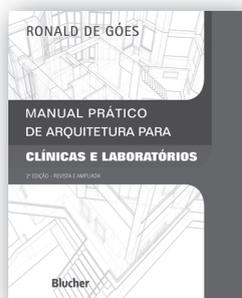


Pousadas e Hotéis

Livros do autor



Ronald de Góes
**Manual Prático
de Arquitetura
para Clínicas e
Laboratórios**

2ª edição
ISBN: 978-85-212-0507-4
284 páginas



Ronald de Góes
**Manual Prático
de Arquitetura
Hospitalar**

2ª edição
ISBN: 978-85-212-0580-7
286 páginas

Ronald de Góes

Pousadas e Hotéis

Manual prático para planejamento e projeto

Pousadas e hotéis: manual prático para planejamento e projeto

© 2015 Ronald de Góes

Editora Edgard Blücher Ltda.

Blucher

Rua Pedroso Alvarenga, 1245, 4º andar

04531-934 - São Paulo - SP - Brasil

Tel.: 55 11 3078-5366

contato@blucher.com.br

www.blucher.com.br

Segundo o Novo Acordo Ortográfico, conforme 5. ed.
do *Vocabulário Ortográfico da Língua Portuguesa*,
Academia Brasileira de Letras, março de 2009.

É proibida a reprodução total ou parcial por quaisquer meios sem
autorização escrita da editora.

Todos os direitos reservados pela Editora Edgard Blücher Ltda.

FICHA CATALOGRÁFICA

Góes, Ronald de

*Pousadas e hotéis: manual prático para planejamento e
projeto*/Ronald de Góes. – São Paulo: Blucher, 2015.

Bibliografia

ISBN 978-85-212-0917-1

1. Hotéis – Arquitetura 2. Hotéis – Planejamento
3. Hotéis – Projetos e construção I. Título

15-0580

CDD 728.5

Índices para catálogo sistemático:

1. Arquitetura – hotéis

Conteúdo

Agradecimento, 9

Apresentação, 11

1. Histórico, 13
 - 1.1 Marcos da hotelaria no mundo, 13
 - 1.2 Um modelo, 14
 - 1.3 Lazer: um novo conceito, 15
 - 1.4 Hotelaria no Brasil, 15
2. Urbanização turística e hotelaria, 19
 - 2.1 Áreas de vocação turística, 19
3. Segmentação do setor hoteleiro no Brasil, 29
 - 3.1 A estrutura do mercado, 29
4. Segmentação do setor hoteleiro no Brasil – Perspectivas, 33
5. Definição e tipos de hotel: classificação do Ministério do Turismo. Mas, afinal, o que é um hotel?, 37
 - 5.1 Hotel, 38
 - 5.2 Resort, 43
 - 5.3 Hotel fazenda, 47
 - 5.4 Cama & café, 50
 - 5.5 Hotel histórico, 51
 - 5.6 Pousada, 56
 - 5.7 Flat/Apart-hotel, 58
6. Outros tipos de hotel, 63
 - 6.1 Parador, 63
 - 6.2 Hotel de selva, 64
 - 6.3 Hotel natural, 65
 - 6.4 Hotel moderno, 66
 - 6.5 Spa – Turismo de saúde, 69

7. Hotel: critérios de planejamento e projeto, 81
 - 7.1 Componentes de um hotel, 83
 - 7.2 Forma e dimensões do edifício e seus ambientes: influência no custo da construção em geral e do hotel em particular, 87
 - 7.3 Forma, superfície útil e custos, 88
 - 7.4 Instalações, 94
 - 7.5 Índice de compacidade, 95
 - 7.6 Altura do edifício: custos, 102
 - 7.7 Número mais econômico de andares, 102
 - 7.8 Espaços intersticiais, 104
8. Outros aspectos das construções, 107
 - 8.1 Acessos, 108
 - 8.2 Saguão, 108
 - 8.3 Apartamentos: tipologia, 109
9. Áreas de convenções e eventos, 121
 - 9.1 Gestão e espaços do setor de convenções e eventos, 122
10. Interiores, 123
 - 10.1 Interiores tradicionais, 125
 - 10.2 Outros tipos de apartamento, 127
 - 10.3 Hotéis contemporâneos: apartamentos tipo, 129
 - 10.4 Suítes, 131
 - 10.5 Tipos de cama, 132
 - 10.6 Exemplos de banheiros, 132
 - 10.7 Exemplos de lobby, 135
 - 10.8 Exemplos de restaurante, 137
11. Áreas de circulação, 139
12. Áreas operacionais, 141
13. Áreas mecânicas, 143
14. Áreas secundárias e almoxarifado, 145
15. Materiais, 147

16. Equipamentos especiais, 149
 - 16.1 Lavanderia, 149
 - 16.2 Cozinha, 151
 17. Dimensionamento de um hotel, 155
 18. Recursos humanos para hotéis de médio e grande porte, 161
 - 18.1 Número de funcionários de um hotel, 161
 19. Piscinas, 163
 - 19.1 Dimensionamento das áreas das piscinas, 163
 - 19.2 Exemplos de piscina, 165
 20. Ciclo de vida dos equipamentos de um hotel, 169
 21. Instalações, 173
 22. Financiamento do hotel, 181
 - 22.1 BNDES, 182
 23. Histogramas funcionais, 185
 24. Matriz triangular de interações, 189
 25. Glossário, 191
 26. Referências, 195
 27. Índice fotográfico, 199
- Sobre o autor, 201

Agradecimento

À arquiteta Danielle Cortez, pelos desenhos deste livro.

Apresentação

A realização no Brasil de grandes eventos internacionais, como a Copa do Mundo de Futebol, em 2014, e as Olimpíadas, em 2016, tem solicitado enormes esforços no sentido de dotar o país e, principalmente, as cidades-sede dos jogos, da infraestrutura necessária para atender a demanda por serviços que certamente esses eventos exigem.

Um dos problemas que mais têm chamado atenção é a necessidade de ampliar a infraestrutura hoteleira do país, assim como são importantes também a construção de novos estádios, a melhoria dos aeroportos e da mobilidade urbana e a geração de energia.

A nossa rede hoteleira não só carece de ampliação como também de modernização, em padrões internacionais, para fazer face às exigências dos comitês organizadores dos jogos e para atender a demanda da grande quantidade de turistas, do mundo todo, que visitam o Brasil em eventos como as Olimpíadas de 2016.

Assim, é uma tarefa urgente preparar a mão de obra e a infraestrutura, em todos os níveis, para atender a demanda de eventos que, certamente, se intensificarão a partir de agora.

O objetivo deste trabalho é colaborar com este esforço, em que todos, gestores públicos, técnicos e empresários, devem oferecer o seu apoio para atingir os objetivos desejados.

O Autor

1

Histórico

A construção hoteleira alcançou, no século XX, dois momentos de grande expansão. O primeiro deles entre as décadas de 1920 e 1930, e o segundo, que representou o grande *boom* da indústria hoteleira, a partir do final da década de 1960. Foi o período de aumentos surpreendentes no número de hotéis das grandes cadeias hoteleiras.

Alguns fatos influenciaram decisivamente na modificação desse setor, mas o principal deles, sem dúvida, deveu-se ao novo conceito utilizado pelo arquiteto John Calvin Portman, de recriar a cidade em um ambiente fechado. O conceito europeu criado por César Ritz, constituído por uma sucessão de espaços pequenos e ambientes diferenciados formando inúmeras salas (íntima, de leitura, de estar etc.) cedeu lugar a um grande espaço central polivalente, que se elevava à altura de vários andares e onde tudo podia acontecer.

Do antigo modelo ritziano da conformação de ambientes ainda existem alguns hotéis interessantes, como o Grande Hotel de Roma, de 1880, e o Ritz da Praça Vendôme, em Paris, que foi remodelado, além do Ritz de Londres, famoso por seus serviços e mobiliários de época.

A maior parte dos novos hotéis assimilou o hábito americano de abrigar espaço para a realização de convenções, necessariamente cívicas e de fácil acesso, fator significativo para a alteração da tradicional tipologia do setor. Com o passar do tempo, criaram-se sofisticadas exigências para a otimização desses espaços, com novos equipamentos e possibilidades, incluindo-se aí cabines de som para tradução simultânea e outros serviços, sala para pequenas conferências, salas de projeção etc.

Mesmo no interior dos apartamentos nota-se uma clara tendência à diminuição do mobiliário, principalmente do número de gavetas, com a colocação de apoios para bagagem.

1.1 Marcos da hotelaria no mundo

Antiguidade: estâncias hidrominerais construídas pelos romanos na Britânia (Inglaterra), Helvécia (Suíça), Oriente Médio (pontos de paradas de caravanas).

Idade Média: abadias e mosteiros que acolhiam hóspedes. Abrigo para cruzados e peregrinos.

Era Moderna:

1790: Surgimento de hotéis na Inglaterra, na Europa e nos Estados Unidos, no final do século XVIII, estimulados pela Revolução Industrial.

1850: Áreas próximas às estações ferroviárias passam a concentrar os hotéis no final do século XIX e início do século XX.

1870: Introdução do quarto com banheiro privativo (apartamento).

1920: Hotéis construídos em grande quantidade na Europa e nos Estados Unidos, gerados pela prosperidade econômica.

1950: Nova onda de construções de hotéis coincidindo com a era dos jatos e o grande movimento do turismo mundial.

1970: Com o advento do Boeing 747, permitindo a redução no tempo de voos e maior capacidade operacional, aumentou-se o número de viagens e de passageiros, redundando em maior demanda por hotéis em todo o mundo.

2000: Grandes eventos mundiais (Olimpíadas, Copas do Mundo, shows musicais) e a globalização da economia incrementam o turismo no mundo.

1.2 Um modelo

São dessa época os famosos hotéis da rede Hyatt Regency, projetados por John Portman a partir de 1967. Os objetivos perseguidos eram a conformação dos espaços em grande escala, o entretenimento dos hóspedes no interior dos átrios enormes, balcões em balanço, elevadores panorâmicos, lagos internos com cascatas e iluminação feérica. Resumindo: grandes espaços, formas geométricas básicas, muito dinamismo e movimento. A ideia central era trazer o ambiente urbano para o interior do hotel: o saguão deveria ser o local para beber, conversar, comer, comprar, esperar e, principalmente, olhar. Olhar o outro em todas as suas atividades.

Essas ideias revolucionaram inteiramente os conceitos espaciais dos hotéis, enquanto seus ocupantes eram impelidos a refletir sobre os conceitos arquitetônicos de forma e espaço. Portman, através dessa experiência, eliminou a contradição entre a grande quantidade de apartamentos oferecidos por outros hotéis, em contraste com a pequena diversidade de serviços oferecidos, aumentando sua qualidade: era a própria cidade que ele tentava oferecer em seus monumentais ambientes.

A primeira tentativa de elaboração de um edifício para abrigar esse vasto programa deu-se em 1967, como já foi visto, com o Hyatt Regency de Atlanta, nos Estados Unidos, característico da primeira geração de hotéis Hyatt. Do mesmo período ainda faziam parte o

Embarcadero Hyatt, de Chicago, e o O'Hare Hyatt, de São Francisco. O programa foi se desenvolvendo e houve a necessidade de revisar alguns pontos do conceito a exemplo do Plaza de Atlanta (1976), Los Angeles Bonaventure Hyatt e o Detroit Plaza em 1977. Os conceitos se ampliaram de maneira a entender a criação da cidade em vários níveis, fosse em planta ou em corte. Essa seria a característica dos hotéis da segunda geração. O terceiro deles ficava no Renaissance Center, complexo de edificações cujo objetivo principal era recuperar a então decadente área central de Detroit. O hotel era colocado como a peça-chave de todo o conjunto, com seu átrio funcionando como uma grande praça pública. É a “cidade imaginada”: a metrópole de faz de conta dos outros hotéis de Portman que, dessa vez, tornava-se real.

1.3 Lazer: um novo conceito

Outro grupo que merece ser mencionado pela diversidade de concepção é o Club Mediterranée, um clube de férias organizado como empresa. Com sedes hoje espalhadas pelo mundo, esse tipo de conceito surgiu a partir de um pequeno clube de férias no início da década de 1950. Seu nome realçava sua filosofia: ficar perto do sol, em torno do Mar Mediterrâneo. Aos poucos a rede foi crescendo, seus proprietários foram investindo em novas unidades, novas *villages*, sempre com a mesma categoria e filosofia: adotar as peculiaridades locais e fazer os hóspedes se esquecerem de dinheiro, relógio, telefone. Hoje são 64 *villages* oferecendo um total de 34 mil leitos. No Brasil, além da *village* da ilha de Itaparica, na Bahia, o Club Mediterranée possui outra unidade no mesmo estado, no município de Trancoso, e outra no Rio de Janeiro, em Rio das Pedras, litoral sul do estado fluminense.

Outro conceito é o de *Economia Compartilhada*, criado pelo executivo norte-americano Nathan Blecharczyk, que, por meio de sua empresa Airbnb, intermedia o aluguel de imóveis entre pessoas de diversos países (já são mais de 19 milhões em 190 países), a preços mais baixos do que os cobrados pelos hotéis. O sistema funciona da seguinte maneira: quando o viajante reserva uma propriedade, ele paga no Airbnb. A empresa mantém o dinheiro em seu poder até a chegada do hóspede. Assim, se o lugar não é como foi descrito, ou se por qualquer motivo, o viajante deseja cancelar a reserva, ele só precisa ligar para o Airbnb, que atende a qualquer momento. Dessa forma, para receber o dinheiro, o anfitrião deve entregar tudo aquilo que foi prometido.

1.4 Hotelaria no Brasil

Sem considerar o período colonial, quando os viajantes se hospedavam nas casas-grandes dos engenhos e fazendas, nos casarões das

idades, conventos ou na beira das estradas, em ranchos construídos ao lado das sedes das propriedades rurais, onde eram fornecidos alimentos e bebidas, a hotelaria começa a ser uma realidade quando os conventos, mais movidos pela caridade, recebem personalidades ilustres, e algumas famílias introduzem o quarto de hóspedes entre as dependências das residências. O mosteiro de São Bento, no Rio de Janeiro, construiu, no século XVIII, um pavilhão só para hóspedes. Nesse mesmo período, surgiram as primeiras estruturas, inicialmente dedicadas apenas às refeições, mas que eventualmente serviam como alojamento.

A transferência da corte portuguesa para o Brasil e a abertura dos portos aumentaram a presença de estrangeiros em nosso país, com o objetivo de exercer as mais variadas funções, como diplomacia e comércio, por exemplo, o que fez crescer a demanda por alojamentos. É desse período a iniciativa dos proprietários de pensões, pousadas e hospedarias de denominar *hotel* seus estabelecimentos, numa tentativa de conferir mais respeitabilidade ao incipiente negócio. Também é desse período a construção do Hotel Pharoux no Largo do Paço, nas proximidades do cais do porto, marco na história da hotelaria no Brasil.

A falta de hotéis na capital, que já ocorria no século XIX, continuou no século XX. Para sanar esse problema, o governo criou uma lei (Decreto nº 1.160, de 23 de dezembro de 1907), incentivando, por meio de renúncia fiscal, a construção de hotéis. Dentre outros, surgiu o Hotel Avenida, inaugurado em 1908, e que por muito tempo foi o maior do Brasil.

Posteriormente, prevendo a presença maciça, para os padrões da época, de estrangeiros que viriam ao Brasil, em função de alguns eventos, novos incentivos foram criados para a construção de hotéis.

Como exemplo principal desse período, temos o Copacabana Palace, projetado pelo arquiteto francês Joseph Gire e erguido em 1923, como iniciativa para a ocupação da zona sul do Rio de Janeiro, principalmente de Copacabana. Embora remodelado, ainda mantém o requinte de toda uma tradição europeia de divisão dos espaços, figurando até hoje entre o que de melhor se fez no gênero no país. Sistemáticamente é considerado pela World Travel Award como o melhor hotel da América do Sul. Sua arquitetura foi inspirada no Hotel Negresco, localizado em Nice, e sua construção foi um pedido do presidente Epitácio Pessoa ao empresário Otávio Guinle, visando às comemorações do Centenário da Independência do Brasil. Em 1985 foi cogitada sua demolição, mas o Instituto do Patrimônio Histórico Nacional (Iphan) interveio contra essa medida. Posteriormente, foi adquirido pela Orient-Express Hotéis, que o reformou sem descaracterizá-lo.

Outro hotel histórico do Rio de Janeiro é o Hotel Glória, construído pelo empresário Rocha Miranda. Projetado por Joseph Gire, o mesmo arquiteto do Copacabana Palace, a localização privilegiada, defronte ao Pão de Açúcar, e a ambientação ritziana lhe garantiram por muitos anos um lugar de destaque na hotelaria mundial. Após inúmeras reformas, em seus mais de cem anos sob o controle da família de Eduardo Tapajós, foi, recentemente, adquirido pelo empresário Eike Batista, que desejava transformá-lo no maior hotel do Brasil, objetivando a Copa do Mundo, de 2014, e as Olimpíadas, de 2016. A debacle financeira de Eike Batista trouxe de volta aos antigos proprietários o controle do hotel, que hoje passa por profundas reformas.

Também marcam a história da hotelaria brasileira os famosos hotéis-cassinos da década de 1940, mas que, após a proibição do jogo, em 1946, começaram a perder seu esplendor. São exemplos simbólicos desse período os hotéis das estações balneárias de São Paulo e Minas Gerais, como Poços de Caldas (MG), Águas de São Pedro (SP), Águas de Lindoia (SP), e os não menos famosos Quitandinha, de Petrópolis (RJ), e o Cassino Atlântico de Santos (SP). Alguns desses hotéis conseguiram sobreviver, mas com substituição de uso. O Quitandinha é o melhor exemplo: hoje é um clube. Construído em 1944, abrigava o primeiro teatro mecanizado do Brasil, com quatro palcos giratórios.

Na hotelaria brasileira do século XX, dois hotéis merecem destaque, dentro da tradição arquitetônica brasileira na época de sua construção: o Grande Hotel de Ouro Preto (MG), de Oscar Niemeyer, e o Hotel do Parque São Clemente, em Friburgo (RJ), de Lucio Costa. O primeiro deveria atender às exigências de integração com o sítio histórico, tema polêmico até hoje, tendo inclusive recebido o apelido de “O cochilo do gênio”, crítica feroz ao seu projetista e que causa problemas operacionais e funcionais ao edifício. Lucio Costa, por seu lado, desenvolveu uma planta bastante funcional, através da utilização de materiais locais, além de desenvolver técnicas tradicionais da construção portuguesa, garantindo ao edifício uma integração perfeita com o ambiente circundante.

A partir da década de 1980, atendendo às necessidades da vida moderna, surgem os *flats* ou *apart-hotéis*, que vêm conseguindo, uma boa fatia do mercado habitacional e hoteleiro, em razão de sua concepção original: um misto de hotel e residência, onde se pode encontrar o conforto e a comodidade dos serviços prestados por um hotel em um apartamento, além da privacidade e do espaço íntimo de uma residência, sem os inconvenientes da eterna manutenção doméstica.

**Figura 1.1**

Hotel Pharoux, Rio de Janeiro (RJ).

**Figura 1.2**

Hotel Avenida, Rio de Janeiro (RJ),
um dos primeiros planejados no país
(1908).

**Figura 1.3**

Caesar Park Hotel, Rio de Janeiro
(RJ), 1972, um marco na moderniza-
ção dos hotéis brasileiros.