

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO  
CENTRO DE CIÊNCIAS TECNOLÓGICAS  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

**ROGÉRIO PONTES DE LIMA**

**ROYAL HOTEL:** Anteprojeto de Hotel Econômico na Cidade de São Luís/MA

São Luís  
2010

**ROGÉRIO PONTES DE LIMA**

**ROYAL HOTEL:** Anteprojeto de Hotel Econômico na Cidade de São Luís/MA

Monografia apresentada ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual do Maranhão com requisito parcial para obtenção do Título de Arquiteto e Urbanista.

Orientador: Prof. Flávio Moraes Rêgo Salomão

São Luís  
2010

Lima, Rogério Pontes de.

Royal Hotel: Anteprojeto de Hotel Econômico na Cidade de São Luís/MA. / Rogério Pontes de Lima. – São Luís, 2010.

57f.:Il.

Orientador: Prof. Flávio Moraes Rêgo Salomão.  
Monografia (Graduação) – Curso de Arquitetura e Urbanismo,  
Universidade Estadual do Maranhão, 2010.

1. Hotelaria. 2. Hotel Econômico. 3. São Luís/ MA. I. Título

## **ROGÉRIO PONTES DE LIMA**

### **ROYAL HOTEL: Anteprojeto de Hotel Econômico na Cidade de São Luís/MA**

Monografia apresentada ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual do Maranhão com requisito parcial para obtenção do Título de Arquiteto e Urbanista.

Aprovado em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Nota: \_\_\_\_\_

### **BANCA EXAMINADORA**

---

**Prof. Flávio Moraes Rêgo Salomão** (Orientador)  
Universidade Estadual do Maranhão

---

**Prof. Victor Hugo dos Santos Plun** (Examinador Interno)  
Universidade Estadual do Maranhão

---

**José Nataniel Sales Neto** (Arquiteto Convidado)  
Universidade Estadual do Maranhão

*Algumas pessoas se tornam muito especiais e marcantes em nossa vida; existem aquelas que nos ajudam na concepção da vida, outras que nos apresentam ideais e sonhos e outras, ainda, porque provocam a construção desses sonhos. Dedico este trabalho aos meus familiares minha namorada e meus amigos, pela motivação e apoio. A todos vocês, meu muito obrigado!*

## AGRADECIMENTOS

Primeiramente a Deus, força maior que me impulsiona e me guia em meio aos obstáculos da vida;

Aos meu pais, João Alves e Maria da Glória, meus amigos, melhores exemplos de vida, por quem tenho um grande amor e admiração;

Às minhas irmãs Ana Lidia e Ana Lívia, pela amizade e confiança depositada;

À minha namorada, Jeane Lustosa, pelo incentivo, amor e compreensão dedicados.

Ao meu orientador, Prof. Flávio Salomão e ao Prof. Victor Hugo, por seus ensinamentos, debates e correções norteadores deste trabalho.

A todos os professores do Curso de Arquitetura e Urbanismo, que contribuíram decisivamente para minha formação acadêmica;

Aos meus amigos, companheiros e colegas de faculdade, com quem vivi e compartilhei muitos anos. Em especial, Alessio Antônio, Felipe Sales, Paulo Eduardo e Rodrigo, pela eterna amizade.

Enfim, a todas as pessoas que, direta ou indiretamente, colaboraram para a realização dessa importante etapa em minha vida.

"Tudo tem seu tempo e até certas manifestações mais vigorosas e originais entram em voga ou saem de moda. Mas a sabedoria tem uma vantagem: é eterna."

Baltasar Gracián

## RESUMO

Este projeto tem por objetivo propor um anteprojeto arquitetônico de um hotel econômico na cidade de São Luís/ MA. Para tanto, far-se-á uma abordagem teórica sobre aspectos históricos e conceituais do setor hoteleiro no mundo e no Brasil, dando ênfase a contextualização da cidade de São Luís/ MA. Em seguida, apresentar-se-ão os dados colhidos através da realização de estudo bibliográfico e de campo, desenvolvidos como suporte para a identificação de aspectos relevantes para a elaboração do programa de necessidades, essencial para a definição da destinação do hotel e, por conseguinte, da sua localização e características gerais (tamanho e diversidade das instalações).

Palavras-chave: Hotelaria. Hotel Econômico. São Luís/ MA.

## ABSTRACT

This project aims to propose an architectural blueprint of a budget hotel in the city of São Luís, MA. To this end, there will be a theoretical approach to conceptual and historical aspects of the hospitality industry in world and in Brazil, emphasizing the context of the city of São Luís, MA. Then submit will be the data gathered by conducting field research, developed as a support for the identification of issues relevant to the preparation of the program requirements, which determine the allocation of the hotel and therefore the location and general characteristics (size and diversity of plants). The methodology used was literature, documentary and field.

Keywords: Hospitality. Cheap. São Luís/ MA.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

ILUSTRAÇÃO 1 – Vista externa do Hotel Pharoux .....	16
ILUSTRAÇÃO 2 – Classificação dos hotéis quanto à qualidade .....	19
ILUSTRAÇÃO 3 – Principais vias de acesso .....	34
ILUSTRAÇÃO 4 – Entorno esquerdo – Supermercado Bom Preço.....	34
ILUSTRAÇÃO 5 – Entorno frontal – Lanchonetes .....	35
ILUSTRAÇÃO 6 – Vista interna do terreno tomada pela vegetação – Frente .....	36
ILUSTRAÇÃO 7 – Rua da Limeiras .....	36
ILUSTRAÇÃO 8 – Rua das Cajazeiras .....	36
ILUSTRAÇÃO 9 – Vista interna do terreno tomada pela vegetação .....	37
ILUSTRAÇÃO 10 – Rua dos Acapus .....	37
ILUSTRAÇÃO 11 – Encontro da Rua Cajazeiras com a Rua dos Acapus.....	37
ILUSTRAÇÃO 12 – Dimensões do terreno.....	38
ILUSTRAÇÃO 13 – Curvas de nível do terreno .....	39
ILUSTRAÇÃO 14 – Fluxograma .....	43
ILUSTRAÇÃO 15 – Movimento de terra .....	44
ILUSTRAÇÃO 16 – Plano de massas.....	45
ILUSTRAÇÃO 17 – Implantação .....	51
ILUSTRAÇÃO 18 – Layout Térreo .....	52
ILUSTRAÇÃO 19 – Layout Primeiro pavimento.....	53
ILUSTRAÇÃO 20 – Layout Pavimento tipo andares 2, 4, 6 .....	54
ILUSTRAÇÃO 21 – Layout Pavimento tipo andares 3, 5, 7 .....	55
ILUSTRAÇÃO 22 – Cobertura .....	56
ILUSTRAÇÃO 23 – Térreo .....	57
ILUSTRAÇÃO 24 – Corte AA' .....	58
ILUSTRAÇÃO 25 – Corte BB' .....	59
ILUSTRAÇÃO 26 – Vista fachada frontal .....	60
ILUSTRAÇÃO 27 – Perspectiva 01 .....	61
ILUSTRAÇÃO 28 – Perspectiva 02 .....	62



## LISTA DE TABELAS

TABELA 1 – Os Meios de Hospedagem de Turismo e as Características que os Distinguem	19
TABELA 2 – O Mercosul em face do Turismo Mundial.....	25
TABELA 3 – Estudo de Localização em Escala Local.....	29
TABELA 4 – Aspectos Relacionados à Condição Física de Terreno Específico .....	30
TABELA 5 – Descrição sumária da obra.....	47
TABELA 6 – Dimensionamento das áreas.....	47

## SUMARIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	13
<b>2</b>	<b>REFERENCIAL TEÓRICO</b>	15
<b>2.1</b>	<b>Hotelaria</b>	15
2.1.1	História	16
2.1.2	Classificação	19
2.1.3	Tipos	21
<b>2.2</b>	<b>Contextualização</b>	25
2.2.1	Definição do produto	25
2.2.2	Localização	28
<b>3</b>	<b>METODOLOGIA</b>	32
<b>3.1</b>	<b>Tipo de pesquisa</b>	32
<b>3.2</b>	<b>Universo e amostra</b>	32
<b>3.3</b>	<b>Instrumentos de coleta de dados</b>	33
<b>3.4</b>	<b>Estudo de localização</b>	34
<b>4</b>	<b>ANTEPROJETO ARQUITETÔNICO</b>	41
<b>4.1</b>	<b>Memorial justificativo</b>	41
<b>4.2</b>	<b>Programa de necessidades</b>	42
<b>4.3</b>	<b>Dimensionamento</b>	45
<b>4.4</b>	<b>Material gráfico</b>	50
<b>5</b>	<b>CONCLUSÃO</b>	63
	REFERÊNCIAS	65

## 1 INTRODUÇÃO

As novas dimensões, notadamente nas áreas de comunicação e transportes, decorridas da década de 80, quando eclodiu o processo de globalização – da economia, da política e até mesmo da cultura – propiciou manifesto desenvolvimento econômico-financeira-social em escala mundial.

Nota-se que o mercado turístico teve considerável participação no desenrolar desse quadro de crescimento, estabilização e consolidação nas mais variadas esferas nacional e internacionalmente. Afinal, além das habituais estratégias, o turismo desenvolveu novos nichos como, por exemplo, o turismo ecológico, de aventura, científico, dentre outros, que auxiliaram significativamente no incremento dos fluxos mercadológicos.

Frente a este cenário, a hotelaria emergiu como importante interface para o turismo, posto que possibilite o adequado atendimento às necessidades das mais variadas demandas de mercado, em termos de acomodações. Essa realidade trouxe, de um lado, perspectivas palpáveis de crescimento e, de outro, a ressaltante deficiência na qualificação e especialização dos serviços prestados, fazendo repensar questões como: a complexidade atinente as funções de hospedagem e adequação das atividades administrativas aos variados modelos de empreendimentos hoteleiros existentes.

Deste modo, destaca-se que os hotéis transpõem as barreiras de meros edifícios cujos requisitos básicos obedecem a regramentos objetivos para a definição de áreas e instalações e o dimensionamento e elaboração do projeto. Hotéis são empreendimentos complexos que necessitam de um programa de dimensões e atividades que possam nortear o seu funcionamento, ininterrupto e particular, haja vista que englobe abordagens de caráter geral e peculiares a cada setor específico.

Neste referente, o planejamento e projeto de hotéis dá ênfase aos aspectos funcionais, além de aspectos físicos classificados como relevantes ao atendimento das necessidades comuns a função de hospedagem – apartamentos confortáveis, agradáveis, bem equipados somados a atendimento satisfatório no que concernem os serviços oferecidos. Pressupõe o equilíbrio entre o binômio mercado/ localização, além de outros fatores que possibilitem determinar a sua viabilidade econômico-financeira.

No Brasil, onde a hotelaria é recente, a tendência, segundo a ABIH (Associação Brasileira da Indústria de Hotéis), é de investimento por parte de grandes redes nacionais e internacionais, principalmente em hotéis de negócios/ econômicos e nos resorts/ lazer. Essa

mesma tendência pode ser observada no estado do Maranhão, que vem crescendo exponencialmente nos últimos anos devido à implantação de novas empresas.

Neste sentido, o presente trabalho teve por objetivo desenvolver um anteprojeto arquitetônico de um hotel econômico em São Luís. Para tanto, fez-se necessário a identificação da oferta e a demanda por hotéis de categoria econômica em São Luís, dos principais serviços oferecidos pelos hotéis de categoria econômica, das atividades desenvolvidas no hotel e; o estudo das normas de acessibilidade de pessoas com necessidades especiais.

Para atingir o objetivo proposto, estruturou-se a pesquisa em três etapas.

A primeira abrangeu de forma sucinta, porém coesa, a evolução do setor hoteleiro; a classificação dos hotéis segundo os órgãos fiscalizadores e; os tipos de hotéis, com destaque as categorias a que pertencem. Serão citados apenas alguns exemplos, em decorrência da grande variedade de tipos e subtipos hoje existentes.

Na segunda etapa, foi realizada a coleta de dados acerca das características e peculiaridades do Estado, da cidade e do bairro escolhidos para a proposição do projeto. Para tanto, realizou-se pesquisa de campo. Analisaram-se: localização, terreno escolhido, características físicas, acessos, entorno e dimensões, além da legislação vigente. Também se realizou aplicação de questionários junto aos hóspedes de hotéis da mesma categoria, com vistas a traçar seu perfil, bem como identificar suas exigências.

A terceira etapa referiu-se ao objetivo principal desta pesquisa: o anteprojeto arquitetônico de um hotel econômico, o Hotel Royal. Desta feita, descreveram-se: memoriais, programa de necessidade, implantação, partido, acessos e fluxograma, tendo sido desenvolvido a partir dos dados obtidos no decorrer desta pesquisa e adequando-se às normas técnicas.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

A oferta hoteleira, originada no comércio, evoluiu ao longo da história, com vistas ao atendimento de públicos variados, em momentos históricos, situações e condições distintas.

No Brasil, instalou-se, ainda que de forma precária, durante o período colonial, experimentando notória evolução no período pós-globalização. No Maranhão vem se expandindo notoriamente nos últimos dez anos, com tendência a mais crescimento nos próximos anos.

Presentemente, a hotelaria, no Brasil e no mundo, graças ao avanço do turismo e da tecnologia encontra-se preparada para atender a diferentes necessidades, em termos de preferência e, também de condições financeiras. Para tanto, dispõe-se de variados tipos e classificações de hotéis que se destinam ao turismo ecológico, às viagens de negócios, dentre outros enfoques.

Neste sentido, tem-se como objetivo, neste capítulo, proceder à apresentação, de maneira mais detalhada, do histórico, tipos e classificação dos hotéis em nível tanto nacional quanto mundial, bem como a contextualização no que trata da definição do produto e da localização (em escala regional, local e voltada para terreno específico), com ênfase para o hotel econômico, tema deste trabalho.

### 2.1 Hotelaria

A palavra hospedagem advém do latim *hospitium* que significa hospitalidade, isto é bom tratamento. Por sua vez, hospitalidade origina-se no latim *hospitalitas atis* que remete a hospitais – bom tratamento aos doentes. Entretanto, contemporaneamente, a hospedagem está vinculada à expressão hotel, definido como um estabelecimento de caráter público destinado ao oferecimento de alojamento e outros serviços correlatos, em troca do pagamento de diárias<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> BENI, Mario Carlos. **Análise Estrutural do Turismo**. 2ª ed. São Paulo: Senac, 1998.

### 2.1.1 História

A origem da atividade hoteleira no mundo confunde-se com a evolução comércio. Segundo os historiadores, já na Antiguidade, com a descoberta das primeiras rotas comerciais – Ásia, Europa e África – surgiram os primeiros núcleos urbanos e centros de hospedagem que tinham por finalidade garantir o atendimento aos visitantes que compareciam a Grécia para assistir aos jogos olímpicos<sup>2</sup>.

Na Idade Média, mosteiros e abadias, numa atitude pautada em questões morais e espirituais, passaram servir como local de hospedagem aos viajantes. Mais tarde, devido ao aumento no volume de viajantes, determinado pela construção de novas estradas, esta atividade passou a ser exercida de modo mais organizado. As instituições religiosas construíram prédios próximos aos monastérios destinados exclusivamente ao repouso dos hóspedes<sup>3</sup>.

Durante a monarquia, com a consolidação dos meios de transporte europeus, o fluxo de viajantes aumentou ainda mais, expandindo a hotelaria exercida pelo Estado. Aqueles que não grassavam das instalações estatais eram atendidos, precariamente, em albergues e estalagens particulares, em geral, construídas junto a bares e tabernas, à beira das estradas e à margem dos rios e mares navegáveis<sup>4</sup>.

Com o advento da Revolução Industrial e a expansão do capitalismo, a hotelaria passou a ser explorada comercialmente. Porém, os hotéis *staff* padronizado somente surgem em meados do século XIX. Nova mudança ocorre no turismo após a Segunda Guerra Mundial, pela extensão da economia, melhoria da qualidade de vida da população (européia) e ampliação dos sistemas de transporte e comunicação. Os fluxos turísticos crescem substancialmente<sup>5</sup>.

Em 1870, César Ritz, um arquiteto suíço, inovou no planejamento e projeto de um hotel em Paris ao adicionar banheiros aos quartos, inaugurando as primeiras unidades habitacionais (UH's); ideia que chegou aos Estados Unidos em 1908, com a edificação do Statler Hotel Company, e, depois, se espalhou para todo o mundo sob a denominação de apartamentos e/ ou suítes<sup>6</sup>.

---

<sup>2</sup> DUARTE, Vladir Vieira. **Administração de Sistemas Hoteleiros**: conceitos básicos. São Paulo: Senac, 1995.

<sup>3</sup> ANDRADE, Nelson; BRITO, Paulo Lucio; JORGE, Wilson Edson. **Hotel**: planejamento e projeto. 9ª ed. São Paulo: Senac, 2007.

<sup>4</sup> CASTELLI, Geraldo. **Administração Hoteleira**. 9ª ed. Caxias do Sul: Educs, 2002.

<sup>5</sup> GOMES, Guilherme Alves. **Hotelaria, Métodos e Procedimentos**. São Paulo: Intelectom Cultural, 1987.

<sup>6</sup> NEUFERT, Ernest. **Arte de Projetar em Arquitetura**. 21ª ed. São Paulo: Câmara Brasileira do Livro. 2000.

A partir do início do século XX, época de exponencial prosperidade econômica, sobretudo nos países europeus e norte-americanos, o setor hoteleiro vivencia um surto de construções com variados tipos de edificações, tendo em vista atender a públicos diferentes, porém exigentes. Novo surto ocorre nos anos 50 e 70, devido à entrada em operação de novos meios de transporte (sobretudo aéreos comerciais para um grande número de passageiros)<sup>7</sup>.

No Brasil, a hotelaria surgiu ainda no período colonial, quando os viajantes se hospedavam nas casas-grandes dos engenhos e/ ou fazendas, nos casarões das cidades, nos conventos e nos ranchos à beira das estradas. Enfatiza-se que os ranchos, tipo de hospedaria mais comum nesse tempo, eram alpendres edificadas ao lado de estabelecimentos rústicos que comerciavam alimentos e bebidas.

No século XVIII aparecem as primeiras estalagens, embrião dos hotéis. Estes estabelecimentos ofereciam, primeiramente, refeições a preço fixo. Depois agregaram às refeições, o oferecimento de alojamento (quartos para dormir)<sup>8</sup>.

No entanto, somente a partir de 1808, com a chegada da corte portuguesa ao Rio de Janeiro e a abertura dos portos deu-se a intensificação do fluxo de estrangeiros que entravam no país. Demandou-se por um número crescente de alojamentos forçando os proprietários a expandir seus negócios. Passou-se a usar a denominação hotel, com o intuito de elevar o conceito da casa. O hotel de maior prestígio era o Pharoux, localizado estrategicamente junto ao cais do porto, mostrado na ilustração 1, abaixo<sup>9</sup>:

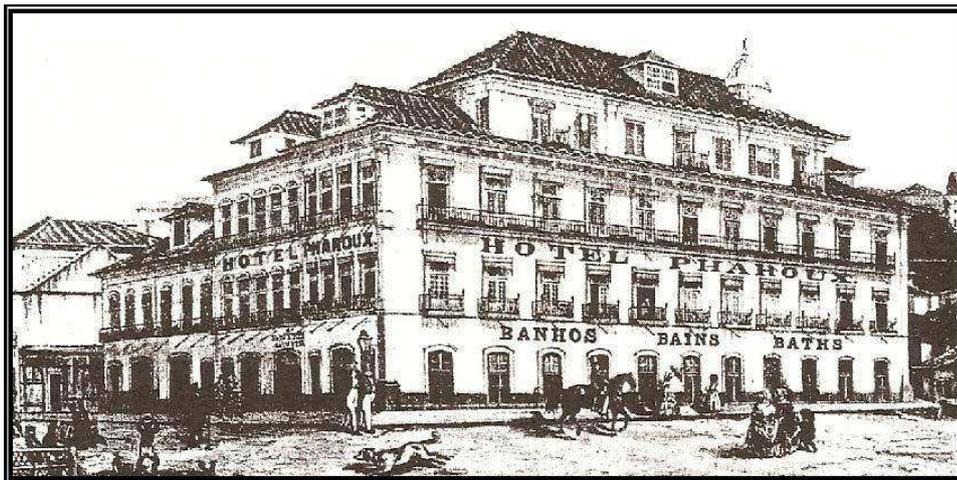


Ilustração 1: Vista externa do Hotel Pharoux  
Fonte: ANDRADE; BRITO; JORGE (2007, p. 21)

<sup>7</sup> DUARTE, Vladir Vieira, *op. cit.*

<sup>8</sup> CASTELLI, Geraldo, *op. cit.*

<sup>9</sup> BENI, Mario Carlos, *op. cit.*

Em meados do século XIX, o Rio de Janeiro experimentou a escassez de hotéis, o que perdurou até o século seguinte quando o governo resolveu dar providências mediante o Decreto n. 1160/ 1907 que determinava a isenção de todos os emolumentos e impostos municipais, por um período de sete anos, aos primeiros cinco grandes hotéis que ali se instalassem<sup>10</sup>.

O governo obteve resposta positiva. Em 1908 foi inaugurado o Hotel Avenida, maior do Brasil. A partir da década de 30 a implantação de hotéis novamente avivou-se, porém atrelados aos jogos de azar. Em 1946 houve retração da atividade hoteleira, haja vista que devido à proibição dos jogos de azar muitos hotéis, como Araxá e Quitandinha, fecharam as portas<sup>11</sup>.

Para mudar este quadro, em 1966 foi criada a Embratur (Empresa Brasileira de Turismo, hoje denominada Ministério do Turismo) e o Fungetur (Fundo Geral de Turismo). Estes órgãos ofereciam incentivos fiscais para a implantação de hotéis. Iniciou-se uma nova era da hotelaria brasileira, a era dos hotéis cinco estrelas<sup>12</sup>.

Na década seguinte, teve-se a chegada das redes hoteleiras internacionais que impuseram novas orientações aos padrões de serviços e de preços praticados por este setor, internamente. Mesmo assim, devido ao massivo investimento em hotéis de luxo, observou-se uma demanda crescente, porém reprimida, o que gerou sério desequilíbrio no perfil dos hotéis nacionais. Muitos segmentos, como os ligados a negócios e serviços, foram negligenciados<sup>13</sup>.

Desta feita, somente a partir da década de 90 iniciam-se os investimentos na implantação de hotéis econômicos e resorts como alternativos aos luxuosos. Com diárias 50% mais baratas, sem abrir mão de conforto e qualidade, estes hotéis tornaram-se opção atrativa para visitantes em busca de negócios ou lazer, respectivamente. As previsões para o setor hoteleiro, especialmente no Brasil, são positivas, haja vista que se espera grande crescimento, sobretudo nas regiões Norte e Nordeste<sup>14</sup>.

Observa-se também que este quadro marca a ampliação da participação efetiva de grandes cadeias hoteleiras internacionais no mercado nacional. Além disso, favorece a concorrência que, por sua vez, tende a impactar na diminuição das tarifas e melhoria dos padrões de atendimento ao cliente.

---

<sup>10</sup> BENI, Mario Carlos, *op. cit.*

<sup>11</sup> NEUFERT, Ernest, *op. cit.*

<sup>12</sup> DUARTE, Vladir Vieira, *op. cit.*

<sup>13</sup> GOMES, Guilherme Alves, *op. cit.*

<sup>14</sup> CASTELLI, Geraldo, *op. cit.*

### 2.1.2 Classificação

Em 1870 surgiu o primeiro sistema de classificação de hotéis, as categorias. Na primeira categoria enquadravam-se os pousos de tropeiros simples; na segunda, telheiros cobertos ou ranchos ao lado das pastagens; na terceira, a pulperia – mistura de venda e hospedaria; na quarta, as estalagens ou hospedarias e; na quinta, os hotéis<sup>15</sup>. A este, outros se seguiram.

Mais recentemente, em 1996, foi instituída pela Deliberação Normativa 367, da Embratur, a classificação dos meios de hospedagem de turismo de acordo com as características que os distinguem, conforme destacado na tabela 1, a seguir:

Tabela 1: Os meios de hospedagem de turismo e as características que os distinguem  
Fonte: ANDRADE; BRITO; JORGE (2007, p. 45)

<b>Tipo</b>	<b>Localização</b>	<b>Natureza da edificação</b>	<b>Clientela preferencial</b>	<b>Infra-estrutura</b>
Hotel – H	Preferencialmente urbana	Normalmente, em edificação com vários pavimentos (partido arquitetônico vertical)	Mista, com executivos e turistas, predominado ora uns, ora outros	Hospedagem e, dependendo da categoria, em termos de grau de conforto, alguma infraestrutura para lazer e negócios
Hotel Histórico – HH	Em prédios, locais ou cidades históricas (meio urbano e rural)	Prédio tombado pelo IPHAN ou de significado histórico ou valor regional reconhecido	Mista, com executivos e turistas, com predominância variável de uns e outros	Normalmente, restrita à hospedagem
Hotel de Lazer – HL	Áreas rurais ou local turístico fora do centro urbano	Normalmente partido arquitetônico horizontal	Turistas em viagens ou recreação e lazer	Áreas, instalações, equipamentos e serviços próprios para lazer e hóspede
Pousada – P	Locais turísticos normalmente fora do centro urbano	Predominantemente, partido arquitetônico horizontal	Turistas em viagens de recreação e lazer	Restrita à hospedagem

<sup>15</sup> DUARTE, Vladoir Vieira, *op. cit.*

Nova Deliberação Normativa foi expedida em 2002 para definir o Sistema Oficial de classificação dos Meios de Hospedagem.

A norma em vigor é a Deliberação Normativa da EMBRATUR nº 429, de 23 de abril de 2002. Ela é formada pelo Anexos I, II, III e IV, pelo Regulamento Geral dos Meios de Hospedagem e pelo Regulamento do Sistema Oficial de Classificação de Meios de Hospedagem.

Ela tem por finalidade principalmente a promoção do desenvolvimento da indústria hoteleira, mediante a classificação, categorização e qualificação dos meios de hospedagem.

Nesse sentido, os hotéis podem ser classificados a partir de variados critérios, quais sejam: o padrão e características de suas instalações (grau de conforto – estrelas), localização (cidade, praia, montanha, aeroporto etc.), destinação (turismo, negócios, lazer, cassino, convenções, econômicos etc.), dentre outros.

Atualmente o Ministério do Turismo publicou a Portaria nº 17, de 12 de Fevereiro de 2010, com a finalidade de tornar sem efeito a Regulamento do Sistema Oficial de Classificação de Meios de Hospedagem, aprovado pela Deliberação Normativa da EMBRATUR nº 429, de 23 de abril de 2002 e revogar a Deliberação Normativa da EMBRATUR nº 376, de 14 de maio de 1997.

Permanecendo ainda em vigor o Anexo IV que trata da Matriz de Classificação dos Hotéis. Segundo ele os meios de hospedagem são classificados em seis categorias representadas por estrelas conforme ilustração 2:



Ilustração 2: Classificação dos hotéis quanto à qualidade  
Fonte: EMBRATUR (2000-2010, p. 1)

Ressalta-se que compete ao Conselho Técnico Nacional, composto por representantes da Embratur e da ABIH, coordenar e supervisionar a implantação e do funcionamento do sistema de classificação dos meios de hospedagem.

Também é de competência destes organismos, a avaliação dos meios de hospedagem, a fim de verificar se estes atendem ou não e, se atendem, até que ponto, as exigências de credenciamento do IBH (Instituto Brasileiro de Hospedagem, tendo em vista conceder-lhe a quantidade de estrelas que melhor convier com o padrão de suas instalações, serviços e atendimento.

### 2.1.3 Tipos

Em virtude da necessidade de responder a uma grande diversidade de demandas e a captação de novos hóspedes diante da concorrência acirrada com outros estabelecimentos, o setor hoteleiro criou e abraçou, ao longo do tempo, variados tipos de hotel, cujas características tornam-se peculiares, seja pela localização ou mesmo pelo segmento de mercado atendido.

Neste sentido, surgem novas cadeias que compreendem o oferecimento de novos produtos e serviços diferenciados, enquanto as cadeias mais antigas buscam adequar-se as novas exigências, com vistas a sua manutenção no mercado. São hotéis centrais, hotéis não-centrais, hotéis econômicos, dentre outros tipos, com instalações, serviços e preços para variados públicos.

Os hotéis centrais, conforme sugere o nome, situam-se em áreas urbanas nos principais centros das cidades. Próximos a restaurantes, bares, cinemas, sedes de empresas e outros espaços de lazer e negócios. Estes hotéis destinam-se a diversos tipos de hóspedes quanto ao tipo de renda e outros fatores que interferem, principalmente, nas tarifas cobradas<sup>16</sup>.

Isto posto, tem-se que os hotéis centrais podem ser grandes ou pequenos, com maior ou menor diversidade de instalações, devendo-se verificar previamente a área de terreno disponível, a legislação do uso do solo, a demanda e a preferência de atendimento a nichos especiais de mercado.

Deve-se observar, também, o adequado posicionamento dos acessos e condições de circulação para hóspedes, visitantes, empregados e fornecedores, e para os veículos, inclusive os de maior porte, de fornecedores.

---

<sup>16</sup> BENI, Mario Carlos, *op. cit.*

Os apartamentos deste tipo de hotel devem possuir dimensões aproximadas de 3,80 metros de largura e 5,00 metros de comprimento, com variações de cerca de 10 por cento. Também se devem prever apartamentos especiais para pessoas portadoras de deficiências físicas<sup>17</sup>, além de terraços voltados para paisagens significativas e climas amenos.

Os hotéis não-centrais são produto da escassez de áreas bem localizadas e com dimensões suficientes a construção de bons hotéis nos centros, bem como ao elevado preço dos terrenos, congestionamento do tráfego, dentre outros fatores.

Para a viabilização deste tipo de hotel é necessário verificar aspectos relevantes como: a facilidade de acesso ao centro e principais áreas de interesse da região, tendências de desenvolvimento do local e a infra-estrutura (água, esgoto, energia, telecomunicação e gás).

No que se referem aos demais cuidados com a localização, tamanho e diversidade das instalações, características do *lobby* e dos apartamentos e estacionamento, aplicam-se aos hotéis não-centrais os mesmos comentários feitos para os hotéis centrais.

Casos particulares de hotéis não-centrais são os hotéis de aeroporto, utilizados nas viagens de negócio e turismo de média e longa distância. Estes hotéis localizam-se tão próximo quanto possível dos terminais de passageiros para atender a dificuldades como cancelamento, atrasos de vôo ou conexões demoradas.

Os hotéis econômicos caracterizam-se pela redução das instalações e serviços ao mínimo necessário aos hóspedes a que se destinam. Porém, não podem ser confundidos com hotéis cujas instalações e serviços são precários, decadentes e, portanto, de baixa qualidade.

Os hóspedes que procuram este tipo de hotel dispensam ambientes de lazer, sauna, piscina, serviço de quarto 24 horas, sem, no entanto, escusar de conforto, higiene, café da manhã completo e confiabilidade das instalações.

