



REVITALIZAÇÃO DE ÁREAS URBANAS CENTRAIS ATRAVÉS DE NOVOS MODELOS DE HABITAÇÃO

Stéfanny Tereza Tavares dos Santos¹; Rolzelin Rocco de Sá Coutinho Pio²; Alexandre Schirmer Kieling³

¹Arquitetura e Urbanismo – Universidade Católica de Brasília;

²Arquitetura e Urbanismo – Universidade Católica de Brasília.

³Programa de Pós-Graduação em Inovação em Comunicação e Economia Criativa - Universidade Católica de Brasília

E-mail: stefanny.tavares@a.ucb.br, rolzelin.pio@p.ucb.br, alexandreki@p.ucb.br

RESUMO

As áreas urbanas centrais apresentam processos de esvaziamento e subutilização que evidenciam a necessidade de novas estratégias de reocupação. Esta pesquisa investiga como novos modelos habitacionais podem contribuir para a revitalização do Setor Comercial Sul (SCS), em Brasília-DF, no contexto do Polo Criativo Tecnológico. De caráter qualitativo, exploratório e descritivo, a pesquisa utiliza revisão bibliográfica e documental, levantamento da legislação e análise de três estudos de caso: The Collective Old Oak, Capitol Hill Micro-Communities e Edifício Magdalena Laura. Foram identificadas três estratégias principais: reutilização e adaptação de edificações, habitação compacta e integração entre habitação e outros usos. Os resultados indicam potencial para inserção habitacional no SCS, especialmente pelo aproveitamento do espaço construído e da infraestrutura existente. Concluiu-se que novos modelos habitacionais podem contribuir para a revitalização do setor ao promover reocupação, diversificação funcional e integração entre moradia, trabalho, comércio e espaço público.

Palavras-chave: Áreas centrais. Modelos habitacionais. Setor Comercial Sul.

INTRODUÇÃO

As áreas urbanas centrais concentram atividades, serviços e fluxos, mas enfrentam processos de esvaziamento, subutilização de edificações e redução da vitalidade urbana, associados às transformações econômicas e territoriais (Lemos, 1994; Fix, 2001; Rolnik, 2019). Nesse contexto, a revitalização deve considerar a diversidade de usos, a permanência da população e a apropriação cotidiana do território (Gehl, 2013; Jacobs, 2000), sendo a inserção habitacional uma possibilidade de ampliar a ocupação e a diversidade de atividades. Modelos como habitação compacta, coliving e adaptação de edificações existentes podem favorecer o aproveitamento da infraestrutura consolidada. Em Brasília-DF, o Setor Comercial Sul (SCS) apresenta relevância pela localização e concentração histórica de atividades, mas também desafios relacionados à subutilização e à vitalidade urbana e o Polo Criativo Tecnológico amplia as possibilidades de reocupação do setor. Embora estudos abordem revitalização urbana e novos modelos habitacionais, permanece a necessidade de investigar sua articulação com as especificidades do SCS. Assim, a pesquisa investiga como novos modelos de habitação podem contribuir para a revitalização do setor, no contexto do Polo Criativo Tecnológico.

OBJETIVO

Investigar o potencial de aplicação de novos modelos de habitação como estratégia de revitalização do Setor Comercial Sul (SCS), em Brasília-DF, considerando sua contribuição para a



reocupação de áreas subutilizadas, a diversificação dos usos urbanos e o fortalecimento da vitalidade urbana.

MÉTODO

A pesquisa é qualitativa, exploratória e descritiva, com foco no uso de novos modelos habitacionais para a revitalização do Setor Comercial Sul (SCS), em Brasília-DF. Foram realizados levantamentos bibliográfico e documental, consulta à legislação e análise de documentos do Polo Criativo Tecnológico do SCS (FUNDAÇÃO DE APOIO À PESQUISA DO DISTRITO FEDERAL, 2024). Foram analisados comparativamente três estudos de caso, The Collective Old Oak, Capitol Hill Micro-Communities e Edifício Magdalena Laura, por meio de critérios relacionados à habitação, adaptação de edificações, espaços coletivos, usos complementares e integração urbana. As estratégias identificadas nos estudos de caso foram confrontadas com as características do SCS, resultando em três diretrizes para a sua aplicação: reutilização e adaptação de edificações, habitação compacta e integração entre habitação e outros usos.

RESULTADOS

A análise comparativa dos estudos de caso, The Collective Old Oak, Capitol Hill Micro-Communities e Edifício Magdalena Laura, permitiu identificar três estratégias principais relacionadas ao uso dos modelos habitacionais: reutilização e adaptação de edificações existentes, habitação compacta e integração entre habitação e outros usos. Os casos analisados apresentam diferentes formas de organização da moradia, mas demonstram possibilidades de aproveitamento do espaço construído, otimização das unidades habitacionais e diversificação dos usos associados à habitação. No contexto do SCS, o cruzamento das estratégias com as características do setor e os aspectos legais indicou potencial de aplicação, especialmente em razão da existência de edificações consolidadas, infraestrutura urbana implantada e concentração de atividades comerciais e de serviços. A análise também demonstrou que as estratégias não devem ser reproduzidas de forma isolada, mas adaptadas às características físicas, espaciais, legais, urbanísticas e patrimoniais de cada edificação e de seu entorno. Os resultados indicam, portanto, que a inserção habitacional pode contribuir para a reocupação de áreas subutilizadas, a diversificação dos usos e o fortalecimento da vitalidade urbana do SCS, principalmente quando associada à reutilização de edificações existentes, à adoção de unidades compactas e à integração da moradia com atividades comerciais, de serviços, trabalho, cultura e inovação.

