vinculação com os diferentes usos. Por fim, estabelece uma classificação e sistematização dos dados obtidos. Fornece um panorama da ocupação da área livre pública dos Comércios Locais da Asa Sul.

No quarto capítulo, os dados obtidos são analisados à luz da legislação vigente, observando de que forma são tratadas fachadas laterais e posteriores do CLS, bem como se tais ocupações favorecem ou não a interação público-privada nas áreas comerciais, resultando em espaços mais interessantes para os pedestres, a partir da correlação dos elementos urbanos analisados.

O quinto capítulo apresenta as discussões e considerações finais do estudo, apresentando o panorama geral das fachadas posteriores das 60 quadras do CLS, seguido de análise crítica com lente das fachadas ativas.

## 1. ASPECTOS TEÓRICOS SOBRE ARQUITETURA E VIDA PÚBLICA

O capítulo explora os aspectos teóricos da dissertação, com objetivo de fornecer os subsídios para a compreensão e descrição do objeto de estudo, a partir da lente específica de análise da relação entre arquitetura e sociedade. São avaliados os conceitos relativos à configuração urbana de áreas comerciais, com ênfase nos espaços de transição e fachadas ativas, a partir da Teoria da Lógica Social do Espaço ou Sintaxe Espacial (SE).

A SE, desenvolvida a partir da década de 1970 por Bill Hillier, Juliene Hanson e colaboradores da University College Londons (UCL, Londres), demonstra que há relação fundamental entre o comportamento urbano e o desenho das cidades. Esse campo de pesquisa objetiva estabelecer relação entre a “estrutura espacial de cidades e de edifícios, a dimensão espacial das estruturas sociais, e variáveis sociais mais amplas, procurando revelar tanto a lógica do espaço arquitetônico em qualquer escala como a lógica espacial das sociedades” (HOLANDA, 2002, p. 92)

Sobre a SE, Medeiros (2013) pontua:

A abordagem contempla técnicas de entendimento e representação do espaço, gera subsídios que permitem ao pesquisador investigá-lo do ponto de vista das articulações urbanas, descreve possibilidades de interação e contatos a partir de possíveis fluxos diferenciados de pessoas ou veículos. Equivale à exploração dos espaços ou vazios deixados pelos cheios na cidade ou no edifício [...] (MEDEIROS, 2013, p. 139)

A Teoria da Sintaxe Espacial busca descrever a configuração e as relações entre o espaço público e privado por meio de medidas quantitativas que nos permitem entender melhor o sistema urbano, sintetizando a cidade em um sistema de permeabilidades e barreiras, transparências e opacidades.

A arquitetura não define o comportamento social, mas “cria um campo de possibilidades e um campo de restrições” (HOLANDA, 2013, p. 131) – que podem ou não ser exploradas ou superadas. Desta concepção deriva o entendimento da arquitetura – lugar – como variável dependente e independente.

Como variável dependente, ela é o resultado do “ambiente socionatural em que se realiza, por exemplo: clima, relevo, geologia, hidrografia, disponibilidade de materiais (ambiente natural), entre outros (HOLANDA, 2006, p. 2). Como variável independente, a arquitetura atua como causa. Estuda-se as relações do espaço construído com as práticas sociais desenvolvidas.

Enquanto variável independente, há compreensão de que o espaço não é um elemento passivo: as relações sociais existem no espaço e esse espaço afeta diretamente as relações que ali acontecem. Sendo assim, a análise do espaço em relação às suas propriedades de configuração nos permite determinar diferentes aspectos do funcionamento urbano que outras abordagens não são capazes de explorar (MEDEIROS, 2013).

A arquitetura é analisada aqui como variável independente, tendo como objetivo compreender de que maneira ocorrem a interação entre a esfera pública e privada e as ocupações de área livre pública nas fachadas posteriores dos Comércios Locais da Asa Sul, tendo claro que fachadas mais permeáveis e ocupação favorável do espaço público adjacente podem impactar positivamente o uso e apropriação desses locais pelas pessoas, o que favoreceria a urbanidade.

Segundo Aguiar (2012), a presença de pessoas no espaço público é o princípio básico da condição de urbanidade, que pode ser encontrada de diversos modos e em diferentes graus, em toda e qualquer situação urbana – desde as mais formais até as mais informais. Para o autor, o conceito de urbanidade está relacionado ao modo como a cidade se apresenta e se configura.

Sobre o conceito de urbanidade, Aguiar afirma:

Havendo urbanidade, há naturalmente pessoas. No entanto, a urbanidade, essa condição, essa característica, é própria da cidade, da forma – e não das pessoas. A urbanidade é um tipo de espacialidade. Entenda-se espacialidade como uma relação entre espaço e pessoas. Essa relação pode ocorrer nos mais variados meios; no fundo do oceano, no alto da montanha, na cidade e onde quer que o corpo humano venha a chegar, ele será parte em uma determinada espacialidade. A espacialidade urbana é o que chamamos de urbanidade. As pessoas, o corpo, individual e coletivo, interagindo com o espaço, são, nesse raciocínio, o parâmetro da urbanidade quanto à sua intensidade. (AGUIAR, 2012, p. 77)

A esse respeito, Jacobs (2017) afirma que a vida pública proporciona trocas e enriquece as experiências do cidadão. A autora afirma a distribuição das atividades da cidade são responsáveis pela intensificação da vida pública.

Jacobs (2017) observa que as ruas têm muitas funções além da circulação, podendo prover a percepção de segurança pública aos moradores e visitantes por meio do que a autora chama de “olhos da rua”: as portas e janelas voltadas para o espaço público vigiam e cuidam do que acontece nas ruas. Jacobs afirma:

Devem existir olhos para a rua, os olhos daqueles que podemos chamar de proprietários naturais da rua. Os edifícios de uma rua preparada para receber estranhos e garantir a

segurança tanto deles quanto dos moradores devem estar voltados para a rua. Eles não podem estar com os fundos ou um lado morto para a rua e deixá-la cega. (JACOBS, 2017, p. 36)

A cidade viva emite sinais amistosos e acolhedores, com promessa de interação social (GEHL, 2017). Em cidades vivas, seguras, sustentáveis e saudáveis, a existência de boas oportunidades de caminhar é pré-requisito para a existência de vida urbana de qualidade. Gehl (2017) afirma que o nível do térreo tem influência decisiva na vida do espaço urbano, tendo grande impacto sobre a vida e qualidade do espaço urbano como um todo.

A vida pública é uma característica típica da cidade e se relaciona ao modo como os espaços da cidade tem essa capacidade de acolher as pessoas. “Cidades são resultados e projeções de relações humanas” (NETTO, 2012, p. 54). Compreende-se que espaços com urbanidade são espaços hospitaleiros, e o oposto são espaços inóspitos ou de baixa urbanidade.

Compreende-se, então, a urbanidade como algo mensurável, sendo possível afirmar que uma cidade, rua ou edifício possui baixos ou altos níveis de urbanidade, de acordo com o modo de apropriação dos seus espaços. Cabe destacar que, na presente pesquisa, o termo urbanidade é explorado em seu sentido físico – a partir da análise configuracional das construções e implantações encontradas.

Tenorio (2012) faz uma revisão crítica dos diversos autores a respeito da apropriação dos espaços urbanos e urbanidade, e estabelece dois pressupostos para a urbanidade. O primeiro é a correlação entre as características físicas dos espaços públicos a sua vitalidade, no que tange a alta, variada e contínua presença de pessoas e atividades. O segundo é relação entre presença de pessoas e sua intensa utilização dos espaços.

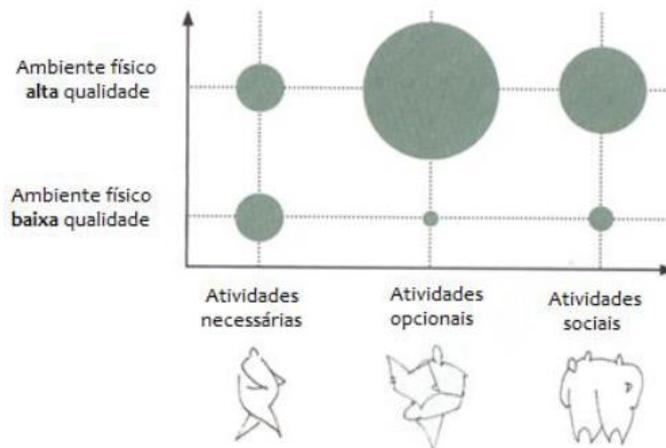
Entende-se que a vida pública é insubstituível e almejada pelos seres gregários que somos (TENORIO, 2012). Há uma busca por “espaços de boa qualidade para a vida pública, com diversidade de atividades, utilizado por muitas e variadas pessoas (em gênero, gerações, classes, etnias), de apropriação contínua no tempo” (HOLANDA, 2013, p. 125).

Por escolha ou necessidade, milhares de pessoas circulam diariamente pelos espaços públicos das cidades e a qualidade desses espaços interfere diretamente nos tipos de atividades que neles ocorrem. Enquanto caminhamos na cidade, “observamos pessoas e acontecimentos, somos inspirados a parar e olhar mais detidamente ou mesmo a parar e participar” (GEHL, 2017, p. 20).

Gehl (2017) afirma que se reforça o potencial para uma cidade segura quando um maior número de pessoas circula e permanece nos espaços públicos. Segundo o autor, uma cidade que permita percorrer as distâncias a pé e possua espaços públicos atrativos, aumenta suas atividades e o sentimento de segurança por parte dos usuários. “Há mais olhos nas ruas e um incentivo maior para acompanhar os acontecimentos da cidade” (GEHL, 2017, p. 6)

Em relação às atividades desenvolvidas nos espaços públicos, o autor as divide em: necessárias, opcionais e sociais. Gehl (2017) apresenta o gráfico, onde relaciona a qualidade dos ambientes externos com as atividades nele desenvolvidas:

Figura 5- Representação gráfica da ligação entre a qualidade de ambientes externos e atividades ao ar livre. Fonte: Gehl, 2017, p. 21.



As atividades necessárias são aquelas que as pessoas têm que fazer, como ir trabalhar ou ir à escola. São atividades que acontecem sob qualquer condição e fazem parte da rotina diária, por necessidade.

As atividades opcionais são o oposto: são aquelas recreativas, nas quais as pessoas sentem prazer e escolhem realizar, como: caminhar em um calçadão, ficar em pé ou sentar-se para apreciar a vista. “As pessoas utilizam o espaço público porque querem, e elas nunca querem usar algo que não é bom, ou bonito, ou minimamente interessante” (TENORIO, 2012, p. 36). Gehl (2017) afirma que atividades opcionais dependem diretamente das condições e da qualidade física do ambiente.

Gehl (2017) define as atividades sociais como aquelas que exigem a copresença. São atividades vinculadas à interação entre as pessoas. Incluem um rol de atividades diversas, ativas ou passivas. De acordo com o autor, observar as pessoas e o que está acontecendo a sua volta é uma forma de contato e é a atividade social mais difundida em qualquer lugar.

Conforme a **Figura 5**, é possível compreender que um aumento na qualidade do ambiente externo estimula atividades opcionais e sociais, tornando-se um “convite não só a caminhar, mas também a participar de uma vida urbana versátil e variada” (GEHL, 2017, p. 21). O autor defende que a gama de atividades que ocorre em um espaço urbano demonstra as oportunidades do espaço público de reforçar a sua sustentabilidade social, e a apropriação dos espaços pelos usuários traz maior percepção de segurança e confiança. Nesse sentido, as fachadas ativas desempenham um papel fundamental na qualificação e apropriação desses espaços.

Sobre o gráfico apresentado por Gehl (2017), Tenorio (2012) afirma que, ainda que não tenha uma influência significativa na presença de atividades necessárias, a qualidade do espaço físico está profundamente vinculada a experiência do usuário – penosa ou prazerosa. Compreende-se que, se há possibilidade de uma experiência mais prazerosa, tendo a opção entre diferentes formas de realizar sua atividade, o usuário escolhe aquela que lhe parecer mais segura e confortável.

Para Jacobs (2017), os espaços públicos devem ser palco de atividades necessárias. O entorno deve se voltar para esses espaços, tornando-os seguros e interessantes, atraindo atividades opcionais, favorecendo a vida pública.

A autora defende que quanto maior e mais diversificado o leque de interesses e atividades, melhor para as ruas, para a segurança e para a civilidade. Para a autora, o requisito básico da vigilância é um número substancial de estabelecimentos e outros locais públicos dispostos ao longo das calçadas.

Como pedestres, vivenciamos as áreas térreas de perto e intensamente: “experimentamos de perto o ritmo das fachadas, os materiais, as cores e as pessoas dentro ou perto das edificações e, em grande parte, isso determina se nossa caminhada é interessante ou memorável” (GEHL, 2017, p. 77). As fachadas térreas são aquilo que vemos quando passamos pelas edificações e o local por onde as pessoas em seu interior podem acompanhar o que acontece do lado de fora.

O primeiro contato das ruas e espaços públicos com as edificações é feito nos espaços semiprivados térreos, que estabelecem a conexão entre eles e delimitam os limites da propriedade privada. Nesta zona de transição entre o edifício e a rua é onde, usualmente, se localizam as portas de entrada, vitrines, janelas e demais pontos de troca entre interior e exterior.

Os chamados “espaços de transição” são espaços arquitetônicos “onde as edificações e a cidade se encontram” (GEHL, 2017, p. 82). Estes são considerados de extrema importância, pois fazem a interface entre os espaços internos e externos do edifício e são responsáveis por sensações e

percepções da arquitetura e do espaço público pelos usuários e pedestres, além do papel fundamental no que diz respeito à circulação e à segurança da cidade. São a zona de intercâmbio entre a esfera privada e a pública, desempenhando uma forte função social e proporcionando uma oportunidade para interação entre a vida da cidade e as atividades internas à edificação.

Garantir boas cidades ao nível dos olhos é um importante desafio arquitetônico e, para tanto, o tratamento destes espaços é peça chave fundamental para a vitalidade urbana. Entende-se, então, a importância do papel que os limites físicos da propriedade privada exercem no espaço público.

A esse respeito, Gehl afirma:

Os espaços de transição da cidade limitam o campo visual e definem o espaço individual. Essas transições contribuem de forma crucial para a experiência espacial e para a consciência do espaço individual como lugar. Assim como as paredes de uma casa protegem as atividades e transmitem uma sensação de bem-estar, os espaços de transição da cidade oferecem um sentido de organização, conforto e segurança. (GEHL, 2017, p. 75)

Em termos de experiências visuais, caminhar na cidade pode se tornar mais ou menos interessante, a depender do que o nível da rua tem a oferecer. Quando somos estimulados pela riqueza de detalhes e informações, presenciamos atividades de diferentes tipos acontecendo nos espaços públicos e temos contato com pessoas – dentro e fora das edificações: a experiência se torna mais agradável e significativa - além de alterar a percepção de segurança.

Em contrapartida, em locais onde não há espaços interessantes e as áreas térreas são fechadas e monótonas, com aspecto desagradável e ermo, o processo se torna sem sentido e cansativo: aumenta a sensação de insegurança e desconfiança.

Nesse contexto, explora-se o conceito das “fachadas ativas”, que corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada no nível térreo, acessível à população e com abertura para o logradouro público. As fachadas ativas têm o objetivo de promover usos mais dinâmicos e interação com as atividades internas e externas, a fim de fortalecer a vida urbana nos espaços públicos, evitando a multiplicação de planos fechados na interface entre as construções e as ruas.

O conceito das fachadas ativas, em conjunto com diversos outros instrumentos e estratégias urbanas, já faz parte da política urbana de alguns municípios brasileiros, como São Paulo e Curitiba. O conceito de articulação dos térreos com os espaços públicos, criando espaços de

transição suaves e receptivos, contribui para que mais deslocamentos sejam realizados a pé, tornando as cidades mais vivas e saudáveis, com mais pessoas se apropriando do espaço público e com a vigilância natural dos “olhos da rua” (JACOBS, 2017).

Segundo Gehl (2017), estudos sobre o impacto da qualidade dos espaços de transição sobre a vida na cidade apontam existir uma conexão entre as transições suaves e a vida na cidade. Para o autor, a qualidade dos espaços térreos é crucial e ruas com transição mais suave têm grande impacto. “Fachadas transparentes, acolhedoras e movimentadas dão ao espaço da cidade uma escala humana ótima exatamente onde tem mais peso: de perto e ao nível dos olhos” (GEHL, 2017, p. 81). Conforme estudo realizado em Copenhague, no ano de 2003, ao analisar várias ruas da cidade – com fachadas ativas e passivas, foi possível perceber que, na frente das fachadas ativas, os pedestres tendem a diminuir o passo e olhar as fachadas. Diante dos trechos fechados – fachadas passivas -, o ritmo da caminhada tende a ser mais rápido.

A partir dos parâmetros mencionados, Gehl (2013) criou classificação dos térreos ao nível dos olhos: ativo, convidativo, misto, monótono e inativo, como apresentado na **Figura 6**.

Figura 6 - Classificação do térreo ao nível dos olhos. Fonte: adaptado de Gehl (2013).



**A – Ativo**

Pequenas unidades, muitas portas  
(15-20 portas a cada 100m)  
Ampla variedade de funções  
Nenhuma unidade cega e poucas unidades passivas  
Muitos detalhes no relevo da fachada  
Predominância de articulação vertical na fachada  
Bons detalhes e materiais



**B – Convidativo**

Unidades relativamente pequenas (10-14 portas a cada 100m)  
Alguma variação de funções  
Poucas unidades cegas e passivas  
Relevo na fachada  
Muitos detalhes



**C – Misto**

Unidades grandes e pequenas (6-10 portas a cada 100m)  
Modesta variação de funções  
Algumas unidades passivas e cegas  
Relevo modesto na fachada  
Poucos detalhes



**D – Monótono**

Grandes unidades, poucas portas (2-5 portas a cada 100m)  
Variação de função quase inexistente  
Muitas unidades cegas ou desinteressantes  
Poucos (ou nenhum) detalhes



**E – Inativo**

Grandes unidades, poucas (ou sem) portas (0-2 portas a cada 100m)  
Nenhuma variação visível de função  
Unidades passivas ou cegas  
Fachadas uniformes, nenhum detalhe, nada para se ver

No CLS, com suas lojas em fita - separadas em pequenos conjuntos -, com suas portas abrindo quase exclusivamente para a via de acesso, as fachadas laterais e posteriores receberam tratamento inadequado – com empenas cegas. Houve uma desarticulação entre a calçada e o interior da quadra. A passagem de pedestres se torna desinteressante e promove sensação de insegurança, causando grande preocupação a respeito dos espaços: os fundos das lojas – virados para as superquadras – “não poderiam configurar paisagem mais feia, maltratada, deteriorada” (HOLANDA, 2013, p. 251).

Nas cidades tradicionais, os quarteirões eram contíguos, definiam um sistema bem configurado de espaços abertos. Ali, onde os edifícios estão localizados entre duas outras empenas, a edificação dispõe apenas da fachada frontal como comunicação com a rua. Na cidade pré-industrial, as edificações eram “mais respeitadas com o âmbito público. Não lhes voltavam os ombros, menos ainda as costas” (HOLANDA, 2013, p. 240). Em seu livro “10 mandamentos da Arquitetura”, Holanda (2013) fala a respeito da implantação das edificações nas cidades:

Ombros inexistiam, porque os prédios colavam-se uns aos outros, definindo a continuidade espacial de ruas e praças. Costas as havia, mas pudicamente reservadas aos espaços privados, recônditos, invisíveis, no interior dos quarteirões. Exceções confirmavam a regra: o grande palácio urbano (ocupando um quarteirão inteiro), a igreja solta por todos os lados (contudo as havia também coladas por um, dois ou três lados a outras edificações seculares). Quando isolados, os edifícios tinham, sim, uma fachada de frente, fachadas laterais, fachada de fundo. Porém, a arquitetura edilícia era carinhosa com a cidade: costas e ombros eram tratados (quase) a guisa de rostos (HOLANDA, 2013, p. 240).

Contudo, Holanda (2013) afirma que, em Brasília, convive-se tanto com fundos e lados de edifícios, que sua existência se tornou natural para seus habitantes. Para o autor, o decoro se perdeu no urbanismo moderno.

Whyte, escritor e pesquisador americano, fundador do Project For Public Spaces (PPS), defende a importância de “alimentar” o espaço físico. Deve haver portas abrindo para ele e interação entre o público e o privado, por meio desses espaços de transição. Segundo o autor, a integração visual é necessária: “se as pessoas não virem um espaço, elas não o vão utilizar”<sup>1</sup> (Whyte, 2009, p. 58).

A esse respeito, Tenorio afirma ainda que “as pessoas não costumam permanecer em um espaço onde não são vistas” (TENORIO, 2012, p. 147). Volta-se então à necessidade da permeabilidade visual e da necessidade de sensação de segurança, tanto nos espaços de permanência como nos espaços de passagem.

Segundo Frederico de Holanda, “na cidade moderna, as transições entre cheios e vazios (o interior dos prédios e o espaço externo onde ocorre a vida pública) também sofre alterações: passamos de envoltórios de edifícios prenhes de portas e janelas para superfícies cada vez mais fechadas e opacas” (HOLANDA, 2013, p. 52). O autor trata da questão da permeabilidade física

---

<sup>1</sup> “If people don't see a space, they will not use it.”

entre a edificação e o espaço público, correlacionando-os com características como maior número de portas e menor percentual de espaços cegos.

Os pontos de comunicação ou transição no nível do solo podem ser chamados de “transições, aberturas, entradas ou, simplesmente, portas” (TENORIO, 2012, p. 168). A partir da análise de interface, pode-se identificar os espaços cegos, que são indesejáveis para a vida pública e “significam que os elementos que definem os espaços públicos não se abrem para eles e, portanto, não os alimentam com trânsito de pessoas ou oferta de produtos” (TENORIO, 2012, p. 169).

Gehl assinala:

Unidades estreitas, muitas portas e um movimento vertical nas fachadas ajudam a intensificar a experiência ao caminhar. As atividades do térreo e a interação funcional com a vida na rua, também têm impacto considerável na vida da sociedade (GEHL, 2017, p. 77).

Os planos fechados ocorrem por diferentes fatores, entre eles: lotes soltos na malha urbana, concentração de grandes lotes, áreas públicas intersticiais e quadras ocupadas por um único lote. Ocorre que, em virtude do formato de implantação das quadras, se estabelece uma relação precária de apropriação da área voltada para a rua e circulação no nível do pedestre. As fachadas posteriores, uma vez em contato direto com a rua, tornam-se “frentes” - que também constituem passagem de pedestres e são, por muitas vezes, negligenciadas.

Jacobs (2017) defende que a segurança das ruas é viabilizada pelo movimento das pessoas e ressalta o papel dos edifícios, que com aberturas para as vias e sem fachadas cegas contribuem diretamente para a percepção de segurança. A autora propõe três condições para que haja pessoas suficientemente nas ruas de forma que elas exerçam essa vigilância natural sobre os espaços públicos e, com isso, diminuam a violência: a nítida separação entre o espaço público e o espaço privado, os já citados “olhos da rua” e usuários transitando ininterruptamente nas calçadas.

Um dos conceitos mais difundidos do urbanismo, o dos “olhos da rua”, é considerado importante elemento na segurança dos espaços públicos – ruas e passeios, principalmente -, por proporcionar possibilidade de vigilância natural constante. Jacobs defendia também a presença de estranhos entre os moradores locais, equilibrando os fluxos (passagem e local), como forma de aumentar a vigilância e, conseqüentemente, a segurança.

Para a autora, a segurança das cidades está diretamente relacionada à diversidade urbana, sendo ela essencial para que as pessoas sejam estimuladas a andar nas ruas. Para que isso ocorra, Jacobs identifica quatro condições indispensáveis para gerar diversidade urbana: usos principais combinados, quadras curtas, prédios antigos e concentração.

A diversidade de funções ao longo da rua e agradáveis espaços de transição são qualidades-chave para boas cidades e “o extremo oposto é a receita perfeita para um ambiente urbano inseguro: ruas sem vida, edificações de um só uso sem atividade durante quase o dia todo, fachadas fechadas, escuras e sem vida” (GEHL, 2017, p. 101).

Vivian (2012) estabelece em seu estudo a hipótese de que a possibilidade de vigilância natural proporcionada pela conexão visual entre a área pública e privada, bem como um maior número de pedestres circulando, podem inibir a ocorrência de crimes.

Gehl (2017) defende que quadras curtas possibilitam mais trajetos e aumentam a dinâmica do lugar, tornando-se mais interessante do ponto de vista do pedestre. É possível compreender que a configuração da malha urbana, com quadras mais longas e construções com frente e fundo para o espaço público, pode gerar vazios urbanos, causando impactos em virtude da escassez de movimento.

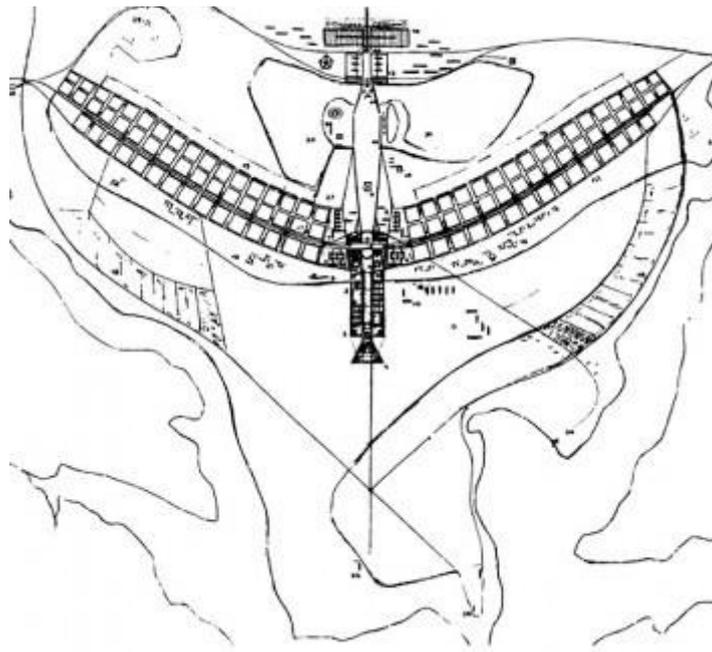
Ao estabelecer fundos voltados para o espaço público, cria-se espaços urbanos sem vida e sem articulação no nível do pedestre. Em contrapartida, quando os espaços de transição entre o lote e a rua são pensados de forma a favorecer a interação, com permeabilidade física, acessos e atividades, reforça-se a vida da cidade, por meio de espaços de transição suaves e interação entre as esferas público e privada.

## 2. BRASÍLIA E O COMÉRCIO LOCAL DE LUCIO COSTA

Brasília, atual capital da República Federativa do Brasil, foi inaugurada em 1960, fazendo parte da ação governamental visando a interiorização do desenvolvimento urbano do país e seu desenvolvimento econômico. A previsão de transferência da Capital – já prevista das Constituições de 1934 e de 1946 – foi incluída no Plano de Metas<sup>2</sup> desenvolvimentista do Presidente Juscelino Kubitschek (JK), no ano de 1956.

Conforme apontado por Braga (2010), as obras em Brasília começaram no mesmo ano da posse de JK, mesmo antes da definição do plano urbanístico para a cidade. Segundo o autor, a opção pelo Concurso Nacional de Projetos para a Capital Federal<sup>3</sup> resultou de uma soma de fatores, entre eles o “Manifesto dos arquitetos ao Presidente da República” e a sugestão de Lucio Costa – que havia sido indicado por Oscar Niemeyer para elaboração do projeto.

Figura 7- Croqui de Lucio Costa, retirado do Relatório do Plano Piloto, p. 43.



Dentre os 26 projetos apresentados, o projeto de Lucio Costa foi o vencedor. Ele tinha como partido um modelo urbano que atrelava a ideologia modernista à construção do Brasil moderno por meio da consolidação das redes rodoviárias e de serviços, conectando a cidade ao restante do país (Braga, 2010).

No Relatório do Plano Piloto, Costa (1956) apresenta a descrição de seu plano, com seu partido em forma de cruz – representados pelos dois eixos principais estruturadores da cidade: o Eixo Monumental e o Eixo Rodoviário, ao longo dos quais as funções urbanas são distribuídas. Costa descreve sua proposta utilizando-se dos conceitos de zoneamento, unidade de vizinhança, cidade-jardim e separações de funções.

A solução urbana apresentada por Costa tem como ponto de partida uma cidade moderna, capaz de conciliar a *urbs* e a *civitas* – cidade e monumento –, ordenando suas partes e distribuindo setores e funções, conforme uma lógica fluida (COSTA, 2014).

A análise do CLS tem como ponto de partida os estudos elaborados por Batista (1965) e Mascarenhas (2013). Batista elabora, a partir de considerações históricas, uma análise do comércio local da Asa Sul, cinco anos após sua inauguração formal – em 1960. Em seu estudo, é possível identificar as diferenças entre o projeto e sua consolidação, tanto em relação à implantação quanto em relação aos usos propostos, que, desde o início não consistiam no rol de atividades propostos por Costa, em seu Relatório (1956).

Neste mesmo sentido, Mascarenhas (2013), elabora estudo a respeito do CLS, especificamente das quadras 107 e 108, onde, por meio de análise *in loco*, a autora faz análise comparativa entre as atividades encontradas por Batista (1965) e aquelas encontradas em seu levantamento, no ano de 2013.

O descritivo elaborado pelos autores nos permite avaliar as diferenças ocorridas em virtude da implantação dos projetos elaborados. É possível compreender em que medida o desenho urbano falha em dar suporte às necessidades dos usuários da cidade da época e de que maneira a apropriação dos espaços públicos pelos usuários acontece ao longo do tempo.

Mascarenhas (2013) aponta que é possível identificar a ênfase dada por Costa à função de habitar, evidenciada pela narrativa de que todos os demais setores serão organizados “em decorrência da concentração residencial” (COSTA, 2014, p. 30).

Na nova capital, as habitações foram distribuídas em quadras ao longo do Eixo Rodoviário, que Costa chamou de superquadras:

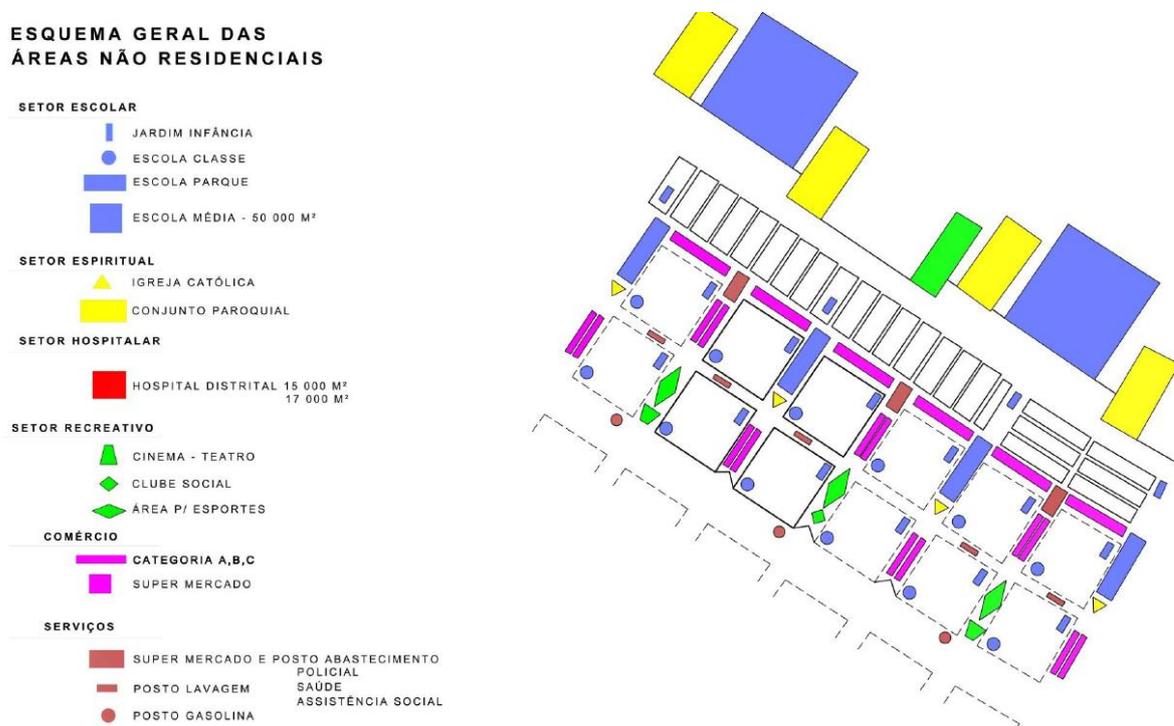
16. Quanto ao problema residencial, ocorreu a solução de criar-se uma sequência contínua de grandes quadras dispostas em ordem dupla ou singela, de ambos os lados da faixa rodoviária, e emolduradas por uma larga cinta densamente arborizada, árvores de porte, prevalecendo em cada quadra determinada espécie 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 (COSTA, 2014, p. 36).

As áreas residenciais são compostas pelas superquadras, sendo que cada quatro superquadras formam uma Unidade de Vizinhança - a qual possui equipamentos urbanos necessários e suficientes para o apoio e o abastecimento do habitante, sendo 30 em cada Asa (Sul e Norte). Ferreira e Gorovitz (2008) afirmam que a repetição das superquadras ao longo do Eixo Rodoviário e seu sutil agrupamento conferem integridade e ordenamento urbano.

O conceito original de Unidade de Vizinhança é reformulado no projeto de Lucio Costa (FERREIRA E GOROVITZ, 2008): a unidade de vizinhança feita em Brasília, embora tenha seus preceitos na lógica de organização de Perry<sup>4</sup>, difere quanto ao seu arranjo funcional e principalmente quanto à escala. É possível identificar nos croquis apresentados no projeto, tendo como elemento de repetição a superquadra, cada uma delas pertence a duas Unidades de Vizinhança concomitantemente - favorecendo o acesso dos equipamentos e criando uma articulação entre as relações de vizinhança, conforme pode ser visto na **Figura 8**.

Figura 8 - Esquema Geral das Áreas Não Residenciais. Fonte: Mascarenhas (2013) a partir de fotograma do ArPDF, que mostra a distribuição de atividades na Asa Sul. Autor desconhecido.



Em Brasília, as unidades de vizinhança se alteram e se entrelaçam. Os equipamentos são acessíveis a outros usuários que não os moradores daquela superquadra. Segundo Ferreira e Gorovitz (2009), os comércios localizados junto às vias de acesso são responsáveis pela composição de um sistema de comunicação viária aberto e integrado pelas vias que servem às quadras, interligando toda a cidade. Diferentemente das estruturas urbanas hierarquizadas características das unidades de vizinhança originais, Brasília possui áreas de vizinhança justapostas, não estanques, que se permeiam. Os autores afirmam que, sem renunciar ao caráter local, a implantação alternada dos comércios locais dá origem a uma superposição de áreas de influência, ampliando sua abrangência.

## **2.1. LINHA DO TEMPO: O PROJETO, SUA IMPLANTAÇÃO E SUA CONSOLIDAÇÃO ATÉ OS DIAS ATUAIS**

Conforme os croquis apresentados por Costa (2014), é possível identificar o estacionamento e a “via de serviço” – que dá acesso aos veículos às superquadras – e deveria ser utilizada essencialmente para carga e descarga de mercadorias, uma vez que os clientes - habitantes da superquadra - não necessitariam de automóvel. Como ressaltado por Mascarenhas (2013), é importante observar que, na articulação das Unidades de vizinhança – e em toda a área residencial – a via de serviço interliga os comércios locais e as vias secundárias e vias principais longitudinais (W1 e W3 a oeste e L1 e L2 a leste), de maneira intercalada. O arranjo funcional proporciona uma distribuição equilibrada das atividades urbanas – comerciais ou institucionais – permitindo sua utilização por pessoas de qualquer lugar.

Criados em projeto para o estabelecimento de atividades de comércio varejista, a fim de suprir necessidades cotidianas da população local, os CLS começaram a ser implantados antes da inauguração de Brasília, ainda em 1958. Na sua implantação, em relação ao projeto proposto por Costa (1956), foram mantidas as características arquitetônicas de localização e sua tipologia de dois pavimentos. Em contrapartida, em termos de setorização e atividades, para atender às necessidades de espaços comerciais dos comerciantes e habitantes, as normas de uso editadas ao longo dos anos pelo governo surgiram após a consolidação das atividades no lugar, de maneira a regularizar o que ocorria na prática.

Diante do desafio de implantar uma nova cidade em pouco mais de três anos, tornou-se necessário priorizar os edifícios que abrigavam as instituições da República, mas as áreas residenciais deveriam ser construídas simultaneamente. Dessa forma, algumas áreas foram priorizadas em relação a outras e as necessidades decorrentes da apropriação inicial da cidade

levaram ao desenvolvimento natural de atividades cuja implantação não havia sido prevista nos setores em formação, conforme levantado por Batista (1965).

Batista (1965) demonstra que, na época, na ausência da consolidação dos Setores Comerciais na área central – especialmente o Setor Comercial Sul (SCS), estabelecimentos que não se enquadravam nas características de apoio à vizinhança se instalaram nas poucas áreas disponíveis nos Comércios Locais. Nesse sentido, destaca-se que a implantação de atividades comerciais com características centrais acontece desde a inauguração do primeiro CLS, fazendo com que, ao longo dos anos, a prática se consolidasse.

As **Figuras 9 e 10** demonstram as publicações ocorridas na época da divulgação dos projetos para o CLS.

Figura 9 - Montagem das páginas 12 e 13 da Revista Brasília nº 15, publicada em 1957. fonte: ArPDF.

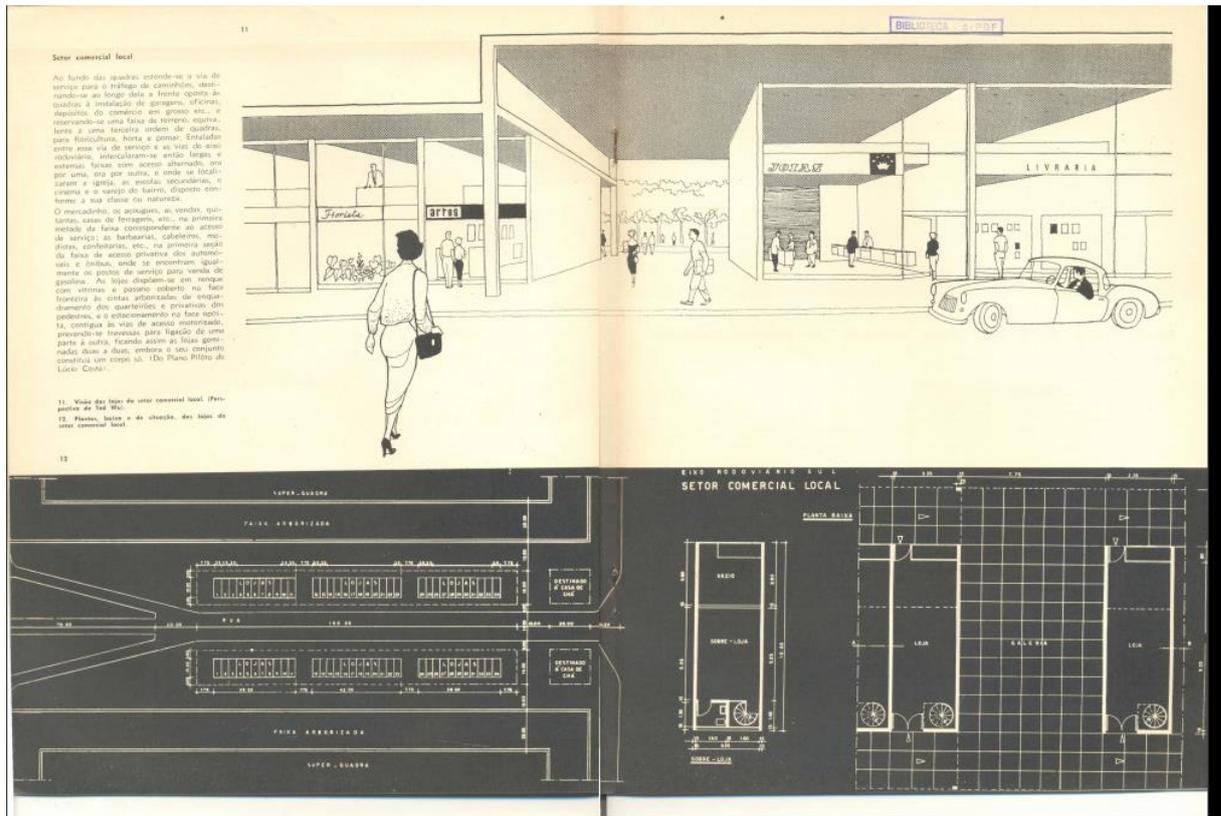


Figura 10- Croqui publicado na Revista Brasília, nº 9, de 1957.



Como uma via de mão dupla, com comprimento médio de 185m de extensão e 30m de caixa viária, os comércios locais foram implantados conforme o desenho apresentado. A via é ladeada por dois renques de lojas, divididos em três ou quatro blocos – a depender do posicionamento em relação às superquadras, a oeste ou a leste. Com exceção dos CLS 107 e 108, os comércios das superquadras 100 e 200 apresentam três blocos de lojas, enquanto os comércios das 300 e 400 apresentam quatro blocos de lojas.

As plantas apresentadas na Edição nº 15 da Revista Brasília (**Figura 9**) são o primeiro registro de projeto dos comércios locais. Ressalta-se que a construção do primeiro comércio local foi executada antes de existir uma legislação formal e específica a respeito do tema, que ocorreu somente em 1960.

Nesse momento, é válido notar que, com a campanha governamental para divulgar a ideia de Brasília e atrair pessoas para o Planalto Central, os pioneiros recém-chegados traziam suas experiências e a vivência de cidade tradicional - bem diferente daquela a qual estavam ajudando a construir: na lógica das cidades tradicionais, os comércios são localizados de forma linear às ruas, onde os potenciais fregueses passam. Sendo assim, o desenho urbano projetado por Costa não foi suficiente para inverter a lógica da tradição comercial, criando um conflito entre os comerciantes e o conceito urbanístico da cidade.

De acordo com a pesquisa apresentada por Mascarenhas (2013), o primeiro projeto de arquitetura foi elaborado para CLS 107, conforme representado na **Figura 11**. Com a análise, é possível verificar que as lojas tinham escada helicoidal de acesso à sobreloja situada junto ao que seria originalmente a fachada frontal, configurando-a como fachada posterior. Fica estabelecida, desde então, uma inversão na proposta constante do Relatório de Costa (2014). Nas plantas apresentadas, é possível identificar o posicionamento dos banheiros - localizados nos “fundos”, junto à escada, ocupando dois terços da loja -, além da entrada frontal com pé-direito duplo.

Figura 11 - Planta baixa do SCLS quadra 107 de autoria do Serviço de Engenharia da Caixa Econômica Federal do Rio de Janeiro. Fonte: Mascarenhas (2013), da Administração Regional de Brasília.

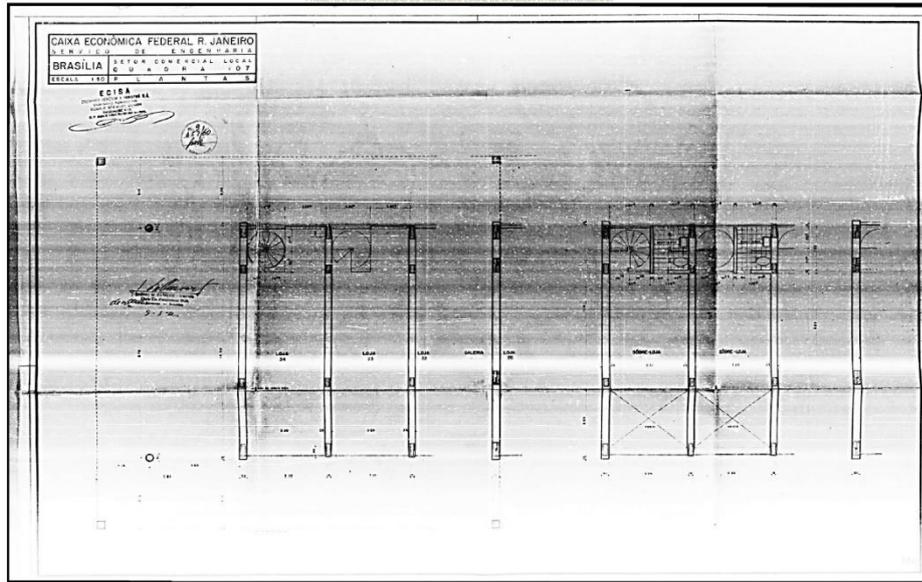
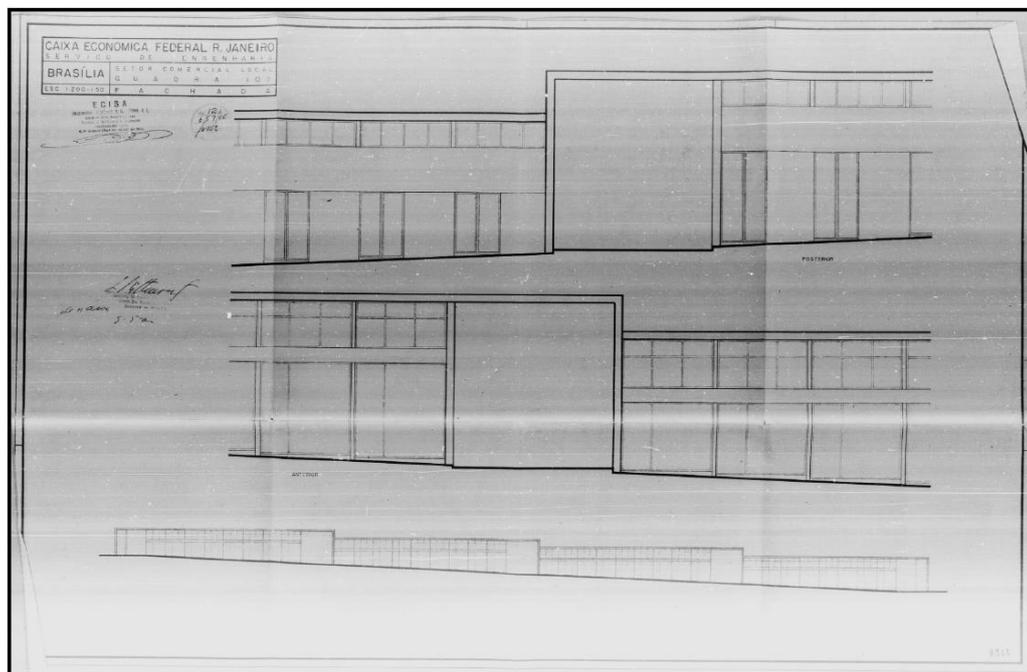


Figura 12 - Fachadas do comércio da CLS 107, de autoria do Serviço de Engenharia da Caixa Econômica Federal do Rio de Janeiro, construído pela construtora Ecisa. Fonte: Mascarenhas (2013), da Administração Regional de Brasília.



Nas fachadas (**Figura 12**) é possível identificar a uma diferenciação na representação da fachada posterior (voltada para a superquadra), com janelas altas, menores e quadradas, com portas estreitas. As fachadas anteriores – voltadas para a via – têm janelas do piso ao teto da sobreloja, configurando seu caráter de principal. De acordo com Mascarenhas (2013), a leitura do projeto confirma a intenção de, desde a primeira edificação, eleger a fachada voltada para a rua como o acesso principal às lojas, conforme pode ser visto nas **Figuras 13 e 14**.

Figura 13 - Lojas da CLS 107 inauguradas em março de 1960. Autor desconhecido. Fonte: ArPDF.



Figura 14 - Lojas da CLS 107 inauguradas em março de 1960. Autor desconhecido. Fonte: ArPDF.



Os quatro blocos da CLS 108 foram construídos conjuntamente e diferentemente do projeto da CLS 107, as fachadas das lojas foram desenhadas conforma a proposta de Lucio Costa, projetando as fachadas voltadas para o interior da superquadra, conforme pode ser visto nas **Figuras 15 e 16**.

Figura 15 - Fotograma das fachadas do bloco D da CLS 108. Nota-se a diferença no tratamento das fachadas frontal (voltada para a superquadra) e posterior (voltada para a rua), sem data. Fonte: Administração Regional de Brasília.

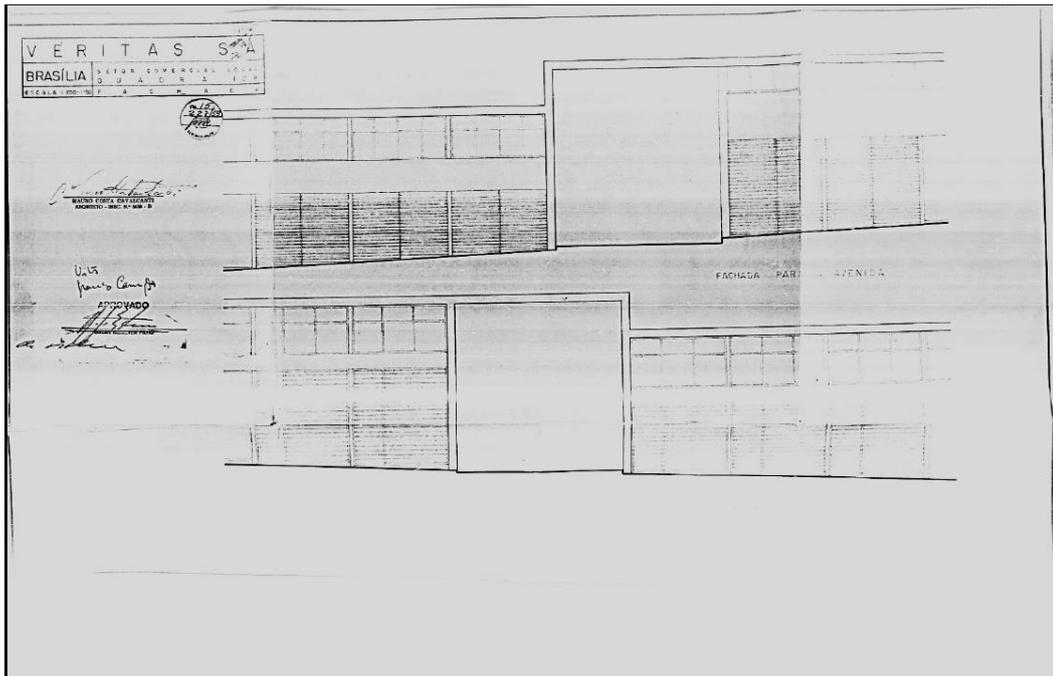
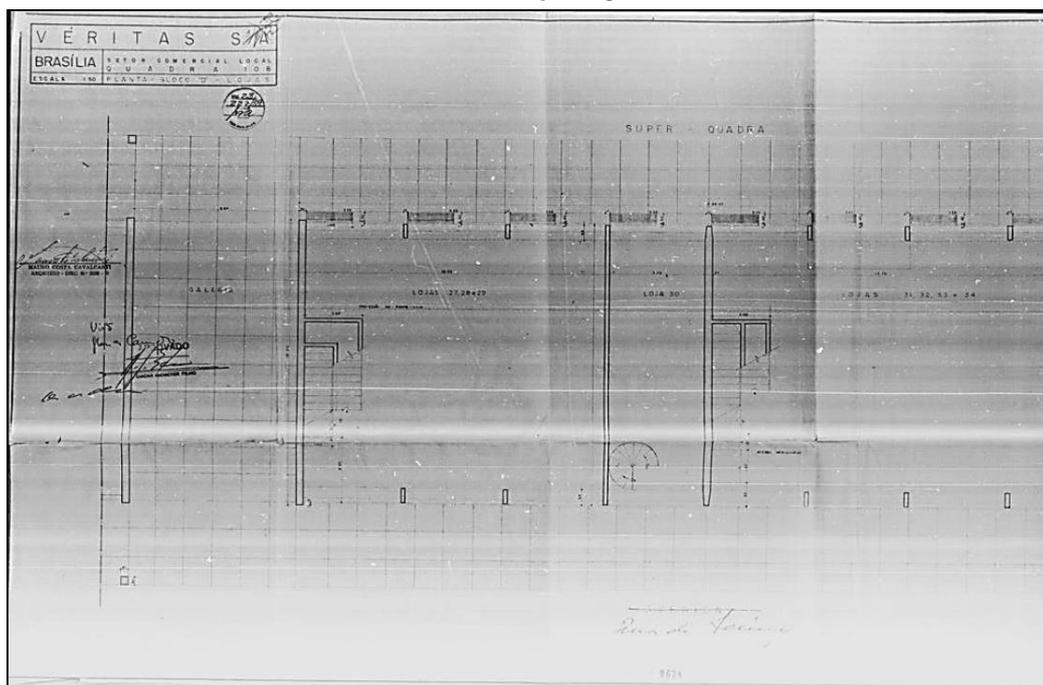


Figura 16 - Projeto da CLS 108, bloco D. Observe-se a palavra “avenida” riscada e escrito à mão “rua de serviço”. Fonte: Administração Regional.



Como é possível verificar nos desenhos técnicos aprovados, as janelas da sobreloja voltadas para a rua são altas e menores e há indicação de “acesso de mercadorias” no limite da calçada junto à rua. A fachada voltada para a área residencial foi projetada com janelas longas e amplas. É possível identificar também que os banheiros e a escada de acesso à sobreloja situam-se junto à fachada voltada para a rua.

Mascarenhas (2013) identifica que, embora o projeto arquitetônico da CLS 108 seja mais cuidadoso em relação a proposta, em essência a arquitetura das duas quadras não sofreu mudanças: com a mesma tipologia e gabarito, são edifícios de dois pavimentos, sob cobertura em laje planta, com marquises de três metros de avanço em ambos os lados. As laterais das lojas permanecem como empenas cegas. As fachadas são semelhantes, com diferenciação nos tamanhos das janelas – distinguindo-as externamente.

Em termos viários, como previa o projeto de Costa, a implantação simétrica que chega até o acesso das superquadras, faz a ligação com outras unidades de vizinhança. Ocorre que, para entrar na superquadra a partir do Eixo Rodoviário, todos os veículos têm que – necessariamente – passar pelo comércio local. O mesmo ocorre para quem chega pela via W3 ou pela via L2. Sendo assim, a passagem pelos comércios se torna um trajeto obrigatório a quem acessa a superquadra, aumentando o fluxo transversal das zonas residenciais de forma não prevista, tornando as vias de acesso às superquadras em vias de passagem, contribuindo para o aumento do número de pessoas que circulam entre os comércios e fortalecendo a percepção de rua pelos usuários, conforme Carpintero (1995) e Leitão (2003).

Ressalta-se que, em virtude das conexões estabelecidas, a apropriação social dos espaços públicos nas vias de acesso se dá em caráter menos restrito. Essa relação de interpenetração das Unidades de Vizinhança permite que habitantes de outras áreas da cidade estejam conectados aos espaços e usufruam com facilidade dos espaços de comércio e dos equipamentos de lazer das superquadras, influenciando diretamente no tipo de ocupação e apropriação social encontrados nos comércios locais, desde sua implantação inicial.

A conectividade viária faz com que comércios locais da Asa Sul atendam, até os dias atuais, também a bairros residenciais, como o Lago Sul e o Park Way<sup>5</sup>, que dispõem de menos infraestrutura de serviços quando comparados a Asa Sul.

---

<sup>5</sup> O bairro do Lago Sul, apesar de possuir locais de comércio, está bastante conectado a Asa Sul – que possui um maior rol de atividades e usos diferenciados. O Park Way é um bairro onde não é permitida a inserção de

Durante a construção dos primeiros comércios locais, as primeiras superquadras ainda não tinham sido sequer habitadas. No ano da inauguração de Brasília, em 1960, os fregueses eram, sobretudo, os funcionários públicos moradores das casas das quadras 700, os trabalhadores da construção da cidade e os próprios comerciantes. Ainda que a implantação fosse executada conforme o previsto, haveria certa dificuldade em estabelecer a interface com a superquadra, uma vez que a separação dos fluxos de pedestres e veículos apresentava-se como uma mudança fundamental no cotidiano dos habitantes.

Mesmo depois do estabelecimento das superquadras, é possível perceber que não houve uma movimentação dominante no sentido de expansão das atividades de forma permeável em relação aos fundos, virados para a área residencial. O que ocorreu ao longo dos anos foi, entre outros fatores, em virtude de as lojas serem pouco profundas, os estabelecimentos foram expandindo suas atividades para a parte posterior.

Os resultados das apropriações são diversos e algumas apropriações acabam por limitar os espaços de pedestres - apesar de tornar a experiência visual do pedestre mais agradável, ao ter contato com as atividades e pessoas que estão na área do estabelecimento.

Há mudança significativa na apropriação do usuário dos espaços públicos adjacentes às áreas comerciais nos últimos anos. Há poucos estabelecimentos que optam por estender suas atividades, integrando-se ao espaço público e fornecendo um espaço público de qualidade para os clientes, pedestres e habitantes, enquanto a maioria estendem suas atividades sem interação com o espaço público, criando áreas técnicas e fachadas cegas voltadas para a superquadra.

Atualmente, é possível perceber que alguns estabelecimentos ocuparam os espaços externos posteriores, como pode ser exemplificado pela **Figura 17**.

Figura 17- Imagem de fachadas posteriores, com o avanço dos seis metros, no CLS 104. (foto da autora)



Conforme pode ser visto nas imagens da **Figura 18**, existem exemplos de estabelecimentos que criaram espaços segregados na parte posterior, fazendo com que os usuários o percebam como espaço privado. É possível notar que, apesar de criarem uma relação menos estanque em virtude das fachadas ativas, as barreiras físicas atuam como espaços de transição rígidos.

Figura 18- Imagens de fachadas posteriores com áreas de barreira. (foto da autora)



Em contrapartida, alguns estabelecimentos fazem uso da área de fundo de forma integrada à fachada posterior, utilizando-a como segunda fachada: aberta e permeável para o espaço público, utilizando-o como extensão das atividades. Conforme pode ser verificado nas imagens das **Figuras 19 e 20**, o ganho para vida pública é notável.

Figura 19- Imagem da área externa na fachada posterior do Ernesto Café, na CLS 115.  
Fonte: Foto da autora.



Figura 20 - Imagem do tratamento da fachada posterior do Ernesto Café. Fonte: Foto da autora.



É possível verificar na **Figura 20**, a relação da fachada posterior com a área externa do estabelecimento, demonstrando a boa relação frente e fundo e, ainda, integra-se a loja ao lado, chamada Urban Arts. É possível verificar o tratamento dado à fachada de “fundo”, onde há mesas espalhadas pela área pública, sem nenhum tipo de barreira física ou visual.

Figura 21- Imagem da fachada posterior do Ernesto Café, vista de dentro. (foto da autora)



Essa relação se torna benéfica e vem transformando todo o bloco da comercial, onde é possível verificar o surgimento de outros estabelecimentos com a mesma característica de apropriação dos espaços.

O Café Ernesto vem se tornando referência na cidade, ocupando os espaços públicos de forma permeável, realiza feiras e eventos, favorecendo a vida pública, criando fachadas ativas e espaços de transição suaves.

As **Figuras 22 e 23** demonstram outros estabelecimentos que ocupam a área pública de forma permeável:

Figura 22- Imagem da área externa da Confeitaria Francesa, na CLS 203. Fonte: Foto da autora.



Figura 23- Imagem da área externa do Ricco Burguer, na CLS 306. Fonte: Foto da autora.



Alguns dos projetos já contemplam, desde sua idealização, duas fachadas de acesso, ainda que a fachada frontal seja a principal. São estabelecimentos nos quais é possível identificar a característica de apropriação do espaço pelos usuários, por meio de fachadas ativas e espaços de transição suaves e permeáveis, sem barreiras físicas. Do ponto de vista da urbanidade, se

apresentam como ocupações desejáveis, que mantêm o caráter público da área em questão e promovem melhor percepção do espaço, com fachadas ativas e interação entre a esfera pública e a privada.

## **2.2. MARCOS REGULATÓRIOS**

Os comércios locais, principalmente entre os anos de 2007 e 2010, foram assunto de grande interesse na mídia local, em virtude das discussões a respeito da apropriação dos espaços públicos lindeiros aos estabelecimentos, principalmente nas áreas entre os blocos comerciais e na área voltada para as superquadras. Em virtude da característica enraizada de fundos, os proprietários dos imóveis foram, ao longo do tempo, incorporando a área pública ao estabelecimento.

As fachadas comerciais são, tendencialmente, espaços de intensa apropriação social, se comparado com outros setores da cidade, e como consequência das constantes apropriações classificadas como “indevidas”, volta-se ao projeto original de Lucio Costa, buscando-se a intenção do autor na formação do lugar.

Para tanto, os órgãos públicos se manifestam, criando normativas com o intuito de organizar as ocupações em termos uso e apropriação do solo, identificando as regras gerais, procedimentos normativos, bem como itens de projeto que deverão ser avaliados para a regularização das ocupações.

Sendo assim, foi elaborado levantamento documental acerca dos marcos legais e regulatórios do objeto da pesquisa, com a lente crítica das fachadas ativas e das ocupações de área livre pública.

O Relatório do Plano Piloto, já apresentado no item 3.1, foi o primeiro marco regulatório a respeito do tema. No texto, Costa apresenta, além dos croquis e textos sucintos com as características básicas, a primeira listagem de atividades a serem permitidas nos comércios locais.

Apesar da clara descrição das características vicinais das atividades a serem implantadas, em virtude dos motivos apresentados a respeito do caráter emergencial da implantação, a pesquisa fotográfica e documental feita por Batista (1965) já indicava a implantação de estabelecimentos que fugiam a essa especificação, com comércio de caráter regional e serviços especializados.

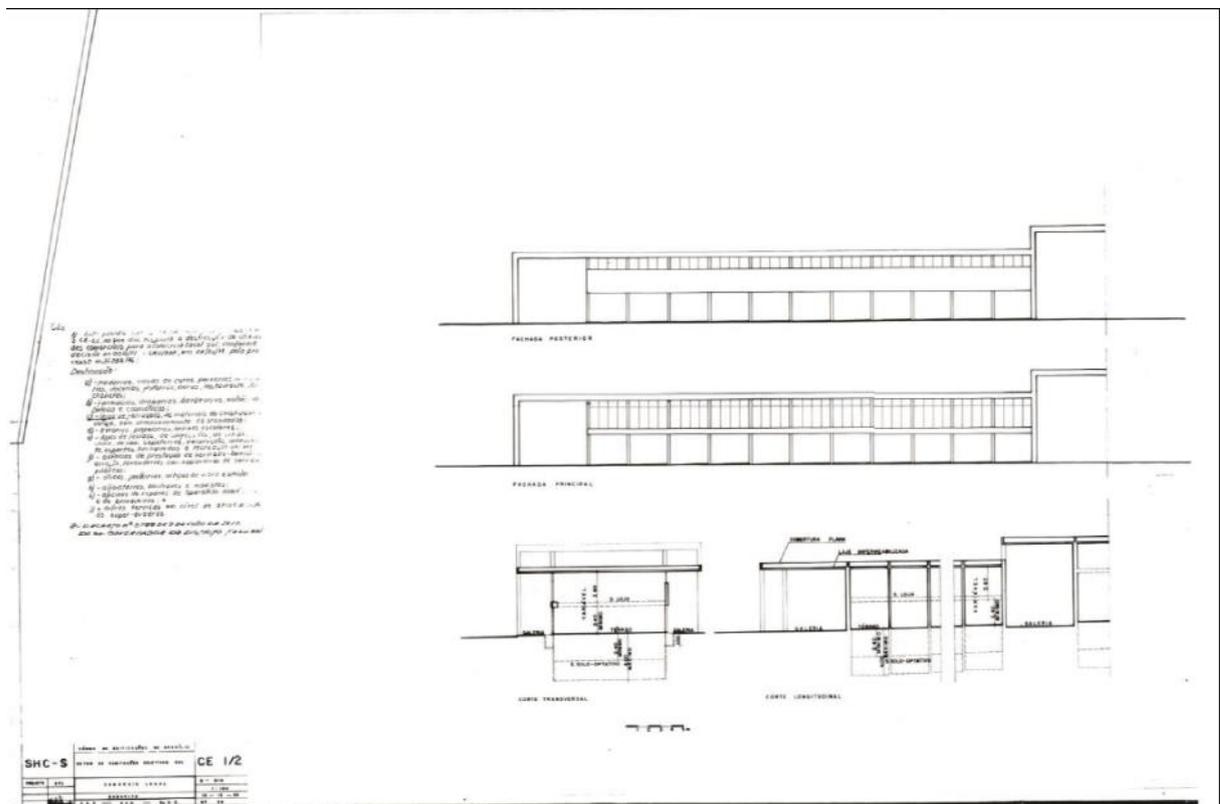
Em 13 de junho de 1960, pouco mais de 50 dias após a inauguração de Brasília, foi publicado o Decreto nº 7, que constituiu o primeiro documento de “Normas para Construções em

Brasília”. No documento publicado no Diário Oficial, as construções comerciais são definidas dentro de um zoneamento específico e são determinados os gabaritos (loja e sobreloja). A norma se apresenta de forma bastante generalista e não faz referência específica acerca das atividades a serem desenvolvidas ou sobre a relação entre frente e fundos dos lotes. Vale ressaltar que nesta data os CLS das quadras 107 e 108 já haviam sido construídas, conforme projetos apresentados no item 3.1.

No ano de 1967, o zoneamento e a setorização propostos por Costa em seu Relatório foram transcritos para as normas de uso e ocupação do solo, tornando-se parte da legislação a ser seguida na implantação dos projetos arquitetônicos da cidade, fazendo parte do intitulado Decreto “N” nº 596/1967.

No decreto, fica estabelecido o Código de Edificações de Brasília, são descritos os zoneamentos definidos, bem como suas atividades permitidas. É apresentada uma planta-gabarito, composta por cortes e fachadas, reproduzindo a arquitetura já instituída pelos projetos das CLS 107 e 108, agora válidas para todos os comércios locais da Asa Sul.

Figura 24 - Planta-Gabarito, anexa ao Código de Edificações de 1967. Nomenclatura: CE1/2  
Fonte: Mascarenhas (2013), do Arquivo Técnico da SEDHA.



Conforme pode ser avaliado na imagem, as janelas altas são indicadas para a fachada posterior e as janelas maiores para a fachada principal. Contudo, conforme a pesquisa documental de Mascarenhas (2013), não há “imposição, nem sugestão, de que a fachada posterior seja voltada para a rua. O entendimento, na leitura desta planta, é que caberia ao proprietário decidir para onde sua loja iria abrir” (MASCARENHAS, 2012, p. 123).

Conforme apresentado pelo estudo de Batista (1965), em relação às atividades, estas não correspondiam às atividades permitidas – ainda que não houvesse modificação das normas. Mascarenhas (2013) constatou que, nas CLS 107 e 108, dos trinta estabelecimentos existentes na época, 12 se encontravam em situação irregular, como academia de ballet, oficinas mecânicas, agências bancárias, cartório.

A regulamentação das normas relativas às atividades permitidas só aconteceu no ano de 1976, com a aprovação da Decisão nº 002/76 do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU. O documento torna as normas mais claras e ampla o leque de atividades permitidas para o setor. “Trata-se da primeira tentativa de adaptar a listagem de atividades comerciais permitidas à realidade observada nos comércios locais” (MASCARENHAS, 2013, p. 132).

Em dezembro de 1987, Brasília recebeu o título de cidade Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO. Foi publicado o Decreto nº 10.829, onde regulamentou-se o conceito de bem cultural protegido. No que diz respeito aos comércios locais, fica estabelecido que “deverão sempre ser edificados na situação em que se encontram na data do presente Decreto” (Art. 4º, Inciso VII, Decreto 10.829/1987). Ressalta-se que o Decreto considera as proposições contidas no texto “Brasília Revisitada”, de Lucio Costa (1987). Contudo, não há nele nenhuma proposição específica a respeito dos Comércios Locais.

No mesmo ano, criou-se o documento intitulado SCL/S NGB 77/87, pelo Governo do Distrito Federal (GDF). O documento aprovado pela Decisão nº 22/1988 do Conselho de Arquitetura e Urbanismo e Meio Ambiente – CAUMA (sucessor do antigo CAU) -, incluiu novas atividades no rol de permissões e estabelece normas a respeito de taxa máxima de ocupação (100% da área do lote), coeficiente de aproveitamento (2) e número de pavimentos (2) – apresentando o pavimento do subsolo como optativo – destinado a depósitos, cozinhas, entre outros. Apresenta também a altura máxima da edificação como seis metros.

Em termos de uso e ocupação das áreas livres, ressalta-se que a NGB estabelece nos itens 9 e 10 o seguinte:

## 9) Marquise e/ou varanda

Não serão permitidas fora dos limites do lote.

## 10) Disposições gerais

10.1 – Será permitida a colocação de toldos para proteção das escadas e rampas de acesso.

[...] 10.2 – Ficam proibidas todas as atividades que requeiram o uso da via pública ou áreas verdes públicas para extensão de suas atividades. (NGB, 1987, p. 3)

Segundo a norma, fica explícita a determinação da irregularidade das ocupações dos espaços públicos adjacentes aos lotes, bem como da extensão das atividades nas áreas públicas, com ou sem construções permanentes. Dessa forma, a NGB aparece como a primeira normativa acerca da temática relativa à ocupação da área livre pública adjacente aos lotes.

Ressalta-se que a NGB 77/87 ainda é a norma vigente em relação ao Comércio Local Sul até os dias atuais. O projeto de lei para o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB)<sup>6</sup> encontra-se atualmente na SEDUH para revisão a partir do parecer emitido pelo IPHAN, com previsão de encaminhamento para a Câmara Legislativa em Abril de 2021<sup>7</sup>. A partir da vigência do PPCUB, as NGBs deixarão de vigorar, sendo o PPCUB a normativa máxima a respeito dos usos e ocupações das áreas do Plano Piloto.

No ano de 1992, foi estabelecida a Portaria 314 do IPHAN. Contudo, a Portaria fez uma republicação dos textos apresentados por Costa (1987) e o texto foi omissivo às ocupações das áreas públicas e expansões irregulares dos CLS.

Após esse período, foram estabelecidas algumas normas a respeito do uso e ocupação das áreas contíguas aos blocos comerciais do CLS. Em 1996, a Lei 1.971 estabeleceu que era permitida a ocupação onerosa das áreas, de acordo com pré-requisitos estabelecidos: o acréscimo deveria ter seis metros na parte posterior, nas laterais deveria ter quatro metros e cinco centímetros nas quadras 300 e 400, e nas quadras 100 e 200 deveria ter cinco metros e sessenta centímetros.

Ficava, então, permitida a expansão da atividade desenvolvida no lote, não sendo permitido nenhum tipo de desmembramento das lojas. Em seu inciso VIII, o artigo 2º traz que “o acréscimo permitido deverá constituir-se em um conjunto arquitetônico harmônico e único, não

---

<sup>6</sup> Projeto de Lei ainda em aprovação: Plano Diretor para as áreas integrantes do Conjunto Urbanístico de Brasília – CUB, conforme disposto na Lei Orgânica do Distrito Federal.

<sup>7</sup> Conforme informações de servidores da SEDUH, feito por meio de consulta informal.

tendo características e apêndice ou de precariedade”. No ano de 2006, a Lei foi declarada inconstitucional.

## **2.2.1. LEI COMPLEMENTAR Nº 766 DE 2006 E SEUS DECRETOS DE REGULAMENTAÇÃO**

No ano de 2008, a Lei Complementar nº 766 dispôs sobre o uso e ocupação do solo no Comércio Local Sul de forma mais completa, admitindo a ocupação – por meio de concessão de uso -, com finalidade urbanística, nos termos da Lei. É esta a normativa vigente relativa, que teve seu conteúdo alterado por meio da Lei Complementar 915, do ano de 2016. Em seu Artigo 2º, nos incisos I a V, a respeito das ocupações, ficam estabelecidos os critérios adotados:

Art. 2º A ocupação, por concessão de uso, das áreas públicas contíguas às lojas situadas no Comércio Local Sul, à exceção dos lotes de nº 35 – Restaurantes de Unidades de Vizinhança (RUVs) –, será disciplinada da seguinte maneira:

I – junto às fachadas posteriores, voltadas para as superquadras, será permitido ocupar 6m (seis metros), a partir do limite das lojas registrado em cartório;

II – a calçada frontal às lojas não poderá ser ocupada com nenhum tipo de mobiliário ou vedação, garantindo-se a livre circulação dos pedestres;

III – nas áreas públicas laterais adjacentes às lojas situadas nas extremidades entre blocos, é tolerada a ocupação do térreo com mesas, cadeiras ou outro mobiliário removível, até os limites das coberturas dos blocos originais, desde que seja garantida faixa de 2m (dois metros) de largura, paralela às laterais dos blocos, reta e desimpedida para passagem de pedestres, quando o estabelecimento estiver em funcionamento;

IV – a ocupação sob a marquise original admitida nas extremidades laterais de blocos será até o limite da platibanda e com toldos ou vedação leve removível, mesas, cadeiras e outro mobiliário removível, garantindo-se faixa de 2m (dois metros) de largura, paralela à lateral do bloco da marquise ou dos pilares, reta e desimpedida para passagem de pedestres, quando o estabelecimento estiver em funcionamento;

V – a ocupação de área pública admitida nas extremidades laterais de blocos será de 5m (cinco metros) e de 3m (três metros), contíguos à ocupação voltada para as superquadras, somente no térreo, integrada a projeto de paisagismo aprovado pelo órgão competente, a partir do limite da platibanda, com mesas, cadeiras e outro mobiliário removível, até a implantação do Programa de Promoção do Desenvolvimento Econômico Integrado e Sustentável – PRÓ-DF, que irá destinar área específica, substituindo essa ocupação proposta.

[...] § 1º A ocupação admitida no inciso I pode ser autorizada no térreo, no subsolo e na sobreloja, desde que seja executada dentro dos limites volumétricos definidos no Anexo II desta Lei Complementar. (Parágrafo alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 915 de 11/10/2016)

§ 2º O arremate da cobertura das ocupações admitidas no inciso I deste artigo deverá ser executado de acordo com algum dos três modelos apresentados nos Anexos III, IV e V desta Lei Complementar, ocultando necessariamente qualquer beiral com platibanda.

§ 3º A ocupação prevista no inciso III deste artigo será admitida mediante termo de autorização de uso não-onerosa, no qual serão descritos os limites da ocupação permitida, em conformidade com o disposto nesta Lei Complementar, ficando o autorizatário, nesse caso, desobrigado de solicitar concessão de uso.

§ 4º As áreas cuja ocupação por mesas e cadeiras for permitida serão delimitadas por separadores físicos removíveis apenas durante o horário de funcionamento do estabelecimento.

§ 5º Caso não exista tipologia de bloco aprovada em até 120 dias após a publicação desta Lei Complementar, o modelo de arremate de cobertura previsto no § 2º é o apresentado no Anexo III.

§ 6º O órgão responsável pela fiscalização das atividades urbanas deve providenciar o recolhimento de equipamentos e mobiliário depositados em área pública nos casos em desconformidade com esta Lei Complementar. (Lei Complementar nº 766/2008)

Percebe-se que a legislação já trata das voltadas para às superquadras como “áreas posteriores”, e diferentemente do que pode ser observado ao longo das quadras do CLS, em seu Artigo 3º, a Lei estabelece que o avanço posterior deverá ter solução arquitetônica única, definida por bloco e não por lote – “sendo vedada a edificação individual, em apenas um lote, para que se mantenha o aspecto padronizado da arquitetura de cada bloco” (Lei Complementar nº 766/2008).

Em seu Artigo 3º-A – acrescido pela Lei Complementar 915 – fica estabelecido que, no caso do avanço posterior sem construção, é permitida a ocupação com jardim, mesas, cadeiras ou outro mobiliário removível, conforme regulamentação, sendo vedada a cobertura, mediante concessão de uso onerosa, dentro dos limites estabelecidos dos 6 (seis) metros.

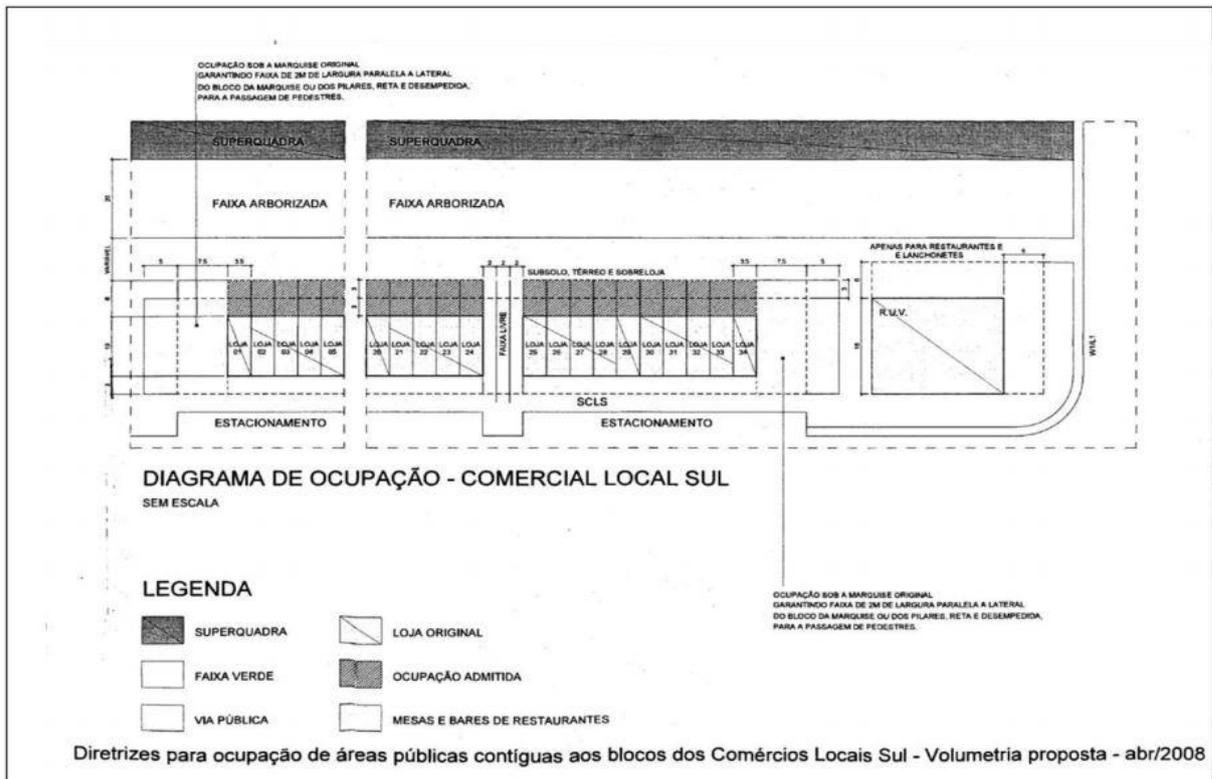
A Lei trata ainda da valorização do projeto original dos blocos, que deverão ser tratados de forma uniforme, com pintura na cor branca nas platibandas, tetos e pilares, mantendo a continuidade das marquises, com altura linear em cada bloco.

Dentro da temática das calçadas e passeios, determina que em toda extensão da fachada posterior da área comercial, a partir de seis metros de distância do limite posterior da edificação, deverá ser implantada calçada de um metro e meio, “demarcando o limite máximo de ocupação das áreas públicas naquele local”. Conforme a Lei, fica obrigatória a manutenção desobstruída das calçadas – frontal e posterior – em toda a sua extensão. Sua execução, manutenção e conservação responsabilidade dos ocupantes dos imóveis, sendo vedada colocação de mesas e cadeiras, sendo que em seu Artigo 11 estabelece que é proibido obstruir as calçadas com qualquer tipo de elemento fixo, inclusive tratamento paisagístico, vasos ou floreiras. A Lei estabelece os parâmetros para o valor do preço público cobrado pela concessão de uso onerosa, que deve entre outros itens, considerar a área edificada, sendo prevista sanção para aqueles que ocupem a área pública de forma diversa do previsto na legislação, prevendo ainda todos os trâmites necessários à aprovação dos projetos para ocupação da área livre pública.

No capítulo IV, a Lei Complementar estabelece “Posturas” a serem adotadas pelos responsáveis pelos estabelecimentos e estabelece a proibição de ocupar com mesas e cadeiras áreas públicas situadas fora dos limites da projeção das coberturas dos blocos comerciais, conforme descrito em seu Artigo 20, sob pena de notificação, multa e, em caso de reincidência, interdição do estabelecimento, fortalecendo as ocupações de caráter permanente, com construções e fechamentos, com interface fechada ou barreiras – físicas e/ou visuais - para os pedestres e usuários.

A Lei Complementar apresenta ainda, em seus Anexos I, croquis representativos das diretrizes para ocupação das áreas públicas contíguas dos Comércios Locais Sul e sua proposta de volumetria, representando a ocupação admitida, conforme imagem exemplificativa a seguir:

Figura 25 - Anexo Único, acrescido na Lei Complementar 766 – 2008 pela Lei Complementar 915 – 2016.



Conforme a imagem, é possível compreender que há restrição em relação à área a ser ocupada, não existindo regramento específico sobre ocupação sem construção de área. Os demais anexos da legislação demonstram os tipos de ocupação com acréscimo de área, em relação à continuidade do volume, altura em relação a marquise e acabamento da cobertura.

Como regulamentação da referida Lei Complementar nº 766/2008, foi publicado o Decreto nº 30.254, em 2009 – posteriormente revogado pelo Decreto 37.951 de 2017 - no qual ficam

estabelecidas, além das formas de ocupação previstas na Lei Complementar, os trâmites para aprovação dos projetos e preços para a concessão de uso onerosa

Conforme cartilha publicada pelo GDF, anexa a Lei, ficam estabelecidos os seguintes limites:

Figura 26-Imagem da página 3 da Cartilha de Uso e Ocupação do Comércio Local Sul (SEDUMA).

## FUNDO DAS LOJAS

❖ A única ocupação definitiva, com construção, admitida pelas novas regras, é na parte dos fundos.

❖ Para a parte dos fundos, é permitida a ocupação em bloco de 6 metros a partir dos fundos da loja original. Neste espaço será permitido manter acessos, vitrines e elementos decorativos.

❖ A altura máxima da edificação na área ocupada deve ser inferior à da marquise, deixando-a visível e livre de objetos.

❖ A calçada após os 6m, rente à parede de fundo, não poderá ser ocupada.



É possível perceber que não há previsão legal nas normas para a utilização das áreas públicas após os seis metros, mesmo que não seja de forma fixa. Ainda é possível notar que a presença da calçada na área de fundo não ocorre na prática. A maioria dos estabelecimentos que expandiu sua área construída, não executou a calçada referida na cartilha. Alguns estabelecimentos, conforme apresentados anteriormente, utilizaram da expansão e ainda utilizam a área pública de forma irregular.

É possível avaliar que as ocupações que vêm ocorrendo nos últimos anos não estão em conformidade com a normativa vigente, a não ser em relação às áreas efetivamente construídas – que devem ser concedidas pelo GDF, de forma onerosa.

Com o Decreto 37.951 – atualizado pelo Decreto nº40.354, de 2019 - fica estabelecido que, nas áreas laterais (extremidades laterais de blocos), somente será tolerada a colocação de mesas, cadeiras ou outro mobiliário removível, conforme estabelecido na LC nº766, permitindo-se a extensão da ocupação aos limites de 5 metros, conforme artigo 2º da referida Lei.

O decreto apresenta ainda direcionamento para a ocupação de área pública, conforme o que se segue:

“§ 2º As instalações técnicas devem restringir-se às áreas indicadas no inciso I, alíneas "a" e "b" deste artigo, facultado, quando houver justificativa técnica, ocupar a faixa de acesso da fachada posterior.

[...] § 12º Fica vedada a cessão de área pública sem contiguidade à unidade comercial.

§ 13º Fica vedada a exibição de mercadorias nas áreas públicas a que se referem o inciso II e as alíneas "a" e "b" do inciso I.

Art. 4º O projeto de arquitetura dos blocos do CLS deve destacar e valorizar a estrutura original, com pintura branca nas platibandas, tetos e pilares, e platibanda contínua com altura uniforme de no máximo 55cm em cada bloco.

Parágrafo único. A platibanda não pode ser utilizada para a fixação de objetos.

Art. 5º A altura máxima da edificação admitida na área pública adjacente à fachada posterior do bloco deve ser igual à altura da face inferior da marquise original de cada bloco.

Art. 6º Na ocupação de área pública a que se refere o inciso I do art. 2º da Lei Complementar nº 766/08 ficam permitidos compartimentos, ambientes e elementos construtivos pertinentes às atividades definidas nas normas de uso e ocupação do solo vigentes para os CLS, respeitados os dispositivos do Código de Edificações do Distrito Federal.

Parágrafo único. É permitido manter acessos, vitrines, elementos decorativos e vazados na fachada posterior, desde que circunscritos aos limites de ocupação por concessão de uso, estabelecidos na Lei Complementar nº 766/08 e nesta regulamentação.” (Decreto 37.951 de 12 de janeiro de 2017)

É possível perceber que a legislação falha em prever acessos nas fachadas posteriores, bem como o estabelecimento de segunda fachada - ou mesmo da fachada principal do estabelecimento comercial voltada para a superquadra – ao estabelecer de forma categórica a proibição da exibição de mercadorias nas áreas públicas, ao vedar a cessão de área pública sem contiguidade à unidade comercial e, principalmente, indicar que as instalações técnicas sejam restritas às fachadas posteriores, sendo possível até ocupar a sua faixa de acesso .

Apesar de indicar no Artigo 6º, em seu Parágrafo Único, ser permitido manter acessos e vitrines nos limites da concessão de uso, não estabelece obrigatoriedade ou limites de permeabilidade

adequados à manutenção de fachadas ativas comerciais, fazendo com que não haja um compromisso dos ocupantes em relação à manutenção das características visuais ou fachadas ativas na região.

Nos lotes das extremidades dos blocos (de canto), há possibilidade de ocupar até 3m além do limite da marquise, tornando a ocupação, mesmo sem área construída, semelhante à ocupação permitida aos demais lotes do bloco, conforme observado na **Figura 26**.

Conforme apresentado na Lei Complementar (LC), para garantir os princípios relativos a acessibilidade, mobilidade e ocupação das áreas, fica estabelecido que deverá ser apresentado projeto do bloco, representando a adequação das calçadas e soluções técnicas para platibanda contínua, indicação dos elementos de cobertura, eventuais desníveis em relação às unidades comerciais, especificação única de piso dos blocos e padronização de mobiliário urbano – quando forem instalados ou substituídos.

Ocorre que, em virtude da dinâmica comercial e constantes alterações de usos e estabelecimentos, que são em sua maioria alugados, há grande dificuldade de aprovar padrões de ocupação para a totalidade do bloco. A uniformização da estrutura nas fachadas posteriores, apesar de interessante para manutenção dos aspectos configuracionais da arquitetura concebida, torna-se inviável na prática, gerando problemática de compatibilidade entre os projetos elaborados e a sua implantação nas quadras.

Para garantir a eficácia da norma, entende-se que seria necessária imposição e fiscalização constante por parte dos órgãos gestores urbanos. Além disso, percebe-se que a imposição da norma em relação às ocupações, por não apresentarem obrigatoriedade de aberturas nas fachadas posteriores e pela forma que limitam a ocupação, podem acarretar em espaços de transição mais rígidos e sem interação entre a área externa e interna, transformando a percepção das áreas voltadas para a superquadra em espaços urbanos sem vida e inseguros.

Em relação à manutenção das áreas, em seu Artigo 16, o Decreto indica que a faixa de acesso junto à fachada posterior deve ser mantida ajardinada pelo proprietário da unidade comercial adjacente à área objeto de Concessão de Uso, quando não utilizada para abrigar instalações técnicas. Sendo assim, a norma mantém o posicionamento das áreas técnicas na fachada posterior, evidenciando sua redução à “fachada de serviço”.

Em relação às aprovações, a revisão da norma ocorrida no ano de 2019 ( Decreto nº40.354, de 2019 ) promoveu simplificação e diminuição dos prazos para aprovação e licenciamento da cessão de uso, que passa a ser feita diretamente na Administração.

Apesar da simplificação do trâmite, a norma permanece ineficaz no sentido de estabelecimento de normativa passível de regularização da situação já implantada, sem estabelecer diretrizes específicas para a manutenção e desenvolvimento da área nos próximos anos. Além disso, falha em estabelecer critérios objetivos importantes relativos aos tipos de ocupação existentes e suas barreiras e permeabilidades, por estabelecer como premissa que estas não podem existir, quando são realidade palpável nos fundos do CLS.

### **2.2.2. PPCUB**

O Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB) dispõe sobre o conjunto urbano construído em decorrência do projeto do Plano Piloto de Brasília, nos termos do Decreto nº 10.829 /1987 e da Portaria IPHAN nº 314/1992, complementada pela Portaria IPHAN nº 166/2016, constitui bem tombado pelos governos distrital e federal e inscrito na Lista do Patrimônio Mundial pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura – UNESCO.

A poligonal de Tombamento do Conjunto Urbanístico de Brasília (CUB), conforme definida nos seus Anexos, trata dos territórios e preservação, substituindo a Planta de Zoneamento e Setorização de Brasília, URB 89/89.

A legislação atribui como atributos do “CUB”, assim como a estrutura viária, o sentido de unidade e de ordenação, as superquadras e o conceito de unidade de vizinhança, a cidade-parque com seus espaços abertos, entre outros.

Além desses atributos, estabelece como expressão do ideário do Movimento Moderno o predomínio dos espaços livres sobre os construídos, a permeabilidade visual, a livre circulação dos pedestres, a separação do trânsito de veículos da circulação de pedestres, bem como as escalas urbanas de preservação – Monumental, Gregária, Bucólica e Residencial. Em seu Artigo 11, estabelece como um dos elementos fundamentais da Escala Residencial os Comércio Locais Norte e Sul.

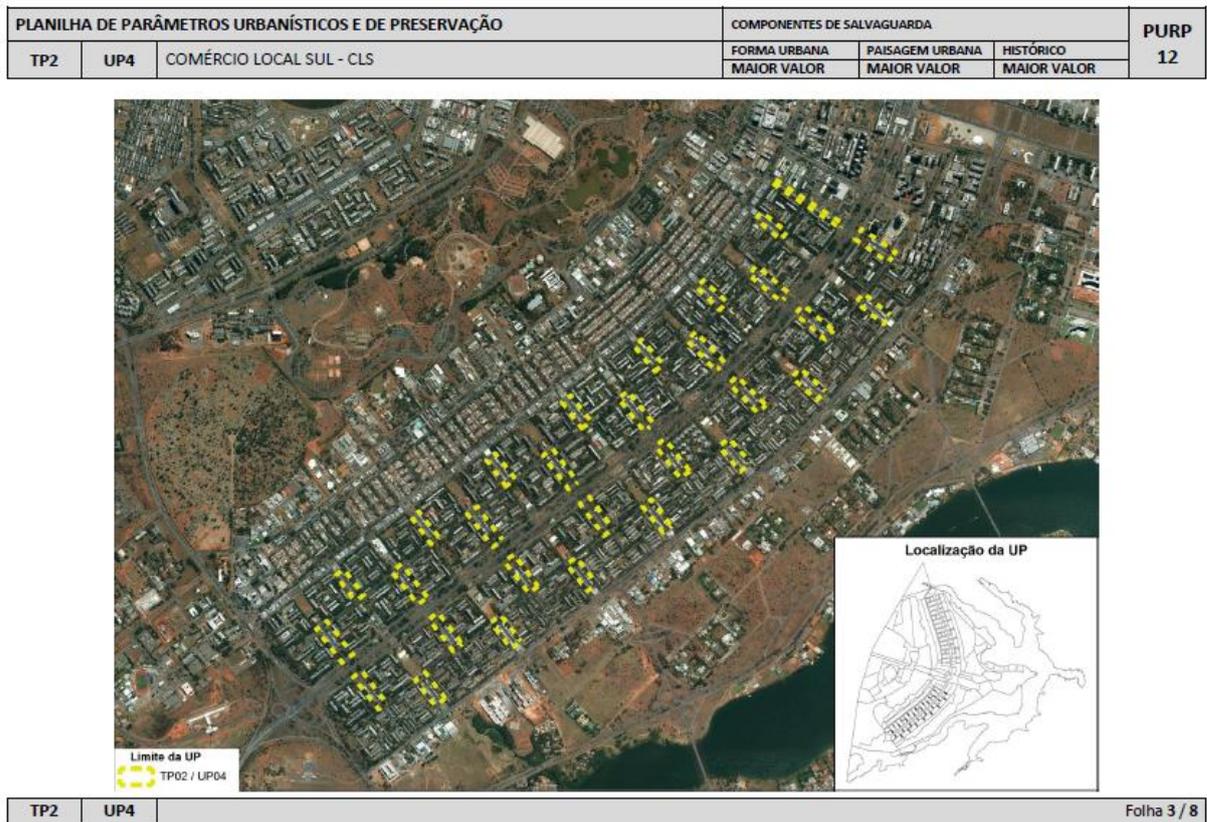
Dentro da temática, apresenta as superquadras e áreas vizinhas como “Território de Preservação 2” ou “TPS 2”, composta por 08 Unidades de Preservação, sendo o Comércio Local Sul a Unidade de Preservação 4 (UP4).

Em relação às diretrizes para salvaguarda dos valores do TP2, apresenta somente diretrizes voltadas para a superquadra em si, tais como a garantia das área de vizinhança e o “controle da ocupação das concessões de direito real de uso e concessão de uso do subsolo vinculado às

projeções, de modo a ampliar a permeabilidade do solo e as áreas verdes das superquadras” (Inciso IX, Artigo 39, PPCUB)

Em seu Anexo X, a legislação apresenta mapas da UP4, onde são identificados os limites dos Comercio Local Sul – CLS, conforme **Figura 27**:

Figura 27 - Mapa do Anexo X, TPS2, UP4. Fonte: PPCUB



Informação Técnica PLC PPCUB - ANEXO X TP2 (11202153)

SEI 00390-00004204/2018-92 / pg. 37

Ainda no Anexo, é apresentada Planilha de Parâmetros Urbanísticos e de Preservação, na qual é atribuído valor patrimonial ao CLS 107, 108, 306, 307, 308 e 308, em esfera Distrital. Além disso, o quadro apresenta dispositivos de uso e ocupação do solo para as quadras, estabelecendo usos comerciais, prestação de serviços, institucional e até industrial – restrito a fabricação de produtos alimentícios, artigos de vestuário, artefatos em couro, farmoquímicos ou farmacêuticos e produtos em geral - a serem considerados na área.

Em relação a permissão de usos, vale ressaltar que o quadro apresenta negativa em relação ao comércio varejista de Hipermercados e supermercados - que ocorre em grande quantidade ao longo do CLS - , postos de combustíveis e comércio de gás liquefeito de petróleo.

Em relação aos parâmetros urbanísticos, mantem-se a Taxa de Ocupação de 100% do lote, sem considerar afastamentos, Coeficiente de Aproveitamento de 2, Altura máxima de 2 pavimentos entre outros, parâmetros estabelecidos desde a NGB 77/87.

Na planilha de parâmetros urbanísticos e de preservação da área do CLS, havia previsão de aprovação individual da modificação, não havendo acordo quanto ao modelo, a Administração poderia efetuar a aprovação individual, seguindo padrão definido pela mesma – levando em consideração a opinião da maioria dos interessados. Além disso, o texto retirado previa também a ocupação do térreo com mesas, cadeiras ou demais mobiliários, até o limite das coberturas. Contudo, o referido texto foi – até o momento – retirado da documentação da legislação.

Apesar da grande complexidade abordada na nova legislação da área tombada do CUB, ainda em fase de aprovação, ela não aborda em profundidade a questão relativa à ocupação das áreas públicas adjacentes aos lotes e blocos do CLS. A legislação mantém o caráter da setorização global, bem como a hierarquia viária e conexões das áreas – fator determinante para manutenção das características originais do setor – mas falha em considerar a realidade implantada, sem apresentar diretrizes específicas sobre o tema.

### 3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

As formas de ocupação de área pública que ocorrem no Comércio Local da Asa Sul possuem diferentes padrões espaciais e vem sendo implantados de forma desordenada, sem concordância com a legislação vigente, que por sua vez, falha em dar suporte para fomentação de relações urbanas mais gentis em relação às áreas de transição e fachadas ativas das áreas comerciais.

Portanto, o conjunto de procedimentos elegidos para a pesquisa tem por propósito permitir a identificação de fatores que aprimoram a relação público-privada no CLS., em relação aos diferentes elementos urbanos analisados, com a lente da interface e espaços de transição.

A partir das discussões teóricas e empíricas apresentadas no capítulo anterior, sobre os conceitos de urbanidade, fachadas ativas e espaços de transição, este capítulo contempla uma síntese da descrição dos procedimentos metodológicos aplicados à presente pesquisa. Tem-se como intenção apresentar os passos seguidos, assim como as estratégias assumidas, com o objetivo de obter registro temporal da configuração urbana atual nas quadras do Comércio Local Sul.

O estudo de caso é dividido em duas partes.

A primeira, já apresentada nos dois primeiros capítulos, apresenta o conhecimento do comércio local sul, da sua criação até sua implantação, relatando os momentos pelos quais ele passou e como a legislação a ele vinculada acompanhou - ou não - suas transformações. O capítulo analisa as principais diferenças entre o projeto proposto e sua implantação, relatando as transformações sofridas ao longo dos anos - a partir da compreensão das suas motivações e dos marcos legais e regulatórios existentes para a área específica, fazendo uma análise com a lente crítica das fachadas urbanas.

A segunda consiste no conhecimento aprofundado da situação atual do comércio local sul no que tange a relação de sua fachada posterior com a área pública. Para tanto, é feito o levantamento de todo o universo das 60 quadras - com 2341 lotes -, a serem analisadas quanto a critérios objetivos de uso do solo, interface, construção e ocupação de área pública. As lojas

são divididas em 128 blocos com 11 lojas cada – com exceção das CLS 107 e 108<sup>8</sup> - ao longo de toda a Asa Sul.

A área de estudo é apresentada na **Figura 28**:

Figura 28 – Mapa da área de estudo. Fonte: Google Earth com adaptação pela autora.



O levantamento quantitativo e qualitativo das expansões e invasões, bem como da ocupação de áreas públicas adjacentes pelos estabelecimentos comerciais do CLS, foi realizado com o objetivo de elaborar uma análise comparativa entre os objetos específicos, correlacionando os diferentes usos e ocupações existentes, para compreender suas alterações configuracionais sofridas desde a concepção, implantação, até os dias atuais em relação às fachadas posteriores.

Para execução do levantamento dos padrões de ocupação, foi necessário ajuste de lente para identificação dos elementos urbanos principais e de critérios objetivos de análise dos espaços, por meio dos quais possibilita-se estabelecer métricas para avaliação comparativa dos dados.

---

<sup>8</sup> A CLS 107 e a CLS 108, as primeiras quadras executadas, apresentam 4 Blocos, sendo dois com 8 e dois com 9 lojas, sendo exceção nas CLS “100”, que apresentam 3 blocos em cada quadra, com 11 lojas, conforme apresentado por Mascarenhas (2013).

Os critérios estabelecidos buscam uniformizar a análise e possibilitar diferentes cruzamentos e análises conjuntas da totalidade das quadras ou em separado.

Após o registro do levantamento, os dados obtidos foram sistematizados no software QGIS, com dados georreferenciados, em *shapes*<sup>9</sup> individualizados em relação às principais características, com o objetivo de criar diferentes camadas de análise, tanto em relação ao acréscimo de área do lote original, bem como em relação à ocupação de área livre pública nas áreas voltadas para às superquadras.

Passa-se então para a próxima etapa, que consiste na Análise dos dados, por meio de Business Intelligence, com a elaboração de *dashboards*<sup>10</sup> no software Power BI, para a avaliação do espaço público analisado.

Partindo das características configuracionais encontradas, os dados foram sistematizados em forma de planilhas específicas que, ao serem correlacionadas, possibilitam a criação de gráficos correlacionando os diferentes atributos, gerando a sistematização do conhecimento obtido.

O software Power Bi, conhecido pelo seu objetivo de tratar e organizar grande volume de dados, tem como *input* valores e dados em formato de planilhas e como *output* resultados gráficos. O software possibilita estabelecer métricas de acordo com o objetivo da análise, correlacionando os dados e consolidando as informações em formato visual e coerente.

Os dados do levantamento, sistematizados em mapas do QGIS, tiveram seus atributos exportados para formato Excel e posteriormente inseridos no Power BI, onde definiu-se as métricas adequadas às diferentes análises, com o objetivo de transformar os dados obtidos do Comércio Local da Asa Sul em inteligência acerca do tema.

Os *dashboards* permitem o cruzamento e consolidação dos diferentes dados do levantamento, transformando-os em conhecimento da realidade local, representada pela escala da quadra e do bairro.

---

<sup>9</sup> *Shape* ou *Shapefile* é um formato popular de arquivo contendo dados geoespaciais em forma de vetor usado por Sistemas de Informações Geográficas também conhecidos como SIG. descrevem geometrias: pontos, linhas, e polígonos. Entre outras coisas, essas geometrias podem representar diferentes atributos que os descrevem.

<sup>10</sup> *Dashboards*: painéis que mostram métricas e indicadores importantes, de forma visual, facilitando a compreensão das informações geradas.

Com as informações obtidas obtém-se um estudo completo do CLS, datado do primeiro semestre de 2020, que tem possibilidade de ser utilizado como ponto de partida para futura pesquisas, em diferentes linhas de análise.

O levantamento realizado foi construído de forma a permitir a atualização sistemática dos dados, efetuando os registros em novas datas, a partir do arquivo base a ser apresentado. Torna-se possível reapplicar a metodologia realizada em data futura, tendo como um dos possíveis desdobramentos desta dissertação um estudo comparativo temporal, apresentando as alterações sofridas na configuração dos espaços da CLS em um período determinado.

Para tanto, no Capítulo 4, tendo como base o referencial teórico apresentado, são descritos todos os critérios objetivos adotados para efeito do registro do levantamento realizado, com imagens exemplificativas caso a caso, possibilitando conformidade nos dados apresentados, bem como acompanhamento a partir do banco de dados de vídeos e imagens realizados a época do levantamento piloto e em futuras ocasiões, permitindo adaptações e complementos.

Além disso, nos itens 4.1 a 4.4, é descrito um passo a passo da elaboração do levantamento e da sistematização dos dados no arquivo base criado para registro, para que possa sofrer atualização, com o objetivo de manter o cadastro das construções e ocupações atualizados de tempos em tempos.

Importa compreender os padrões existentes na área – regulares ou irregulares à luz da legislação vigente -, para que seja possível, a partir de uma classificação, delimitar o panorama geral da ocupação nos blocos e quadras ao longo do CLS, possibilitando confrontar os dados obtidos entre as quadras e em relação aos parâmetros urbanísticos de ocupação delimitados pela legislação atual sobre o tema.

### **3.1. LEVANTAMENTO DOS PADRÕES DE OCUPAÇÃO**

Os levantamentos dos atributos físicos em relação aos lotes do Comércio Local da Asa Sul foram elaborados do período de 22 de janeiro a 09 de março, ao longo de todos os dias da semana - considerando também os finais de semana, uma vez que alguns estabelecimentos alteram sua ocupação de acordo com os horários de funcionamento.

Ressalta-se também que, com o objetivo de levantar de forma detalhada os acréscimos de área e diferentes ocupações, os levantamentos foram realizados de 8h às 18h. Para tanto, foram realizadas conferências em relação aos dados apresentados e os usos identificados, com o objetivo de captar a ocupação predominante dos espaços ao longo do maior período do dia.

Foram feitos ainda levantamentos adicionais e pesquisas pontuais a respeito de estabelecimentos que geraram algum tipo de dúvida em relação às áreas ocupadas, com objetivo de revisar eventual alteração de acesso ou ocupação das áreas públicas adjacentes em horários específicos.

O levantamento realizado teve como objetivo caracterizar as ocupações de forma global, identificando os tipos de barreiras e ocupações predominantes. Sendo assim, para efeito do presente estudo, interessa compreender a relação entre as permeabilidades e barreiras das ocupações, tendo como grande relevância a compreensão do cenário em relação às ocupações e construções irregulares frente à legislação vigente aplicável.

Nesse sentido, importa ressaltar que alguns estabelecimentos do CLS possuem diferentes lojas no nível de subsolo, térreo e 1º Pavimento, com acessos públicos distintos - por vezes sendo direcionadas às fachadas voltadas a superquadra. Contudo, há limitação de sua verificação, em virtude de má sinalização de identificação.

Com o objetivo de analisar a configuração urbana no nível do pedestre, entendeu-se que o levantamento nos demais níveis não contribuiria diretamente para o estudo, uma vez que, quando são distintos da atividade presente no térreo, seus acessos são feitos com portas com grade e fechadas, distanciando-se do conceito de acesso público e livre dos ambientes comerciais em geral.

Para tanto, para efeito do presente estudo, as interfaces foram identificadas como fechadas ou abertas, de acordo com a forma de acesso e permeabilidade física, não importando se um mesmo lote é ocupado por distintos estabelecimentos, atendo-se apenas a existência ou não de acesso público nas fachadas posteriores.

A partir de critérios pré-estabelecidos, objetiva-se compreender a configuração de estabelecimentos com relações mais ou menos permeáveis em relação aos espaços públicos adjacentes.

Para tanto, tendo em vista a necessidade de registrar todos os lotes que compõem o CLS, para efetuar o registro das informações obtidas, a metodologia do levantamento foi testada. A partir de estudo *in loco*, foi possível compreender quais os elementos e critérios se tornam indispensáveis para elaboração do levantamento ao qual o estudo se propõe.

Além disso, com o objetivo de obter o máximo de informações dos lotes e quadras, de forma prática e assertiva, foi necessário ir a campo para definir método de registro, por meio de

levantamento piloto realizado na quadra CLS 302, pela facilidade de acesso da autora, mas, principalmente, pela diversidade de formas de ocupação e usos existentes, possibilitando testar, não só o método de registro, mas também a adequação dos critérios de avaliação determinados a partir dos elementos urbanos principais da escala da quadra.

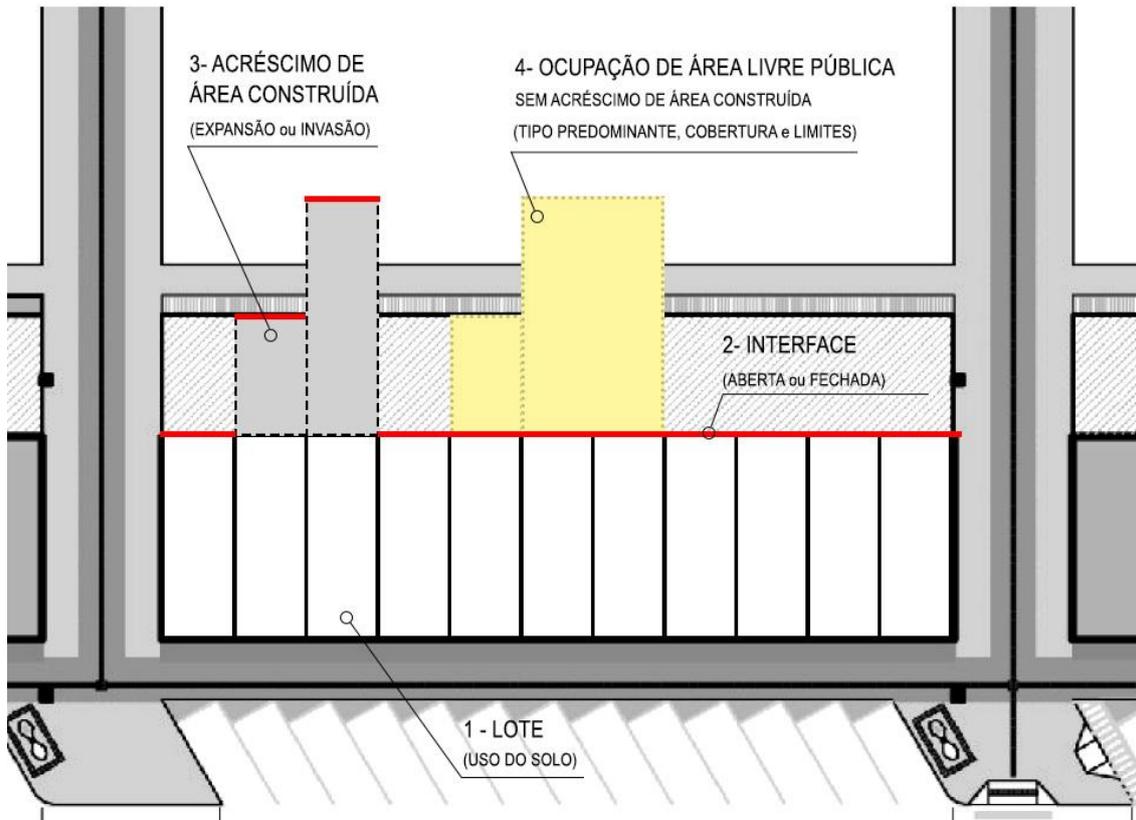
### **3.2. OS CRITÉRIOS DE ANÁLISE**

Previamente ao levantamento, foi necessário o ajuste de lente para o nível da quadra e a partir dos os elementos urbanos apresentados no referencial teórico do Capítulo 1, foram estabelecidos os critérios objetivos de análise e classificação das diferentes ocupações.

No CLS, ao fazer a análise na escala da quadra, é possível compreender o papel da rua como definidor da estrutura em fita do partido, tendo blocos únicos, com lotes com taxa de ocupação de 100% - podendo chegar a 160%, de acordo com a expansão prevista na legislação - sem afastamentos. É possível compreender que a rua é o elemento determinante em relação a predominância da fachada frontal em detrimento da posterior – voltada para a superquadra, conectada somente por área verde e calçadas para pedestres.

A rua comercial e conexão com as demais quadras foi essencial para o estabelecimento do conceito de “rua” e vitrines, tornando-se imprescindível analisar a configuração urbana e implantação dos blocos, estabelecendo a relação público-privada a partir da interface da edificação com a área externa posterior – área verde pública. A imagem esquemática a seguir demonstra a relação entre os elementos urbanos das fachadas posteriores, no contexto do CLS:

Figura 29 – Croqui esquemático dos elementos urbanos principais considerados no estudo.  
 Fonte: Cartilha Seduh adaptado pela autora.



A partir da percepção dos elementos, é possível compreender as diferentes relações e suas nuances em relação ao estudo. Partindo da análise teórica realizada, percebe-se que, para compreensão da configuração das ocupações, importa compreender quais são os diferentes usos comerciais existentes no CLS e quais os tipos de ocupação que deles ocorrem na área pública adjacente, com ou sem acréscimo de área construída - de forma regular ou irregular em relação a legislação atual.

Importa também compreender quais estabelecimentos possuem na área posterior uma segunda fachada, com interação entre o espaço público e o espaço privado, permitindo acesso por ambos os lados. Tais critérios de análise possibilitam uma análise combinada das diferentes características, que, ao serem correlacionadas, nos trazem conhecimento a respeito do objeto de estudo, sobre diferentes óticas de análise.

Foram estabelecidas 4 categorias, sendo:

## **1. Uso do solo:**

Por se tratar de área comercial, as áreas térreas são restritas a uso comercial e de serviços, que, para efeito de análise foram divididos em 4 grupos principais, tendo em vista suas características em termos de práticas adotadas, sendo:

- a. varejo: estabelecimentos que prioritariamente vendem produtos a serem consumidos externamente - de qualquer natureza, incluindo alimentícios como: padarias, lojas de bolos e similares.
- b. alimentação: estabelecimentos realizam prioritariamente comercialização de alimentos a serem consumidos no local, com disponibilização de área para consumo, com ou sem serviço de atendimento.
- c. serviços: estabelecimentos que prioritariamente vendem e executam serviços – de qualquer natureza
- d. lojas vazias: estabelecimentos fechados, lojas disponíveis para aluguel ou em reforma.

Destaca-se que, para o presente estudo, a diferenciação entre varejo e alimentação se torna necessária para análise da ocupação das áreas de permanência de bares, restaurantes e cafés, que, pela natureza da operação, podem oferecer maior relação com a área externa ou possuem grande ocupação, seja com área construída ou com barreiras, para delimitar as áreas de mesas dos clientes.

Além da classificação geral, foi elaborada análise de uso específico para compreender quais são os tipos predominantes dentro da classificação adotada.

## **2. Interface**

Para efeito do presente estudo, considerou-se dois tipos de classificação: aberta ou fechada. Apesar de alguns estabelecimentos apresentarem alguma conexão com a área posterior, por meio de portas de serviço ou janelas fixas, para a análise relacionada a interface, considera-se aberta a interface que possui acesso público para a área posterior e fechada aquela que não possui acesso público, mesmo que possua acesso, quando este for claramente identificado como de serviço, ou caso exista interface com permeabilidade visual mas que constitua barreira física ao pedestre.

Objetiva-se compreender se há ou não interação entre as fachadas dos estabelecimentos, fazendo com que, a partir do critério adotado, seja possível compreender se a área posterior é tratada como fachada ou somente como “fundo” para áreas técnicas ou similares.

É possível verificar o critério adotado conforme exemplos das **Figuras 30 e 31**:

Figura 30 - Exemplos de interfaces - abertas e fechadas – na quadra 302 do CLS. Fonte: Foto da autora com modificação.



Figura 31 - Exemplos de interfaces - abertas e fechadas – na quadra 302 do CLS. Fonte: Foto da autora com modificação.



Para efeito da análise a que se propõe o estudo, interessa compreender quais são os lotes que possuem fachada ativa na área posterior e quais são os estabelecimentos que configuram seus acessos, tanto pela frente quanto pelo fundo.

### 3. Ocupação de Área Pública com Acréscimo de Área Construída

Tendo em vista a permissão da legislação da ocupação de área pública com acréscimo de área em até 6 metros além da poligonal do lote original, a classificação adotada compreende aqueles que não o fizeram, aqueles optaram pela expansão e aqueles que invadiram a área além dos limites estabelecidos.

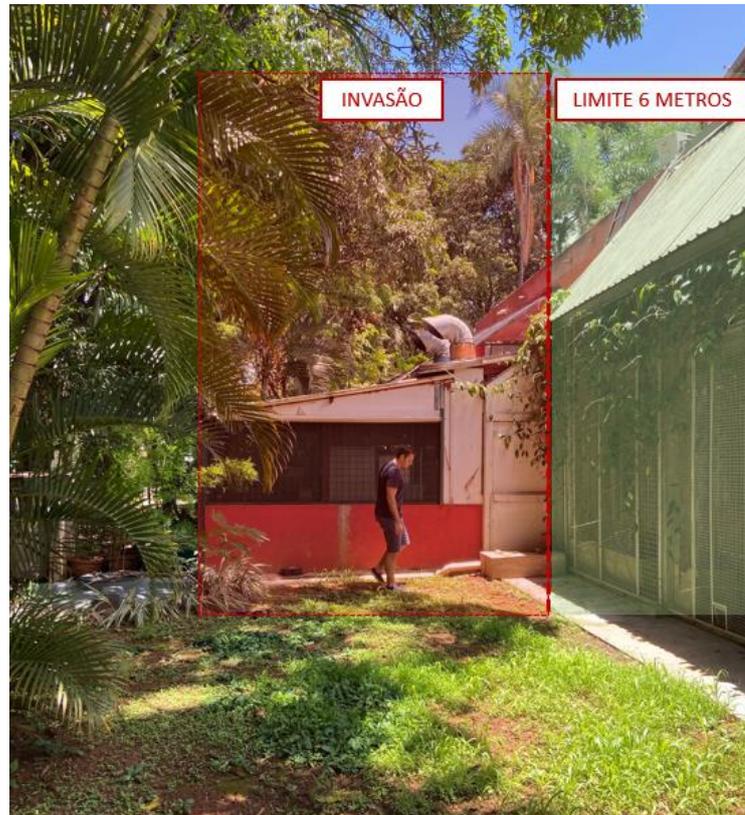
Vale ressaltar que, para efeito do estudo realizado, não há diferenciação temporal das ocupações, sejam posteriores ou anteriores ao surgimento da legislação pertinente. Tem-se como objetivo compreender quantos estabelecimentos ao longo das quadras não estenderam suas operações além dos limites originais, quantos o fizeram, e, destes quantos são os que extrapolaram o limite estabelecido.

Em relação ao critério adotado, é possível observar nos seguintes estabelecimentos a exemplificação da análise realizada:

Figura 32 - Exemplos de expansão ou não na quadra 302 do CLS. Fonte: Foto da autora com modificação.



Figura 33 - Exemplos de acréscimo de área construída com invasão – além dos 6 metros permitidos, na quadra 302 do CLS. Fonte: Foto da autora com modificação.



Para o estudo, não importa se a construção foi feita com acréscimo de 2 ou 3 metros, desde que esteja configurado dentro dos limites permitidos pela legislação. Da mesma maneira, ao identificar estabelecimentos que extrapolaram os 6 metros, interessa somente compreender que houve invasão de área pública, contrariando os limites estabelecidos.

#### 4. Ocupação de Área Livre Pública sem Acréscimo de Área Construída

Como apresentado na **Figura 29** (croqui dos elementos), é possível compreender que há extensa área livre verde nas adjacências dos blocos comerciais da CLS. Além das ocupações com construção, há ocupações que se restringem a delimitação do espaço com ou sem barreiras – físicas e/ou visuais -, com mobiliário e fechamentos.

Nesses casos, interessa compreender a configuração das ocupações existentes. Para tanto, é feita a classificação dos espaços que ocupam área pública sem acréscimo de área construída e aqueles que não ocupam. Dentre os que ocupam, podemos subclassificar o tipo predominante da ocupação – com mesas e cadeiras, bancos, playgrounds e demais itens -, se há presença de cobertura – se é total, parcial ou inexistente – e os limites da ocupação: definido com barreira física, definido com barreira física e visual ou indefinido.

Pode-se exemplificar os critérios nas **Figuras 34 a 37**:

Figura 34 - Exemplo de Ocupação de Área Livre Pública, com cobertura, com limites indefinidos, com uso predominante de mesas, na quadra 302 do CLS. Fonte: Foto da autora com modificação.



Figura 35 - Exemplo de Ocupação de Área Livre Pública, com cobertura parcial, com limites definidos com barreira física, com uso predominante de mesas, na quadra 302 do CLS. Fonte: Foto da autora com modificação.



Figura 36 – Exemplo de Ocupação de Área Livre Pública, com cobertura total, com limites definidos com barreira física e visual, com uso predominante de mesas. Fonte: Foto da autora com modificação.



Figura 37 – Exemplo de Ocupação de Área Livre Pública, com cobertura parcial, com limites indefinidos e uso predominante de mesas. Fonte: Foto da autora com modificação.



Durante a realização das visitas, apesar da definição objetiva dos critérios, foram necessárias decisões de análises e ajustes de registro para melhor compreensão do objeto de estudo e uniformidade dos dados apresentados e, a partir dos critérios acima definidos, tem-se algumas decisões de análise.

No presente estudo, as áreas de ocupação são consideradas **expansão com construção** quando possuem paredes ou fechamentos em esquadrias, que caracterizam construção permanente. Da mesma forma, áreas de ocupação que possuem cobertura em lona, fechamentos em toldo, mesmo que possuam limites definidos com barreira física ou física e visual, são consideradas **ocupação sem acréscimo de área**. Para efeito da análise, observa-se o caráter percebido pela ocupação, conforme exemplo comparativo da **Figura 38**:

Figura 38 – Fotos comparativas entre as ocupações com acréscimo de área construída e sem, respectivamente. Fonte: Fotos da autora com alteração.



Em relação à interface, foi considerado acesso na área construída, por se tratar de elemento urbano ligado diretamente a edificação. É possível identificar estabelecimentos que, apesar de possuir acesso público na fachada, possuem ocupação da área pública, com limites definidos com barreiras físicas ou físicas e visuais, que impedem o acesso de forma direta. A partir do levantamento e critérios, é possível identificar em quantos estabelecimentos isso ocorre.

Em relação aos critérios adotados, para a realização do levantamento de forma ampla, além dos dados obtidos diretamente do Geoportal<sup>11</sup> relativos a endereçamento e registro dos lotes, o grau

<sup>11</sup> Geoportal é a plataforma da atual Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Governo do Distrito Federal, que reúne as mais variadas informações, tais como malha cicloviária, lotes escriturados, áreas passíveis regularização, obras públicas, redes de infraestrutura, entre outros.

de detalhamento do levantamento realizado possui registros de outras variáveis, que podem contribuir com possíveis reflexões e pesquisas futuras, a partir de diferentes cruzamentos de informações. Alguns dados podem ser usados em desenvolvimento de futura pesquisa, mas, não se apresentam como determinantes ou necessários ao que o estudo se propõe no momento.

Em relação aos lotes de extremidade dos blocos, que possuem tratamento diferenciado na legislação, foi elaborada classificação específica. Sendo assim, há no levantamento a possibilidade de caracterizar os lotes de canto, bem como seu tipo de interface lateral, passível de análise em relação às diferentes ocupações. Contudo, com o objetivo de compreender a relação das fachadas posteriores, voltadas para as superquadras, a análise se limita à sua relação público-privada, sem adentrar na relação “entreblocos” e de canto, das fachadas laterais.

Além disso, o levantamento realizado apresenta quais lotes sofreram remembramento físico – com ou sem alteração na matrícula do imóvel -, demonstrando os estabelecimentos que utilizam mais de um lote na sua operação, possibilitando análise que correlaciona diretamente o tipo de uso e o número de lotes ocupados, além de outros cruzamentos relacionados à ocupação irregular ou tipo de interface.

Como pode ser observado, ao longo do CLS, alguns estabelecimentos ocupam blocos inteiros, transformando-se em barreiras na parte posterior. Contudo, ao analisar o objeto de estudo, percebe-se que a presença de estabelecimentos com interface fechada ocorre independente da correlação entre lojas conjugadas, fazendo com que, tendo em vista o objetivo principal do estudo em relação às interfaces de frente e fundo, não seja uma das análises principais a serem feitas.

Tem-se, como resumo dos critérios objetivos de análise do levantamento:

<b>Critério</b>	<b>Classificação</b>				
<b>Diversidade de Uso Comercial do solo</b>	Alimentação	Varejo	Serviço	Vazia	
<b>Interface</b>	Aberta	Fechada			
<b>Ocupação de Área Livre Pública com Acréscimo de área construída</b>	Não	Expansão	Invasão		
<b>Ocupação de Área Livre Pública sem Acréscimo de área construída</b>	Sim	Não			
Tipo predominante	Mesas	Fechamento	Cobertura	Paisagismo	Outros
Cobertura	Total	Parcial	Inexistente		
Limites	Definido com barreira física	Definido com barreira física e visual	Indefinido		

### 3.3. LEVANTAMENTO PILOTO E ESTRUTURAÇÃO DO ARQUIVO BASE

Conforme apresentado no item 4.1, foi selecionada a quadra CLS 302, para realização dos testes necessários para adequação da metodologia de registro aos objetivos da pesquisa. Foi necessário compreender qual nível de detalhamento seria obtido na análise realizada, tanto em relação aos dados obtidos quanto aos mapas de registro.

Tendo como objetivo elaborar um estudo completo, mas factível em margem de tempo compatível com o Programa de Pesquisa, levou-se em consideração alto número de amostras de 2341 lotes, distribuídos nas 60 quadras, e as principais informações necessárias à análise.

Para tanto, em primeiro teste, o levantamento foi realizado a partir de mapa simplificado dos blocos impresso para acompanhamento e registro no local, bem como fotos das fachadas para possibilitar conferência, em caso de futuras dúvidas. O primeiro registro levou cerca de 7 horas *in loco* e, posteriormente, em registros, resultando no croqui apresentado na **Figura 39**:



O croqui feito à mão em campo, foi levado para o AutoCAD para composição de mapa das ocupações e das barreiras/permeabilidades, já visando os critérios básicos de análise, para posterior registro no QGIS. Contudo, a metodologia faseada apresentou-se bastante alongada para ser replicada nas demais quadras. Ao analisar os detalhes registrados, foi possível compreender não ser necessária a análise com tamanha minúcia - com precisão de medidas além do posicionamento das ocupações, sendo necessário somente compreender qual a forma da ocupação – regular ou irregular em relação a legislação -, bem como suas características básicas mencionadas nos critérios adotados.

Além disso, ao realizar o primeiro teste, foram levantados todos os acessos, de serviço ou não, bem como seu posicionamento em relação às fachadas. Nesse sentido, compreendeu-se que a informação necessária ao estudo é: há permeabilidade em relação a fachada posterior? Há fachada ativa em relação a conexão com a área de transição voltada para a superquadra? Para tanto, torna-se necessário somente identificar se há ou não acesso público na fachada posterior do estabelecimento.

Verificou-se que o levantamento poderia ser simplificado ao adotar os critérios objetivos necessários e que, para efeito das conferências e análises pontuais, o registro em formato de vídeo se apresentaria mais confiável, sendo possível reproduzi-lo e verificar diferentes ângulos das ocupações e fachadas.

Tendo em vista os testes mencionados, ao passar os registros para o software QGIS, foi feita simplificação das poligonais para identificação das informações-chave de cada camada, testando qual melhor forma de distinguir as informações, inserindo os critérios de análise nas tabelas de atributos das poligonais.

Para realização do levantamento o procedimento adotado, após testes de levantamento piloto realizados na CLS 302, foi caminhada ao longo da fachada posterior, registrando em formato de vídeo, utilizando o áudio para realizar comentários a respeito das diferentes formas de ocupação, interface e itens analisados. Após o registro, foram feitas anotações básicas a respeito das informações chaves, em planilha mestra criada, conforme exemplo da **Tabela 1**:

Tabela 1 – Tabela mestra exemplo utilizada na CLS 215.

QUADRA	BLOCO	LOTE	INTERFACE (ABERTA OU FECHADA)	VINC	USO (ALIM, SERVICO OU VAREJO)	USO_ESP	LOTE CANTO (SIM OU NÃO)	EXPANSÃO (SIM OU NÃO)	CONSTRUÇÃO (EXPANSÃO OU INVASÃO)	OCP_ALP (SIM OU NÃO)	TIPO PRED. (MESAS, FECHAMENTO...)	COBERTURA (TOTAL, PARCIAL OU INEXIS)	LIMITES (INDEFINIDO, DEF C/ BARR FIS, DEF C/ BARR FIS E VIS)	DATA
Q 215	BL A	LT 04	ABERTA	LT 03	ALIMENTACAO	RESTAURANTE	NAO	SIM	EXPANSAO	SIM	MESAS	INEXISTENTE	INDEFINIDO	22/01/2020
Q 215	BL A	LT 05	FECHADA	LT 06	VAREJO	PRESENTES	NAO	SIM	EXPANSAO	NAO				22/01/2020
Q 215	BL A	LT 06	FECHADA	LT 05	VAREJO	PRESENTES	NAO	SIM	EXPANSAO	NAO				22/01/2020
Q 215	BL A	LT 07	FECHADA	LT 08	VAREJO	ROUPAS	NAO	SIM	EXPANSAO	NAO				22/01/2020
Q 215	BL A	LT 08	FECHADA	LT 07	VAREJO	ROUPAS	NAO	SIM	EXPANSAO	NAO				22/01/2020
Q 215	BL A	LT 09	FECHADA		SERVICO	SPA	NAO	SIM	EXPANSAO	NAO				22/01/2020
Q 215	BL A	LT 10	FECHADA	LT 11	VAREJO	BEBIDAS	NAO	NAO		NAO				22/01/2020
Q 215	BL A	LT 11	ABERTA	LT 10	VAREJO	BEBIDAS	SIM	NAO		NAO				22/01/2020
Q 215	BL B	LT 12	ABERTA	LT 13	SERVICO	ALIMENTACAO	SIM	NAO		SIM	MESAS	TOTAL	INDEFINIDO	22/01/2020
Q 215	BL B	LT 13	ABERTA	LT 12	SERVICO	ALIMENTACAO	NAO	NAO		SIM	MESAS	TOTAL	INDEFINIDO	22/01/2020
Q 215	BL B	LT 14	FECHADA	LT 15	SERVICO	SALAO DE BELEZA	NAO	NAO		NAO				22/01/2020
Q 215	BL B	LT 15	FECHADA	LT 14	SERVICO	SALAO DE BELEZA	NAO	NAO		NAO				22/01/2020

A partir dos vídeos, fotos e planilha mestra, o registro do levantamento deve ser feito no software QGIS, a partir de base de lotes registrados em formato “*shape*” (trabalhados no software QGIS), ambos constantes do Geoportal da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH), do Governo do Distrito Federal.

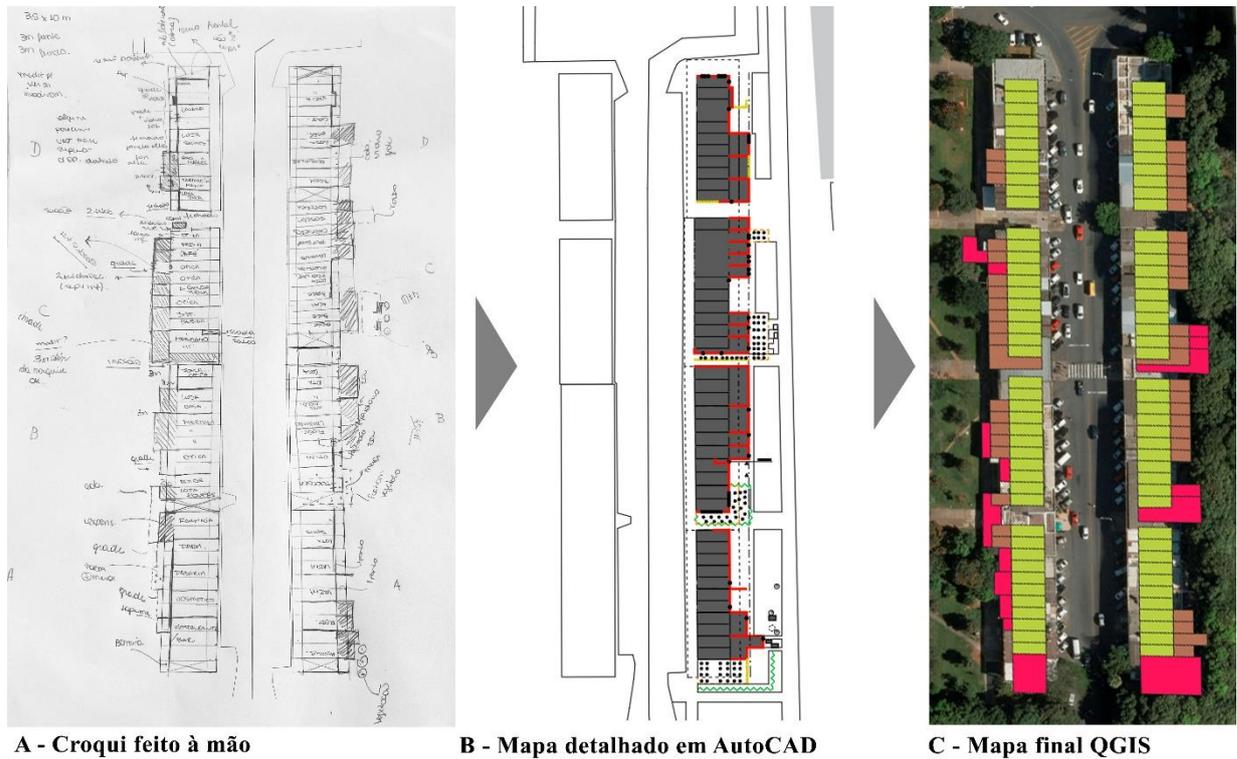
Foram utilizados os dados georreferenciados em *shapefile* dos lotes do CLS, que contempla as poligonais originais do lote, com seu endereçamento, quadra e bloco, assim como suas dimensões básicas e área.

Para utilização o arquivo foi preparado: a partir da base completa de lotes, foram selecionados somente os lotes da CLS, excluindo-se da análise os Lotes RUV<sup>12</sup>, que possuem característica de implantação bastante distinta em relação aos blocos em fita do CLS original. Vale ressaltar que, para realização do levantamento *in loco*, foi necessário ajustar as informações relevantes referentes aos dados básicos de endereçamento dos lotes originais, para que fosse possível correlacionar as diferentes informações registradas.

Como resultado do levantamento piloto, temos o seguinte processo de registro (**Figura 40**):

<sup>12</sup> RUVs: Restaurantes de Unidade de Vizinhança que constituem lotes isolados nas extremidades das quadras.

Figura 40 – Processo de registro do levantamento piloto realizado na CLS 302, resultando na padronização feita no QGIS para todas as quadras do CLS.

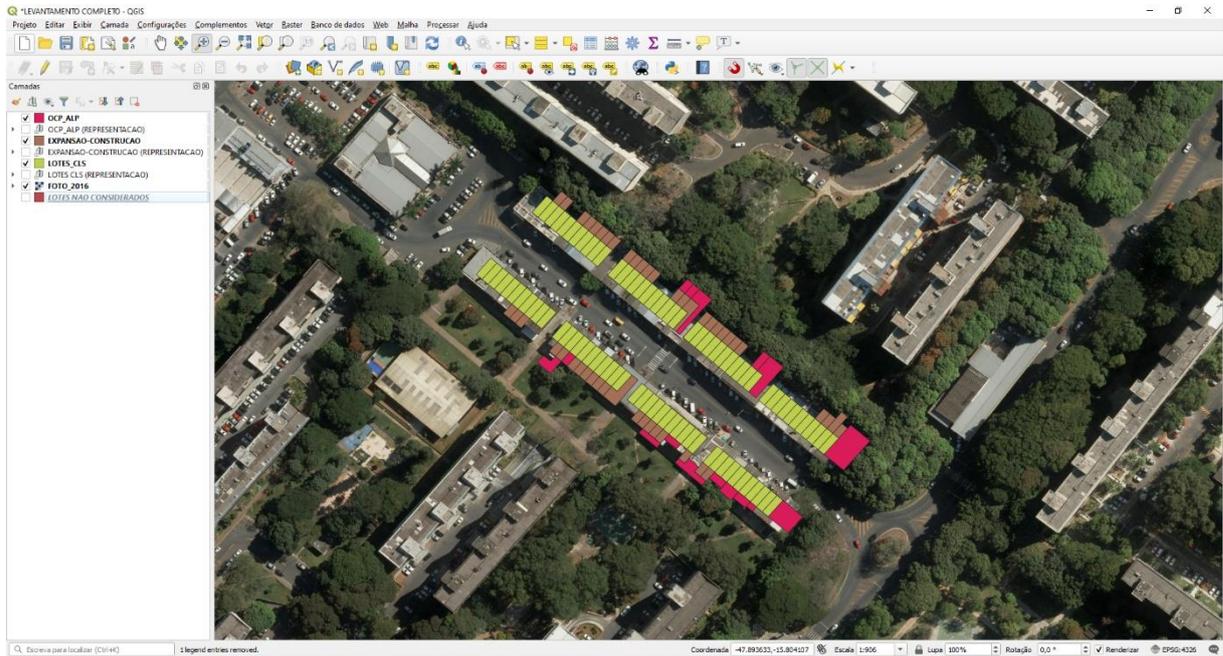


Para efeito do estudo, além da camada original dos lotes, foram criadas duas camadas para as poligonais das expansões e ocupações sem área construída, inserindo as informações necessárias. As camadas do arquivo foram divididas em três categorias principais, sendo:

1. **LOTES\_CLS – Lotes do Comércio Local Sul**, a partir da camada original do Geoportail, com características básicas de endereçamento, foram inseridos campos específicos para inserção da data de realização do levantamento, uso, se há ou não expansão da área, bem como ocupação da área pública sem adição de área construída) e se há acesso – interface aberta ou fechada;
2. **EXPANSÃO-CONSTRUÇÃO – Acréscimo de Área Construída**, que estabelece, entre os estabelecimentos que fizeram acréscimo na área construída, se respeitam a legislação vigente em relação aos 6 metros ou não; e
3. **OCP\_ALP – Ocupação de Área Livre Pública**, que apresenta, entre os estabelecimentos que ocupam área pública sem acréscimo de área construída, qual o tipo predominante da ocupação, bem como se há cobertura e qual a característica dos limites da sua ocupação.

As camadas mencionadas se apresentam no QGIS, conforme **Figura 41**:

Figura 41 - Imagem da CLS 302, demonstrando as 03 camadas existentes.



Em cada uma das camadas mencionadas, além do campo de endereçamento, foram inseridos os campos de atributos necessários a análise mencionada, conforme o que se segue:

Figura 42 - Imagem das propriedades e atributos da camada LOTES\_CLS, elaborada no QGIS.

QGIS Propriedades da camada - LOTES\_CLS | Campos

ID	Nome	Apelido	Tipo	Tipo do nome	Comprimento	Precisão	Comentário	WMS	WFS
abc 0	SETOR		QString	String	50	0		✓	✓
abc 1	QUADRA		QString	String	50	0		✓	✓
abc 2	BLOCO		QString	String	50	0		✓	✓
abc 3	LOTE		QString	String	50	0		✓	✓
abc 4	sde_situ_4		QString	String	180	0		✓	✓
abc 5	END_COMP		QString	String	180	0		✓	✓
abc 6	sde_situ_6		QString	String	180	0		✓	✓
abc 7	sde_situ_7		QString	String	50	0		✓	✓
abc 8	sde_situ_8		QString	String	150	0		✓	✓
abc 9	sde_situ_9		QString	String	20	0		✓	✓
abc 10	sde_sit_10		QString	String	50	0		✓	✓
1.2 11	sde_sit_11		double	Real	18	8		✓	✓
abc 12	sde_sit_12		QString	String	70	0		✓	✓
abc 13	sde_sit_13		QString	String	50	0		✓	✓
1.2 14	sde_sit_14		double	Real	18	8		✓	✓
abc 15	sde_sit_15		QDate	Date	10	0		✓	✓
abc 16	sde_sit_16		QString	String	3	0		✓	✓
abc 17	sde_sit_17		QString	String	50	0		✓	✓
123 18	sde_sit_18		int	Integer	9	0		✓	✓
abc 19	sde_sit_19		QString	String	50	0		✓	✓
1.2 20	AREA		double	Real	10	2		✓	✓
abc 21	ACRESC. AR		QString	String	20	0		✓	✓
abc 22	INT. FUNDO		QString	String	80	0		✓	✓
abc 23	VINC		QString	String	20	0		✓	✓
abc 24	USO		QString	String	80	0		✓	✓
abc 25	USO_ESP		QString	String	80	0		✓	✓
abc 26	DATA		QDate	Date	10	0		✓	✓
abc 27	OCP_ALP		QString	String	80	0		✓	✓
abc 28	LOTE CANTO		QString	String	80	0		✓	✓
abc 29	INT. LAT.		QString	String	20	0		✓	✓
abc 30	INT GERAL		QString	String	20	0		✓	✓

Figura 43 - Imagem das propriedades e atributos da camada EXPANSÃO-CONSTRUÇÃO, elaborada no QGIS.

Q Propriedades da camada - EXPANSAO-CONSTRUCAO | Campos

ID	Nome	Apelido	Tipo	Tipo do nome	Comprimento	Precisão	Comentário	WMS	WFS
123 0	id		qlonglong	Integer64	10	0		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
abc 1	QUADRA		QString	String	80	0		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
abc 2	BLOCO		QString	String	80	0		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
abc 3	INTERFACE		QString	String	80	0		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
abc 4	LOTE		QString	String	20	0		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
abc 5	CONSTRUCAO		QString	String	80	0		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
abc 6	VINC		QString	String	20	0		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
abc 7	END_COMP		QString	String	30	0		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Figura 44 - Imagem das propriedades e atributos da camada OCP\_ALP, elaborada no QGIS.

Propriedades da camada - OCP\_ALP | Campos

ID	Nome	Apelido	Tipo	Tipo do nome	Comprimento	Precisão	Comentário	WMS	WFS
123 0	d		qlonglong	Integer64	10	0		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
abc 1	QUADRA		QString	String	80	0		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
abc 2	BLOCO		QString	String	80	0		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
abc 3	TIPO PRED.		QString	String	80	0		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
abc 4	COBERTURA		QString	String	80	0		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
abc 5	LIMITES PR		QString	String	80	0		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
abc 6	LOTE		QString	String	20	0		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.2 7	AREA		double	Real	10	3		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
abc 8	END_COMP		QString	String	30	0		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Os atributos marcados em verde na **Figura 42** representam os atributos adicionados aos originais obtidos no arquivo do Geoportal. Entre os atributos, foram mantidos: Setor, Quadra, Bloco e Lote, para que seja possível segmentação, e foi alterado o atributo de Endereço Completo (END\_COMP), para possibilitar funcionar como identificação entre as camadas.

Além disso, foram criados atributos relevantes ao estudo como: acréscimo de área, classificação da interface – de fundo, lateral e geral -, uso, uso específico, data do levantamento, -, vínculo entre lotes e identificação dos lotes de canto.

A camada **LOTES\_CLS** possuem *shapes* referentes a todos os lotes do CLS, enquanto as camadas **EXPANSÃO-CONSTRUÇÃO** e **OCP\_ALP** somente aqueles que possuem ocupação, com ou sem acréscimo de área construída, respectivamente.

Ressalta-se que, para que seja possível correlacionar as informações obtidas em cada uma das planilhas dos *shapes* criados, é necessário estabelecer informação básica idêntica. Para tanto, foi utilizada a informação básica de endereçamento, nomeada em todas as camadas como “END\_COMP”, que apresenta o endereço completo do lote, diferenciando cada um dos lotes de forma única.

Fica estabelecido como código de cada lote a seguinte nomenclatura, em conformidade com o arquivo original do Geoportal: CL (Quadra) Sul BL (Bloco) LT (Número do lote). Tal definição permite que, ao exportar as planilhas com as informações, seja possível fazer *link* entre elas, gerando uma planilha única de análise. Utilizando fórmulas de PROCV<sup>13</sup>, é possível trazer as informações necessárias de outras planilhas para a principal.

Para que não houvesse possibilidade de erro ou falta de informações necessárias, foram elaboradas conferências digitais sobre o endereçamento, além de conferência do número de blocos e lotes por quadra, de acordo com as informações necessárias.

Com objetivo de possibilitar uso futuro do arquivo por parte do GDF e futuros estudos sobre a área, não foram excluídos os atributos não utilizados na camada principal dos lotes (LOTES\_CLS), apesar de não serem utilizados ativamente como dados para análise do levantamento (**Figura 42**). Além disso, foi feita correção na distribuição dos blocos das quadras 107 e 108, que foi corrigida com a informação conforme lotes verificados *in loco* e apresentado por Mascarenhas (2013). Apesar do registro como 3 blocos, como é o padrão das quadras 100 do CLS, a 107 e a 108 são exceções e possuem 4 blocos com oito lotes nos blocos das extremidades e nove lotes nos blocos internos.

Cada camada apresentada possui uma tabela individual de atributos, , relativo ao levantamento piloto do CLS 302:

---

<sup>13</sup> Fórmula do Excel que permite fazer buscas em linhas de uma tabela ou intervalo. Dessa forma, é possível automatizar a visualização de dados da planilha.

Tabela 2 - Parte de tabela da camada LOTES\_CLS e seus atributos preenchidos, da quadra 302.

Q LOTES\_CLS - Feições de totais: 2341, filtrado: 2341, selecionado: 0

	END_COMP	QUADRA	BLOCO	LOTE	ACRESC. AR	VINC	USO	USO_ESP	OCP_ALP	LOTE CANTO	INT. FUNDO	INT. LAT.	INT GERAL	DATA
1	CL 102 SUL BL A LT 01	Q 102	BL A	LT 01	SIM	LT 02, LT 03 E LT 04	VAREJO	FARMACIA	NAO	SIM	FECHADA	FECHADA	FECHADA	2020-03-09
2	CL 102 SUL BL A LT 02	Q 102	BL A	LT 02	SIM	LT 01, LT 03 E LT 04	VAREJO	FARMACIA	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
3	CL 102 SUL BL A LT 03	Q 102	BL A	LT 03	SIM	LT 01, LT 02 E LT 04	VAREJO	FARMACIA	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
4	CL 102 SUL BL A LT 04	Q 102	BL A	LT 04	SIM	LT 01, LT 02 E LT 03	VAREJO	FARMACIA	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
5	CL 102 SUL BL A LT 05	Q 102	BL A	LT 05	SIM	LT 06, LT 07 E LT 08	VAZIA	VAZIA	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
6	CL 102 SUL BL A LT 06	Q 102	BL A	LT 06	SIM	LT 05, LT 07 E LT 08	VAZIA	VAZIA	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
7	CL 102 SUL BL A LT 07	Q 102	BL A	LT 07	SIM	LT 05, LT 06 E LT 08	VAZIA	VAZIA	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
8	CL 102 SUL BL A LT 08	Q 102	BL A	LT 08	SIM	LT 05, LT 06 E LT 07	VAZIA	VAZIA	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
9	CL 102 SUL BL A LT 09	Q 102	BL A	LT 09	SIM		VAREJO	FARMACIA	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
10	CL 102 SUL BL A LT 10	Q 102	BL A	LT 10	SIM	LT 11	VAREJO	FARMACIA	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
11	CL 102 SUL BL A LT 11	Q 102	BL A	LT 11	SIM	LT 10	VAREJO	FARMACIA	NAO	SIM	FECHADA	FECHADA	FECHADA	2020-03-09
12	CL 102 SUL BL B LT 12	Q 102	BL B	LT 12	SIM		VAREJO	FARMACIA	NAO	SIM	FECHADA	FECHADA	FECHADA	2020-03-09
13	CL 102 SUL BL B LT 13	Q 102	BL B	LT 13	SIM		VAREJO	PRODUTOS P...	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
14	CL 102 SUL BL B LT 14	Q 102	BL B	LT 14	SIM		VAREJO	RELOJERIA	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
15	CL 102 SUL BL B LT 15	Q 102	BL B	LT 15	SIM		VAREJO	BATERIAS DE ...	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
16	CL 102 SUL BL B LT 16	Q 102	BL B	LT 16	NAO	LT 17	VAREJO	FARMACIA	SIM	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
17	CL 102 SUL BL B LT 17	Q 102	BL B	LT 17	NAO	LT 16	VAREJO	FARMACIA	SIM	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
18	CL 102 SUL BL B LT 18	Q 102	BL B	LT 18	SIM	LT 19	VAZIA	VAZIA	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
19	CL 102 SUL BL B LT 19	Q 102	BL B	LT 19	SIM	LT 18	VAZIA	VAZIA	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
20	CL 102 SUL BL B LT 20	Q 102	BL B	LT 20	SIM		VAREJO	FARMACIA	SIM	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
21	CL 102 SUL BL B LT 21	Q 102	BL B	LT 21	SIM		VAZIA	VAZIA	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
22	CL 102 SUL BL B LT 22	Q 102	BL B	LT 22	SIM	LT 23	VAZIA	VAZIA	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09
23	CL 102 SUL BL B LT 23	Q 102	BL B	LT 23	SIM	LT 22	VAZIA	VAZIA	NAO	SIM	FECHADA	FECHADA	FECHADA	2020-03-09
24	CL 102 SUL BL C LT 24	Q 102	BL C	LT 24	SIM	LT 25	VAREJO	FARMACIA	NAO	SIM	FECHADA	FECHADA	FECHADA	2020-03-09
25	CL 102 SUL BL C LT 25	Q 102	BL C	LT 25	SIM	LT 24	VAREJO	FARMACIA	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2020-03-09

Tabela 3 - Parte de tabela exemplificativa da camada EXPANSÃO-CONSTRUÇÃO e seus atributos preenchidos, da quadra 302.

Q EXPANSAO-CONSTRUCAO - Feições de totais: 1551, filtrado: 82, selecionado: 0

	END_COMP	LOTE	CONSTRUCAO	INTERFACE	VINC
1	CL 302 SUL BL A LT 01	LT 01	EXPANSAO	FECHADA	LT 02
2	CL 302 SUL BL A LT 02	LT 02	INVASAO	FECHADA	LT 01
3	CL 302 SUL BL A LT 03	LT 03	EXPANSAO	FECHADA	LT 04
4	CL 302 SUL BL A LT 04	LT 04	EXPANSAO	FECHADA	LT 03
5	CL 302 SUL BL B LT 16	LT 16	EXPANSAO	FECHADA	
6	CL 302 SUL BL B LT 17	LT 17	EXPANSAO	FECHADA	
7	CL 302 SUL BL B LT 18	LT 18	EXPANSAO	FECHADA	LT 19
8	CL 302 SUL BL B LT 19	LT 19	EXPANSAO	FECHADA	LT 18
9	CL 302 SUL BL B LT 20	LT 20	EXPANSAO	FECHADA	LT 21
10	CL 302 SUL BL B LT 21	LT 21	EXPANSAO	FECHADA	LT 20
11	CL 302 SUL BL B LT 22	LT 22	EXPANSAO	FECHADA	LT 21
12	CL 302 SUL BL C LT 23	LT 23	INVASAO	ABERTA	
13	CL 302 SUL BL C LT 24	LT 24	EXPANSAO	ABERTA	
14	CL 302 SUL BL C LT 25	LT 25	EXPANSAO	ABERTA	
15	CL 302 SUL BL C LT 29	LT 29	EXPANSAO	FECHADA	
16	CL 302 SUL BL C LT 30	LT 30	EXPANSAO	FECHADA	
17	CL 302 SUL BL C LT 31	LT 31	EXPANSAO	FECHADA	
18	CL 302 SUL BL C LT 32	LT 32	EXPANSAO	ABERTA	
19	CL 302 SUL BL C LT 33	LT 33	EXPANSAO	FECHADA	
20	CL 302 SUL BL D LT 34	LT 34	EXPANSAO	FECHADA	LT 34
21	CL 302 SUL BL D LT 35	LT 35	EXPANSAO	FECHADA	LT 33
22	CL 302 SUL BL D LT 36	LT 36	EXPANSAO	FECHADA	LT 36

Tabela 4 - Parte de tabela exemplificativa da camada OCP\_ALP e seus atributos preenchidos, da quadra 302.

	END_COMP	LOTE	TIPO PRED.	COBERTURA	AREA	LIMITES PR.
1	CL 302 SUL BL A LT 01	LT 01	MESAS	TOTAL	204,810	DEF C/ BARR FIS E VIS
2	CL 302 SUL BL B LT 12	LT 12	MESAS	PARCIAL	141,405	DEF C/ BARR FIS
3	CL 302 SUL BL C LT 23	LT 23	MESAS	INEXISTENTE	34,791	DEF C/ BARR FIS E VIS
4	CL 302 SUL BL C LT 24	LT 24	MESAS	TOTAL	20,801	INDEFINIDO
5	CL 302 SUL BL C LT 25	LT 25	MESAS	TOTAL	19,678	INDEFINIDO

A partir dos testes e conferências realizadas, chega-se à metodologia a ser aplicada. A partir dos ajustes executados, o levantamento piloto executado na Quadra CLS 302 possibilita sua replicação ao longo das 60 quadras, por analisar de forma objetiva e sistemática os atributos da área em questão, que, são adicionados no arquivo base a medida em que são feitos os levantamentos físicos da área. Cada quadra deverá ser adicionada no mesmo arquivo, na linha existente de cada um dos lotes existentes no arquivo original do Geoportal.

### 3.4. CLASSIFICAÇÃO E SISTEMATIZAÇÃO DOS DADOS

Após os estudos teóricos e caracterização da área de estudo, e, a partir da definição dos elementos urbanos básicos, seus critérios objetivos de análise e a conclusão dos testes, inicia-se a fase do levantamento sistemático das quadras e classificação. Após os registros em vídeo e na planilha, os dados são sistematicamente inseridos no Software QGIS, a cada 2 quadras.

Os dados são levados para o arquivo base e vão sendo adicionadas poligonais em cada uma das camadas, conforme o critério a ser preenchido, gerando gráficos das quadras, com as poligonais do lote e das ocupações – como pode ser observado nos modelos apresentados na **Figura 41**.

Para registro do levantamento executado, foi utilizado o software QGIS, em sua versão 3.10.1-A Coruña. Similar a outros softwares SIG<sup>14</sup>, o QGIS permite ao usuário criar mapas com várias camadas utilizando diferentes projeções de mapa. Os mapas podem ser constituídos em diferentes formatos, com sobreposição dos diferentes atributos dos *shapes*. Característica típica deste tipo de software, os dados e propriedades dos *shapes* podem ser armazenados como várias geometrias como: pontos, linhas ou polígonos, além das diferentes propriedades que podem ser atribuídas a cada uma delas.

No presente estudo, a partir do *shape* original da base de lotes registrados da SEDUH, foram realizados os registros do levantamento, acrescentando novos *shapes*, de acordo com os critérios

<sup>14</sup> Sigla para Sistema de Informação Geográfica (GIS - Geographic Information System, na sigla em inglês).

mencionados. Para análise dos dados obtidos, foi realizada por sobreposição de camadas e inserção das informações em tabelas (planilhas), com informações a respeito dos usos do solo identificados, acréscimos de área, assim como das diferentes ocupações de área livre pública.

Durante a realização dos levantamentos, foi possível identificar a necessidade de atribuir a cada camada, um único *shape* por lote, ainda que apresentando mais de uma poligonal diferente, para que seja possível utilizar o endereçamento como código fonte das informações, conforme apresentado anteriormente. Após a finalização dos levantamentos das quadras, foram realizados ajustes nos *shapes*, para que os dados obtidos passassem a ser compatíveis com a necessidade operacional da planilha.

Ressalta-se que, pelo volume de informações nas três camadas distintas, durante a transcrição dos dados para o software, foi necessário garantir a precisão dos dados obtidos e verificação das necessidades operacionais para geração dos gráficos da próxima fase do estudo. Além dos testes realizados no software para inserção das informações e ajustes de nomenclatura e informações das colunas, foram necessárias algumas baterias de conferências manuais, a partir dos mapas gráficos gerados no QGIS.

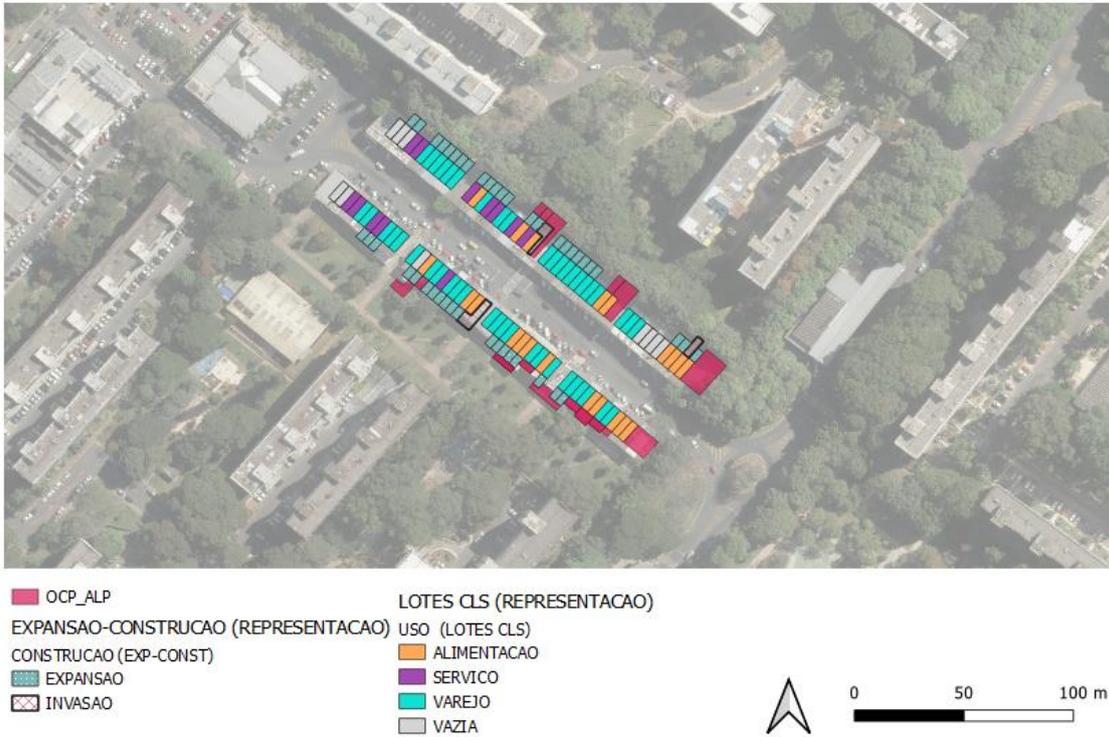
Com os vídeos de registro do levantamento, foi possível executar conferências e sanar eventuais dúvidas a respeito de existência de acesso ou ocupação em determinados horários da operação comercial.

Ressalta-se que a pesquisa não tem como objetivo identificar se o mobiliário é fixo ou móvel, ou os horários em que a ocupação acontece. Interessa verificar a forma da ocupação e o caráter de apropriação do espaço por parte dos estabelecimentos, transformando a área pública em extensão da área privada, assim como compreender se as ocupações se transformam em barreiras no nível do pedestre.

Após as conferências realizadas, o resultado do levantamento registrado no QGIS pode ser representado em mapas gráficos de toda o CLS, com todos os lotes existentes e suas ocupações – com ou sem acréscimo de área construída, sendo que cada lote passa a possuir as informações necessárias ao estudo, conforme os exemplos dos **Mapas 1 e 2**, da CLS 302:

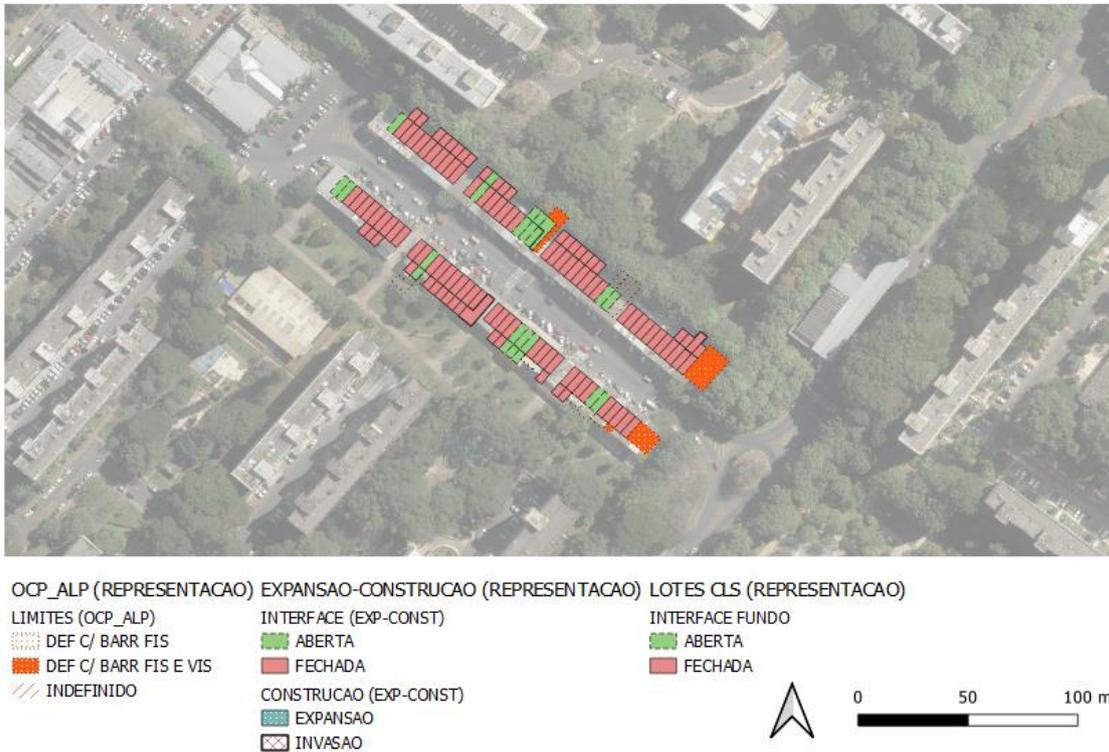
Mapa 1 – Mapa da CLS 302, correlacionando as informações de Uso do Solo, Acréscimo de Área Construída e Ocupação de Área Livre Pública.

MAPA USO DO SOLO, ACRÉSCIMO DE ÁREA CONSTRUÍDA E OCUPAÇÃO DE ÁREA LIVRE PÚBLICA.



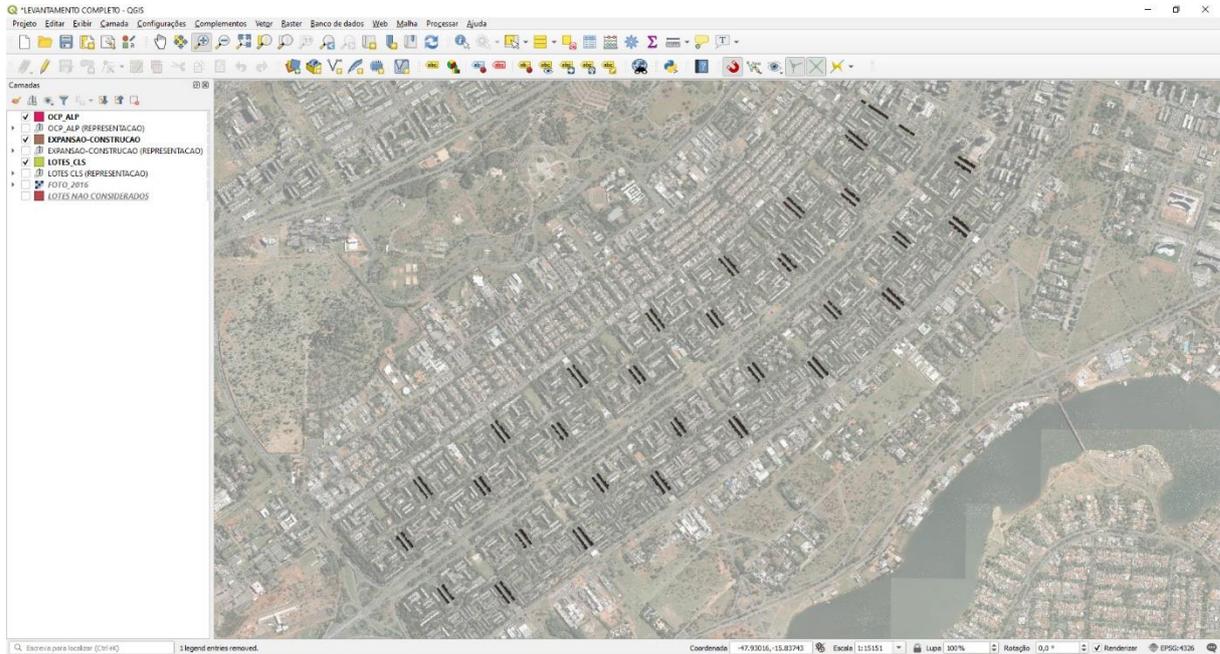
Mapa 2 - Mapa da CLS 302, correlacionando as informações de Interface e Limites das ocupações.

MAPA INTERFACE E LIMITES DAS OCUPAÇÕES



O arquivo final do levantamento possui as informações de cada um dos lotes da CLS, considerando os atributos inseridos em cada uma das 3 camadas, conforme **Figura 45**:

Figura 45 - Mapa geral com todas os lotes do CLS no QGIS, com as camadas referentes aos atributos.



O Software QGIS permite que as planilhas que contêm as informações de cada um dos *shapes* seja exportada, em formato Excel (.xlsx). A partir das 3 planilhas exportadas, efetua-se a sua junção, criando uma aba para cada camada original do QGIS.

Como a camada “LOTES\_CLS” possui todos os lotes existentes e as camadas EXP-CONST e OCP-ALP possuem somente os lotes que ocupam área, para possibilitar a análise conjunta das informações dos atributos, é necessário adicionar os atributos constantes nas abas EXP-CONST e OCP-ALP na aba “LOTES\_CLS”, que será utilizada como base no software Power BI, como descrito na **Tabela 5**:

Tabela 5 - Parte de tabela demonstrando adição das colunas necessárias – em laranja - para análise conjunta dos atributos em planilha única.

END COM	SE	QU	BL	LOT	LOTE C	VINC	USO	USO ESP	ACRES	CONST/EXP	OCP A	TIPO PRED.	COBERTUR	LIMITES	INT. FUN.	INT. LA	INT GER.	DATA
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL A	LT 01	SIM	LT 2	ALIMEN RESTAURANTE	SIM	EXPANSAO	SIM	MESAS	TOTAL	DEF C/ BARR FIS	FECHADA	FECHADA	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL A	LT 02	NAO	LT 1	ALIMEN RESTAURANTE	SIM	INVASAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07	
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL A	LT 03	NAO	LT 4	ALIMEN RESTAURANTE	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07	
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL A	LT 04	NAO	LT 3	ALIMEN RESTAURANTE	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07	
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL A	LT 05	NAO	LT 6	VAZIA VAZIA	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07	
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL A	LT 06	NAO	LT 5	VAZIA VAZIA	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07	
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL A	LT 07	NAO	LT 8	VAZIA VAZIA	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07	
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL A	LT 08	NAO	LT 7	VAZIA VAZIA	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07	
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL A	LT 09	NAO	LT 10 E LT	VAREJO SAPATOS	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07	
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL A	LT 10	NAO	LT 9 E LT	VAREJO SAPATOS	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07	
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL A	LT 11	SIM	LT 9 E LT	VAREJO SAPATOS	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	FECHADA	FECHADA	2019-12-07	
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL B	LT 12	SIM	LT 13	ALIMEN CONFITEARIA	NAO	NAO	SIM	MESAS	PARCIAL	DEF C/ BARR FIS	ABERTA	ABERTA	ABERTA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL B	LT 13	NAO	LT 12	ALIMEN CONFITEARIA	NAO	NAO	SIM	MESAS	PARCIAL	DEF C/ BARR FIS	ABERTA	N/A	ABERTA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL B	LT 14	NAO	LT 15	VAREJO OTICA	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL B	LT 15	NAO	LT 14	VAREJO OTICA	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL B	LT 16	NAO		VAREJO FORCULTURA	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL B	LT 17	NAO		VAREJO UMBANDA	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL B	LT 18	NAO	LT 19	VAREJO MOLDURARIA	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL B	LT 19	NAO	LT 18	VAREJO MOLDURARIA	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL B	LT 20	NAO	LT 21 E LT	VAREJO OTICA	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL B	LT 21	NAO	LT 20 E LT	VAREJO OTICA	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL B	LT 22	SIM	LT 20 E LT	VAREJO OTICA	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL C	LT 23	SIM		ALIMEN RESTAURANTE	SIM	INVASAO	SIM	MESAS	INEXISTENTE	DEF C/ BARR FIS	ABERTA	ABERTA	ABERTA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL C	LT 24	NAO		SERVICI BARBEARIA	SIM	EXPANSAO	SIM	MESAS	TOTAL	INDEFINIDO	ABERTA	N/A	ABERTA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL C	LT 25	NAO		ALIMEN ACAI	SIM	EXPANSAO	SIM	MESAS	TOTAL	INDEFINIDO	ABERTA	N/A	ABERTA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL C	LT 26	NAO		SERVICI BARBEARIA	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL C	LT 27	NAO		VAREJO PROD NATURAL	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL C	LT 28	NAO		VAREJO PRODUTOS ELE	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL C	LT 29	NAO		SERVICI LAVANDERIA	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL C	LT 30	NAO		SERVICI PETSHP	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL C	LT 31	NAO		VAREJO INFORMATICA	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL C	LT 32	NAO		ALIMEN CONFITEARIA	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	ABERTA	N/A	ABERTA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL C	LT 33	SIM		SERVICI LOTERICA	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	FECHADA	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL D	LT 34	SIM	LT 35	VAREJO FARMACIA	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	FECHADA	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL D	LT 35	NAO	LT 34	VAREJO FARMACIA	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL D	LT 36	NAO	LT 37	VAREJO PERSIANAS	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL D	LT 37	NAO	LT 36	VAREJO PERSIANAS	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL D	LT 38	NAO	LT 39	VAREJO PRESENTES	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL D	LT 39	NAO	LT 38	VAREJO PRESENTES	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL D	LT 40	NAO	LT 41	SERVICI ESCRITORIO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL D	LT 41	NAO	LT 40	SERVICI ESCRITORIO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL D	LT 42	NAO	LT 43 E LT	VAZIA VAZIA	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL D	LT 43	NAO	LT 42 E	VAZIA VAZIA	SIM	EXPANSAO	NAO	NAO	NAO	NAO	FECHADA	N/A	FECHADA	2019-12-07				
CL 302 SUL ESCLS Q 302 BL D	LT 44	SIM	LT 42 E LT	VAZIA VAZIA	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	ABERTA	ABERTA	ABERTA	2019-12-07				

Após a inserção das quatro colunas necessárias, conforme demonstrado na imagem anterior, na aba “LOTES\_CLS”, utilizando a fórmula de PROCV, é possível buscar nas duas abas secundárias as informações para serem espelhadas na planilha principal, utilizando como base a coluna “END\_COMP”, que fornece código único de cada lote existente.

O funcionamento do PROC no Excel realiza a função de procurar, para que seja possível encontrar e trazer para a planilha atual valores de outras planilhas. A busca pode ser feita pela distribuição vertical dos dados (por colunas) ou horizontal (por linhas). Nas planilhas do levantamento, a busca é feita com a fórmula PROCV (procurar horizontal), sendo possível utilizar os dados das abas “EXP-CONST” E “OCP-ALP” na aba “LOTES\_CLS”.

Além disso, o funcionamento da fórmula garante que todos os lotes que estão contidos nas camadas referentes à ocupação estão contemplados da maneira correta, funcionando também como uma conferência digital dos dados. Quando há incompatibilidade, a célula do Excel é preenchida com aviso de erro, permitindo dupla conferência dos dados apresentados.

Ressalta-se que, como a coluna diz respeito a um caráter específico dos lotes, que possuem ou não expansão ou ocupação, aqueles que não possuem o dado apresentam a informação “NAO”, para que seja possível identificar os lotes que não possuem o dado.

Com a planilha finalizada e conferida, tem-se, além do mapa criado no QGIS, que demonstra todas as poligonais dos lotes e suas diferentes ocupações, planilha com a totalidade dos lotes e

informações idênticas em planilha de Excel, que nos permite efetuar gráficos de análise e cruzamento de dados.

Com isso, objetiva-se transformar as informações e dados em conhecimento e inteligência, podendo servir como base para futuros entendimentos a respeito do Setor, bem como possível prospecção dos diferentes comportamentos das ocupações ao longo do tempo, por meio de análise global e local nas quadras e blocos do CLS. O arquivo da planilha completo e revisado é inserido no PowerBi, com o objetivo de gerar as diferentes análises em relação aos dados apresentados.

## 4. ANÁLISE DOS DADOS DO BI E *DASHBOARDS*

O estudo exploratório das 60 quadras do CLS executado conforme procedimento metodológico apresentado resulta em grande quantidade de informações obtidas das diferentes características de cada lote e ocupação. O uso das ferramentas analíticas disponíveis em ambientes de BI - tais como os *dashboards* -, possibilita compor diferentes perspectivas de estudo, criar relatórios de análises específicas e visualizar diferentes cenários de forma interativa.

O uso da ferramenta BI possibilita que sejam feitos diferentes níveis de análise, podendo correlacionar os critérios dois a dois ou em conjunto. Para execução das análises, podem ser criados *dashboards* acessórios, que contenham as informações necessárias mais específicas para a compreensão do tema e análise representativa à luz da legislação.

Um *dashboard* pode ser composto de diversas informações em uma visão única e integrada, representando um instrumento importante para apoiar a tomada de decisão por parte dos responsáveis pela gestão urbana para regulação das ocupações. Sendo assim, os dados se tornam ferramentas de apoio à gestão, para análise e prospecções a respeito das ocupações do CLS, tendo como base a visualização do cenário da totalidade dos lotes e estabelecimentos.

Por facilidade de acesso e praticidade para obtenção do conhecimento da ferramenta, para este trabalho, foi escolhida a ferramenta de BI da Microsoft – Power BI - , que é uma coleção de serviços de softwares que trabalham juntos para transformar fontes de dados não relacionados em informações coerentes e interativas, em painéis personalizáveis, que, por meio do conjunto de dados importado, possibilita sua visualização em gráficos e diagramas.

Todas as informações a respeito dos lotes, constantes na planilha final de análise, foram importadas para o Power Bi. Esta ferramenta foi utilizada para preparação, modelagem e visualização dos dados e, após a importação, foram criados *dashboards* temáticos, de acordo com os critérios gerais de análise já citados e suas possíveis correlações. Sendo assim, foram criados as seguintes análises:

1. Geral: que apresenta panorama global dos critérios de interface, acréscimo de área, ocupação de área pública e tipo de uso comercial.
2. Uso x Interface: apresenta a correlação entre os diferentes usos e a relação da interface da edificação com a área pública

3. Uso x Acréscimo de Área Construída: apresenta a correlação entre os estabelecimentos que fizeram acréscimo da área construída e seus usos identificados.
4. Uso x Ocupação de Área Livre Pública (sem acréscimo de área construída): panorama geral dos lotes que ocupam área livre pública e seus diferentes usos comerciais.
5. Interface x Acréscimo de Área Construída: correlaciona os tipos de interface – aberta ou fechada – a ocupação de área pública com acréscimo de área construída.
6. Interface x Ocupação de Área Livre Pública (sem acréscimo de área construída): apresenta o panorama correlacionando a interface e os lotes que ocupam a área livre pública, sem acréscimo de área construída.
7. Acréscimo de Área Construída x Ocupação de Área Livre Pública (sem acréscimo de área construída): correlaciona as duas formas de ocupação da área livre pública, com e sem acréscimo de área construída.

As análises resultam no seguinte panorama geral apresentado nos **Gráfico 1, 2, 3 e 4**:

Gráfico 1- Classificação dos lotes por uso comercial.

#### TIPO DE USO COMERCIAL:

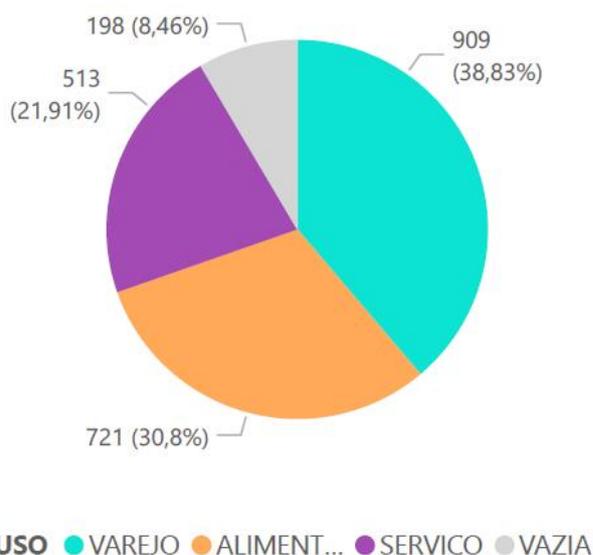


Gráfico 2 - Classificação dos lotes por interface.

#### INTERFACE:

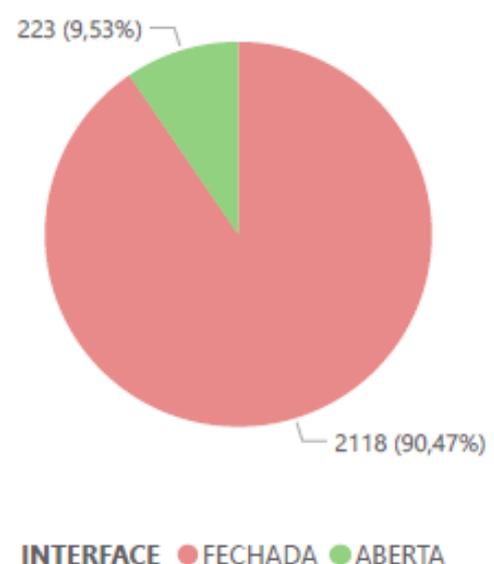


Gráfico 3 - Classificação dos lotes por acréscimo de área construída.

### ACRÉSCIMO DE ÁREA:

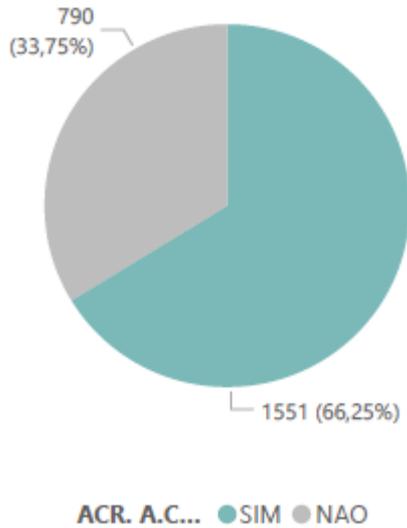
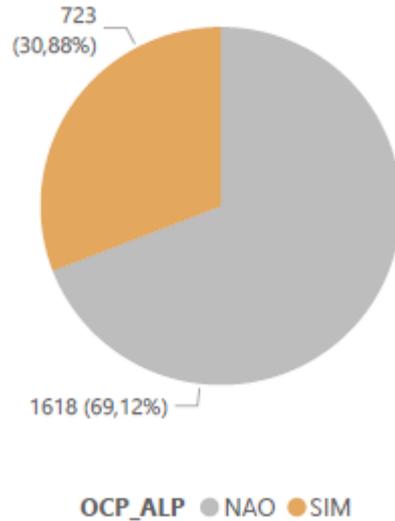


Gráfico 4 - Classificação dos lotes por ocupação de área livre pública - sem acréscimo de área construída.

### OCUPAÇÃO ÁREA PÚBLICA:



Para análise dos dados, esses serão segmentados a partir de cada um dos critérios adotados e da sua correlação, dois a dois, conforme apresentado a seguir:

#### 1. USO COMERCIAL:

Em relação a característica de **tipo de uso comercial** dos lotes existentes, observa-se que o varejo se apresenta como o maior percentual – 38,83% em relação ao total dos lotes -, seguido pelo segmento de alimentação, com 30,8% e serviços, com 21,91%. O número de lojas vazias ou em reforma totalizam 198 unidades – 8,46%.

Ainda referente ao critério do uso, a partir dos dados compilados, é possível destacar o percentual de cada uso identificado por quadra, resultando na **Tabela 6**:

Tabela 6 – Segmentação das quadras por tipo de uso comercial.

QUADRA	ALIMENTACAO	SERVICO	VAREJO	VAZIA	Total
Q 102			73,53%	26,47%	100,00%
Q 103	47,06%	23,53%	17,65%	11,76%	100,00%
Q 104	35,29%	29,41%	35,29%		100,00%
Q 105	32,35%	11,76%	41,18%	14,71%	100,00%
Q 106	47,06%	23,53%	20,59%	8,82%	100,00%
Q 107	26,47%	38,24%	32,35%	2,94%	100,00%
Q 108	38,24%	32,35%	14,71%	14,71%	100,00%
Q 109	5,88%		79,41%	14,71%	100,00%
Q 110			85,29%	14,71%	100,00%
Q 111	29,41%	29,41%	35,29%	5,88%	100,00%
Q 112	8,82%	26,47%	52,94%	11,76%	100,00%
Q 113	29,41%	14,71%	41,18%	14,71%	100,00%
Q 114	32,35%	35,29%	29,41%	2,94%	100,00%
Q 115	38,24%	52,94%	2,94%	5,88%	100,00%
Q 116	14,71%	41,18%	26,47%	17,65%	100,00%
Q 201	55,88%	17,65%	14,71%	11,76%	100,00%
Q 202	61,76%	11,76%	17,65%	8,82%	100,00%
Q 203	23,53%	35,29%	41,18%		100,00%
Q 204	29,41%	14,71%	44,12%	11,76%	100,00%
Q 205	17,65%	20,59%	47,06%	14,71%	100,00%
Q 206	20,59%	26,47%	41,18%	11,76%	100,00%
Q 207	23,53%	29,41%	44,12%	2,94%	100,00%
Q 208	23,53%	23,53%	44,12%	8,82%	100,00%
Q 209	32,35%	20,59%	44,12%	2,94%	100,00%
Q 210	44,12%	38,24%	5,88%	11,76%	100,00%
Q 211	32,35%	26,47%	41,18%		100,00%
Q 212	38,24%	44,12%	14,71%	2,94%	100,00%
Q 213	44,12%	20,59%	8,82%	26,47%	100,00%
Q 214	23,53%	23,53%	44,12%	8,82%	100,00%
Q 215	23,53%	26,47%	47,06%	2,94%	100,00%
Q 216	52,94%	23,53%	17,65%	5,88%	100,00%
Q 302	20,45%	15,91%	47,73%	15,91%	100,00%
Q 302A	5,45%		90,91%	3,64%	100,00%
Q 303	27,27%	11,36%	54,55%	6,82%	100,00%
Q 304	6,82%	6,82%	81,82%	4,55%	100,00%
Q 305	9,09%	2,27%	86,36%	2,27%	100,00%
Q 306	22,73%	36,36%	40,91%		100,00%
Q 307	20,45%	29,55%	40,91%	9,09%	100,00%
Q 308	4,55%	15,91%	75,00%	4,55%	100,00%
Q 309		4,55%	88,64%	6,82%	100,00%
Q 310	18,18%	31,82%	47,73%	2,27%	100,00%
Q 311	20,45%	29,55%	47,73%	2,27%	100,00%
Q 312	18,18%	34,09%	40,91%	6,82%	100,00%
Q 313	29,55%	36,36%	29,55%	4,55%	100,00%
Q 314	18,18%	29,55%	38,64%	13,64%	100,00%
Q 315	27,27%	27,27%	38,64%	6,82%	100,00%
Q 402	59,09%	6,82%	11,36%	22,73%	100,00%
Q 403	56,82%	11,36%	18,18%	13,64%	100,00%
Q 404	68,18%	9,09%	15,91%	6,82%	100,00%
Q 405	75,00%	6,82%	4,55%	13,64%	100,00%
Q 406	54,55%	11,36%	25,00%	9,09%	100,00%
Q 407	20,45%	13,64%	54,55%	11,36%	100,00%
Q 408	72,73%	4,55%	18,18%	4,55%	100,00%
Q 409	43,18%	18,18%	34,09%	4,55%	100,00%
Q 410	29,55%	22,73%	36,36%	11,36%	100,00%
Q 411	40,91%	29,55%	15,91%	13,64%	100,00%
Q 412	47,73%	22,73%	25,00%	4,55%	100,00%
Q 413	40,91%	27,27%	27,27%	4,55%	100,00%
Q 414	43,18%	34,09%	18,18%	4,55%	100,00%
Q 415	15,91%	47,73%	34,09%	2,27%	100,00%
<b>Total</b>	<b>30,80%</b>	<b>21,91%</b>	<b>38,83%</b>	<b>8,46%</b>	<b>100,00%</b>

A partir da tabela, é possível visualizar a setorização de usos percebida nas quadras do CLS, identificando quais são aquelas que possuem características mais ou menos uniformes em relação aos usos, como por exemplo quadras como a CLS 408, 404 e 405 que possuem expressivo número de estabelecimentos de alimentação – 72,73%, 68,18% e 75%, respectivamente - sendo que as quadras CLS 404 e 405 são conhecidas pelos usuários como “Rua dos Restaurantes”.

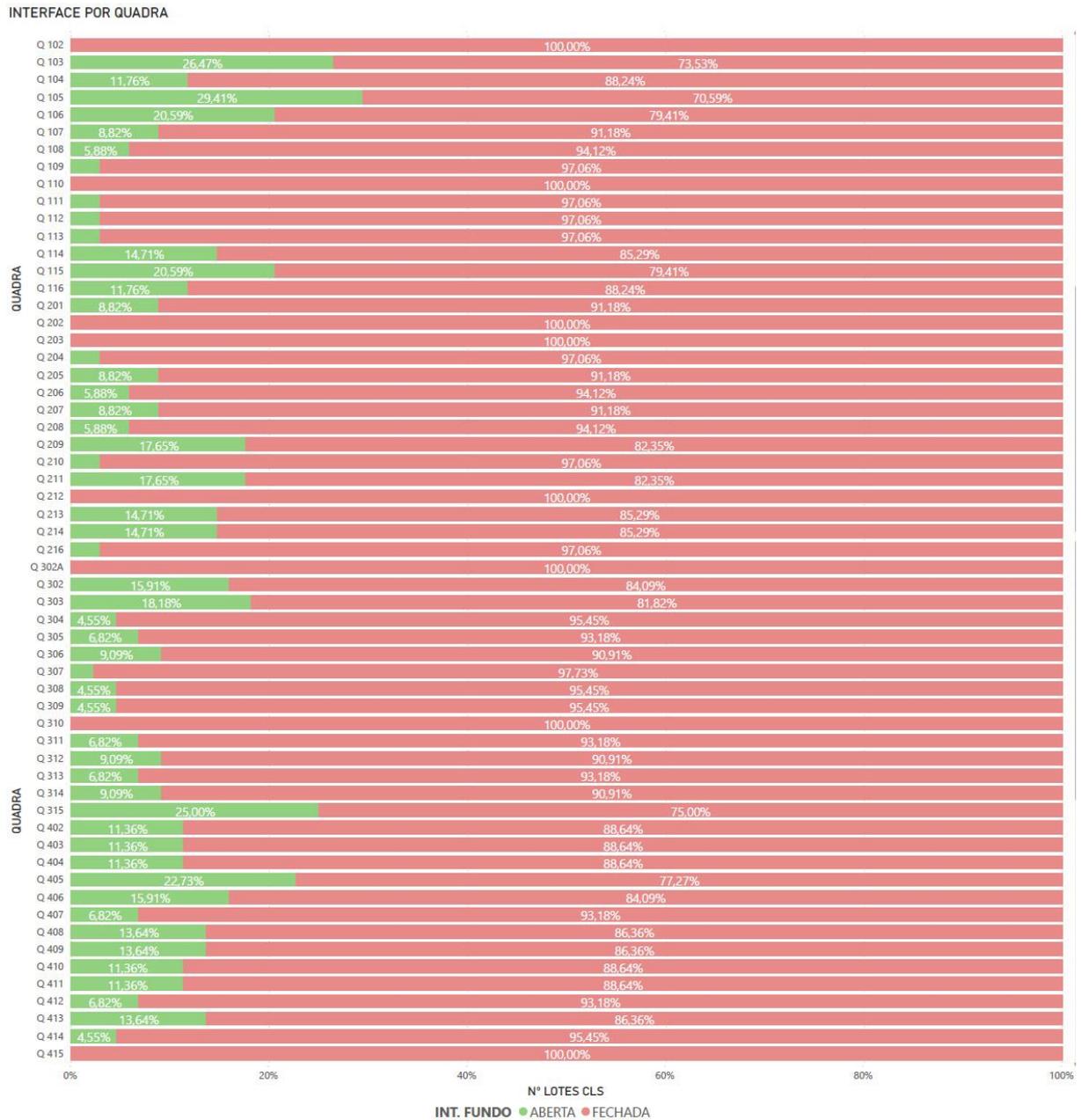
Da mesma maneira, quadras como a 302A – conhecida como “Rua das Farmácias” – sabidamente possuem um número expressivo de varejo – que os dados demonstram como sendo 50 dos 55 lotes existentes na quadra, totalizando 73,53% – assim como as quadras 109 e 110, conhecida como “Rua das Elétricas”, que apresenta número expressivo no segmento varejo – 79,41% e 85,29%, respectivamente.

## **2. INTERFACE:**

Em relação aos dados apresentados de interface, há grande percentual de lotes sem acesso público voltado para as fachadas posteriores, totalizando 90,47% do universo sendo possível destacar que somente 9,53% - 223 lotes - possuem acesso público também voltado para a superquadra, possuindo uma segunda fachada.

Ao segmentar as características de interface em relação às quadras, tem-se:

Gráfico 5 - Interface por quadra



O **Gráfico 5** demonstra que, entre as 60 quadras da Asa Sul, 8 (13,33%) não possuem acesso para clientes na fachada posterior, sendo que 54 quadras (90%) possuem mais de 80% dos lotes sem acesso público na fachada posterior.

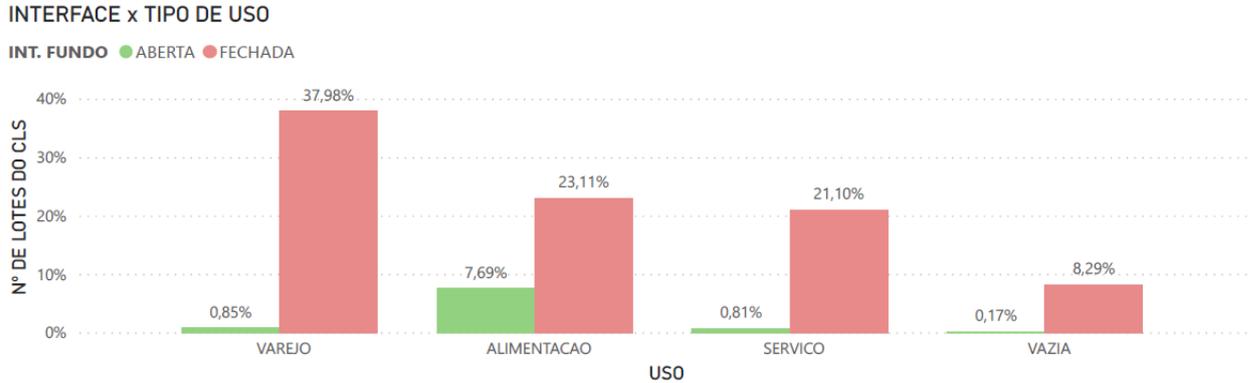
Entre as quadras mais abertas – consideradas aquelas com mais de 20% dos lotes com acesso público na fachada posterior temos 6 quadras, sendo: 103, 105, 106, 115, 315 e 405.

### 3. USO DO SOLO X INTERFACE:

Ao segmentar os diferentes usos, relacionando-os à interface, verifica-se que o número de lotes do segmento alimentação possui uma relação menos distante entre lotes com interface aberta e

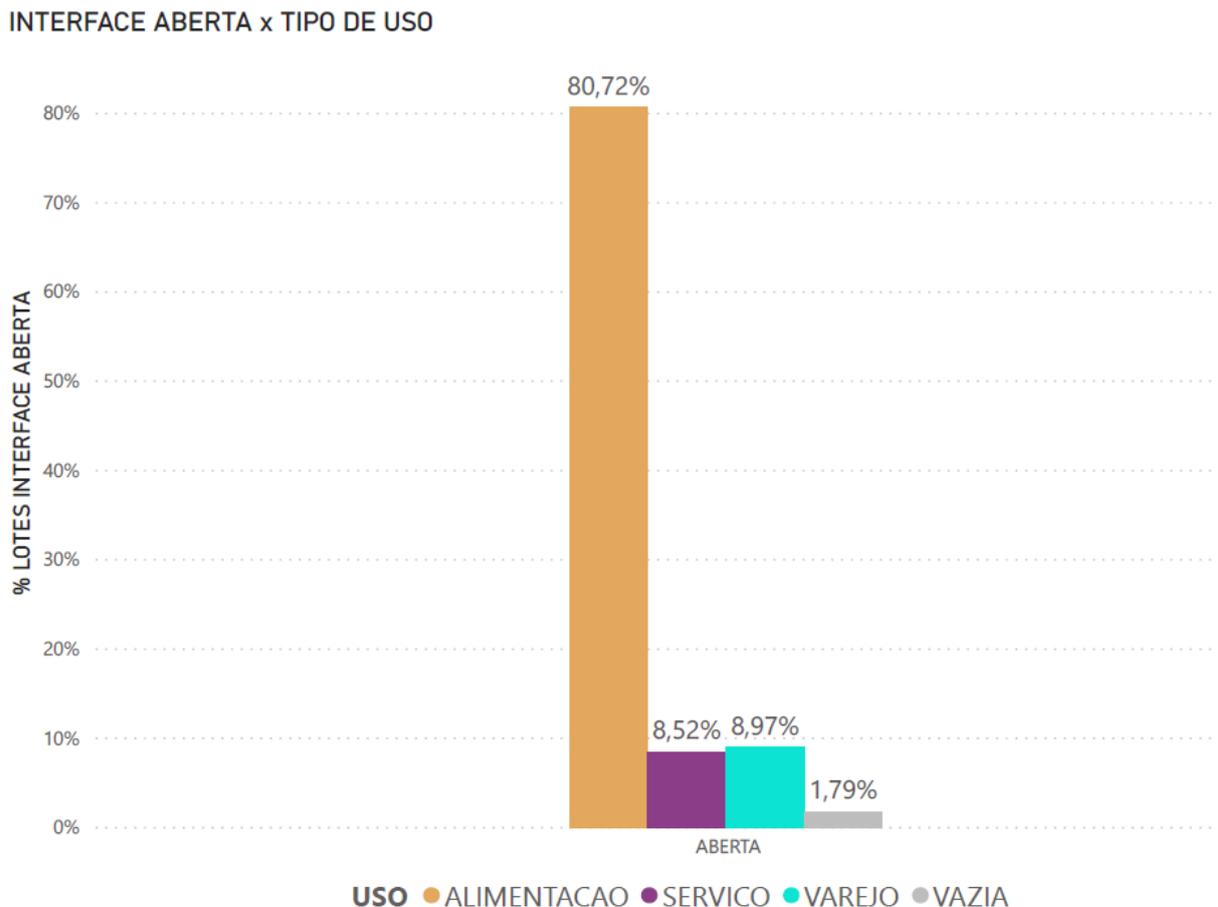
fechada, representando 7,69% (180 lotes) e 23,11% (541 lotes) em relação ao universo total de lotes, respectivamente, conforme pode ser verificado no **Gráfico 6**:

Gráfico 6- Interface x Tipo de Uso



O **Gráfico 7** demonstra a relação entre os lotes com interface aberta:

Gráfico 7 - Interface aberta x Tipo de Uso Comercial



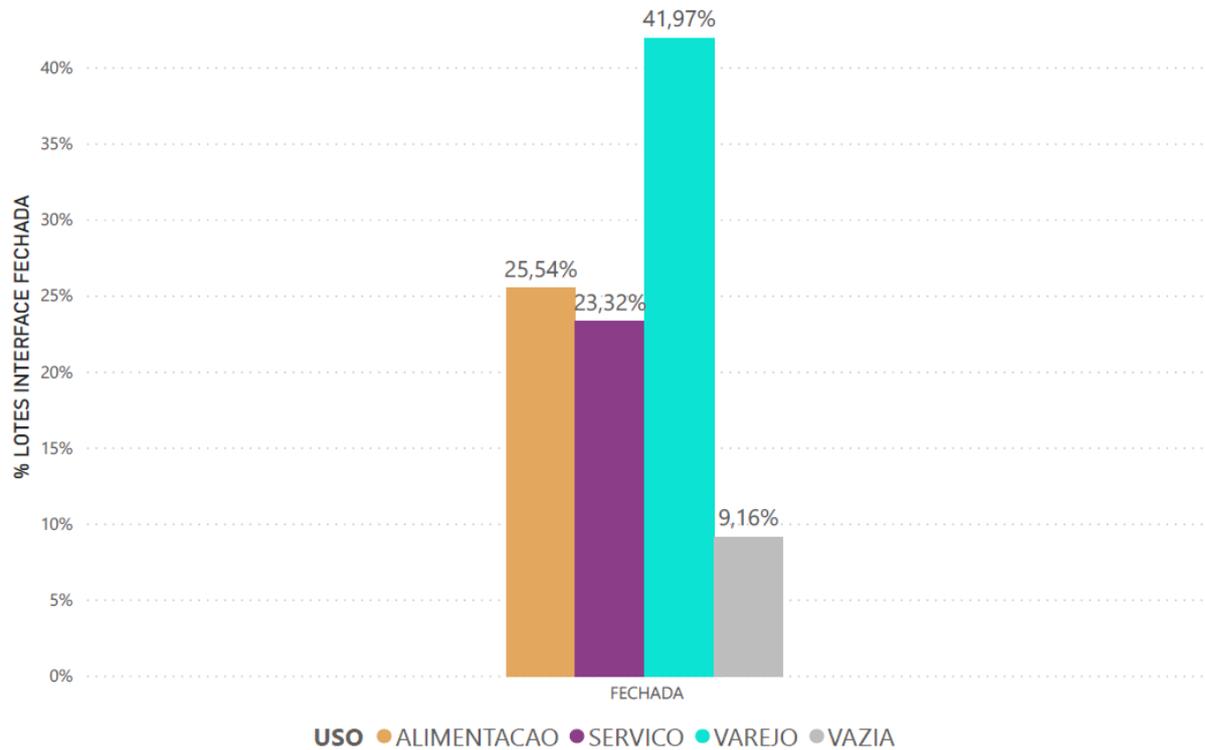
Em relação aos lotes com interface aberta, o gráfico a seguir demonstra o percentual de lotes por uso. É possível perceber que, dos lotes abertos, cerca de 80% são do segmento de alimentação, que, pela característica da operação tendem a ter uma melhor relação público-

privada. Contudo, apesar dessa maior tendência, é possível verificar que, do total de 721 lotes do segmento de alimentação, o percentual de lotes com acesso público na fachada posterior não é tão expressivo, resultando em um total de 24,97% - 180 lotes.

Em relação aos lotes com interface fechada, o **Gráfico 8** resulta na seguinte relação:

Gráfico 8 - Interface Fechada x Tipo de Uso Comercial

INTERFACE FECHADA x TIPO DE USO



É possível compreender que o segmento do varejo apresenta maior expressividade em relação às interfaces fechadas, seguido pelo segmento alimentação e serviços.

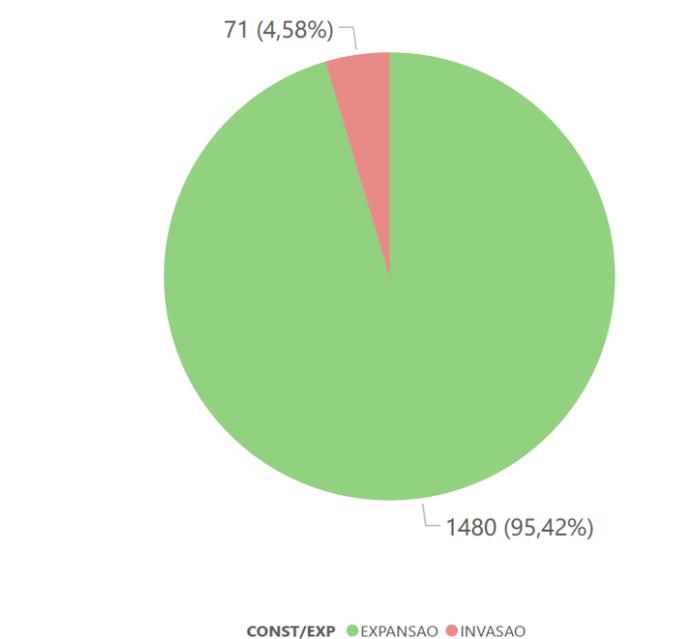
Dos lotes com interface aberta, conforme **Gráfico 7**, 80,72% (180 lotes) são do segmento de alimentação, o que corresponde a 24,97% do total de lotes destinados a alimentação. Nesse sentido, uma interessante análise a ser feita é compreender qual a motivação para a interface fechada em 75% dos lotes destinados a alimentação. Não há interesse em explorar o potencial da fachada posterior e área livre externa, ampliando o potencial de capacidade do estabelecimento? Seriam questões regulatórias ou relacionadas à segurança?

#### 4. ACRÉSCIMO DE ÁREA CONSTRUÍDA:

Em relação ao acréscimo de área construída, o **Gráfico 3** apresentado demonstra que, do universo total de lotes do CLS, 66,25% fizeram algum tipo de acréscimo de área construída em relação ao lote original, totalizando 1551 lotes. Da mesma maneira, 33,75% dos lotes não fizeram expansão com acréscimo de área.

Gráfico 9- Acréscimo de área construída - Expansão x Invasão

LOTES COM ACRÉSCIMO DE ÁREA CONSTRUÍDA - EXPANSÃO x INVASÃO



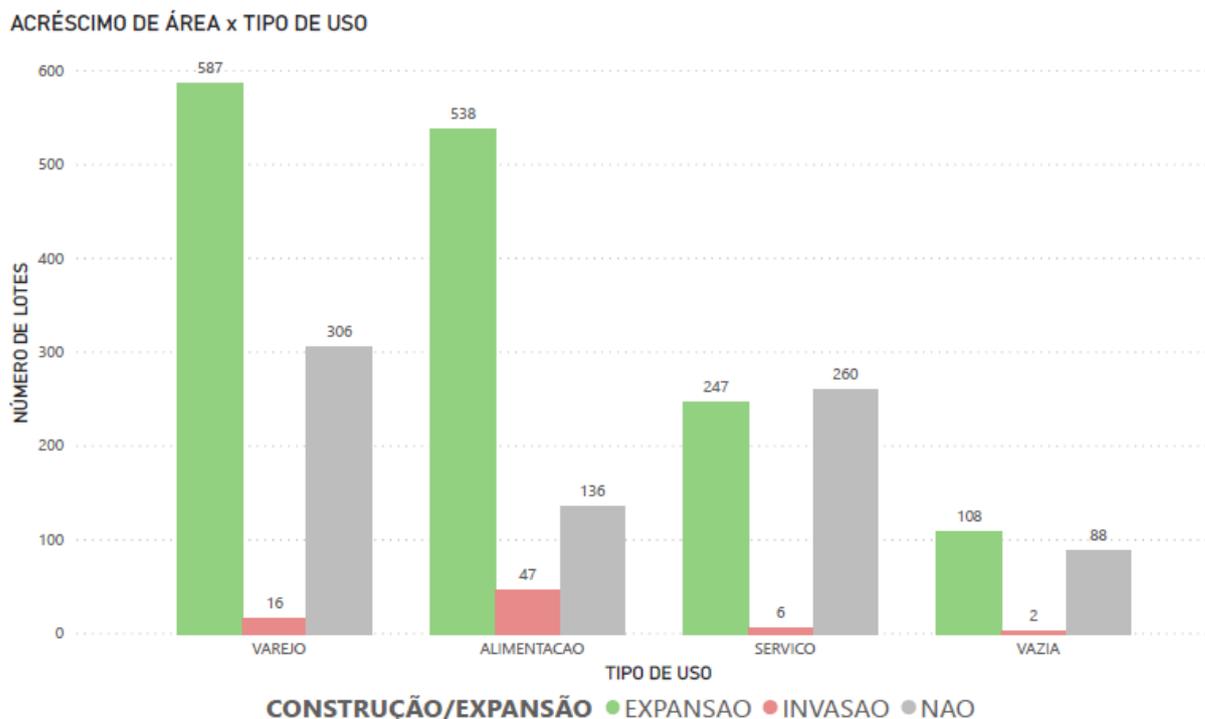
Conforme o **Gráfico 9**, dentre os lotes que tiveram acréscimo, é possível destacar que 71 executaram sua construção adicional sem considerar os parâmetros básicos estabelecidos pela normativa vigente, extrapolando os seis metros permitidos, conforme o gráfico ao lado:

É expressivo o número de lotes que expandiram em acordo com a legislação pertinente em relação às áreas construídas, totalizando 95,42% do total de lotes que fizeram acréscimo de área – totalizando 1480 lotes (em relação ao total de 1551).

## 5. USO E ACRÉSCIMO DE ÁREA CONSTRUÍDA:

Ainda em relação às ocupações com acréscimo de área construída, o levantamento demonstra sua correlação com os diferentes usos comerciais apresentados, conforme o que se segue:

Gráfico 10 - Acréscimo de Área x Tipo de Uso Comercial



O **Gráfico 10** representa segmentação em usos dos lotes que não possuem acréscimo de área – caracterizado pela legenda como “não” – e os que expandiram ou invadiram. Na segmentação, é possível visualizar que o acréscimo de área construída acontece de forma equilibrada entre os segmentos de varejo e alimentação, totalizando 603 e 585 lotes, respectivamente. Em contrapartida, em relação segmento de serviços, é possível perceber que há proporcionalidade entre os lotes que não fizeram acréscimo de área e os que o fizeram.

## 6. OCUPAÇÃO DE ÁREA LIVRE PÚBLICA SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA CONSTRUÍDA:

Em relação ao critério de ocupação da área livre pública, é possível perceber que 30,88% dos lotes faz uso da área pública sem ter realizado acréscimo de área construída, conforme apresentado no **Gráfico 3**. Essa ocupação ocorre de formas variadas, com elementos fixos ou móveis, ou mesmo com tratamento paisagístico, conforme demonstrado na Figuras 33 a 36.

Dos estabelecimentos que ocupam área pública – totalizando 723 lotes -, pode ser feita análise relativa aos critérios pré-estabelecidos na metodologia, em relação a:

1. Tipo predominante da ocupação (**Gráfico 11**);
2. Presença ou não de área coberta (**Gráfico 12**); e
3. Definição dos limites da ocupação (**Gráfico 13**).

Tem-se:

Gráfico 11- Classificação dos tipos de ocupação dos lotes que ocupam área livre pública

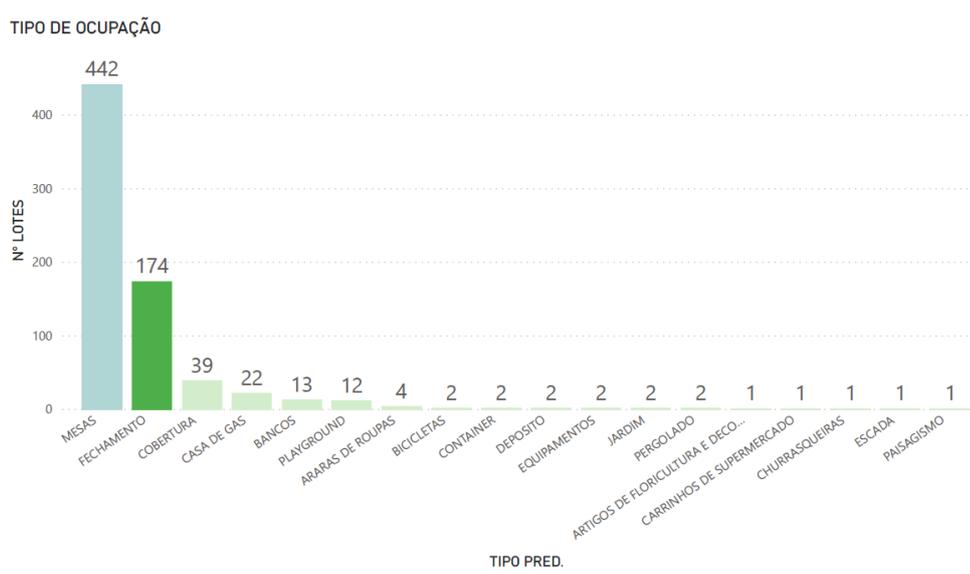


Gráfico 12 - Classificação da cobertura das ocupações dos lotes que ocupam área livre pública.

COBERTURA DA OCUPAÇÃO

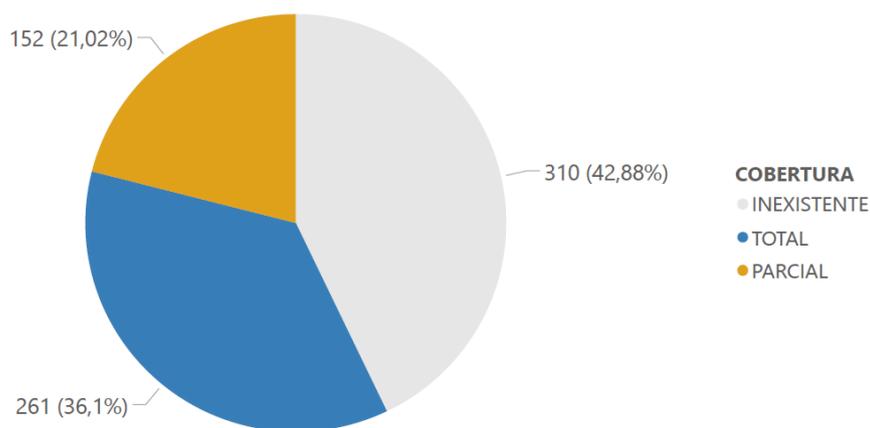
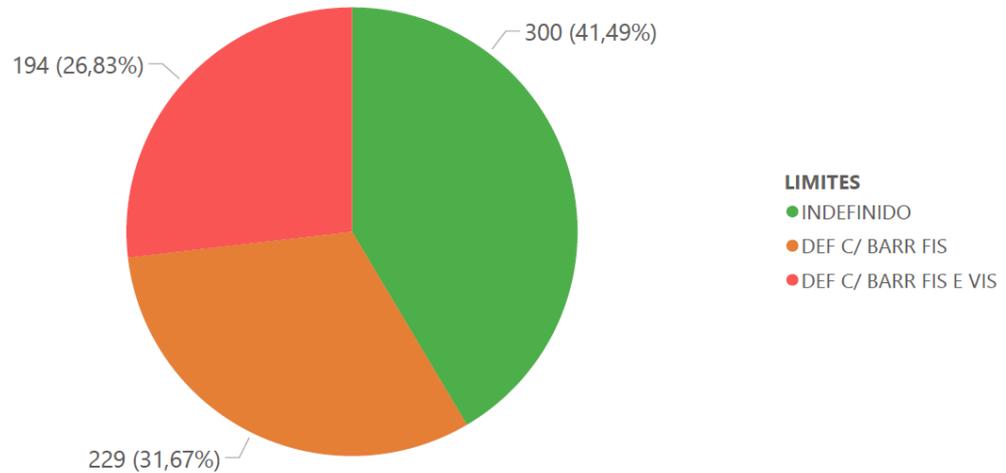


Gráfico 13 - Classificação dos limites das ocupações dos lotes que ocupam área livre pública.

LIMITES DE OCUPAÇÃO



É possível perceber que o principal uso identificado é relativo à criação de área de mesas para os estabelecimentos, representando 61% dos lotes que ocupam sem construção de caráter permanente.

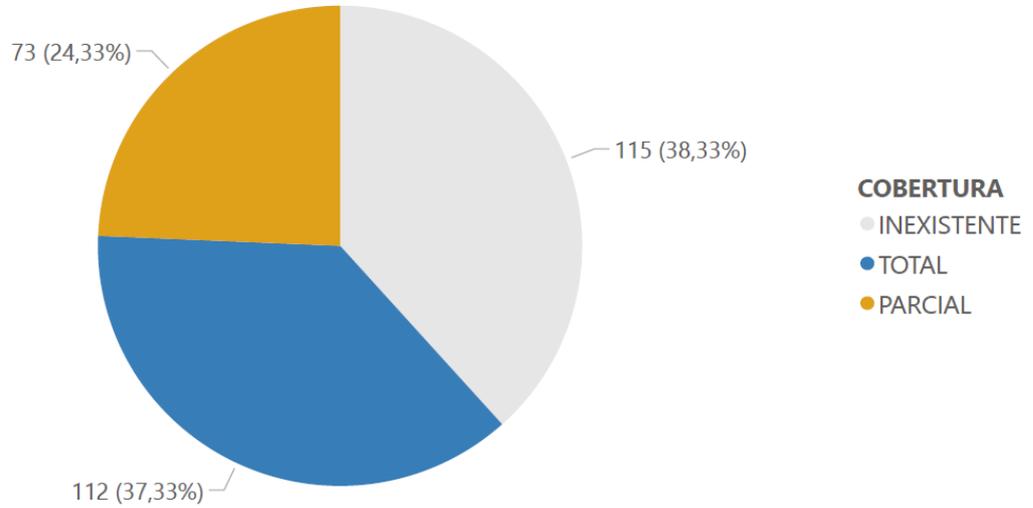
Os dados demonstram, ainda, que 41,49% das ocupações possuem seus limites predominantemente indefinidos, ou seja, sem barreiras físicas ou visuais em relação ao espaço público, sendo que os demais possuem limites definidos, sendo 26,83% com barreira física e visual e 31,67% com barreira física.

Além disso, dos lotes que ocupam a área pública, 42,88% não possui cobertura, sendo que 36,1% possuem coberturas parciais, não englobando a totalidade da área ocupada.

Ao fazer um comparativo em relação aos limites e cobertura, é possível verificar que, das ocupações com limites indefinidos – que totalizam 300 lotes -, 112 são cobertos em totalidade, sendo que 73 são cobertos parcialmente e 115 não possuem nenhum tipo de cobertura na área ocupada, conforme **Gráfico 14**, a seguir:

Gráfico 14 - Classificação das áreas cobertas de lotes que ocupam área pública com limites indefinidos

COBERTURA DE LOTES OCUPAÇÃO COM LIMITES INDEFINIDOS

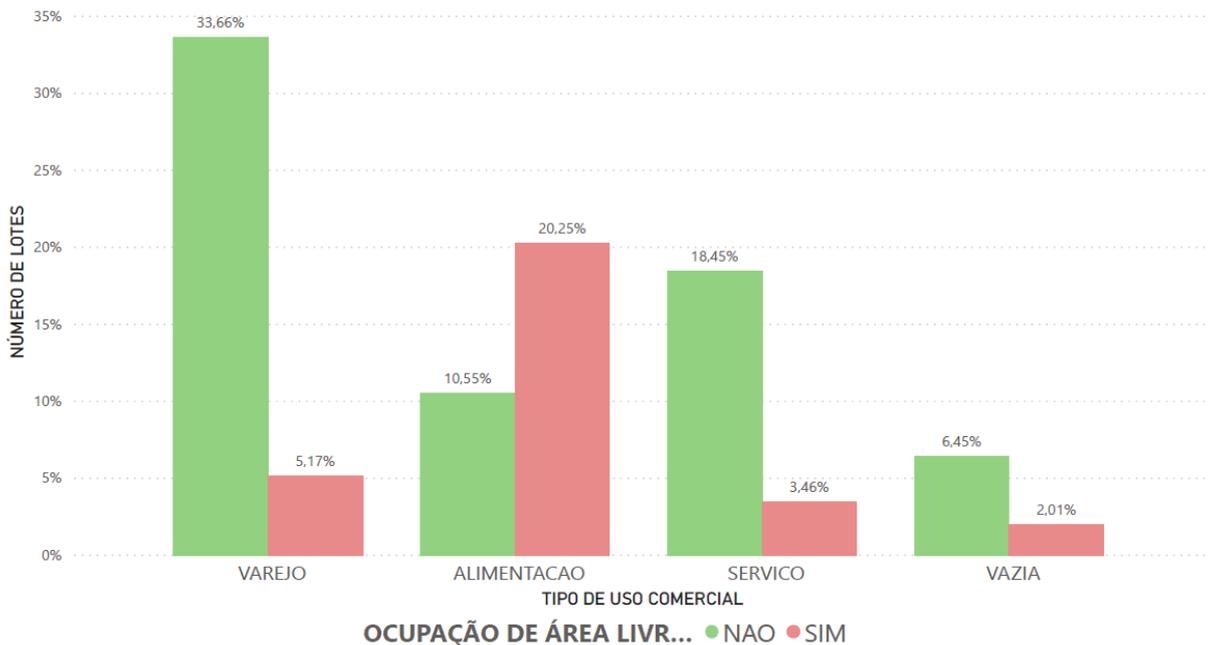


### 7. USO E OCUPAÇÃO DE ÁREA LIVRE PÚBLICA SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA CONSTRUÍDA:

Ao correlacionar os dados relativos a uso e ocupação de área livre, é possível segmentar conforme o que se segue:

Gráfico 15 - Ocupação de área livre pública x Tipo de uso comercial

OCUPAÇÃO DE ÁREA LIVRE PÚBLICA x TIPO DE USO COMERCIAL



Conforme o **Gráfico 15**, é possível verificar que, em relação à ocupação, o segmento que possui maior expressividade é alimentação, que representa um percentual de 20,25% do total dos lotes, sendo que somente 10,55%, ou 24 lotes, não o fazem.

Em relação ao varejo, é expressivo o número de lotes que não ocupam a área, totalizando 33,66% em relação ao universo total de lotes do CLS.

Os **Gráficos 16 e 17** apresentam o percentual em relação aos lotes que não ocupam e que ocupam área livre pública, respectivamente, correlacionando com o uso comercial identificado. Tem-se:

Gráfico 16 - Classificação de usos dos lotes que não ocupam área livre pública.

LOTES QUE NÃO OCUPAM ÁREA LIVRE PÚBLICA X TIPO DE USO COMERCIAL

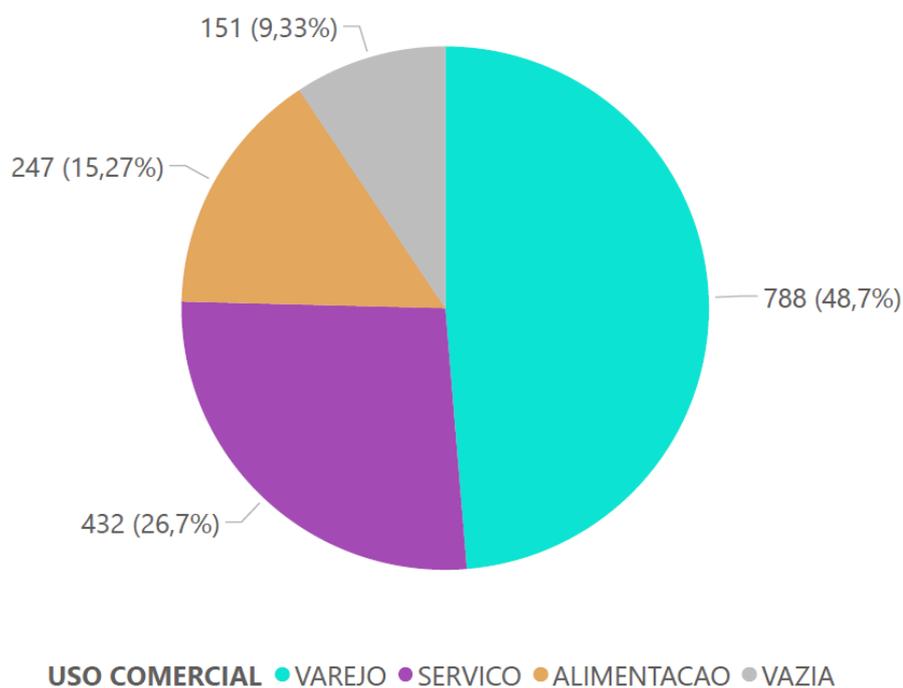
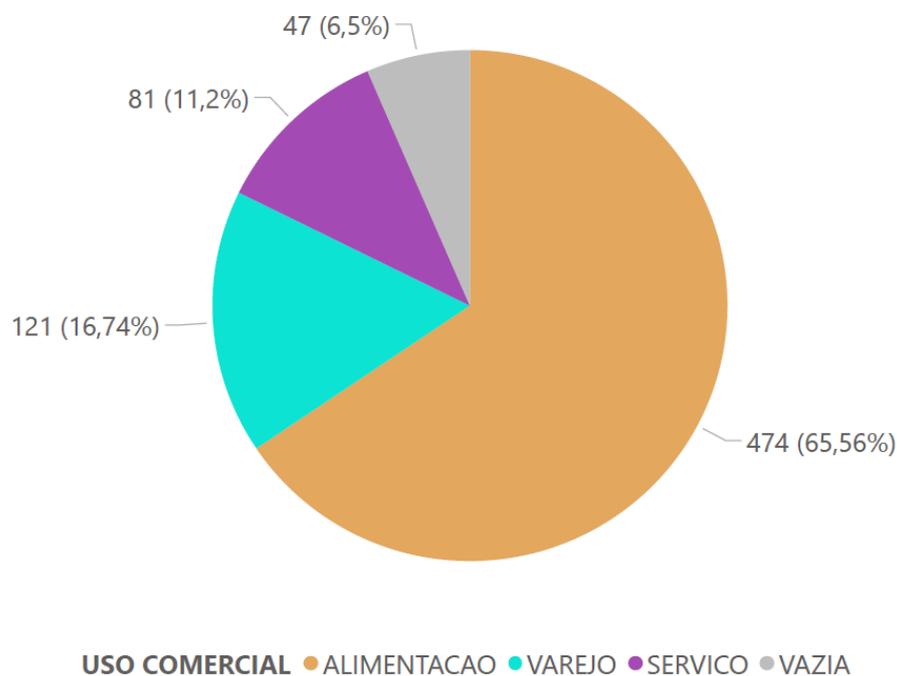


Gráfico 17 - Classificação dos usos dos lotes que ocupam área livre pública

LOTES QUE OCUPAM ÁREA LIVRE PÚBLICA X TIPO DE USO COMERCIAL



É possível visualizar que, dos 723 lotes que ocupam área livre pública, o segmento da alimentação é aquele que tem maior expressividade, enquanto os segmentos de varejo e serviços possuem um percentual menor de ocupação. Da mesma forma, dos 1618 lotes que não ocupam área livre pública 48,7% são do segmento varejo, seguido do segmento serviços, com 26,7%.

Dentre os lotes que ocupam, é possível ainda correlacionar com os critérios de análise relacionados ao tipo da ocupação e usos, sendo:

## 1. Varejo

Gráfico 18 - Classificação das coberturas das ocupações em lotes com uso Varejo.

COBERTURA DA OCUPAÇÃO

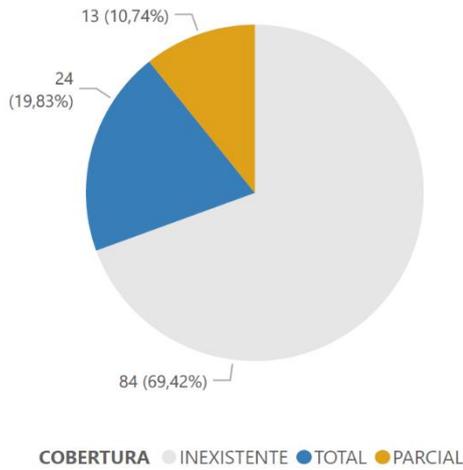


Gráfico 19 - Classificação dos limites das ocupações em lotes com uso Varejo.

LIMITES DE OCUPAÇÃO

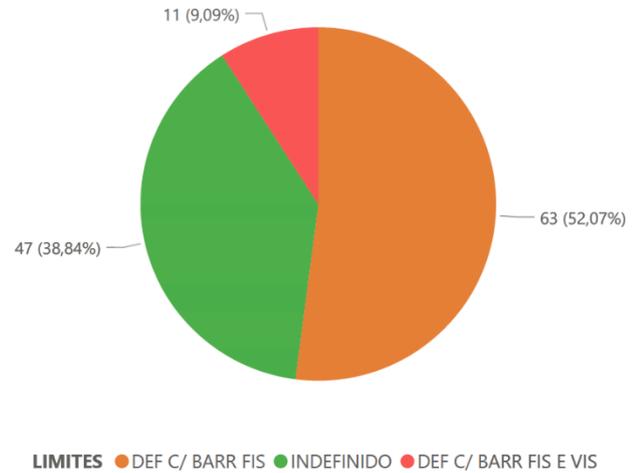
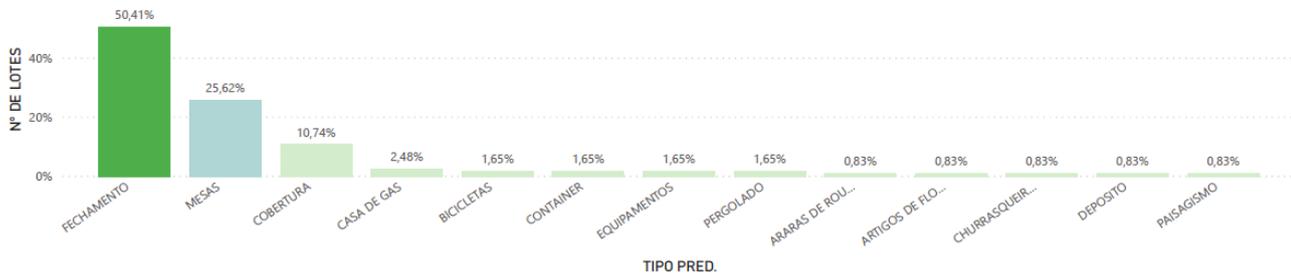


Gráfico 20 - Classificação dos usos específicos das ocupações em lotes com uso Varejo.

USOS ESPECÍFICOS



Conforme os **Gráficos 18, 19 e 20**, é possível verificar que o segmento varejo realiza ocupações predominantemente com o objetivo de criar fechamento de áreas específicas para uso interno, representando 50,41% dos lotes de varejo que ocupam área livre. Destes, 42,15% ocupam a área com limites definidos com barreira física e 6,61% com barreiras físicas e visuais.

Dos estabelecimentos do segmento Varejo, 25,62% possuem ocupação com mesas na área externa, representando estabelecimentos que, apesar de possuírem atividade predominante de varejo, possuem área de atendimento de clientes, com área de permanência.

Em relação aos limites das ocupações, os lotes de varejo apresentam predominantemente limites definidos com barreira física – totalizando 52,07% -, enquanto os limites definidos

com barreiras físicas e visuais representam 9,09%, e os limites indefinidos representam 38,84%.

A maioria (69,24%) das ocupações do segmento varejo não possui cobertura. Das que possuem, 10,74% possuem cobertura parcial e 19,83% possuem cobertura total.

## 2. Alimentação

Gráfico 23- Classificação das coberturas das ocupações em lotes com uso Alimentação.

COBERTURA DA OCUPAÇÃO

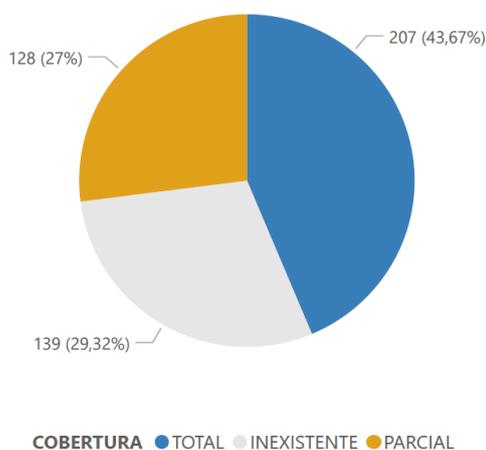


Gráfico 21 - Classificação dos limites das ocupações em lotes com uso Alimentação.

LIMITES DE OCUPAÇÃO

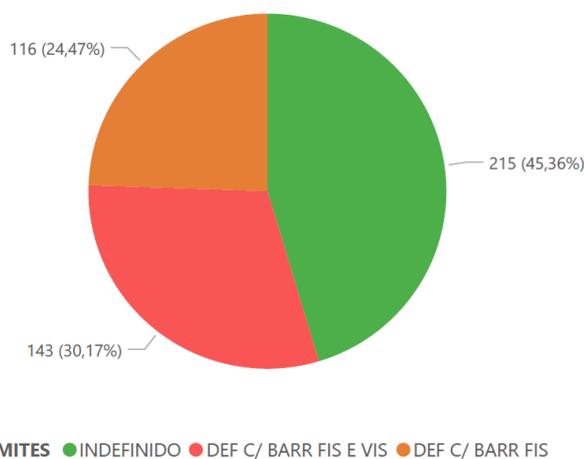
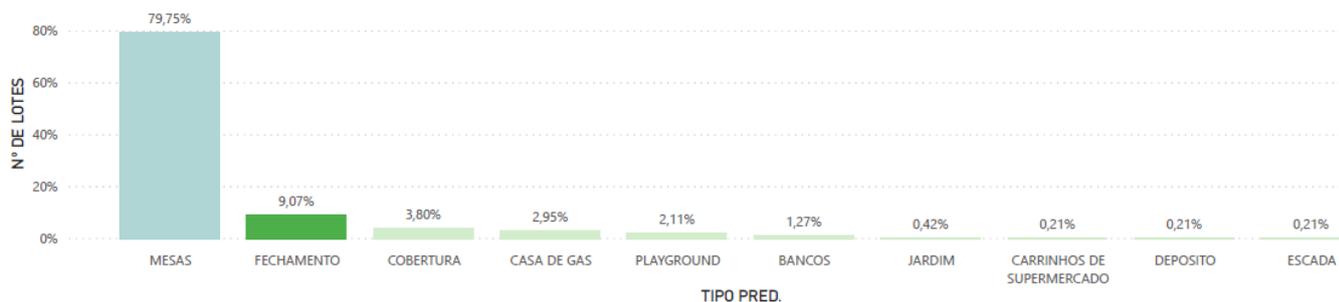


Gráfico 22 - Classificação dos usos específicos das ocupações em lotes com uso Alimentação.

USOS ESPECÍFICOS

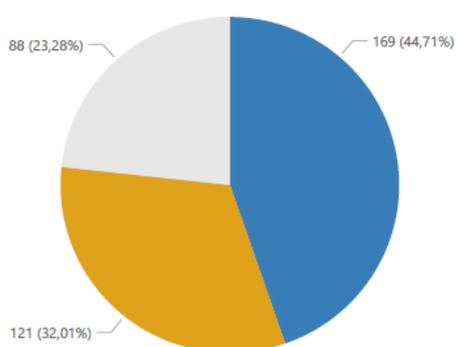


Conforme tais **Gráficos 21, 22 e 23**, é possível verificar que, no segmento de alimentação, o uso específico das ocupações de área livre pública é majoritariamente relativo à área de mesas, representando percentual expressivo de 79,75% - 378 lotes em relação ao universo de 474 lotes do segmento que ocupam área livre pública.

Em relação as áreas cobertas, destaca-se que 43,67% possuem cobertura total, 29,32% não possuem cobertura e 27% possuem cobertura parcial. Em relação as áreas ocupadas por mesa, os gráficos em *dashboard* nos permitem perceber que, dos 378 lotes, 169 possuem cobertura total e 121 parcial e 88 não possuem nenhum tipo de cobertura, conforme pode ser visto nos **Gráficos 24 e 25**.

Gráfico 24 - Classificação das coberturas das ocupações com mesas de lotes do segmento Alimentação.

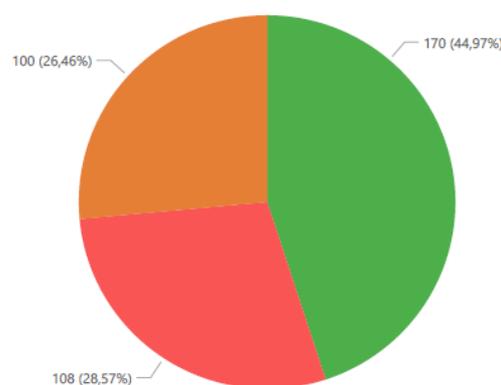
#### COBERTURA DA OCUPAÇÃO



COBERTURA ● TOTAL ● PARCIAL ● INEXISTENTE

Gráfico 25 - Classificação dos limites das ocupações com mesas de lotes do segmento Alimentação.

#### LIMITES DE OCUPAÇÃO

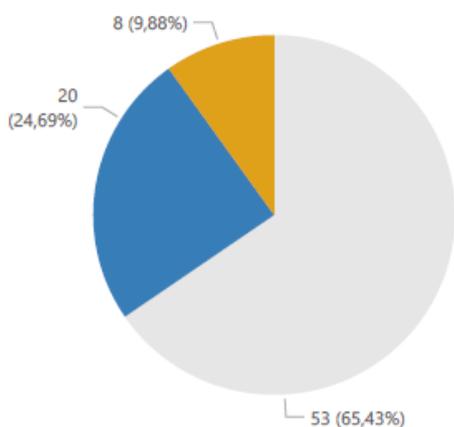


LIMITES ● INDEFINIDO ● DEF C/ BARR FIS E VIS ● DEF C/ BARR FIS

### 3. Serviços

Gráfico 27 - Classificação das coberturas das ocupações em lotes com uso Serviço.

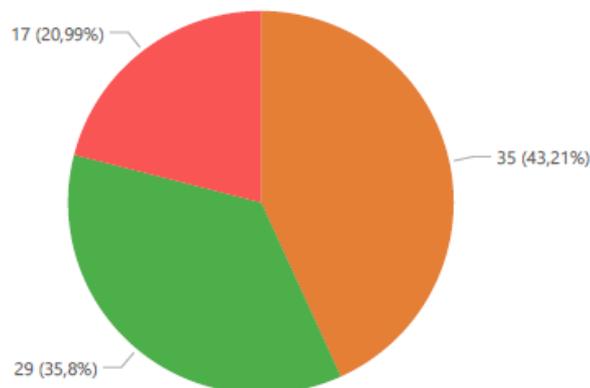
#### COBERTURA DA OCUPAÇÃO



COBERTURA ● INEXISTENTE ● TOTAL ● PARCIAL

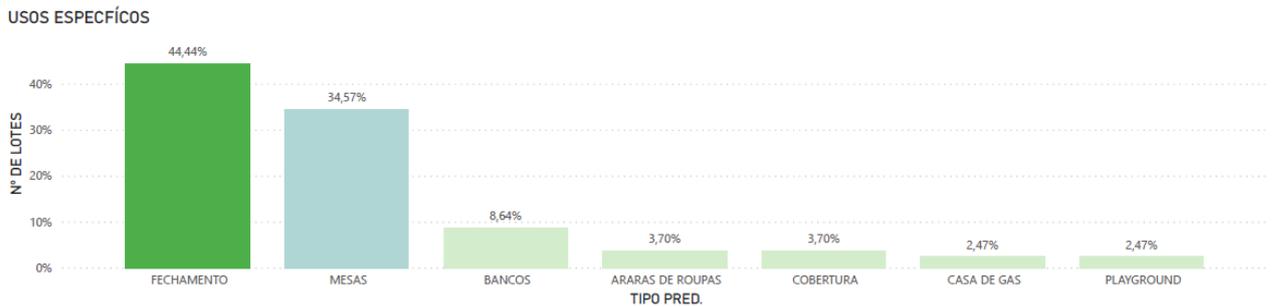
Gráfico 26 - Classificação dos limites das ocupações em lotes com uso Serviço.

#### LIMITES DE OCUPAÇÃO



LIMITES ● DEF C/ BARR FIS ● INDEFINIDO ● DEF C/ BARR FIS E VIS

Gráfico 28 - Classificação dos usos específicos das ocupações em lotes com uso Serviço.



Em relação às coberturas, o **Gráfico 26** apresenta expressivo percentual de inexistência de cobertura nas áreas ocupadas, totalizando 65,43%. Em relação as áreas cobertas, o percentual identificado é de cobertura total 24,69% e parcial de 9,88%, totalizando 20 e 8 lotes, respectivamente.

Ainda em relação ao segmento, no **Gráfico 27** é possível perceber que a maior parte das ocupações possuem limites com barreiras físicas, totalizando 43,21% - 35 lotes -, enquanto os limites indefinidos totalizam 35,8% - 29 lotes – e os limites com barreiras físicas e visuais totalizam 20,99% - 17 lotes.

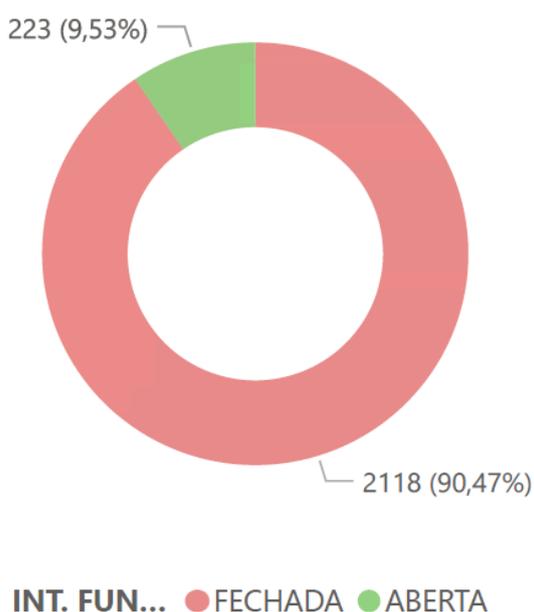
Em relação ao segmento de serviços, no **Gráfico 28**, é possível perceber que há predominância do uso relativo a fechamento, apesar de ainda ser possível verificar que há área de mesas e bancos ainda de forma expressiva, totalizando 44,44%, 34,57% e 8,65%, respectivamente.

## 8. INTERFACE X ACRÉSCIMO DE ÁREA CONSTRUÍDA:

Em relação a interface, observa-se que do universo de lotes que tiveram acréscimo de área, somente 156 possuem a interface aberta – totalizando 10,06% -, sendo que 1395 das áreas de acréscimo não possuem acesso pela fachada posterior – totalizando 89,94% dos lotes que possuem acréscimo de área.

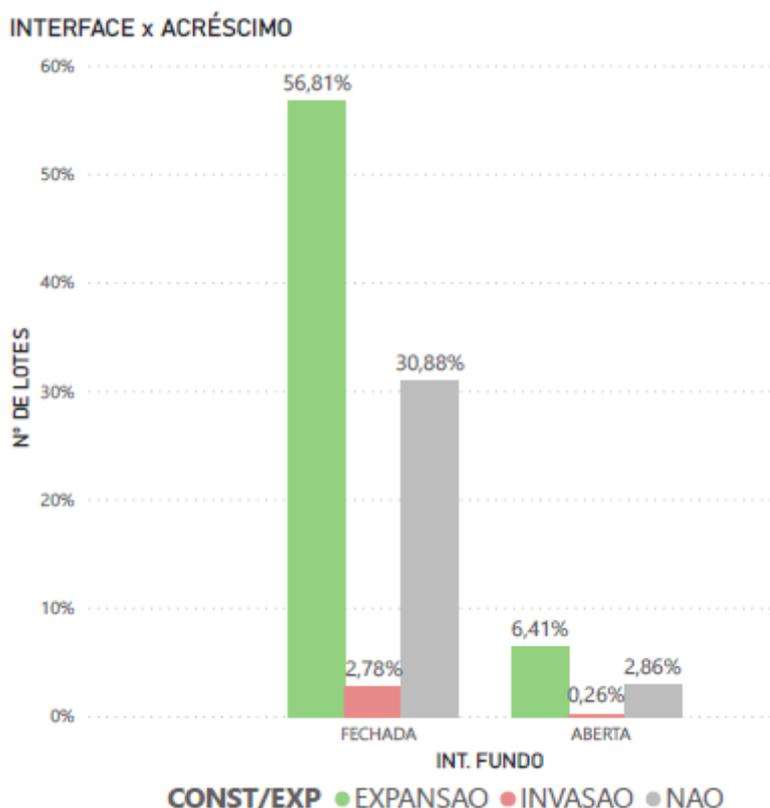
Gráfico 29- Classificação da interface dos lotes que sofreram acréscimo de área construída.

### INTERFACE X ACRÉSCIMO



Dos lotes que tiveram acréscimo, é possível ainda destacar aqueles que o fizeram de acordo ou em desacordo com a legislação vigente, conforme o gráfico a seguir onde, conforme a legenda, “em branco” representa aqueles lotes que não tiveram acréscimo de área.

Gráfico 30 - Classificação da interface e tipo de acréscimo de área construída.



No **Gráfico 30**, é possível destacar o baixo percentual de lotes abertos que tiveram acréscimo de área, totalizando 6,67%.

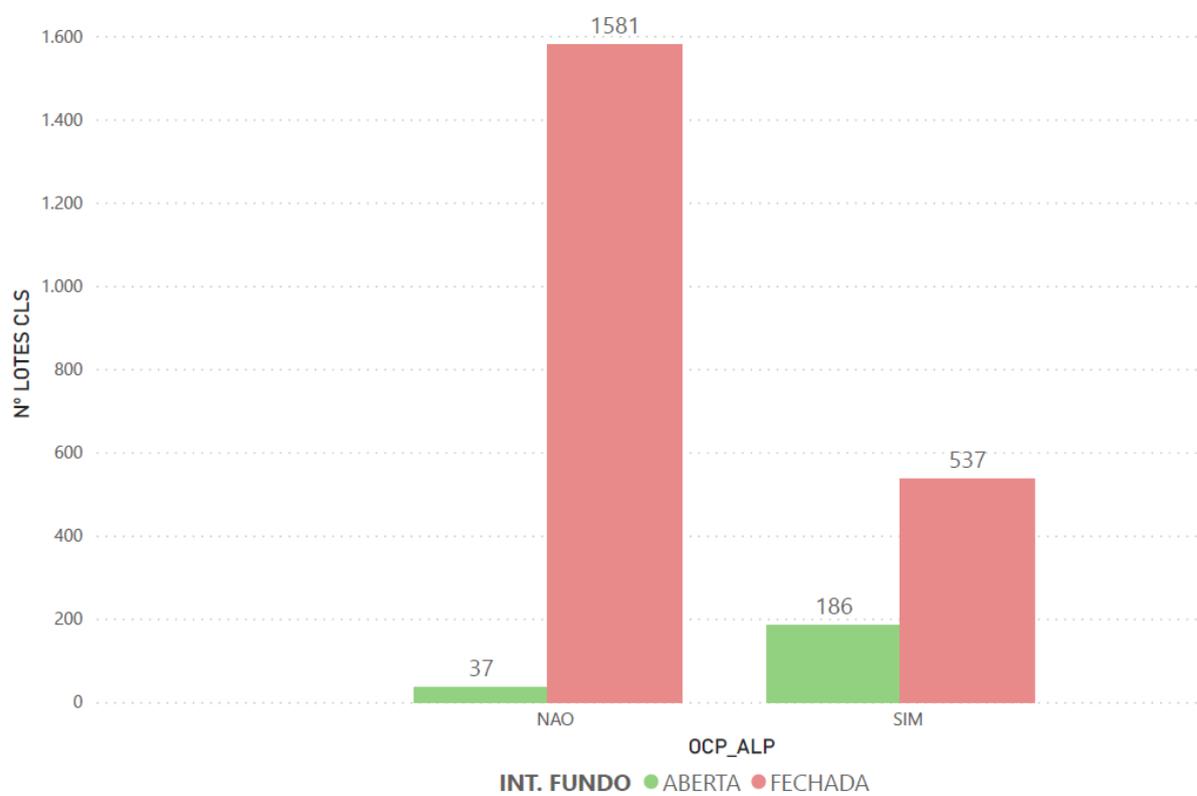
## 9. INTERFACE X OCUPAÇÃO DE ÁREA LIVRE PÚBLICA SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA CONSTRÚIDA:

Ao correlacionar os dados relativos à interface com a ocupação de área livre pública é possível perceber se há efetividade na relação entre o espaço público e o interior dos lotes. A partir da relação da interface e dos limites estabelecidos nas ocupações – quando ocorrem – podem criar barreiras físicas e visuais no espaço, promovendo espaços segregados nas áreas posteriores.

Conforme o **Gráfico 31**, é possível verificar essa relação:

Gráfico 31 - Classificação da interface em lotes que não ocupam e ocupam área livre pública.

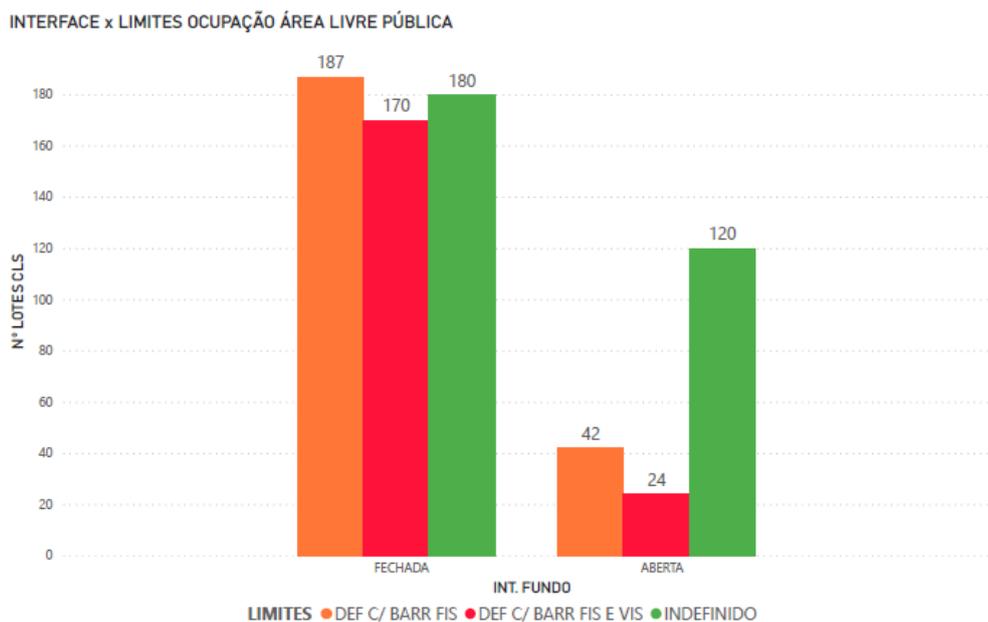
## INTERFACE x OCUPAÇÃO DE ÁREA LIVRE PÚBLICA



Considerando os gráficos apresentados anteriormente e os dados do **Gráfico 31**, é possível identificar que, do universo de 223 lotes que possuem interface aberta, 186 lotes ocupam área pública.

Ainda correlacionando os dados apresentados, é possível identificar que, dos lotes que possuem ocupação, 66 possuem seus limites definidos com barreira física ou física e visual, representando alguma restrição de acesso na fachada posterior, conforme o **Gráfico 32**:

Gráfico 32 - Classificação dos limites das ocupações de área livre pública a partir da interface dos lotes.



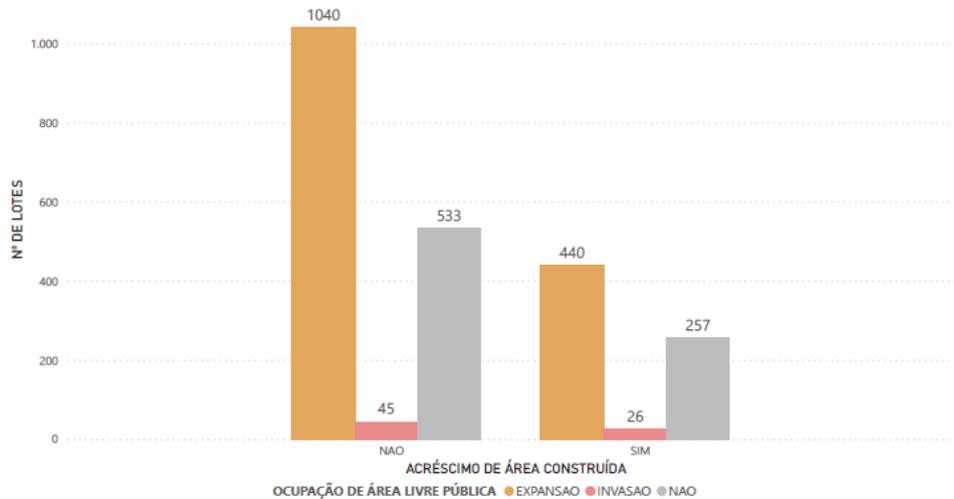
Sendo assim, apesar de mais lotes apresentarem interface aberta (9,53%, totalizando 223 lotes), somente 5,13% - 120 lotes - possuem acesso para clientes pela fachada posterior, caracterizando-a como uma segunda fachada.

## 10. ACRÉSCIMO DE ÁREA CONSTRÚIDA X OCUPAÇÃO DE ÁREA LIVRE PÚBLICA SEM ACRÉSCIMO DE ÁREA CONSTRÚIDA:

O estudo possibilita ainda compreender a relação entre os dois tipos de ocupação, com e sem acréscimo de área construída. Vale destacar que, conforme apresentado anteriormente, a legislação permite a ocupação com ou sem área construída, dentro dos 6 metros estabelecidos. Após os 6 metros, conforme apresentado no item 3.2, a legislação determina que deverá ser construída calçada posterior, sem nenhum tipo de obstrução.

O **Gráfico 33** apresenta que, dos 1551 lotes que fizeram acréscimo de área, tem-se um universo de 466 lotes (30,05% do total de lotes que fizeram acréscimo de área construída) que ocupam além da área permitida na legislação:

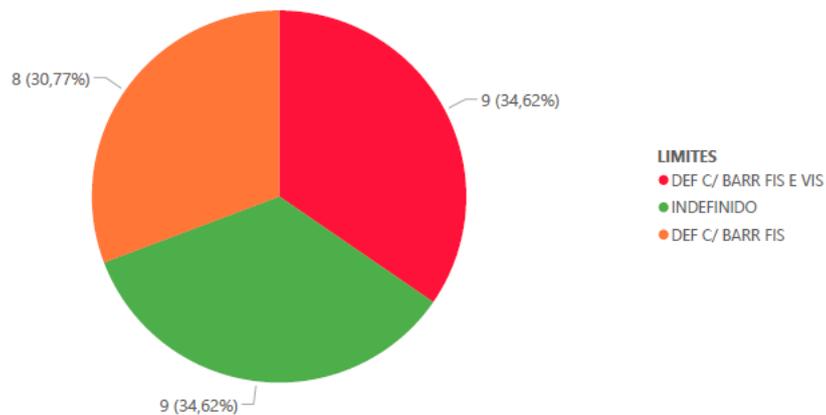
Gráfico 33- Classificação das ocupações de área livre pública e acréscimo de área construída.



Além disso, os dados permitem destacar os lotes que, além de realizar acréscimo de área em desacordo com a legislação, ainda ocupam as áreas públicas adjacentes, totalizando 26 lotes (totalizando 1,11%), sendo possível identificar, ainda, qual o tipo de ocupação realizada pelos lotes, conforme o **Gráfico 34**, a seguir:

Gráfico 34 - Classificação dos limites da ocupação de lotes com acréscimo de área construída e ocupação de área livre pública sem área construída.

LIMITES DA OCUPAÇÃO DE LOTES COM ACRÉSCIMO DE ÁREA E OCUPAÇÃO DE ÁREA LIVRE PÚBLICA



Sendo assim, é possível identificar que há lotes que, além da irregularidade no acréscimo de área, realizaram também ocupação de área livre pública, obstruindo a passagem nas áreas públicas posteriores, com barreiras físicas ou físicas e visuais, conforme demonstrado no **Gráfico 34**.

A **Figura 46** demonstra a relação acima mencionada, em exemplo das CLS 105 e 106.

Figura 46 - Exemplo das CLS 105 e 106 de estabelecimentos que realizaram expansão e ocupam área pública.



## **5. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS, CONSIDERAÇÕES FINAIS E RECOMENDAÇÕES**

O CLS, desde suas primeiras implantações, já demonstrava a inversão das fachadas em relação ao projeto original de Lucio Costa, fato que foi confirmado pela legislação, ao permitir o uso para áreas técnicas nas fachadas posteriores, mesmo nas suas versões mais atuais.

Conforme apresentado, a legislação vigente voltada para as fachadas posteriores apresenta pouca profundidade nas diretrizes relativas às ocupações com ou sem acréscimo de área construída, tratando as problemáticas de forma a remediar situação já implantada.

O presente estudo baseia-se no conhecimento do objeto e contribui para que se possa antever o caminho a ser tomado, planejar o desenvolvimento e ocupação das áreas posteriores do CLS, possibilitando um gestão urbana baseada em dados e utilizando ferramentas que auxiliam na criação de indicadores, na tomada de decisão e, ainda, em prospectos futuros para a área de estudo.

Principalmente pelo caráter da área e sua vocação comercial, os estabelecimentos do CLS sofrem constantes modificações, tornando difícil o acompanhamento. Além disso, em virtude da grande área verde adjacente, torna-se ainda mais complexo o mapeamento das construções, sendo inviável executá-lo por imagem de satélite atualizada, por exemplo.

Sendo assim, com o objetivo de possibilitar análise da totalidade do CLS, a decisão de executar levantamento das 60 quadras acarreta grande volume de dados e sua consequente sistematização minuciosa. A metodologia utilizada apresenta-se como ferramenta passível de atualização, podendo ser executada pela gestão da cidade - de forma periódica - para acompanhamento das transformações ocorridas ao longo do tempo.

Importa destacar que o levantamento foi realizado de janeiro a março de 2020, antes do advento da Pandemia Covid-19 e seus grandes impactos globais na sociedade. O estudo seria bastante afetado se o levantamento não tivesse sido concluído até meados de março, uma vez que a Pandemia vem afetando enormemente o segmento comercial como um todo, sendo possível identificar o aumento de lojas vazias, bem como, em razão do distanciamento social necessário, mais estabelecimentos utilizando a área pública adjacente para oferecer áreas ao ar livre e ampliar a ocupação.

Em relação a normativa vigente, é possível compreender que, apesar de observar o caráter geral da edificação e sua unidade na fachada frontal e manutenção da área de acesso de veículos e

área de pedestres segregada, a legislação não se debruça em relação às fachadas voltadas à superquadra e ocupações nas áreas posteriores.

Observa-se que, apesar da intenção do legislador em manter a unidade e a aprovação dos blocos de forma conjunta, ocorrem distorções e ocupações não aprovadas na administração ou com processo irregular, em virtude da falta fiscalização constante na área, entre outros fatores.

É possível perceber que não há na legislação nenhum tipo de incentivo à utilização da fachada posterior como fachada ativa. Ao estabelecer a possibilidade de uso como área técnica, a legislação promove fachadas cegas e espaços fechados, com áreas de máquinas e saídas de exaustão – tanto de ar quente, quanto de fumaça -, voltadas para a superquadra, gerando desconforto, não somente para os pedestres como também para moradores.

A “Lei dos Puxadinhos” – como é popularmente conhecida - , apesar de ser pautada na extrema necessidade de regularização e organização do uso e ocupação dos espaços públicos dos CLS, incluiu-se no rol das experiências anteriores que não obtiveram êxito em alguns aspectos.

Os comércios possuem usos e atividades distintos, que ocasionam diferentes formatos de ocupação, demonstrando que, na prática, diferentemente do previsto na legislação, as ocupações posteriores ocorrem “lote a lote”, diminuindo a possibilidade de manutenção da unidade dos blocos nas fachadas posteriores, conforme observado no levantamento realizado.

Em relação as áreas construídas, observa-se que os limites estabelecidos dos 6 metros vêm sendo respeitado de forma geral, uma vez que somente 3,03% dos lotes executou acréscimo de construção de forma irregular. Observa-se que, tendo em vista a profundidade do lote original de 10 metros, o avanço possibilita aumento generoso de 60% na área do lote.

Existem estabelecimentos, principalmente no ramo da alimentação, com projetos que contemplam, desde sua concepção, interfaces posteriores gentis com o espaço público: com acesso na fachada posterior e sem barreiras físicas ou visuais para pedestres, criando Novas Frentes como sua segunda fachada. Contudo, apesar da percepção mencionada, por meio do levantamento realizado, é possível verificar que ainda ocorrem de forma pontual, representando uma parcela inferior a 10% do total de lotes.

Em relação às ocupações sem acréscimo de área construída, importa destacar que os limites vêm sendo continuamente negligenciados, uma vez que 19,91% dos lotes fizeram acréscimo de área construída e permanecem ocupando área livre pública sem área construída, em desacordo com a legislação vigente.

Conforme os mapas realizados nas quadras e imagens apresentadas é possível verificar que, ainda que ocorram em desacordo com a legislação, são esses os estabelecimentos que melhor promovem relação com o espaço público, promovendo fachadas ativas e aproximando as esferas pública e privada.

Sabe-se que 58,5% das ocupações possuem limites definidos com barreira física ou física e visual, que são prejudiciais e demarcam o território público como privado, promovendo segregação espacial. Sobre o tema, a legislação estabelece somente os limites em termos espaciais – até 6 metros do limite posterior do lote - e que as ocupações sem acréscimo de área construída não podem possuir cobertura. Não estabelece os tipos de limites das ocupações, permitindo barreiras físicas e visuais, mantendo a acessibilidade por meio da calçada posterior.

Em seu conteúdo, a legislação parece se preocupar prioritariamente com a manutenção dos atributos físicos originais dos blocos do que com os resultados das ocupações em relação aos pedestres e usuários que utilizam os espaços próximos às superquadras, não atendo-se a relação de permeabilidade entre a ocupação e os espaços adjacentes, estabelecendo somente a relação das calçadas como circuito de passagem desobstruído, abstendo-se da relação entre os atributos o espaço como um todo.

Ressalta-que existem quadras onde há maior espaço livre entre as ocupações e as calçadas próximas às superquadras e outras onde essa relação é mais próxima, proporcionando diferentes relações entre os espaços. Além disso, conforme demonstrado na **Figura 5**, existem quadras que, em virtude de seu posicionamento no tecido urbano, possuem uma maior integração e, independentemente dos atributos mais ou menos confortáveis, possuem grande circulação de pessoas.

De maneira geral, é expressivo o número de estabelecimentos que optaram por não realizar a expansão conforme previsto na legislação – com ou sem acréscimo de área construída -, totalizando 33,75% e 30,88%, respectivamente.

Contudo, em relação àqueles que o fizeram de forma irregular, estes totalizam 21,83%, entre aqueles que realizaram acréscimo de área além dos 6 metros permitidos ou que realizaram acréscimo de área dentro dos 6 metros e ainda ocupam área livre pública - com ou sem limites físicos definidos.

Importa destacar que, conforme relatos dos legisladores da época, os limites estabelecidos na legislação relativos à expansão da área construída foram estipulados após verificação das

ocupações existentes à época, onde identificou-se que, dentre os acréscimos e ocupações já realizados, a maioria estava dentro da margem dos 6 metros a partir do lote existente.

Sendo assim, a legislação adaptou-se às ocupações ocorridas, como normalmente ocorre, regularizando situações já implantadas, sem planejamento prévio. Essa análise torna-se primordial na compreensão de que as ocupações do CLS baseiam-se muito nas demandas de mercado e necessidades operacionais ou comerciais dos estabelecimentos e pouco nas regras pré-estabelecidas, salvo em casos de denúncias específicas por parte dos moradores e prefeituras das superquadras relativas a ocupação indevida ou a emissão de ruídos - a partir da “Lei do Silêncio”<sup>15</sup>.

Principalmente em relação às ocupações de área livre sem acréscimo de área, a legislação é continuamente negligenciada e os estabelecimentos seguem delimitando espaços e criando barreiras para os pedestres, apesar da acessibilidade e livre acesso serem premissas adotadas na regulamentação.

Ao negar a existência das ocupações - apresentando restrição em relação à localização e tamanho da área a ser ocupada -, a norma falha em abordar os aspectos configuracionais da ocupação em si, que muito mais impactam a percepção do usuário. Os limites estabelecidos - com ou sem barreiras - e a existência ou não de área coberta afetam diretamente a essência do espaço, podendo ser muito mais preocupantes do que seu posicionamento ou tamanho.

A legislação carece de imposição de limites objetivos e perde a oportunidade de atuar ativamente na melhora do espaço urbano e experiência do pedestre. Ao invés de negar a possibilidade da ocupação da área verde ou limitá-la em conjunto com as possibilidades de acréscimo de área construída, contribuindo para a propagação de fachadas cegas, a legislação poderia promover ocupações desejáveis ao longo das fachadas posteriores, mantendo o caráter público da área e sua essência, a partir de espaços de transição mais permeáveis e suaves, com interfaces abertas voltadas ao espaço público das fachadas posteriores.

Por meio dos estudos teóricos a respeito das fachadas ativas é possível elencar características de ocupações que promovem melhorias no espaço público, sem transformá-los em espaços privados ou limitar o acesso dos pedestres e público em geral. Sob essa ótica, é possível analisar

---

<sup>15</sup> Lei Distrital nº 4.092, de 2008, que, entre outros temas, resguarda áreas residenciais de estabelecimentos que promovam certa intensidade de ruídos em determinados horários, limitando de forma direta os usos e ocupações nas áreas, incluindo o CLS, que são próximos aos blocos residenciais das superquadras.

as formas de ocupação existentes no CLS e compreender suas características negativas e positivas para promoção de espaços públicos de qualidade.

Sabe-se que a problemática relativa à configuração com frente e fundo para o espaço público, por si só, já estabelece uma relação complexa nas áreas de transição, com graves preocupações relacionadas a percepção de segurança e pertencimento ao espaço. No uso comercial, é possível observar que alguns usos específicos de serviços e varejo não têm interesse em promover acesso por mais de uma fachada, pela necessidade de maior controle de acesso e preocupações relativas à segurança, criando fachadas cegas voltadas para as fachadas posteriores.

Contudo, em relação à distribuição de uso comercial ao longo do CLS, apesar de ser possível identificar quadras que possuem maior predominância, de forma geral, os gráficos demonstram que há equilibrada distribuição entre os segmentos, sendo necessário observar correlação entre a permeabilidade das interfaces e os usos. Para promover fachadas posteriores ativas, a legislação deve considerar as diferentes necessidades de cada tipo de estabelecimento, sob risco de a legislação ser ineficaz do ponto de vista prático, quando não o faz.

Em relação à regularidade das ocupações a luz da legislação vigente, a maioria dos blocos do CLS não são regulares, não possuindo aprovação do bloco. Contudo, é possível fazer breve comparativo em relação às relações estabelecidas, levando em consideração tanto os limites quanto às diretrizes inseridas na normativa.

A **Figura 47** apresenta edificações que, em termos de área ocupada, estão regulares perante a norma:

Figura 47 - Exemplo de fachada posterior em acordo com a legislação vigente em relação aos 6 metros de ocupação e calçada posterior - mas sem padronização da solução para o bloco.



A **Figura 48** apresenta exemplo de fachada posterior em desacordo com a legislação vigente. Além de ocupar com acréscimo de área – dentro do limite estabelecido de 6 metros – ocupa área livre pública com área de mesas. Contudo, apesar da irregularidade, o estabelecimento possui **interface aberta** voltada para a fachada posterior, utiliza a área pública sem cobertura fixa, sem estabelecimento de barreiras físicas e/ou visuais para os pedestres.

Figura 48 – Exemplo de fachadas posteriores em desacordo com a legislação vigente, além de ocupar os 6 metros com acréscimo de área construída, ocupa área pública.



Os estabelecimentos que possuem interface posterior aberta e ocupam área livre pública sem cobertura e barreiras físicas e/ou visuais, acabam por fornecer maior infraestrutura ao espaço público. Além do aspecto agradável, traz os “olhos das ruas” - inclusive em horários noturnos - e sua consequente percepção de segurança aos pedestres e usuários, com espaços de transição entre a esfera pública e privada mais suaves.

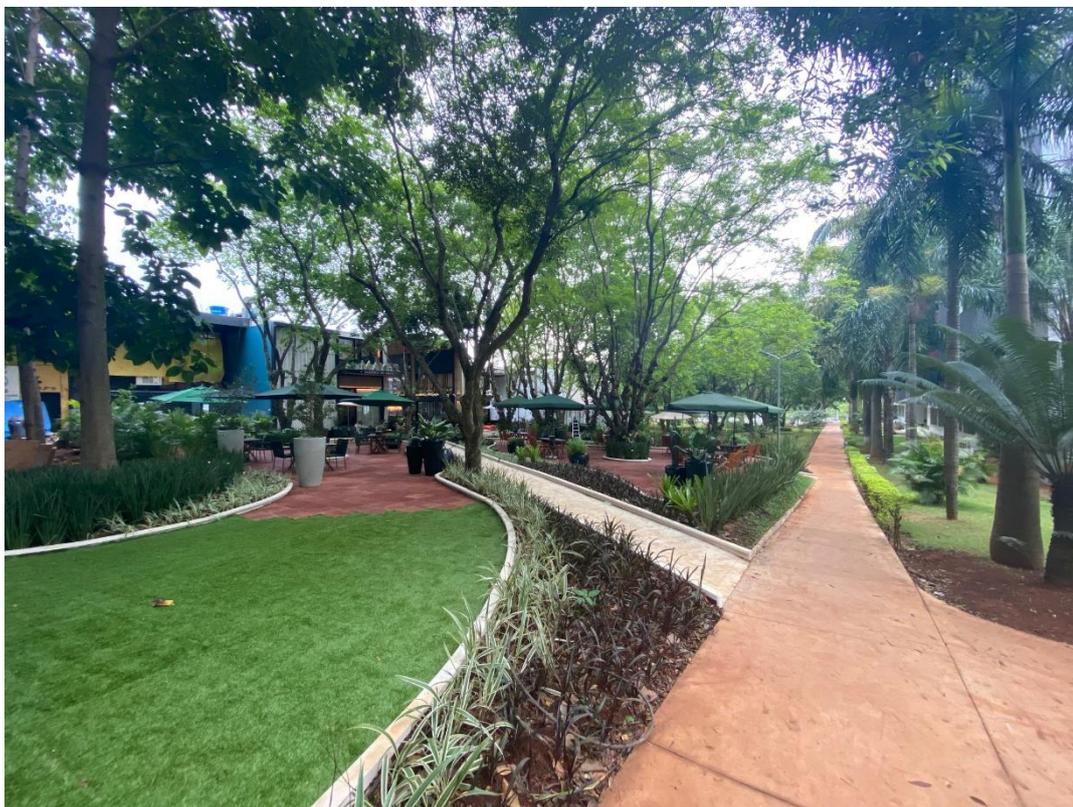
De maneira informal, algumas CLS – como na Rua dos Restaurantes – os proprietários dos estabelecimentos já possuem certa organização para fiscalização de horários de carga e descarga, disposição de resíduos e monitoramento de segurança.

Dessa forma, em relação à fiscalização e normativas, a legislação poderia contemplar certa descentralização de responsabilidades, institucionalizando conselho ou prefeitura das CLS - duas a duas, por exemplo -, estabelecendo microrregiões de atuação, possibilitando à comunidade local estabelecer critérios que, respeitando a normatização geral das quadras, pode fomentar mecanismos de fiscalização mais próximos e atuantes, efetivados por aqueles que possuem interesse direto na área.

Na quadra 116, ao inaugurar um novo estabelecimento, o empresário realizou intervenção em grande parte da área posterior, criando grandes áreas de estar e circulação, com calçadas acessíveis, sem restringir acesso dos pedestres e com interface aberta voltada para o espaço público.

Contudo, a intervenção altera significativamente a paisagem existente, extrapolando o cinturão verde da superquadra. Questiona-se: se o mesmo ocorresse em todas as quadras, quais seriam os reais impactos no espaço público?

Figura 49 - Exemplo de intervenção na CLS 116. Fonte: Foto da autora.



Ainda que a **Figura 49** apresente espaço agradável para o pedestre e exista notadamente boa vontade em criar algo que seja proveitoso para a sociedade como um todo, sem planejamento por parte dos gestores públicos e sem limites estabelecidos, incorre-se sempre na possibilidade de ocorrerem abusos e privatizações por parte do interesse privado na execução de espaços públicos, redesenhando as áreas livres e paisagem de Brasília, conforme pode ser observado na **Figura 50**.

Figura 50 - Imagem de ocupação na CLS 116, no estabelecimento The Queen's Place.



Apesar de as legislações serem tendencialmente mais objetivas a respeito das temáticas em geral, há possibilidade de criação de planos de intervenção específicos que, ainda que não obriguem, despertem o interesse da população local – residente ou comerciantes – em ocupar da forma correta, conscientizando a respeito dos impactos diretos das ocupações, coibindo exageros e apropriações indevidas.

Sendo assim, para preservação das áreas públicas das fachadas posteriores, seria possível determinar limites mais detalhados, prevendo dispositivos para ocupação e transformação das áreas, dentro dos critérios e objetivos estabelecidos para a área como um todo.

Contudo, ao negar categoricamente ocupações mais amplas das áreas posteriores, a legislação não prevê e não encara uma prática positiva em relação às ocupações e intervenções. A mesma poderia ser revista no intuito de estabelecer critérios e atuar positivamente nas áreas já implantadas e na previsão do planejamento da área em questão, tendo em vista que a prática pode ser benéfica para a cidade e usuários, desde que resguardados princípios básicos de livre circulação e características primordiais da paisagem urbana do Plano Piloto.

Dessa forma, a inteligência a partir dos dados obtidos no presente estudo possibilita gestão urbana a partir dos dados e conhecimento real do objeto. As análises podem auxiliar no desenvolvimento de práticas urbanas e legislação coerente com a realidade local.

A base de dados criada torna-se relevante para orientar possíveis intervenções, bem como implementar e monitorar ações, com base em evidências práticas que reproduzem a realidade implantada e podem orientar os programas de governo para planejamento e organização das ocupações, além de contribuir para o compartilhamento do conhecimento e replicação de boas práticas urbanas.

Sendo assim, a pesquisa pode se prestar a ser uma contribuição ao Governo do Distrito Federal, por meio do arquivo do QGis e dos *Dashboards* criados, que podem ser incluídos como camada no Geoportal da Seduh, para serem utilizado em futuras pesquisas a respeito do tema. Além disso, a presente pesquisa pode ser desdobrada em quadras específicas, bem como em parâmetros específicos como uso do solo, ocupação ou interface.

Com o objetivo de melhorar a situação atual das fachadas posteriores, é necessário compreender o fenômeno ocorrido nos últimos anos e elaborar plano de desenvolvimento de curto, médio e longo prazo, estabelecendo metas e prospectos futuros, pautando as ações em objetivo final a ser alcançado, com legislação coerente e ações factíveis de incentivo à ocupação desejável, com fachadas ativas e o espaço mantendo sua essência de público, auxiliando no desenvolvimento de áreas urbanas mais permeáveis e vivas nos Comércios Locais da Asa Sul.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AGUIAR, Douglas; NETTO, Vinicius M. (org.) “Urbanidades”. Rio de Janeiro, 2012.
- BATISTA, Geraldo Nogueira. “Um Estudo do Comércio Local de Brasília.” dissertação de Mestrado. Brasília: FAU/UnB, 1965.
- BENTLEY, I.; ALCOCK, A.; MURRAIN, P.; MCGLYNN, S.; SMITH, G. Responsive environments: a manual for designers. Londres: Architectural Press, 1985.
- BRAGA, Milton. O Concurso de Brasília. São Paulo: Cosac Naify, 2010.
- CARPINTERO, Antonio Carlos. “Brasília: prática e teoria urbanística no Brasil.” São Paulo, 1995.
- COSTA, Lucio. Relatório do Plano Piloto de Brasília, IPHAN, Brasília, 2014.
- COSTA, M., e ADEILDO LIMA. “Brasília 57-85: do plano piloto ao Plano Piloto.” In: Brasília 1960-2010, passado, presente, futuro, por Francisco et alii LEITÃO, 45-67. Brasília: Iphan, 2009.
- GEHL, Jan. Cidades para Pessoas, 2017.
- GEHL, Jan. Life between buildings: using public space. Washington, DC: Island Press, 2011.
- GOROVITZ, M., e M. FERREIRA. a Invenção da superquadra. Brasília: IPHAN, 2008.
- HOLANDA, Frederico de. O espaço de exceção. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2002.
- HOLANDA, Frederico de. 10 Mandamentos da arquitetura. Brasília: FRBH, 2013.
- JACOBS, Allan; APPLEYARD, Donald. Toward an Urban Design Manifesto. Journal of the American Planning Association, 53: 1, 112 — 120.
- JACOBS, Jane. Morte e vida das grandes cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2000.
- KAISER, Edward J.; GODSCHALK, David R.; CHAPIN, F Stuart. Urban land use planning. Urbana: University of Illinois Press, 1995.
- KARSSENBERG, Hans et al. A cidade ao nível dos olhos: lições para os plinths. Tradução Paulo Horn Regal e Renee Nycolaas. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2015.
- LEITÃO, Francisco. “Do Risco à Cidade: As plantas Urbanísticas de Brasília 1957-1964.” Brasília: FAU/UnB, 2003.
- LIRA, Pablo Silva. Geografia do crime a arquitetura do medo: Uma Análise Dialética da Criminalidade Violenta e das Instâncias Urbanas. Rio de Janeiro, Observatório das Metrôpoles - IPPUR/UFRJ, 2014.

MASCARENHAS, Gisele M. O Comércio Local de Brasília: Projeto e configuração da rua da igreja. 2013. 165 p. Dissertação. (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2013.

MEDEIROS, Valério. Urbis Brasiliae: o labirinto das cidades brasileiras. – Brasília: EdUnB, 2013.

PROJECT FOR PUBLIC SPACES. How to Turn a Place Around – A Handbook for Creating Successful Public Spaces. Nova York: Project for Public Spaces, 2005.

SABOYA, Renato. "Fatores morfológicos da vitalidade urbana – Parte 1: Densidade de usos e pessoas/Renato T. de Saboya" 18 Nov 2016. ArchDaily Brasil. Acessado 25 Out 2020. <<https://www.archdaily.com.br/br/798436/fatores-morfologicos-da-vitalidade-urbana-nil-parte-1-densidade-de-usos-e-pessoas-renato-t-de-saboya>> ISSN 0719-8906.

TENORIO, Gabriela. Ao desocupado em cima da ponte: Brasília, arquitetura e vida pública. 2012. 391 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2012.

VIVIAN, Mariana. Arquitetura, espaço urbano e criminalidade: relações entre o espaço construído e a segurança sob a ótica da intervisibilidade. 2012. 191 p. Dissertação (Dissertação em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2012.

WHYTE, William. The social life of small urban spaces. New York: Project for Public Spaces, 2009.

## REFERÊNCIAS – MARCOS REGULATÓRIOS

Em relação aos marcos regulatórios citados no texto, apresentam-se os seguintes, em ordem cronológica:

GDF - Governo do Distrito Federal. “Decreto nº 07/1960.” Brasília, 13 de junho de 1960

GDF – Governo do Distrito Federal. “Decreto “N” nº 596/1967” – Brasília, 8 de março de 1967

CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo. “Decisão nº 002/1976”.

GDF – Governo do Distrito Federal. Decreto nº 10.829/1987”. Brasília

GDF – Governo do Distrito Federal. “NGB 77/1987”. Brasília.

CAUMA – Conselho de Arquitetura e Urbanismo e Meio Ambiente. “Decisão nº 22/1988”

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional “Portaria 314/1992”

GDF - Governo do Distrito Federal. “Lei nº 1.971/1996”. Brasília.

GDF - Governo do Distrito Federal. “Lei Complementar nº 766/2008”. Brasília.

GDF – Governo do Distrito Federal. “Cartilha sobre Comercial Sul”. Brasília.

GDF - Governo do Distrito Federal. “Decreto 30.254/2009”. Brasília.

GDF - Governo do Distrito Federal. “Decreto 37.951/2017”. Brasília.

GDF - Governo do Distrito Federal. “Decreto 40.354.254/2019”. Brasília.

GDF – PPCUB – Minuta do Projeto de Lei - Atualizado em 24/05/19