As instalações dos hotéis econômicos, de modo geral, resumem-se a apartamentos de dimensões e mobiliários adequados, instalações sanitárias completas e ar-condicionado, administração, pequena recepção, dependência para equipamentos, local para o café da manhã ou lanchonete e estacionamento<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> A Embratur, bem como a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 9050, recomenda que 2 por cento dos apartamentos sejam destinados a portadores de deficiências físicas.

<sup>18</sup> O número de apartamentos é reduzido, entre 60 e 100 unidades. O número de vagas de estacionamento deve ser equivalente ao número de apartamentos. Instalações para o trabalho devem ser consideradas essenciais.

Os serviços limitam-se a recepção, troca de roupas de cama e banho, limpeza e manutenção das dependências internas e externas, preparo do café da manhã e, eventualmente, funcionamento de lanchonete<sup>19</sup>.

Com relação à localização, os hotéis econômicos, em geral, ficam próximos as entradas das cidades ou entroncamentos de acessos. Também podem ser implantados em centros expandidos, próximo a estações de trem, metrô ou terminais de ônibus e em pontos estratégicos para paradas em rotas de viagens longas.

Os hotéis de lazer, dentre os quais predominam os *resorts*, tem como maior atrativo a recreação e os esportes. Caracterizam-se pelas extensas áreas, diversidade de instalações e de atividades. São localizados em terrenos de grandes glebas com características topográficas e geológicas favoráveis à implantação de parques, quadras, campos etc.

Em geral, situam-se em localidades próximas a praias, rios, lago e represas, o que favorece o clima ameno. Porém deve-se observar a acessibilidade, disponibilidade de infraestrutura e tratamento paisagístico da área. O número de apartamentos deve ser suficiente ao suporte econômico do conjunto de instalações oferecidas. Seu tamanho deve ser projetado para comportar armários maiores e camas adicionais. Os terraços e o *lobby* devem ser amplos<sup>20</sup>.

Com características semelhantes aos *resorts*, os hotéis-fazenda e pousadas, são hotéis de lazer com instalações mais modestas e menor diversidade de serviços. A quantidade de apartamentos também é reduzida – menos de cem. A administração e, em geral, familiar, consequentemente, o tratamento dispensado aos hóspedes é mais pessoal.

Outros empreendimentos hoteleiros voltados para o lazer são os hotéis-selva ou eco-hotéis, cujas atrações concentram-se nas florestas e demais áreas naturais em seu entorno e; os *lodges* ou alojamentos individuais isolados – sob a forma de chalés, cabanas e similares – destinados ao turismo termal, de caça, pesca e aventura.

Direcionados a saúde e cuidados com o corpo, os *spas* são considerados os antecedentes dos *resorts*. Primeiramente vinculados a localidades conhecidas pelas propriedades terapêuticas da água e de outros elementos naturais, presentemente estão relacionados a perda de peso, condicionamento físico, desintoxicação e outros tratamentos específicos.

---

<sup>19</sup> A lavanderia pode ser pequena. Como alternativa, os serviços de lavagem podem ser terceirizados ou concentrados em uma lavanderia de porte médio que preste serviços a um conjunto de hotéis de mesma rede.

<sup>20</sup> A quantidade de vagas do estacionamento depende, invariavelmente, do transporte utilizados pelos hóspedes para chegar ao hotel. Em casos onde o acesso é exclusivamente por via aérea ou marítima, podem ser reduzidas a número próximo de zero.

Menciona-se que, com outros atrativos – onde destacam-se os jogos de azar –, os hotéis-cassino também visam a diversão de seus hóspedes.

Os hotéis-residências (*suite service, apart-hotéis, flats*), diferentemente dos demais, tem como alvo aquelas pessoas que desejam ou necessitam, seja por força de motivos pessoais ou por interesses profissionais, permanecer em um determinado local por um tempo relativamente longo sem, contudo, fixar domicílio.

Também atinge aqueles que, embora sejam moradores permanentes da cidade desejam e pode dispor de recursos financeiros suficientes para gozar das acomodações e dos serviços prestados por este tipo de hotel, com vistas sua liberação das responsabilidades e das rotinas domésticas<sup>21</sup>.

Ressalta-se que alguns autores consideram como hotéis os navios, o que embora, a priori, pareça inusitado, haja vista que o principal objetivo dos navios seja o transporte e não a hospedagem, é uma realidade. Afinal, presentemente os modernos transatlânticos vêm sobrepondo o aspecto hoteleiro à própria viagem.

Importa destacar que as instalações de hospedagens, nos navios, caracterizam-se por apartamentos de tamanho reduzido, chamados de camarotes, sem abertura para a parte exterior. No entanto, primam pelo luxo e conforto, possuem mobiliário de *design* moderno, oferecem serviços de quarto e de restaurante.

Outros tipos de meios de hospedagem sopesados hotéis são: motéis, pensão, albergue, pousada, parador, dentre outros. Os motéis oferecem aluguel de apartamentos mobiliados, serviços de alimentação e estacionamento equivalente ao número de apartamentos. As pensões possuem serviços característicos de alojamento – instalações sanitárias coletivas proporcionais a quantidade de leitos e fornecimento de refeições incluídas nas diárias. Os albergues destinam-se ao atendimento do turismo social; têm instalações e serviços elementares, dormitórios coletivos e serviços parciais de alimentação.

As pousadas são ambientes familiares que podem evoluir para a categoria de equipamento hoteleiro convencional. Os paradores possuem características similares as pousadas, contudo tem uma especificidade: situa-se unicamente em edificações de estrito valor histórico-arquitetônico (castelos, mansões, fortalezas, estalagens, estradas reais e outros).

---

<sup>21</sup> Estes hotéis oferecem apartamentos com área pouco maior que a dos *standards* do hotel comum, possuem características semelhantes aos dos apartamentos residenciais comuns – pequena sala de estar, *hall* de distribuição, banheiro, um ou mais quartos.

## 2.2 Contextualização

Presentemente, a indústria hoteleira vem crescendo notoriamente. Nesse sentido, a Região Nordeste, rica em belezas naturais, arquitetônicas, culturais, dentre outras, vem atraindo a atenção de grande parcela dos turistas tanto nacionais quanto estrangeiros. É tanto que o Governo Federal, através do Ministério do Turismo (2010), declarou que esta região deve receber aportes superiores a R\$ 7 bilhões em hospedagem, atingindo a marca de 45 mil leitos em 2010<sup>22</sup>.

### 2.2.1 Definição do produto

Para a implantação de um hotel, antes é necessário observar aspectos que estejam diretamente relacionados à oferta e à demanda. Neste sentido, verifica-se notória expansão da economia que incorporou novos e significativos contingentes à sociedade de consumo, além do crescimento mundial das áreas de interesse turístico, especialmente após a globalização quando se popularizou os meios de comunicação e de transporte, além de outros aparatos tecnológicos.

Desta feita, as viagens, mais acessíveis, passaram a fazer parte da cultura e do desejo de consumo de grande parcela da população, em escala mundial. Conseqüentemente houve o aumento da demanda turística e, com isso, o aumento da oferta hoteleira (espinha dorsal do turismo), assim como de outros comércios relacionados ao turismo.

Isso pode ser comprovado pelos dados do WTTC (*World Travel and Tourism Council*), que aponta considerável avanço no impacto do turismo no faturamento bruto da economia mundial, na composição do PIB mundial e na geração de empregos, conforme Tabela 2, a seguir:

Tabela 2: O Mercosul em face do turismo mundial

Fonte: ANDRADE; BRITO; JORGE (2007, p. 28)

Indicadores	Mercosul			Mundo		
	1992	1995	2005	1992	1995	2005
Faturamento bruto (US\$ bilhões)						
Empregos (milhões)						

<sup>22</sup> SEBRAE. Investigação da Rentabilidade de Clientes: um estudo no setor hoteleiro nordestino. 2002. Disponível em: <http://www.biblioteca.sebrae.com.br/bte/bte.nsf/DowContador?OpenAgent>. Acesso em: 10/05/2010.

% do total						
Faturamento bruto (US\$ bilhões)	59,71	70,99	156,44	3,217	3,380	7,176
Empregos (milhões)	7,56	7,54	10,26	192	212	338
% do total	6,8	6,36	6,39	10,5	10,7	11,8
Contribuição ao PIB (US\$ bilhões)						
	51,79	61,57	135,65	2,852	2,983	6,337
% do total	7,15	7,15	7,14	11,0	10,9	11,4
Investimentos (US\$ bilhões)						
	9,50	11,21	24,60	715	697	1,614
% do total	6,09	6,08	6,07	12,5	11,5	11,9
Gastos do Governo (US\$ bilhões)						
	3,46	4,14	9,18	273	312	643
% do total	3,64	3,63	3,61	6,0	6,5	6,8
Consumo pessoal (US\$ bilhões)						
	32,19	38,38	84,65	1,798	1,898	3,866
% do total	7,18	7,18	7,17	11,4	11,4	11,7
Impostos (US\$ bilhões)						
	10,69	12,69	27,93	627	656	1,405
% do total	5,53	5,41	5,43	11,3	11,1	11,6

Nesse contexto, o sistema hoteleiro passou a esforçar-se no sentido de trabalhar, canalizar e moldar a demanda, com vistas ao atendimento de seus interesses (do sistema hoteleiro). Deste modo, podem, presentemente, orientar o tipo de hotel de acordo com segmentos distintos, porém bem definidos. Assim, também é interessante observar e compreender a segmentação de mercado.

Segmento de mercado refere-se ao universo de consumidores com objetivos, expectativas, necessidades e anseios comuns com relação a um produto específico. No caso do setor hoteleiro, reporta-se ao conjunto de consumidores cujos interesses são orientadores do tipo de hotel (produto). Ou seja, a segmentação objetiva alinhar interesses e produto<sup>23</sup>.

A estes dados acrescenta-se que a hotelaria, mormente nas últimas décadas, vem se estruturando justamente em torno da segmentação de mercado, o que significa que, se a empresa (ou cadeia hoteleira) interessada em implantar um hotel, já tiver especialização em um determinado produto, ou mesmo, se já houver definido o produto a partir de estudos de mercado prévios, a questão passa a ser onde implantá-lo.

Antes, porém, faz-se necessário retornar a dinâmica do mercado que inclui oferta e demanda. Onde: a avaliação da oferta abrange, genericamente, o levantamento dos hotéis

<sup>23</sup> São exemplos de segmentação do ramo hoteleiro: grupos caracterizados por executivos de nível intermediário, técnicos, profissionais e vendedores que viajam a negócios e que preferem (ou podem apenas) pagar tarifas mais baixas; seu objetivo é mais o conforto do que a sofisticação das instalações e dos serviços hoteleiros; esse segmento gerou o aparecimento dos hotéis econômicos, atualmente objeto de uma grande expansão no Brasil. O contingente de mercado caracterizado por executivos, políticos e artistas que procuram hotéis de alto nível, que ofereçam mais discrição e preservem o hóspede; são hotéis menores, mas bastante sofisticados nos serviços e nas instalações. O público que procura descanso e fortalecimento físico e mental em ambientes isolados, com paisagens ricas e características; essa demanda é o contraponto à vida urbana moderna, que provoca tensão e estresse; gerou o aparecimento de *resorts* e, como seu desdobramento, os *spas*, mais voltados para acondicionamento e/ou recuperação física e/ou mental.

existentes na área ou cidade escolhida (análise da concorrência/ hotéis em operação) e a análise da demanda, mais complexa, considera, além da segmentação de mercado, aspectos como: tamanho, características, tendências, dentre outros.

O tamanho do hotel vincula-se ao tipo ou categoria, sendo que, algumas vezes, é limitado pela legislação pública (Ibama (Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis), por exemplo), restando a preocupação com a viabilização do negócio em conformidade com as exigências formais. Também está vinculado à rentabilidade e aos custos de implantação e operação do empreendimento<sup>24</sup>.

Destaca-se que o tamanho, relacionado às dimensões, compreende o espaço destinado aos apartamentos, áreas comuns, restaurante, lanchonete ou refeitório, áreas administrativas, áreas de lazer, garagem e outras.

As características do hotel também se amoldam ao tipo ou categoria na qual o hotel está enquadrado. Inclui aspectos como tipo de serviços oferecidos, quantidade de vagas na garagem, dentre outras opções aos hóspedes.

No que se refere às tendências observam-se aspectos mercadológicos atinentes ao local, em termos crescimentos, desenvolvimento, necessidades detectadas. Esses fatores podem ser facilmente elencados a partir da resposta a algumas questões que norteiam a decisão da implantação de um hotel, são elas: Para quem o hotel se destina? Qual tipo de hotel implantar? Onde localizá-lo?

Percebe-se que nesse ponto fecha-se um ciclo que está sempre retornando ao início. Isso se deve ao encadeamento dessas informações, elementos críticos quando da implantação de um empreendimento no setor hoteleiro.

Outro fator importante que contribui para a tomada de decisão do investidor com relação a definição do produto é a viabilidade econômico-financeira do empreendimento que envolve uma série de decisões relevantes como, a determinação da grandeza do investimento e suas fontes, além do tipo de hotel, tamanho aproximado e local para implantação. Desse modo, o estudo de viabilidade econômico-financeira é, na verdade, um instrumento fundamental para orientar a decisão final sobre o investimento.

Do ponto de vista algébrico, esclarece-se que o estudo de viabilidade econômico-financeira trata-se de um conjunto de equações que relacionam variáveis diversas, tanto independentes (pré-fixadas) quanto dependentes (calculadas)<sup>25</sup>.

---

<sup>24</sup> BENI, Mario Carlos, *op. cit.*

<sup>25</sup> São variáveis independentes do estudo de viabilidade econômico-financeira aquelas prefixadas ou calculadas anteriormente, por exemplo: custo de implantação (todos os investimentos envolvidos com imóveis e móveis do

Ou seja, o estudo de viabilidade econômico-financeira trabalha de maneira algébrica o conjunto de variáveis independentes e dependentes em um fluxo de caixa que deve ser calculado mensal ou anualmente para um período em torno de dez a vinte anos<sup>26</sup>.

Portanto, o estudo de viabilidade possibilita prever problemas e precaver-se mediante ao planejamento antecipado de estratégias direcionadas e efetivas no combate a déficits e outros aspectos negativos decorrentes do negócio.

### 2.2.2 Localização

O estudo da localização de um empreendimento hoteleiro é indispensável à melhor escolha. Pode ocorrer em três escalas de território: regional, local e de terreno específico. Cada escala leva a uma resposta cuja precisão é diferente. Além disso, cada uma delas requer um método de escolha distinto<sup>27</sup>.

O estudo de localização em escala regional parte de uma tipologia pré-determinada, avaliação de demanda suficiente e de estratégia de captação de demanda adequada para um tipo de empreendimento hoteleiro. Seguidamente, passa-se a realização de pesquisa para decidir pelo local para a sua implantação, escolhendo-se o mais favorável e, portanto, viável.

Desta forma devem-se observar aspectos vinculados essencialmente ao apoio urbano, o que inclui a rede de serviços de infra-estrutura e acessibilidade. Ademais, devem-se verificar a dinâmica de crescimento da população urbana e da economia, qualidade de vida, recursos em educação e saúde, facilidade de comunicação e outros.

Exemplifica-se que uma região serrana com muitas cavernas, próximas a uma região metropolitana com demanda turística alta, porém cuja acessibilidade é precária,

---

estabelecimento – terreno, projeto, infra-estrutura, obras civis e instalações, equipamentos etc.); diárias; despesas operacionais (salários e encargos derivados do perfil e montante do quadro de empregados do hotel, custos de vendas, despesas com marketing, manutenção e energia, custos administrativos e de gerenciamento; impostos indiretos (federais, estaduais e municipais) e; juros a serem pagos sobre o capital financiado e as condições de pagamento.

<sup>26</sup> O fluxo de caixa permite chegar a balanço econômico-financeiro global para o empreendimento e verificar se a remuneração do capital investido é suficiente para justificá-lo. Ele também permite obter respostas para questões importantes, como o ano em que o saldo de caixa passa de negativo a positivo, ou seja, a partir de que o ano o empreendimento passa a ser auto-suficiente financeiramente.

<sup>27</sup> Em determinados casos, o estudo de localização envolve uma macroescala, quando o que se pretende é saber qual seria a melhor região para o empreendimento ou, no caso de implementação de uma rede hoteleira, que cidades de determinada região são mais adequadas para receber os hotéis. Em outros casos, já se tem uma decisão sobre a região ou a cidade onde se pretende instalar o empreendimento hoteleiro. O passo seguinte seria a escolha do terreno, específico, na região ou na cidade. Finalmente, em determinados casos, existe previamente um terreno que se pretende utilizar para implantar um empreendimento hoteleiro. A questão que se coloca nesses casos é se aquele é um local adequado e conveniente para um empreendimento hoteleiro ou para um determinado tipo de hotel.

inviabiliza a construção de um hotel nesse local, sendo necessária a intervenção do Governo ou da iniciativa privada no sentido de providenciar apoio urbano.

Dados como este, considerados secundários, servem de base para a montagem de um quadro de referência, cujas variáveis são disponíveis e a precisão controlada. No entanto, para a decisão final acerca da localização em escala regional cabe a realização de pesquisa direta para obtenção de dados primários e precisos.

No que se refere ao estudo de localização em escala local destaca-se que depende de fatores que tem pesos diferentes em relação ao tipo específico de hotel que se vai instalar. Logo, a escolha da melhor localização está diretamente vinculada ao tipo de hotel em estudo, conforme especificado na tabela 3, na próxima página:

Tabela 3: Estudo de localização em escala local  
Fonte: Adaptação de texto de ANDRADE; BRITO; JORGE (2007, p. 40-1)

<b>Tipo de hotel</b>	<b>Fatores locacionais</b>
Hotel central	<ul style="list-style-type: none"> <li>–Localização no centro da cidade ou o mais próximo possível;</li> <li>–Restrições quanto ao uso e a ocupação do solo;</li> <li>–Compatibilidade entre preço do terreno, porte e padrão do empreendimento. O custo do terreno não pode ultrapassar o valor determinado pelo estudo de viabilidade econômico-financeira;</li> <li>–Facilidade de acesso ao aeroporto e às principais vias da cidade;</li> <li>–Existência de redes de infra-estrutura confiáveis (água, esgoto, energia elétrica, telefones);</li> <li>–Localização em via sem congestionamento de trânsito;</li> <li>–Localização de fácil identificação na cidade.</li> </ul>
Hotel econômico	<ul style="list-style-type: none"> <li>–Localização na principal via de ligação entre a rodovia regional de acesso à cidade e o centro urbano;</li> <li>–Localização de fácil visualização e identificação em relação à cidade e à rodovia;</li> <li>–Terreno de custo baixo e com dimensões adequadas para permitir pátio de estacionamento e construção horizontal ou, no máximo, de três pavimentos;</li> <li>–Terreno servido por redes de infra-estrutura (drenagem, água, esgoto, energia elétrica, comunicações).</li> </ul>
Hotel de convenções	<ul style="list-style-type: none"> <li>–Localização em cidades caracterizadas como importantes centros de negócios e de serviços;</li> <li>–Existência de redes confiáveis de infra-estrutura urbana;</li> <li>–Localização de fácil identificação na cidade;</li> <li>–Dimensões de terreno que permitam implantar áreas de estacionamento.</li> </ul>
Resort ou hotel de lazer	<ul style="list-style-type: none"> <li>–Localização em região com meio ambiente de grande apelo turístico e paisagístico;</li> <li>–Terreno de grandes dimensões (inclusive com trechos de floresta, quando possível), que permita a implantação de campo de golfe, hípica, parque aquático,</li> </ul>

	<p>quadras de esportes, marina etc.;</p> <p>–Local de fácil acesso a aeroporto;</p> <p>–Local de fácil identificação em relação à estrada ou a rodovia.</p>
Hotel de selva	<p>–Localização em meio à floresta ou parque ecológico, com grande apelo turístico e paisagístico;</p> <p>–Facilidade de acesso por meio da rodovia ou hidrovía;</p> <p>–Terreno com grandes dimensões, que permita áreas de esporte ao ar livre, ancoradouros de barco, parque aquático etc.;</p> <p>–Localização em terreno não inundável e relativamente protegido contra insetos.</p>
Hotel-cassino	<p>–Local de fácil acesso ao aeroporto por meio de rodovias de bom desempenho;</p> <p>–Existência de redes confiáveis de infra-estrutura urbana;</p> <p>–Localização em via sem congestionamento de trânsito;</p> <p>–Dimensões de terreno que permitam implantar áreas de estacionamento, lazer e recreação;</p> <p>–Localização em áreas com recursos paisagísticos.</p>

Com relação ao estudo de viabilidade para terreno específico destaca-se ser necessário verificar se o terreno se enquadra nos critérios de macrolocalização adequados ao tipo de hotel prefixado. Ou seja, se a posição relativa do terreno com relação ao bairro e à cidade, de fato, oferece as condições e vantagens de localização requeridas, o que inclui redes de infra-estrutura urbana.

Neste sentido, deve-se observar a legislação municipal de zoneamento e uso do solo incidente sobre a área, comparar o valor imobiliário do terreno com o valor estimado no estudo de viabilidade econômico-financeira, avaliar a urbanização do entorno do terreno, bem como os usos e as atividades próximas ou contíguas ao entorno e ainda verificar as condições físicas do terreno, elencadas na tabela 4, a seguir:

Tabela 4: Aspectos relacionados à condição física de terreno específico  
 Fonte: Adaptação de texto de ANDRADE; BRITO; JORGE (2007, p. 41)

<b>Condições</b>	<b>Necessidades</b>
Declividade	Quanto maior, maiores custos com movimento de terra e obras de contenção.
Consistência do subsolo	Terrenos com baixa resistência exigem fundações mais onerosas.
Nível do lençol freático	Quanto mais alto o lençol freático, mais restrições haverá nas soluções de utilização do subsolo e de fundações.
Forma física	Terrenos com formas regulares favorecem a concepção do projeto.

Desta feita, nota-se que para escolha de terreno específico consideram-se aspectos atinentes a sua posição relativa, condições físicas, apoio urbano (legislação e urbanização) e, também, os custos vinculados à sua aquisição.

### 3 METODOLOGIA

A metodologia de uma pesquisa concebe o instrumento pelo qual se obtém a viabilização dos propósitos da pesquisa. Portanto, ressalta-se que o estabelecimento de estratégias metodológicas inconsistentes pode implicar em diminuição do rigor peculiar ao desenvolvimento de um trabalho de cunho científico e, também, de trabalhos cujo caráter seja comercial. E isso pode suscitar dúvidas a respeito das conclusões da pesquisa. Nesse contexto, elege-se: tipo de pesquisa, universo e amostra e instrumentos de coleta e análise de dados<sup>28</sup>.

#### 3.1 Tipo de pesquisa

A pesquisa científica se deu em relação aos seguintes procedimentos técnicos: bibliografia, documentos e campo. A análise bibliográfica colaciona obras científicas referentes à temática pesquisada. A pesquisa documental assemelha-se à bibliográfica, contudo suas fontes são constituídas de documentos. Em relação à análise de campo é um estudo profundo e exaustivo de um ou de poucos objetos, de maneira que permita o seu amplo e detalhado conhecimento. Para tanto, após levantamento de hotéis similares, procedeu-se a visita técnica e aplicação de roteiros de entrevistas aos seus gestores, a fim de colher informações mais detalhadas<sup>29</sup>.

#### 3.2 Universo e amostra

O universo da pesquisa menciona à totalidade de pessoas, animais, plantas ou objetos do qual se pretende recolher dados. No que menciona a amostra, tem-se um subconjunto da população, cujas principais características são a homogeneidade e aleatoriedade<sup>30</sup>.

---

<sup>28</sup> CHAUI, Marilena. **Convite à Filosofia**. São Paulo: Ática, 2007.

<sup>29</sup> MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Técnicas de Pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2004.

<sup>30</sup> VERGARA. **O Conhecimento: o que significa**. São Paulo: FTD, 2006.

De outro modo pode-se afirmar que o universo é um grupo de interesse sobre o qual um ou mais pesquisadores demonstram empenho em pesquisar, descrever ou mesmo de expor conclusões. E a amostra, um número reduzido de elementos que após análise gera resultados significantes que podem servir a generalização para uma população bem maior.

Destarte, a amostra é composta pelos elementos ou objetos que detêm as informações sobre as quais o pesquisador almeja fazer referências, para responder ao problema objeto da pesquisa.

Desse modo, tem-se que o universo da pesquisa foi o setor hoteleiro. Neste sentido, discorreu-se, ainda no referencial teórico, sobre a hotelaria em nível mundial e nacional. Destacaram-se aspectos correlatos a sua história, classificação, tipos de hotéis, contextualização (definição do produto e localização). A amostra foi representativa, formada pelo mercado hoteleiro de um produto e localização específicos, qual seja o hotel econômico em um terreno localizado no bairro Renascença, cidade de São Luís, Estado do Maranhão.

### **3.3 Instrumentos de coleta de dados**

A fase da coleta de dados é ressaltante para a elaboração da pesquisa científica. Nos casos de análise de fontes primárias, é mandatório atentar para a escolha, separação e fichamento das obras, com o intuito de resguardar a fidedignidade dos resultados apresentados.

Em relação à análise de dados, embora suceda a coleta de dados deve ser planejada antes mesmo da execução da coleta de dados, haja vista a importância de definir mecanismos aceitáveis para a mensuração dos dados obtidos, bem como garantir a conclusão da pesquisa através da prévia orçamentação dos custos decorrentes da pesquisa.

Nesses termos, para a coleta de dados procedeu-se a observação e verificação de referências bibliográficas e documentais concernentes ao tema pesquisado. As obras foram catalogadas em fichário, posteriormente foram distribuídas conforme o assunto abordado, para facilitar a redação do referencial teórico. Por derradeiro, foram organizadas em ordem de importância, quanto à abordagem necessária ao desenvolvimento do anteprojeto arquitetônico.

Quanto à pesquisa de campo utilizou-se como principal instrumento de coleta de dados o roteiro de entrevista, com aspectos relevantes a construção do anteprojeto arquitetônico.

### 3.4 Estudo de localização

#### - Legislação urbana aplicada

Através de consulta realizada ao zoneamento do município, observou-se que o terreno em questão, localiza-se em uma Zona Residencial, a ZR 2, que permite além do uso residencial os de Serviços Diversificados, o S 2, dentre eles o S 2.5, Serviços de Hospedagem, que prevê a construção de Hotéis e Apart-hotéis.

Todo o projeto segue as leis vigentes, no Plano diretor, Legislação Urbanística e Código de Obras do município de São Luís.

O Plano Diretor, através da lei de zoneamento, fixa as seguintes normas aos lotes e às ocupações destes pelas edificações:

- a) área mínima do lote de 360,00 m<sup>2</sup>;
- b) testada mínima de 12,00 m;
- c) área total máxima edificante (ATME) de 210% da área do terreno;
- d) área livre mínima do lote (ALML) de 40% da área do terreno; e) afastamento mínimo de 4,00 m, para edificações até 4 pavimentos, e 6,00 m, para os demais e gabarito máximo de 8 pavimentos.

#### - Localização

O lote escolhido localiza-se no bairro do Renascença, ao lado do Supermercado Bom Preço, antigo Supermercado Lusitana. É um terreno de esquina tendo três de seus lados voltados para as vias públicas, a Rua dos Acapus à esquerda, a Rua das Limeiras à direita e à frente a Rua das Cajazeiras, ocupando a extremidade de uma quadra. Aos fundos limita-se com a Bio Pharma e um lote residencial.

O acesso ao lote é feito pela Avenida Cel. Colares Moreira seguido da Rua dos Acapús situada à frente do terreno em questão. Dos lados esquerdo e direito do terreno tem-se ainda a Rua dos Acapús e a Rua das Limeiras, respectivamente. Observa-se que estas ruas podem ser utilizadas como vias de acesso secundárias. Demais disso, por sua proximidade com o retorno proporciona um fácil acesso através das Avenidas dos Holandeses e Marechal Castelo Branco, conforme observado na ilustração 3, abaixo:

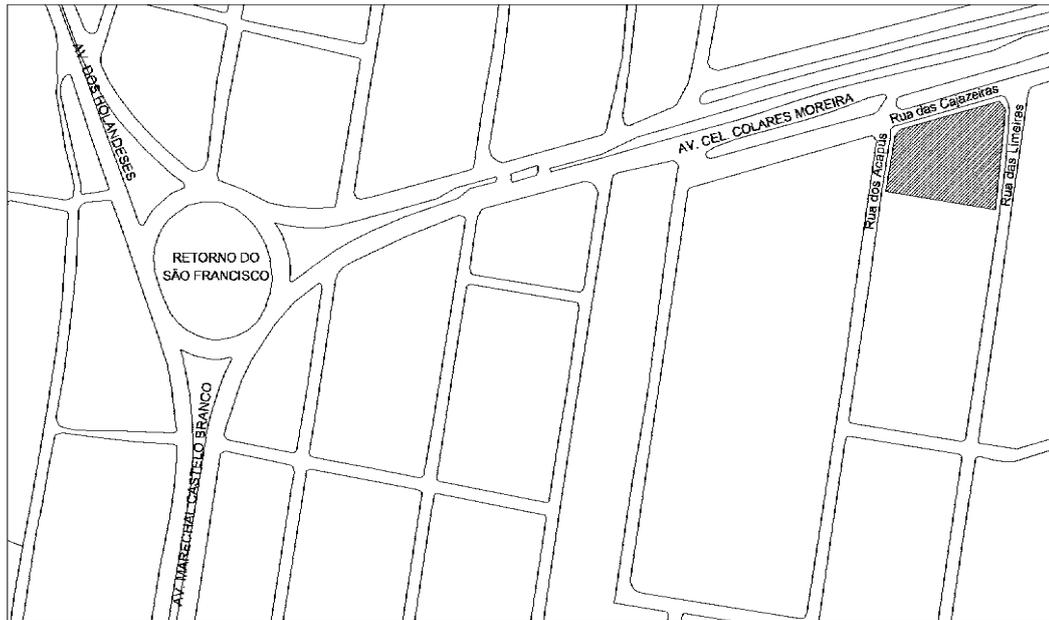


Ilustração 3: Principais vias de acesso

#### - Entorno

A zona em que o lote se encontra é a ZR-2 destinada ao uso residencial, porém nela também são permitidos outros usos, com vistas ao atendimento das necessidades dos moradores do entorno no que trata da comercialização de produtos e, também, de serviços. Desta feita, em têm-se farmácias, prédios comerciais, bancos, postos de gasolina, supermercados, lavanderias, lanchonetes, restaurantes, lojas de conveniências e shoppings.



Ilustração 4: Entorno esquerdo – Supermercado Bom Preço



Ilustração 5: Entorno frontal – Lanchonetes

#### - Infra-estrutura

Por localizar-se em um excelente bairro de São Luís o terreno é bem servido em infra-estrutura. Possui rede pública de energia elétrica, de fornecimento da Companhia Energética do Maranhão – CEMAR, e abastecimento de água pela rede geral de responsabilidade da Companhia de Água e Esgotos do Maranhão – CAEMA.

Também é de responsabilidade desta o Sistema de esgotamento sanitário. No entanto, faz-se uma ressalva em relação a rede de abastecimento de água, que como em todos os bairros da capital maranhense, disponibiliza este serviço público apenas em dias alternados.

No bairro há ainda o serviço de coleta de lixo. Ela é realizada pela Prefeitura Municipal através da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos (Semosp) em conjunto com a Limpel e Limpfort.

#### - Levantamento fotográfico

O terreno encontra-se em estado de abandono, tomado por vegetação em seu interior e nas cançadas. Em alguns pontos é usado como depósito de lixo. A calçada da Rua das Limeiras é usada como posto de lavagem de carros.



Ilustração 6: Vista interna do terreno tomada pela vegetação – Frente



Ilustração 7: Rua das Limeiras



Ilustração 8: Rua das Cajazeiras



Ilustração 9: Vista interna do terreno tomada pela vegetação – Fundos



Ilustração 10: Rua dos Acapus



Ilustração 11: Encontro da Rua das Cajazeiras com a Rua dos Acapus

### - Dimensões

O lote tem um formato irregular, semelhante a um trapézio e tem as seguintes medidas: Testada voltada para a Rua dos Acapús: 29,34 m; Chanfro na esquina da Rua dos Acapús com a Rua das Cajazeiras: 4,91 m; Testada voltada para a Rua das Cajazeiras: 55,61 m; Chanfro na esquina da Rua das Cajazeiras com a Rua das Limeiras: 5,33 m; Testada voltada para a Rua das Limeiras: 52,59 m; Fundos: 60,12 m. A área do terreno é de 2.641,74 m<sup>2</sup>

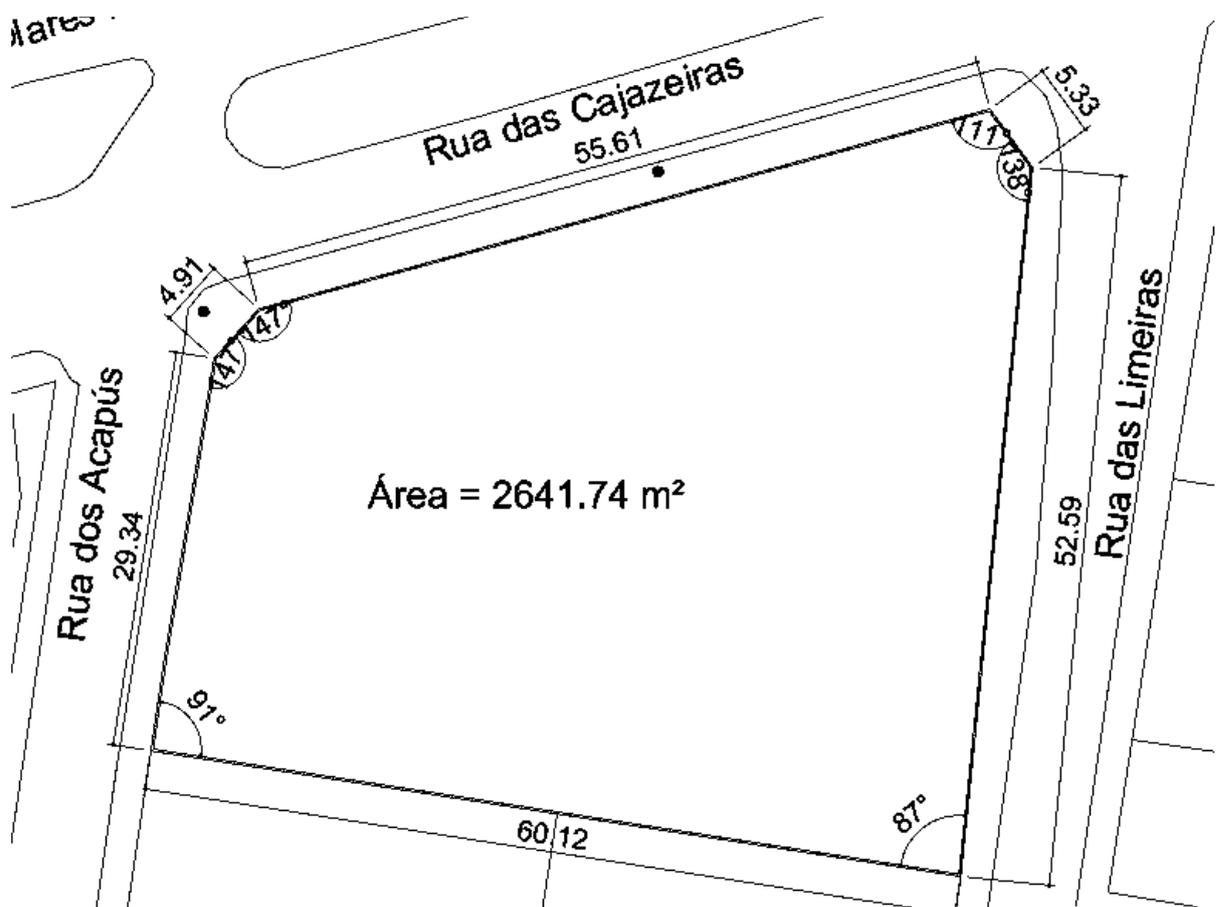


Ilustração 12: Dimensões do terreno

### - Topografia

Quanto à sua topografia do terreno, ele não é totalmente plano. Tendo duas regiões mais uniformes, uma na cota 16, referência de nível do projeto e a outra na cota 15. Seu desnível varia da cota 17 à 14.

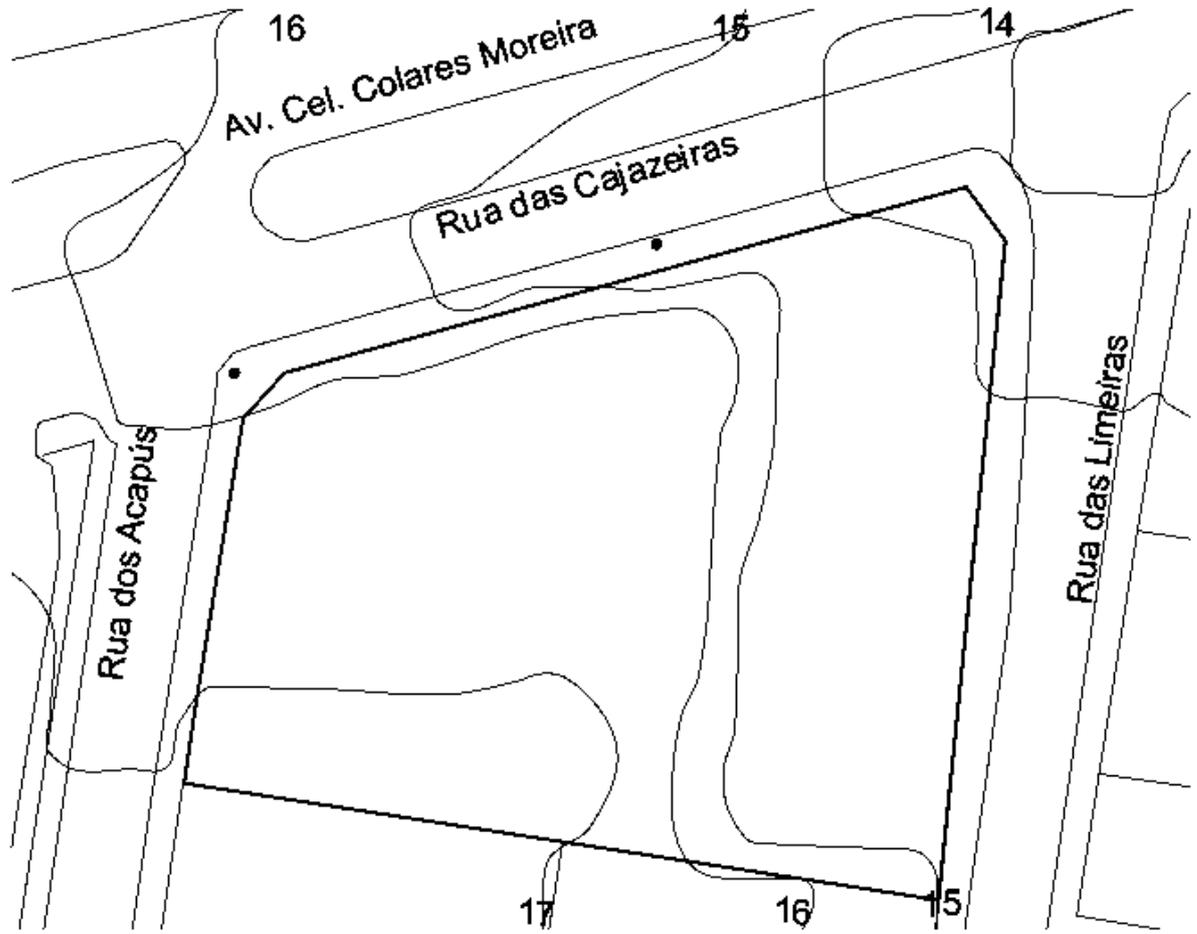


Ilustração 13.: Curvas de nível do terreno

## 4 ANTEPROJETO ARQUITETÔNICO

### 4.1 Memorial Justificativo

O fortalecimento da economia aliada às melhorias nos sistemas de comunicação e de transportes impulsionou o mercado turístico aumentando a demanda por estabelecimentos hoteleiros. Torna-se indispensável que a cidade conte com uma rede hoteleira capaz de atender todos os tipos de hóspedes.

O presente trabalho tem como meta o desenvolvimento de um anteprojeto de um empreendimento hoteleiro visando suprir a carência desse tipo de estabelecimento em São Luis.

Foi escolhido o hotel de categoria econômica por sua de alta rentabilidade por ter um baixo custo de manutenção que lhe proporciona o oferecimento de serviços de qualidade a preços mais acessíveis, garantindo assim taxas de ocupação superiores aos hotéis convencionais.

Com grande aceitação no mercado, ele se destina ao viajante em trânsito ou aos que têm uma curta estadia na cidade e que apenas utiliza os serviços de acomodações e café da manhã, não utilizando a maioria dos serviços dos hotéis convencionais e pagando mais caro por isso.

Sua única missão é proporcionar uma boa noite de descanso para seu usuário e um café da manhã saboroso.

Os clientes dos hotéis econômicos são geralmente os turistas que vêm conhecer a cidade, e que viajam com intenção de realizar alguns negócios, isto é, atividades meramente profissionais.

Pelo fato de ser o público alvo do hotel predominantemente viajantes do segmento do turismo de lazer e de negócios, foi escolhido um terreno que além de proporcionar a fácil visualização e acesso ao empreendimento, proporcionasse fácil acesso aos principais pontos de interesse dos clientes do hotel.

O hotel será implantado no bairro do renascença, região de maior desenvolvimento econômico da cidade, facilitando o acesso à região turística de São Luis (praias, laguna e centro histórico) e a outros centros de desenvolvimento de atividade econômica e realização de negócios (centro e São Francisco).

## 4.2 Programa de Necessidades

O programa de necessidades de um hotel deve ser elaborado levando-se em consideração o tipo de hotel e as necessidades de seus hóspedes. Por se tratar de um hotel super econômico este possui uma redução de serviços, priorizando com excelência os de hospedagem e café da manhã. Seu público alvo são pessoas que estão viajando a negócios, a lazer ou para participar de eventos. Estes têm uma curta estadia no local visitado, não prescindindo de todos os serviços de um hotel convencional

### HOSPEDAGEM

- Hall elevador de serviço
- Rouparia e WC do andar
- D.M.L.
- Hall elevadores dos hospedes
- Apartamentos

### SOCIAL

- Lobby
- Espera
- Caramanchão
- Sanitários (masculino e feminino)
- Telefones públicos
- Recepção
- Coffee shop

### ADMINISTRAÇÃO

- Gerência
- Contabilidade
- Copa de apoio
- Sanitários

## SERVIÇOS

### - Apoio

- Portaria de serviço
- Controle de colaboradores
- Vestiários e sanitários (masculino e feminino)
- Rouparia (roupa limpa e roupa suja)
- Lavanderia
- Refeitório colaboradores
- Estar colaboradores
- Manutenção
- Geradores
- Boiler
- Gás
- Lavagem de louças

### - Recebimento

- Doca de carga e descarga
- Controle e recebimento
- Área de triagem
- Pré-lavagem

### - Armazenamento

- Almoxarifado de alimentos
- Almoxarifado geral
- Despensa
- D.M.L.

### - Preparo de Alimentos

- Cozinha

## - Fluxograma

O objetivo do fluxograma é representar esquematicamente a ligação das atividades dentro do hotel.

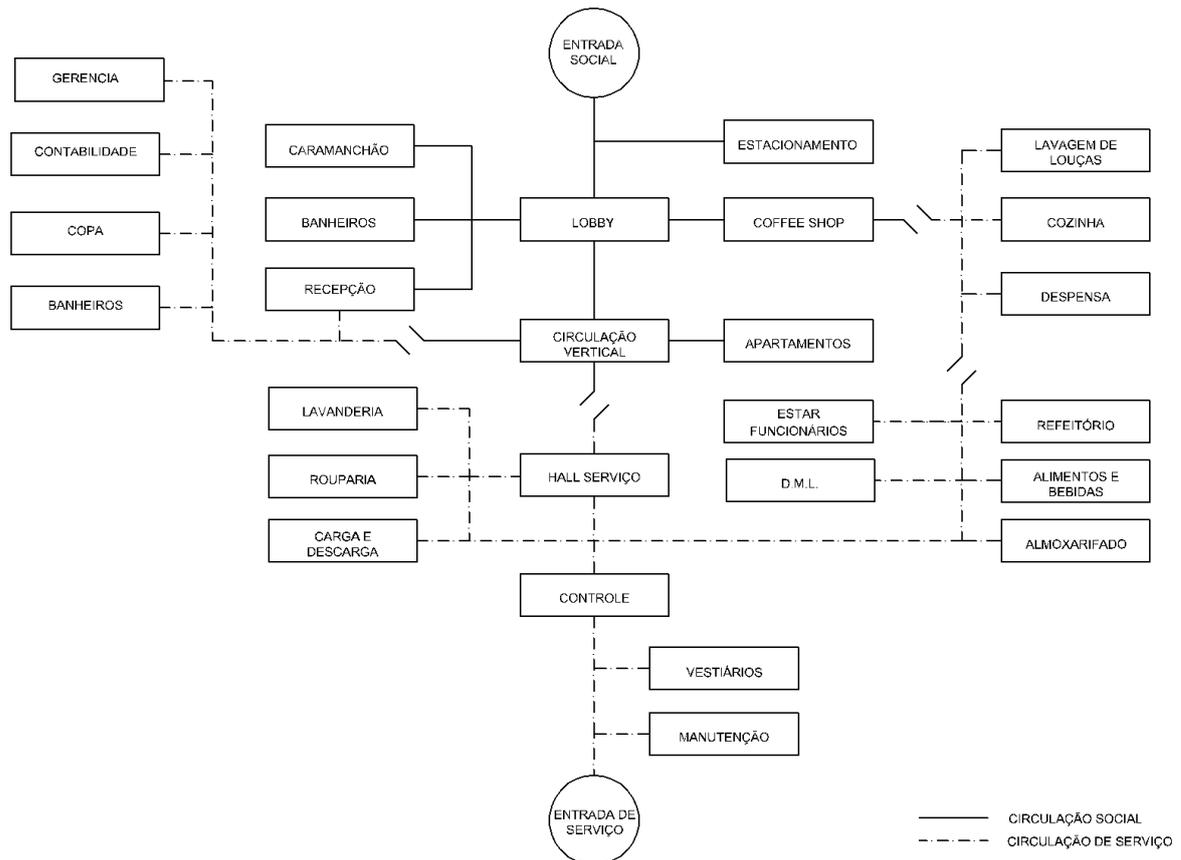


Ilustração 14: Fluxograma

## - Serviços preliminares

Primeiramente para sua implantação foi proposto uma movimentação de terra para regularização do terreno deixando-o com dois níveis.

Demais disso, tendo em vista que o terreno não é plano, tendo declividade que varia da cota de nível 17 à 14, pretende-se deixá-lo com dois níveis, regularizando o nível da cota 16 e, com o material retirado, a cota 15, ficando com um desnível de apenas um metro, sendo este aproveitado para a construção da plataforma de carga e descarga.

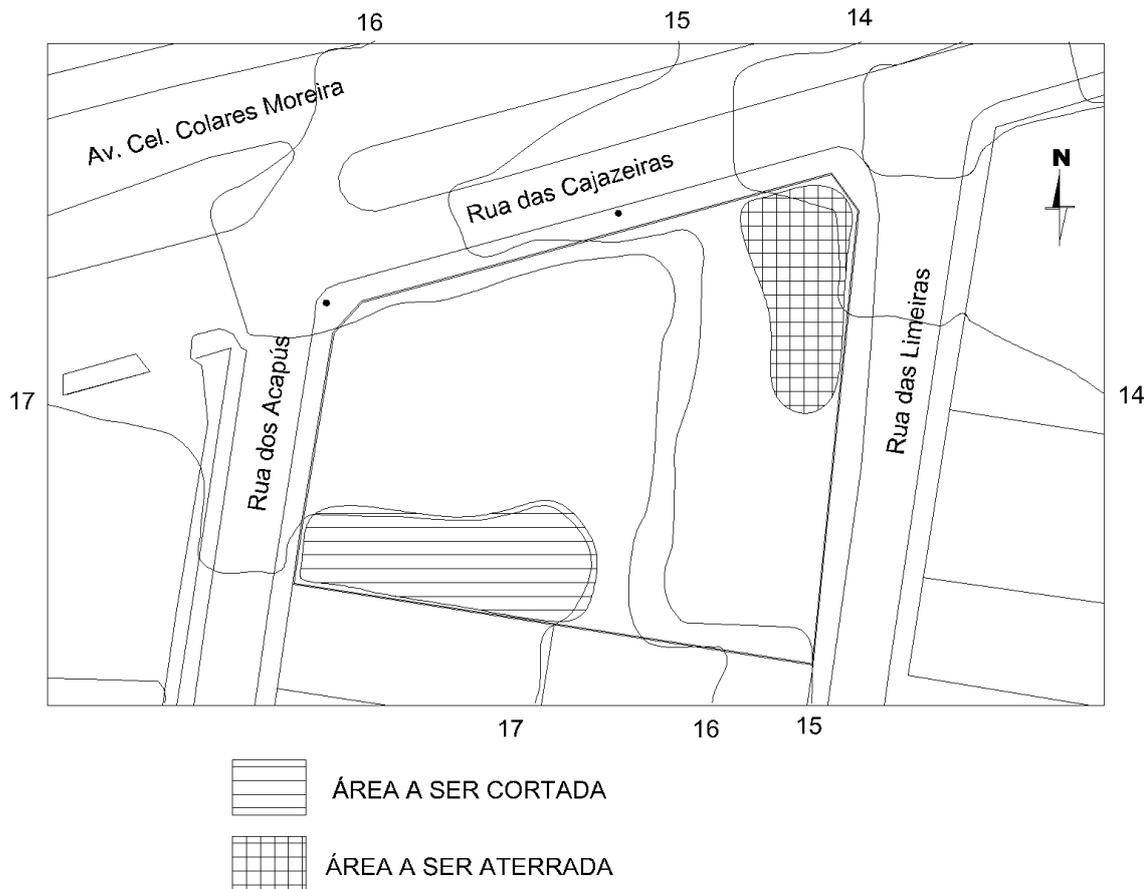


Ilustração 15: Movimento de terra

#### - Implantação

Optou-se pela implantação do projeto na área planejada, cota 16, mais ao fundo do lote, alinhado sua extremidade maior à linha de recuo de 6 m.

A área remanescente destina-se à implantação dos estacionamentos, obedecendo a proporção de uma vaga para cada unidade habitacional. Estes estão dispostos nas partes frontal e laterais do terreno.

Com esse alinhamento e por se tratar de prédio com base retangular, suas fachadas menores ficaram no sentido leste – oeste.

Com esta disposição além de minimizar o impacto da insolação no projeto obteve-se um melhor aproveitamento da ventilação, pois sua fachada principal fica voltada para o sentido do vento (Nordeste).



Ilustração 16: Plano de massas

#### - Acessos

O hotel possui duas entradas.

No que se refere à primeira entrada, realça-se que seja destinada aos hóspedes; é a entrada principal de acesso ao lobby e recepção. Quanto à segunda entrada, de acesso restrito, observa-se que possui caráter operacional. Localiza-se na Rua das Limeiras, por tratar-se de via pouco movimentada.

Desta forma, nota-se que a sua principal finalidade é facilitar o fluxo de serviço – o que compreende: carga e descarga de materiais, recolhimento de lixo, recarga dos botijões de gás, recebimento de roupa da lavanderia.

#### - Partido Arquitetônico

Optou-se pelo partido vertical aproveitando o gabarito permitido, para se obter um maior número de unidades habitacionais, e um maior destaque dentre as outras construções do entorno.

- Caracterização do empreendimento

Hotel Royal, de categoria Super Econômica, possui oito pavimentos, com todos os serviços fundamentais sendo realizados no pavimento térreo, sendo os outros destinados à hospedagem. No térreo ficam as áreas administrativas, as sociais e as de serviço, nos demais pavimentos ficam as áreas de hospedagem e as de serviço respectivo de cada andar.

O hotel possui 105 apartamentos distribuídos em 7 andares, cada andar possuindo 15 unidades habitacionais. Ele conta com 35 vagas de estacionamento na proporção de uma para cada três unidades sendo que deste total 2 são reservadas para P.N.E..

O empreendimento será edificado em alvenaria de tijolos rebocados interna e externamente, com amarração vertical e horizontal em estrutura de concreto armado, cobertura com telha ecológica sobre laje impermeabilizada.

#### 4.3 Dimensionamento

A descrição sumária da obra e o dimensionamento das áreas são descritos nas tabelas 5 e 6, respectivamente, a seguir:

Tabela 5 – Descrição sumária da obra

ÁREAS	m <sup>2</sup>	%
ÁREA DO TERRENO	2641,74	100,00
ÁREA LIVRE	1705,18	64,55
ÁREA OCUPADA	936,56	35,46
ÁREA CONSTRUIDA	4891,49	185,17

Tabela 6 – Dimensionamento das áreas

SETOR	AMBIENTE	USO	QT.	ÁREA (m <sup>2</sup> )	
TÉRREO	SOCIAL	LOBBY	COMUM	1	100,24
		CARAMANCHÃO	COMUM	1	33,65
		COFFEE SHOPP	COMUM	1	91,00
		SANITÁRIOS	COMUM	3	7,21
		RECEPÇÃO	COMUM	1	17,02

	ADMIN.	RESERVAS	RESTRITO	1	14,16
		GERÊNCIA	RESTRITO	1	14,14
		COPA	RESTRITO	1	2,01
		SANITÁRIOS	RESTRITO	2	4,25
	SERVIÇOS	ROUPARIA (ROUPA LIMPA)	RESTRITO	1	25,54
		ROUPARIA (ROUPA SUJA)	RESTRITO	1	20,10
		LAVANDERIA	RESTRITO	1	10,00
		COZINHA	RESTRITO	1	63,73
		HIGIENIZAÇÃO	RESTRITO	1	8,17
		PRAÇA DE GARÇONS	RESTRITO	1	4,81
		HALL SERVIÇO	RESTRITO	1	14,71
	EMPREGADOS	VESTIÁRIO MASCULINO	RESTRITO	1	22,65
		VESTIÁRIO FEMININO	RESTRITO	1	22,65
		ESTAR EMPREGADOS	RESTRITO	1	15,75
		REFEITÓRIO	RESTRITO	1	12,58
	ARMAZENAGEM	DESPENSA	RESTRITO	1	8,99
		DEPOSITO ALIMENTOS E BEBIDAS	RESTRITO	1	9,88
		ALMOXARIFADO	RESTRITO	1	14,64
		D.M.L.	RESTRITO	1	8,99
	APOIO	CONTROLE	RESTRITO	1	9,27
		CARGA E DESCARGA/PRÉ-LAVAGEM	RESTRITO	1	35,09
		MANOBRA CARGA E DESCARGA	RESTRITO	1	114,38
		BOILER	RESTRITO	1	24,69
		GERADORES	RESTRITO	1	13,47
		MANUTENÇÃO	RESTRITO	1	25,65
		DEPÓSITO DE LIXO	RESTRITO	1	10,34
		DEPÓSITO DE GÁS	RESTRITO	1	1,64
RAMPA		RESTRITO	-	22,94	
CIRC. VERTICAL	ESCADA DE INCÊNDIO	SEMI-PRIVATIVO	-	12,87	
	ANTECÂMARA	SEMI-PRIVATIVO	-	6,20	
	ELEVADOR SOCIAL	SEMI-PRIVATIVO	2	3,33	
	ELEVADOR DE SERVIÇO	SEMI-PRIVATIVO	1	3,33	
	CIRCULAÇÃO DO PAVIMENTO	SEMI-PRIVATIVO	-	140,94	

1 PAVIMENTO	HOSPEDAGEM	APART. STANDARD ADAPTADO PARA P.N.E.	PRIVATIVO	2	19,13	
		APART. STANDARD CASAL TIPO 1	PRIVATIVO	1	21,50	
		APART. STANDARD CASAL TIPO 2	PRIVATIVO	2	19,70	
		APART. STANDARD CASAL TIPO 3	PRIVATIVO	2	15,85	
		APART. STANDARD DUPLO TIPO 1	PRIVATIVO	1	21,50	
		APART. STANDARD DUPLO TIPO 2	PRIVATIVO	1	21,17	
		APART. STANDARD DUPLO TIPO 3	PRIVATIVO	2	15,85	
		APART. STANDARD TRIPLO TIPO 1	PRIVATIVO	1	21,50	
		APART. STANDARD TRIPLO TIPO 2	PRIVATIVO	1	21,22	
		APART. STANDARD TRIPLO TIPO 3	PRIVATIVO	2	19,70	
		BANHEIRO TIPO 1	PRIVATIVO	12	2,86	
		BANHEIRO TIPO 2	PRIVATIVO	1	3,12	
		BANH. TIPO 3 (ADAPT. P.N.E.)	PRIVATIVO	2	4,90	
	SERVIÇO	ROUPARIA	RESTRITO	1	12,63	
		DML	RESTRITO	1	2,35	
		HALL SERVIÇO	RESTRITO	-	15,64	
		BANHEIRO SERVIÇO	RESTRITO	1	1,86	
	CIRC. VERTICAL	ESCADA DE INCÊNDIO	SEMI-PRIVATIVO	-	15,01	
		ANTECÂMARA	SEMI-PRIVATIVO	-	5,85	
		ELEVADOR SOCIAL	SEMI-PRIVATIVO	2	6,66	
		ELEVADOR DE SERVIÇO	SEMI-PRIVATIVO	1	3,33	
		CIRCULAÇÃO DO PAVIMENTO	SEMI-PRIVATIVO	-	81,76	
	PAVIMENTO TIPO ANDARES 2,4,6	HOSPEDAGEM	APART. STANDARD CASAL TIPO 1	PRIVATIVO	3	21,50
			APART. STANDARD CASAL TIPO 2	PRIVATIVO	2	19,70
			APART. STANDARD CASAL TIPO 3	PRIVATIVO	2	15,85
			APART. STANDARD DUPLO TIPO 1	PRIVATIVO	1	21,50
			APART. STANDARD DUPLO TIPO 2	PRIVATIVO	1	21,17
APART. STANDARD DUPLO TIPO 3			PRIVATIVO	2	15,85	
APART. STANDARD TRIPLO TIPO 1			PRIVATIVO	2	21,50	
APART. STAND. TRIPLO TIPO 3			PRIVATIVO	2	19,70	
15 BANHEIROS TIPO 1			PRIVATIVO	15	2,86	
SERVIÇO		ROUPARIA	RESTRITO	1	14,55	
		DML	RESTRITO	1	4,44	
		HALL SERVIÇO	RESTRITO	-	13,86	

CIRC. VERTICAL	ESCADA DE INCÊNDIO	SEMI-PRIVATIVO	-	15,01	
	ANTECÂMARA	SEMI-PRIVATIVO	-	5,85	
	ELEVADOR SOCIAL	SEMI-PRIVATIVO	2	3,33	
	ELEVADOR DE SERVIÇO	SEMI-PRIVATIVO	1	3,33	
	CIRCULAÇÃO DO PAVIMENTO	SEMI-PRIVATIVO	-	81,76	
PAVIMENTO TIPO ANDARES 3,5,7	HOSPEDAGEM	APART. STANDARD CASAL TIPO 1	PRIVATIVO	3	21,50
		APART. STANDARD CASAL TIPO 2	PRIVATIVO	2	19,70
		APART. STANDARD CASAL TIPO 3	PRIVATIVO	2	15,85
		APART. STANDARD DUPLO TIPO 1	PRIVATIVO	1	21,50
		APART. STANDARD DUPLO TIPO 2	PRIVATIVO	1	21,17
		APART. STANDARD DUPLO TIPO 3	PRIVATIVO	2	15,85
		APART. STANDARD TRIPLO TIPO 1	PRIVATIVO	2	21,50
		APART. STANDARD TRIPLO TIPO 3	PRIVATIVO	2	19,70
		15 BANHEIROS TIPO 1	PRIVATIVO	15	2,86
	SERVIÇO	ROUPARIA	RESTRITO	1	12,63
		DML	RESTRITO	1	2,35
		HALL SERVIÇO	RESTRITO	-	15,64
		BANHEIRO SERVIÇO	RESTRITO	1	1,86
	CIRC. VERTICAL	ESCADA DE INCÊNDIO	SEMI-PRIVATIVO	-	15,01
		ANTECÂMARA	SEMI-PRIVATIVO	-	5,85
		ELEVADOR SOCIAL	SEMI-PRIVATIVO	2	3,33
		ELEVADOR DE SERVIÇO	SEMI-PRIVATIVO	1	3,33
		CIRCULAÇÃO DO PAVIMENTO	SEMI-PRIVATIVO	-	81,76

#### 4.4 Material gráfico

No que se referem às plantas baixas, elevações, fachadas e layout's referentes ao anteprojeto do Hotel Super-econômico proposto destaca-se que foram produzidas com o auxílio do software AutoCAD.

Deste modo, mostram-se estas ilustrações, denominadas material gráfico, nas páginas seguintes.



Ilustração 17: Implantação

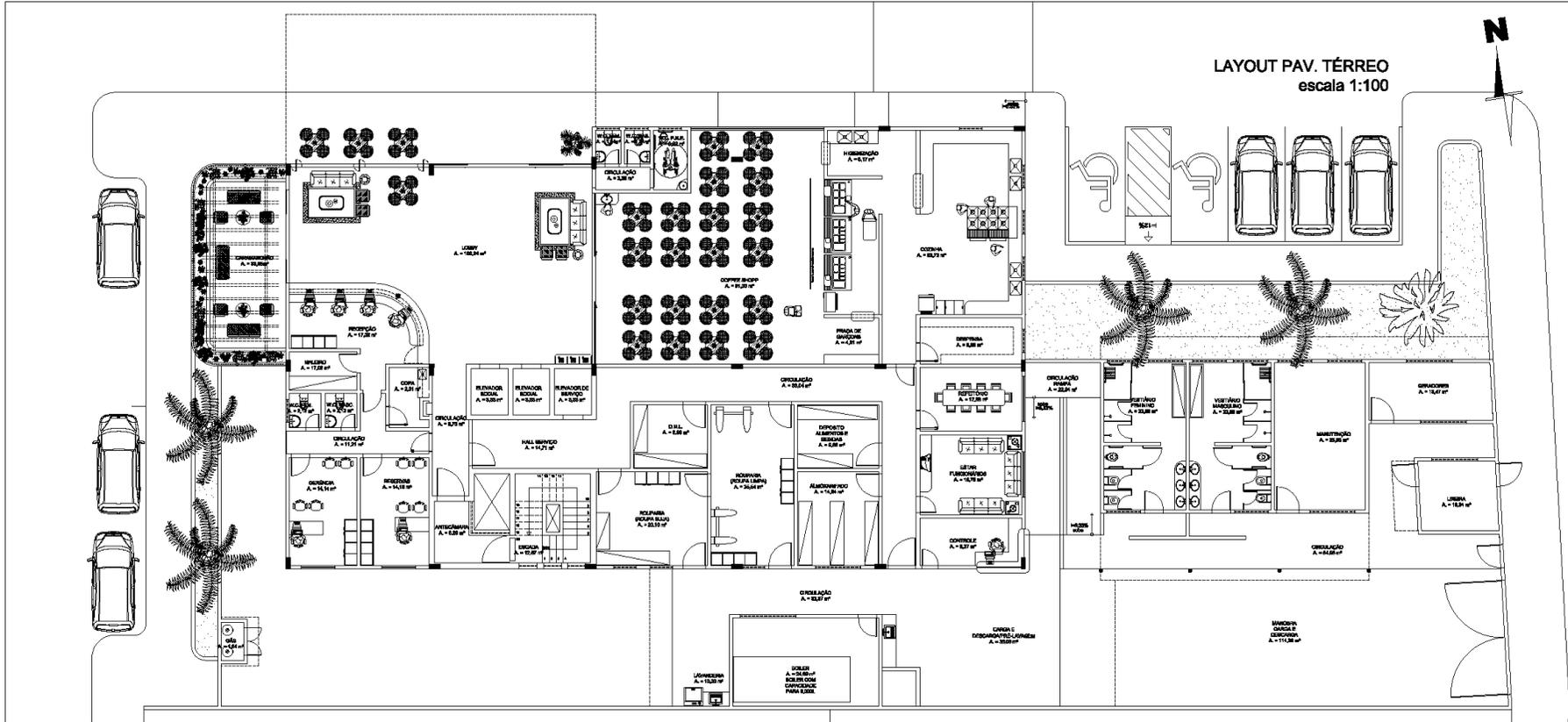


Ilustração 18: Layout Terreo



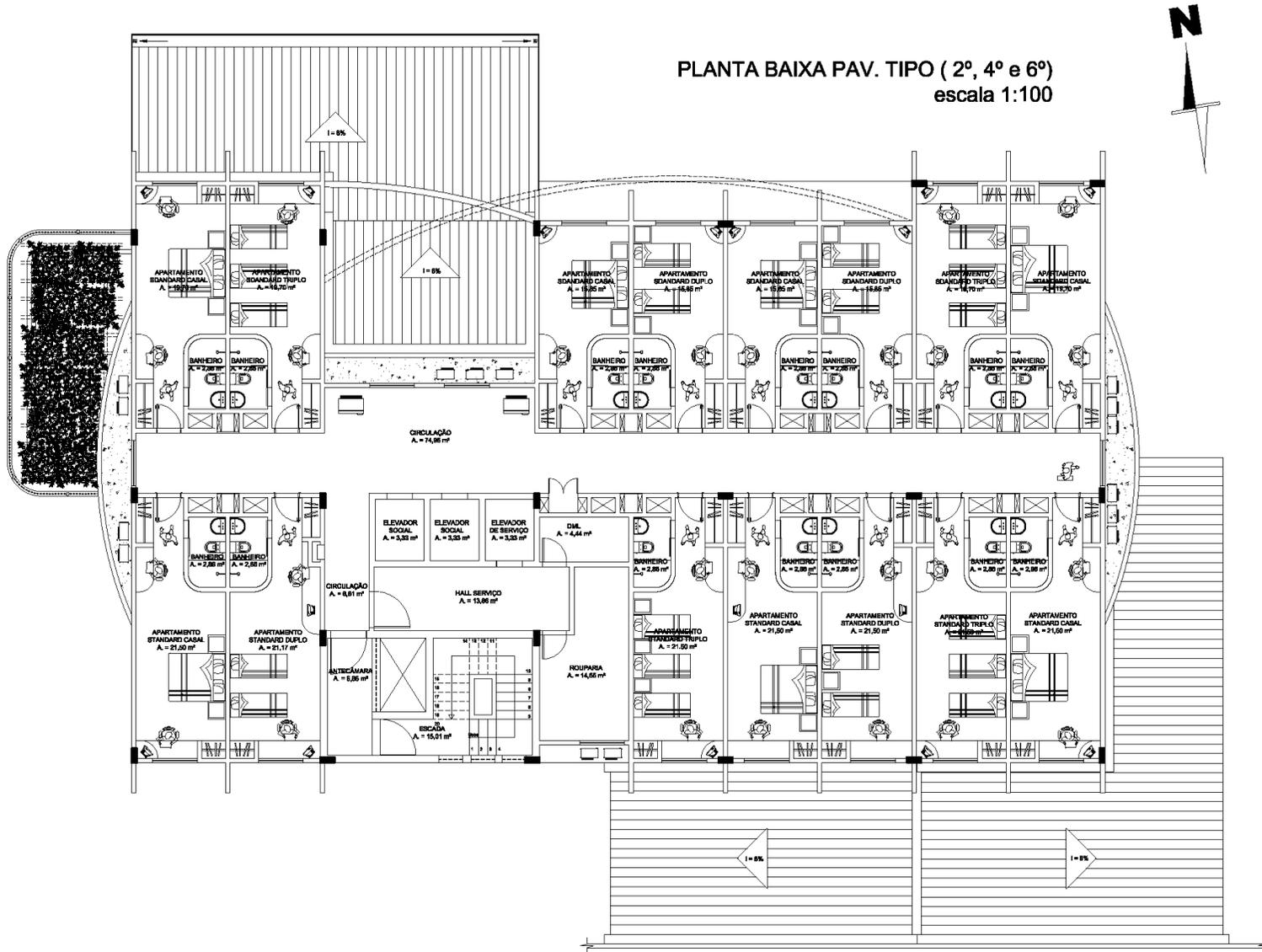


Ilustração 20: Layout Pavimento tipo andares 2, 4, 6

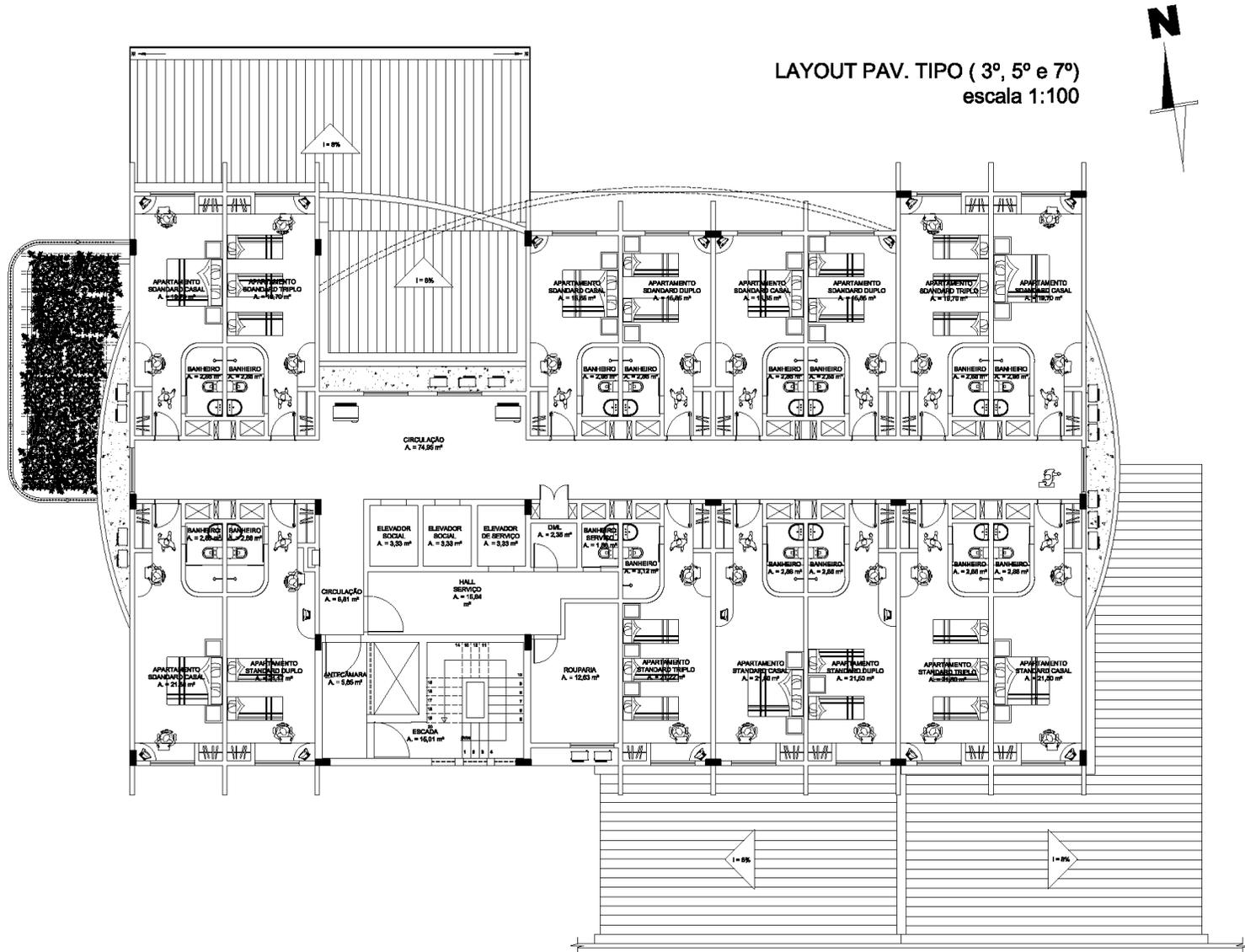


Ilustração 21: Layout Pavimento tipo andares 3, 5, 7

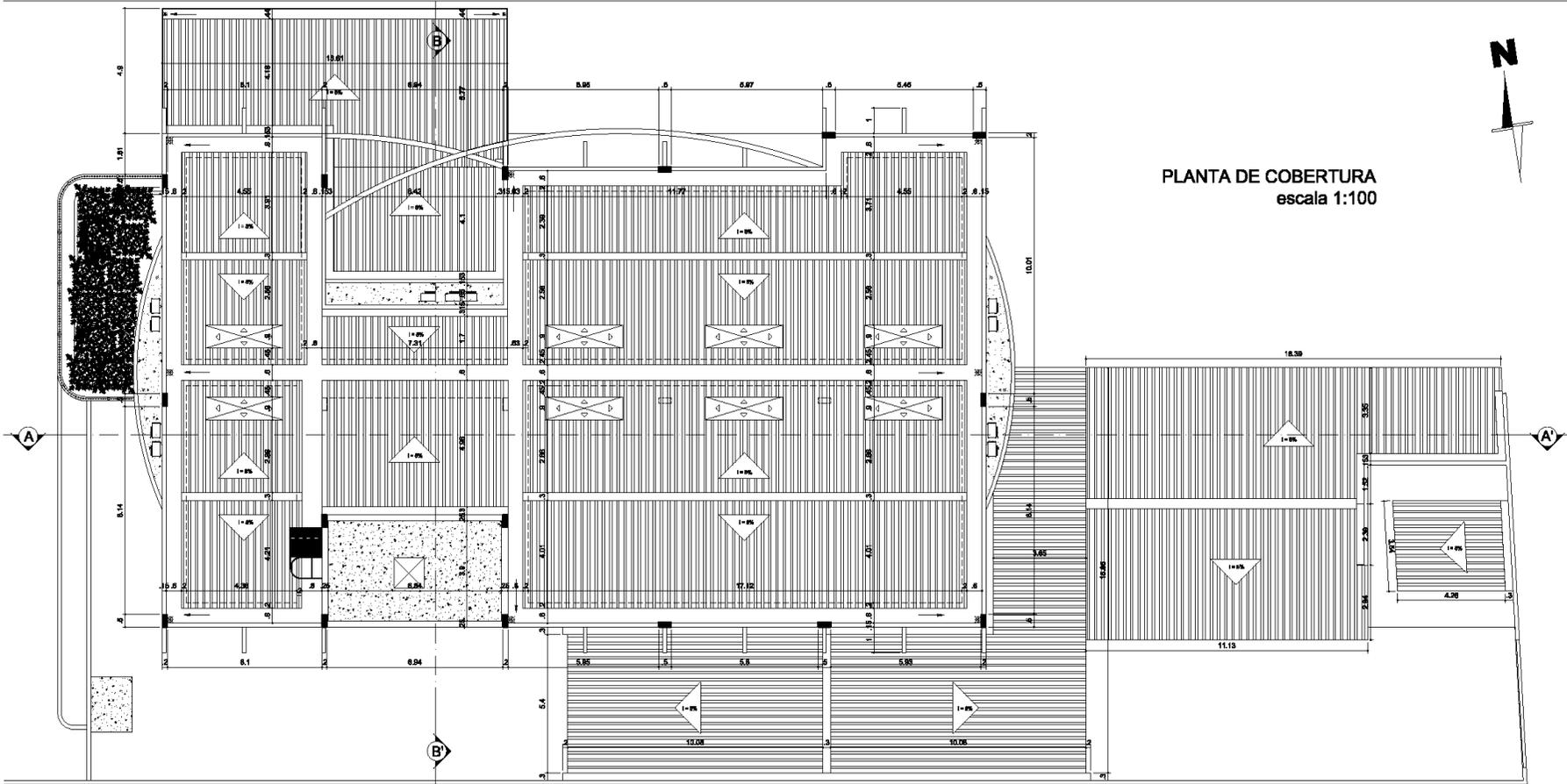
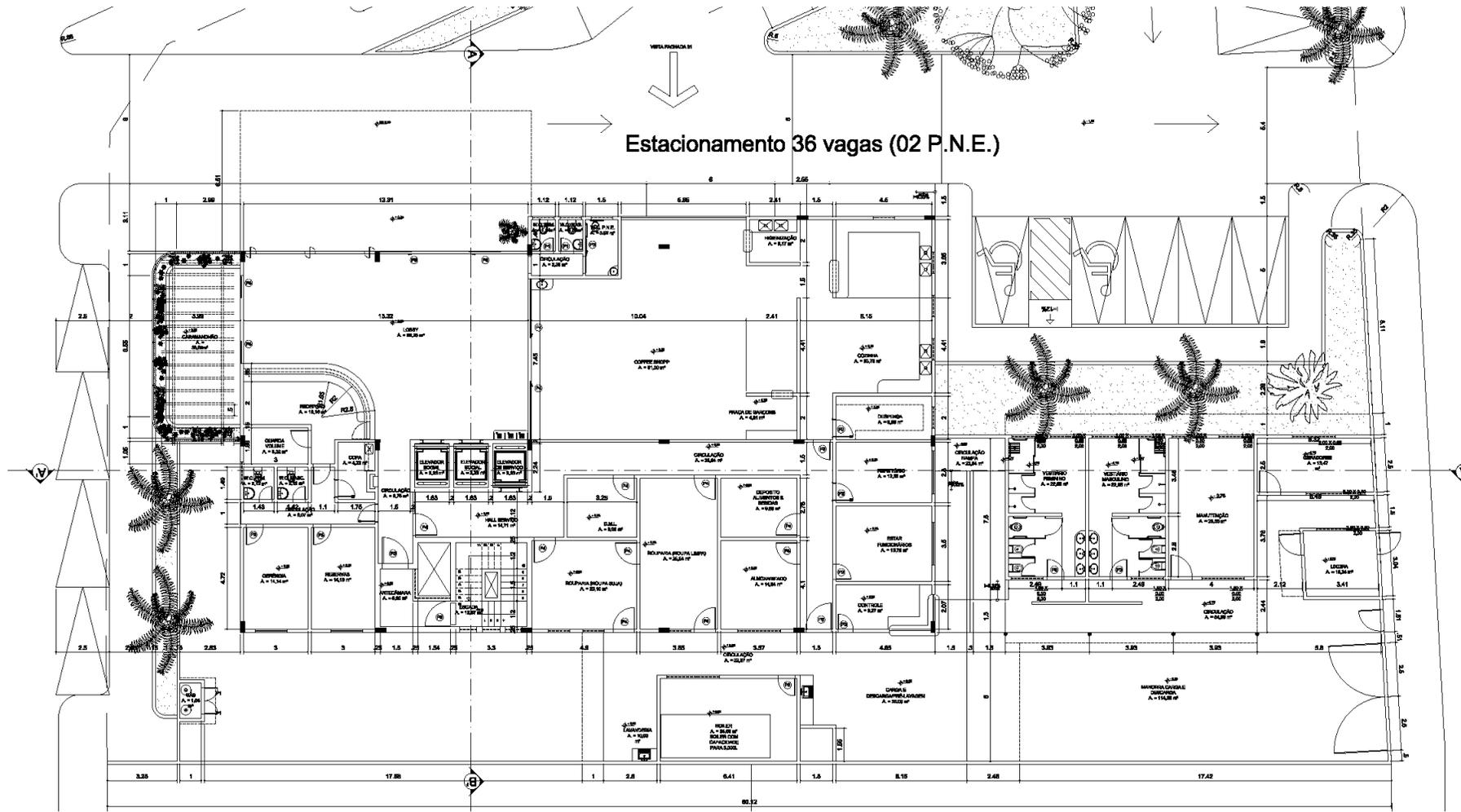


Ilustração 22: Cobertura



**CORTE AA'**  
 escala 1:100

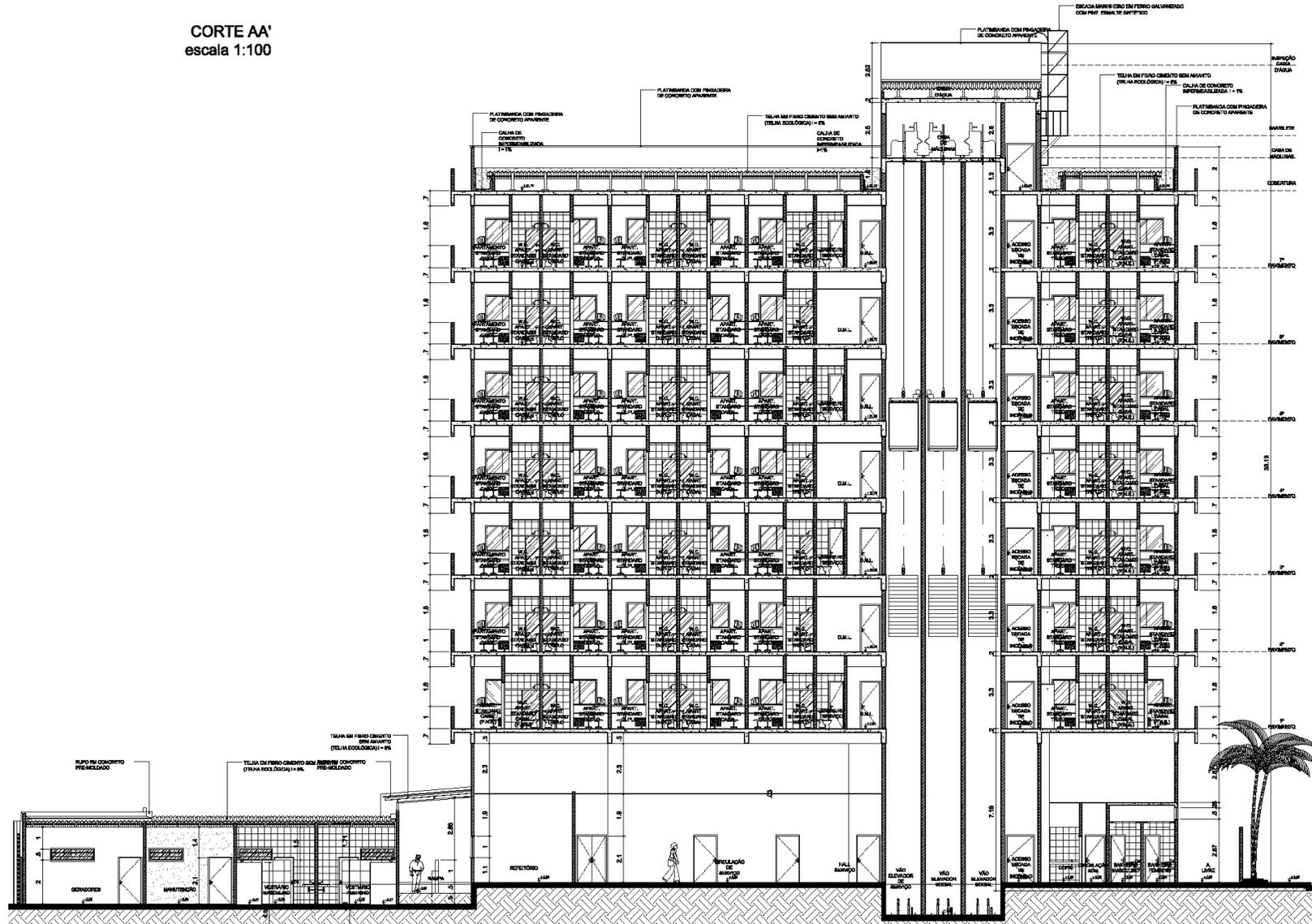


Ilustração 24: Corte AA'

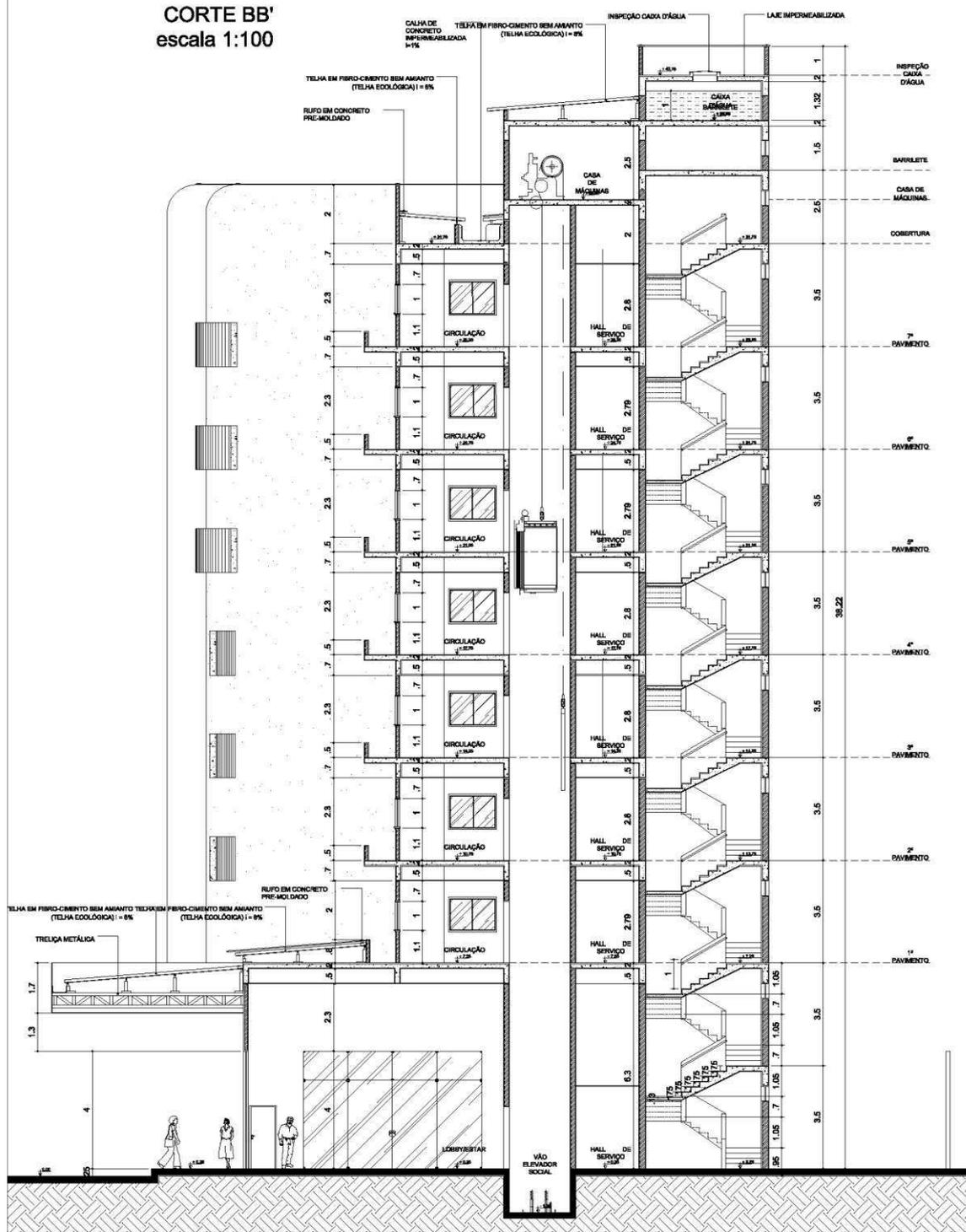


Ilustração 25: Corte BB'



Ilustração 26: Vista fachada frontal



Ilustração 27: Perspectiva 01



Ilustração 28: Perspectiva 02

## 5 CONCLUSÃO

Diante do exposto observa-se que se atingiu o objetivo geral elencado na introdução desta monografia, isto é, o desenvolvimento do anteprojeto do Hotel Royal, um empreendimento hoteleiro categoria econômica em São Luís. Isso foi possível mediante a revisão bibliográfica, documental e de campo.

A pesquisa bibliográfica serviu de auxílio para o planejamento do anteprojeto, passo a passo. Através da pesquisa documental pôde-se fundamentar a escolha da localização. E no caso da pesquisa de campo, que compreendeu a realização de entrevista com os gestores de hotéis de categoria econômica localizados em São Luís, destaca-se que serviu à composição de base para a elaboração do programa de necessidades.

Assim, observou-se que um anteprojeto arquitetônico, seja ele qual for, envolve diversas fases prévias que demandam por análises criteriosas de fatores mercadológicos e econômico-financeiros, com vistas à verificação da viabilidade ou não do projeto.

No que concerne o ramo hoteleiro, verificou-se que é influenciado (do mesmo modo que influencia) por outros setores, sobretudo a indústria turística, presentemente aquecida em todo o mundo.

Ressalta-se que no Brasil, o aumento e diversificação da demanda turística é fato e se deve a questões políticas (planos econômicos que favorecem a circulação da moeda), econômicas (aumento do poder aquisitivo da população), dentre outras. Afinal, o Brasil tem crescido significativamente nos últimos cinco anos. Conseqüentemente, o Maranhão e a cidade de São Luís, também.

São Luís é uma cidade atrativa, patrimônio histórico e cultural da humanidade e, cujos setores ligados aos negócios encontram-se em franca expansão. Assim, favorece-se o turismo de lazer e negócios, tipo de demanda ideal para os hotéis categoria econômica.

Neste sentido, conclui-se que o Hotel Royal é um hotel viável. Em São Luís, o turismo de negócios, bem como o turismo de lazer com pessoas interessadas em aproveitar as belezas naturais, culturais e arquitetônicas da cidade é crescente. No Renascença, terreno específico, destaca-se a proximidade dos principais centros urbanos e pontos turísticos da cidade.

Demais disso, compete mencionar que o programa de necessidades e o anteprojeto apresentados condizem com os padrões (inclusive dimensionamento) e normas técnicas exigidos pela Embratur, ABIH e outros órgão que tratam da regulação para hotéis.

Desta forma, o anteprojeto para a implantação de um novo estabelecimento hoteleiro para a cidade de São Luís teve como finalidade principal suprir as necessidades identificadas ao longo desta pesquisa e atender a demanda local respeitando critérios técnicos e normas específicas.

Afinal, um empreendimento devidamente projetado permite aos seus usuários conforto, comodidade, segurança, dentre outros aspectos essenciais à qualidade das instalações e serviços prestados. No caso de um hotel, permite que as acomodações atendam, da melhor maneira possível, seus usuários, adequando espaços e necessidades.

Deixa-se registrado ainda que se espera contribuir para esclarecer as pessoas da relevância de um projeto arquitetônico, haja vista que não se trata, como alguns pensam, apenas de embelezamento, mas de aspectos importantes de mercado, necessidades e dimensionamento, o que indiscutivelmente impacta nos custos e no sucesso ou não do empreendimento.

## REFERÊNCIAS

ABIH. **Associação Brasileira de Indústrias Hoteleiras**. Disponível em: <http://www.abih.com.br>. Acesso: 20/07/2010.

ABNT. **Associação Brasileira de Normas Técnicas**. Disponível em: <http://www.abnt.org.com>. Acesso: 13/09/2010.

ANDRADE, Nelson; BRITO, Paulo Lucio; JORGE, Wilson Edson. **Hotel: planejamento e projeto**. 9ª ed. São Paulo: Senac, 2007.

BENI, Mario Carlos. **Análise Estrutural do Turismo**. 2ª ed. São Paulo: Senac, 1998.

BONFATO, Antonio Carlos. **Desenvolvimento de Hotéis: estudos de viabilidade**. São Paulo: Senac, 2006.

CASTELLI, Geraldo. **Administração Hoteleira**. 9ª ed. Caxias do Sul: Educs, 2002.

\_\_\_\_\_. **O hotel como empresa**. 2ª ed. Porto Alegre: Sulina, 1982.

CHAUÍ, Marilena. **Convite à Filosofia**. São Paulo: Ática, 2007.

DUARTE, Vladir Vieira. **Administração de Sistemas Hoteleiros: conceitos básicos**. São Paulo: Senac, 1995.

GOOGLE EARTH. Mapas de localização. Disponível em: <http://www.google.com.br>. Acesso em: 25/05/2010.

GOMES, Guilherme Alves. **Hotelaria, Métodos e Procedimentos**. São Paulo: Intelectom Cultural, 1987.

IBGE. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/default.pho>. Acesso: 30/05/2010.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Técnicas de Pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2004.

NEUFERT, Ernest. **Arte de Projetar em Arquitetura**. 21<sup>a</sup> ed. São Paulo: Câmara Brasileira do Livro. 2000.

PNUD. **Atlas de Desenvolvimento Humano**. Disponível em <http://www.pnud.org.br>. Acesso: 30/07/2010.

POLETTI, Elaine Cristina Catapani. **Normas para Redação Final do Trabalho de Graduação Interdisciplinar e do Estágio Supervisionado do CESET**. Limeira: CESET, 2003.

SEBRAE. Investigação da Rentabilidade de Clientes: um estudo no setor hoteleiro nordestino. 2002. Disponível em: <http://www.biblioteca.sebrae.com.br/bte/bte.nsf/DowContador?OpenAgent>. Acesso em: 10/05/2010.

TUCH, David Lord. **Dimensionamento das áreas de um hotel**. São Paulo: SENAC, 1994.

VERGARA. **O Conhecimento**: o que significa. São Paulo: FTD, 2006.