Tabela 1

Síntese dos estudos de caso analisados

Estudo de caso	Localização	Modelo habitacional	Estratégias identificadas
The Collective Old Oak	Londres, Reino Unido	Coliving	Habitação compacta e integração entre habitação e outros usos
Capitol Hill Micro-Communities	Washington, D.C., EUA	Microcomunidades residenciais	Reutilização e adaptação de edificação existente em habitação compacta
Edifício Magdalena Laura	São Paulo, Brasil	Habitação em edifício retrofitado	Reutilização e adaptação de edificação existente

Nota. A classificação baseia-se nas três estratégias identificadas, considerando os espaços compartilhados como característica dos modelos habitacionais.



Fonte: Elaborado pela autora (2026).

Tabela 2

Relação entre as estratégias habitacionais e sua aplicação potencial no SCS

Estratégia	Aplicação potencial no SCS
Reutilização e adaptação de edificações existentes	Aproveitamento de edificações subutilizadas ou ociosas para inserção de novos usos habitacionais.
Habitação compacta	Inserção de unidades habitacionais de menor dimensão, aproveitando a localização central e a infraestrutura urbana existente.
Integração entre habitação e outros usos	Associação da moradia a outras atividades, contribuindo para a diversificação dos usos e a vitalidade urbana.

Nota. As possibilidades de aplicação consideram as características urbanas do Setor Comercial Sul e os resultados obtidos a partir dos estudos de caso analisados.

Fonte: Elaborado pela autora (2026).

CONCLUSÃO

A pesquisa investigou como os novos modelos de habitação podem contribuir para a revitalização do Setor Comercial Sul (SCS), em Brasília-DF, no contexto do Polo Criativo Tecnológico. A partir da revisão bibliográfica, da análise do setor e do estudo comparativo de referências, foram identificadas três estratégias principais: reutilização e adaptação de edificações existentes, habitação compacta e integração entre habitação e outros usos. Os resultados indicaram potencial dessas estratégias para a reocupação de áreas subutilizadas, diversificação dos usos e fortalecimento da vitalidade urbana, desde que adaptadas às características de cada edificação. Nesse contexto, os novos modelos habitacionais podem contribuir para a transformação urbana quando articulados à qualificação dos espaços públicos, acessibilidade, diversidade funcional e qualidade dos espaços coletivos. A integração entre habitação, trabalho, comércio, serviços, criatividade e inovação pode favorecer uma ocupação mais contínua e diversificada do SCS, considerando também princípios de diversidade e inclusão. Conclui-se que a habitação pode atuar como instrumento de revitalização quando inserida em uma estratégia integrada, sem adoção de um modelo único. Como limitação, destaca-se o caráter qualitativo da pesquisa, sem projeto arquitetônico específico ou avaliação quantitativa dos impactos. Como continuidade, sugerem-se estudos sobre edificações com potencial de retrofit, viabilidade técnica e econômica, desempenho ambiental e cenários de ocupação habitacional.

REFERÊNCIAS

- Bógus, L. M. M., & Sousa, A. M. L. de. (2016). Habitação em centros históricos: Um desafio à integração das políticas públicas. *Cadernos Metrópole*, 18(37), 845–861. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3711>
- EL Studio. (n.d.). *Capitol Hill Micro-Communities*. <https://www.elstudioarch.com/projects/capitol-hill-micro-community/>
- Fix, M. (2001). *Parceiros da exclusão: Duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada*. Boitempo.
- Fundação de Apoio à Pesquisa do Distrito Federal. (2023). *Chamada Pública nº 07/2023: Polo Criativo Tecnológico do Setor Comercial Sul*.
- Fundação de Apoio à Pesquisa do Distrito Federal. (2024). *Termo de Outorga e Aceitação nº 546/2024: Polo Criativo Tecnológico do Setor Comercial Sul – Estudo e Configuração*.



V Congresso de Iniciação Científica e Tecnológica

IV Mostra do **Stricto Sensu**

Universidade Católica de Brasília

- Gehl, J. (2013). *Cidades para pessoas*. Perspectiva.
- Jacobs, J. (2000). *Morte e vida de grandes cidades*. Martins Fontes.
- Lemos, C. A. C. (1994). *O que é arquitetura* (7ª ed.). Brasiliense.
- Montaner, J. M., & Muxí, Z. (2014). *Arquitetura e política: Ensaios para mundos alternativos*. Gustavo Gili.
- PLP Architecture. (n.d.). *The Collective Old Oak*. <https://www.plparchitecture.com/projects/the-collective-old-oak>
- Rolnik, R. (2019). *Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças* (2ª ed.). Boitempo.
- UN-Habitat. (n.d.). *Urban regeneration*. <https://unhabitat.org/topic/urban-regeneration>
- Universidade Católica de Brasília. (2025). *Pesquisa Polo Criativo Tecnológico do SCS será lançada hoje*. <https://ucb2.catolica.edu.br/portal/noticias/pesquisa-polo-criativo-tecnologico-do-scs-sera-lancada-hoje/>
- Vapor Arquitetura. (n.d.). *Edifício Magdalena*. *Laura*. <https://www.vaporarquitetura.com/projetos/edificio-magdalena.html>

Financiamento: Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico