



FACULDADE DAMAS
CURSO ARQUITETURA E URBANISMO
JOÃO ANTUNES VASCONCELOS

**ANTEPROJETO PARA UM APART-HOTEL 04 ESTRELAS
NO BAIRRO DO POÇO DA PANELA, RECIFE-PE**

Portal do Poço Apart-hotel

RECIFE
NOVEMBRO / 2013



FACULDADE DAMAS
CURSO ARQUITETURA E URBANISMO
JOÃO ANTUNES VASCONCELOS

**ANTEPROJETO PARA UM APART-HOTEL 04 ESTRELAS
NO BAIRRO DO POÇO DA PANELA, RECIFE-PE**

Portal do Poço Apart-hotel

Trabalho de Graduação desenvolvido pelo aluno João Antunes Vasconcelos, tendo como orientador o professor Ricardo Bonilla e apresentado no curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade Damas da Instrução Cristã como requisito para obtenção do título de Arquiteto e Urbanista.

RECIFE
NOVEMBRO / 2013

Vasconcelos, João Antunes

Anteprojeto para um apart-hotel 04 estrelas no bairro do Poço da Panela, Recife-PE: Portal do poço apart-hotel. / João Antunes Vasconcelos. - Recife: O Autor, 2015.

120 f.; il.

Orientador(a): Prof. Ricardo Bonilla

Monografia (graduação) – Faculdade Damas da Instrução Cristã. Trabalho de conclusão de curso, 2015.

Inclui bibliografia.

1. Arquitetura e urbanismo. 2. Hotel. 3. Apart-hotel. I. Título.

**72
720**

**CDU (2.ed.)
CDD (22.ed.)**

**Faculdade Damas
TCC 2016-459**



ANTEPROJETO PARA UM APART-HOTEL 04 ESTRELAS NO BAIRRO DO POÇO DA PANELA, RECIFE-PE

Trabalho de Graduação desenvolvido pelo aluno João Antunes Vasconcelos, tendo como orientador o professor Ricardo Bonilla e apresentado no curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade Damas da Instrução Cristã como requisito para obtenção do título de Arquiteto e Urbanista.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Ricardo Bonilla

Prof. Eduardo Moura

Prof. Fernando Guerra



AGRADECIMENTOS

Dos muitos sonhos e aspirações que tive, Deus me deu a graça de alcançar muitos deles. O sonho de ser arquiteto cultivei desde a adolescência. Era um desejo natural, sem maiores motivos concretos, porém persistente. Porém, pelos misteriosos caminhos que a vida nos leva, graduei-me em Direito, fiz pós-graduação em Direito-Público e prestei, com sucesso, concurso público para o Poder Judiciário Federal. Apesar de ter trilhado um caminho profissional diferente do inicialmente desejado, minha inclinação para arquitetura continuou muito viva. A perenidade desse desejo me fez perceber que eu tinha que realizá-lo, sob pena de viver – peço perdão pelo exagero – de forma incompleta. Quando finalmente tomei a decisão de ingressar no curso de Arquitetura e Urbanismo, havia tantos impedimentos no meu trabalho que achei que não seria possível cursar uma nova faculdade. Mas, surpreendentemente e num curtíssimo espaço de tempo, todos esses impedimentos foram removidos. Era novembro de 2007, quando ingressei como portador de diploma na extinta Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco, a saudosa FAUPE. Foi emocionante! De lá para cá, o tempo voou, mas não sem passar pelas dificuldades próprias de um curso de graduação e também por aquelas tão peculiares ao curso de Arquitetura e Urbanismo. Agora que estou a poucos passos de me formar, vejo que a longa e tortuosa caminhada percorrida desde a adolescência foi rica em ensinamentos que muito me ajudaram durante este curso. Ainda que pudesse voltar atrás, faria tudo igual outra vez.

Embora não me considere filiado a nenhuma religião, conto essa minha breve história por acreditar firmemente que foi Deus que preparou todo esse caminho e que foi Ele quem esteve ao meu lado durante toda a travessia. Por tudo isso, ofereço meus mais especiais e entusiasmados agradecimentos Àquele que me concedeu a graça de realizar o sonho de ser Arquiteto e Urbanista.

Agradeço, emocionado, a meus avós, Ruy Antunes e João Vasconcelos Sobrinho, cujas sólidas formações morais e intelectuais são eterna referência para mim.

Agradeço de coração ao meu pai que, embora médico, é um engenheiro frustrado que me fez compreender o funcionamento de tantas coisas práticas.



À minha mãe, por me ensinar a ver e a apreciar tudo que é belo, meus mais ternos agradecimentos.

Muito obrigado aos meus demais familiares, pelos gestos e palavras de incentivo.

Aos meus amigos, agradeço a paciência nos momentos de tensão e por continuarem próximos, mesmo em face de minha ausência.

Agradeço, aos colegas do Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região e aos chefes aos quais estive subordinado durante toda a trajetória deste curso de graduação, a imensa generosidade de flexibilizar meus horários e pelo apoio irrestrito.

Agradeço a todos os mestres e professores que transmitiram, com generosidade, os conhecimentos indispensáveis para a minha formação como Arquiteto e Urbanista.

Ao Professor Ricardo Bonilla, obrigado pela disposição em orientar o presente trabalho.

Em especial, agradeço à Professora, Doutora e Coordenadora do Curso de Arquitetura e Urbanismo, Mércia Carréra, pela infinita disposição e incansável empenho em promover o melhor para os alunos da Faculdade Damas.

Por fim, meus profundos agradecimentos a todos que integraram e integram a Faculdade Damas, por terem acolhido num momento de crise e com “carinho de mãe” os alunos egressos da saudosa Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco - FAUPE.



“A arquitetura é a criação reflexiva de espaços.”

Luis Kahn



RESUMO

No contexto de crescimento econômico do Estado de Pernambuco, é natural que ocorra o aumento da demanda por leitos hoteleiros. A implantação de um novo meio de hospedagem na Região Metropolitana do Recife-RMR se insere, portanto, nesse contexto. É público e notório que as esmagadora maioria dos meios de hospedagem da RMR estão instalados ao longo de sua faixa costeira, fato que provoca acentuada carência deles em outras áreas. Por estar numa importante centralidade de Recife afastada da costa, foi escolhido um terreno localizado no Conjunto Urbano de Casa Forte, bairro do Poço da Panela, para a implantação de um meio de hospedagem. O tipo definido foi o de apart-hotel, por haver precedentes de sucesso na cidade, vez que suas unidades são vendidas de forma individual e, posteriormente, utilizadas para moradia do proprietário ou entregues, mediante remuneração, à empresa que administrará o empreendimento hoteleiro. O objetivo deste trabalho, portanto, é elaboração de um anteprojeto para um apart-hotel 04 estrelas no bairro do Poço da Panela, e se justifica por contribuir para preencher grave lacuna na rede hoteleira de Recife. Foram consultadas bibliografia especializada, leis e normas técnicas, com vistas a colher os parâmetros e informações relevantes aplicáveis ao tema. Em paralelo, foram realizados estudos de caso com exemplos de apart-hotéis no Brasil, com o intuito de conhecer a realidade desses empreendimentos. Foi feita uma análise comparativa entre os estudos de caso, cujas conclusões também serviram de referência à elaboração do anteprojeto. Posteriormente, foi desenvolvido um estudo detalhado da área de implantação do empreendimento, contextualizando o local, as principais características do terreno, além de pesquisa sobre a legislação vigente. Ao fim, foi elaborado o anteprojeto do apart-hotel, seguindo as etapas próprias do processo projetual de arquitetura, tudo de acordo com as normas da ABNT.

PALAVRAS-CHAVE: Arquitetura, hospedagem, hotel, apart-hotel



ABSTRACT

In the context of Pernambuco's economic growth, an increasing demand for hotel beds is a natural consequence. The implementation of a new way of lodging in the Metropolitan Region of Recife - RMR falls so in that context. It's from the public knowledge that the overwhelming majority of the lodging of the RMR are installed along its coastline, what provokes a notable lack of them in other areas. Being an important centrality off the coast, it was chosen a plot located in the Casa Forte's Urban Aggregation, more accurately at the Poço da Panela's neighborhood. The type of hosting businesses chosen was the apart- hotel for having previous success in the city, since their units are sold individually , and later used to house the owner or delivered for a fee to the company that will manage the hotel . This study , therefore, is a blueprint for development of a 04 stars apart -hotel in the Poço da Panela's neighborhood, and is justified by help fill serious gap in the lodging chain of Recife . Relevant literature, laws and technical standards, were consulted in order to collect parameters and relevant information applicable to the subject. In parallel, case studies with examples of apart-hotels in Brazil were performed, in order to know the reality of these projects. Then, a comparative analysis of the case studies was conducted, whose findings also served as reference for the draft. Subsequently, was developed a detailed study of the project's implementation area, contextualizing the site, the main features of the plot, plus research on the applicable legislation. At the end, the draft for the apart-hotel has been done, following the steps of the architectural design process, all according to the ABNT norms.

KEYWORDS: Architecture, lodging, hotel, flat



LISTA DE FIGURAS

FIGURA 01: Possibilidades de andares-tipo	31
FIGURA 02: Diagrama funcional do <i>lobby</i>	33
FIGURA 03: Diagrama funcional da área administrativa	35
FIGURA 04: Mapa da localização do Beach Class Suítes	38
FIGURA 05: Fachada principal do Beach Class Suítes	38
FIGURA 06: Átrio interno do Beach Class Suítes	38
FIGURA 07: Planta baixa pavimento tipo Beach Class Suítes	39
FIGURA 08: Planta baixa apt. tipo 1	40
FIGURA 09: Planta baixa apt. tipo 2	41
FIGURA 10: Planta baixa apt. tipo 3	41
FIGURA 11: Vista interna apartamento tipo 2	42
FIGURA 12: Lobby e recepção	42
FIGURA 13: Restaurante	42
FIGURA 14: Coffe shop	43
FIGURA 15: Buisness center	43
FIGURA 16: Vista piscina	43
FIGURA 17: Salão de eventos com as salas integradas	44
FIGURA 18: Mapa ilustrado com a localização do Adagio City Apart-Hotel Alphaville	45
FIGURA 19: Perspectiva eletrônica das fachadas frontal e lateral do Adagio City Apart-Hotel Alphaville	46
FIGURA 20: Perspectiva eletrônica da entrada do Adagio City Apart-Hotel Alphaville	47
FIGURA 21: Planta baixa do pavimento-tipo	47
FIGURA 22: Perspectiva interna de um apto tipo A	48
FIGURA 23: Planta baixa apt. tipo A, final 01	49
FIGURA 24: Planta baixa apt. tipo A, final 02	49
FIGURA 25: Planta baixa apt. tipo A, final 07	50
FIGURA 26: Planta baixa apt. tipo A, finais 08 a 12	50
FIGURA 27: Planta baixa apt. tipo B, finais 04 e 05	51



FIGURA 28: Planta baixa apt. tipo B, final 06	51
FIGURA 29: Planta baixa apt. tipo C, terminação 13	52
FIGURA 30: Perspectiva do lobby e recepção	52
FIGURA 31: Perspectiva do restaurante	53
FIGURA 32: Perspectiva da sala de eventos	53
FIGURA 33: Perspectiva da lavanderia comunitária	54
FIGURA 34: Perspectiva da sala de ginástica	54
FIGURA 35: Mapa da localização do Beach Class International	55
FIGURA 36: Rampa de acesso	56
FIGURA 37: Marquise da entrada	56
FIGURA 38: Fachada frontal, com saliência em pano de vidros	57
FIGURA 39: Fachada dos fundos	57
FIGURA 40: Planta baixa pavimento tipo	58
FIGURA 41: Planta baixa apartamento tipo 1	59
FIGURA 42: Planta baixa apartamento tipo 2	59
FIGURA 43: Planta baixa pavimento tipo 03	59
FIGURA 44: Planta baixa apartamento tipo 4	60
FIGURA 45: Vista interna apartamento	60
FIGURA 46: Vista interna apartamento	60
FIGURA 47: BWC apartamento	61
FIGURA 48: Vista externa apartamento	61
FIGURA 49: Lobby e recepção	61
FIGURA 50: Restaurante	61
FIGURA 51: Bar	62
FIGURA 52: Hall de elevadores	62
FIGURA 53: Academia de ginástica	62
FIGURA 54: Vista piscina e deck	62
FIGURA 55: Estacionamento do semi-enterrado	63
FIGURA 56: Salão de eventos com as salas integradas	63
FIGURA 57: Mapa com as Regiões Político-Administrativas - RPAs do Recife	68
FIGURA 58: Mapa dos bairros que formam o Conjunto Urbano de Casa Forte	69



FIGURA 59: Mapa do Bairro de Casa Forte	70
FIGURA 60: Mapa do Bairro do Poço da Panela com a indicação do terreno	72
FIGURA 61: Sobrado no Poço da Panela	74
FIGURA 62: Sobrados geminados no Poço da Panela	75
FIGURA 63: Largo da Igreja da Nossa Senhora da Saúde	75
FIGURA 64: Mapa do zoneamento da área do terreno, segundo a Lei dos 12 Bairros	76
FIGURA 65: Foto de satélite com a localização do terreno e as dependências da Casa de Saúde São José	77
FIGURA 66: Vista do terreno em maio de 2013, após da demolição da Casa de Saúde São José	77
FIGURA 67: Locação e dimensionamento do lote, segundo a unibase do Recife	78
FIGURA 68: Vista da frente do terreno. Av. Dezesete de Agosto, sentido centro, com Av. Dr. Seixas.	79
FIGURA 69: Vista da frente do terreno. Av. Dezesete de Agosto, sentido subúrbio.	79
FIGURA 70: Vista da lateral do terreno para a Av. Dr. Seixas, a partir da esquina desta com a Av. Dezesete de Agosto	79
FIGURA 71: Vista dos fundos terreno, Rua Luiz Guimarães.	79
FIGURA 72: Mapa do sistema viário geral do Conjunto Urbano de Casa Forte	81
FIGURA 73: Mapa do sistema viário local	82
FIGURA 74: Condicionantes climáticos para o terreno	87
FIGURA 75: Pórticos do casario do Poço da Panela	94
FIGURA 76: Pórticos do casario do Poço da Panela	95
FIGURA 77: Organofluxograma geral dos setores do apart-hotel	96
FIGURA 78: Organofluxograma das áreas públicas e sociais	96
FIGURA 79: Organofluxograma da área de serviço	97
FIGURA 80: Organofluxograma geral da área de lazer	97
FIGURA 81: Organofluxograma geral da área de eventos	98
FIGURA 82: Organofluxograma da área administrativa	98



FIGURA 83: Organofluxograma da área de hospedagem	99
FIGURA 84: Zoneamento das funções do pavimento térreo	100
FIGURA 85: Perspectiva	101
FIGURA 86: Perspectiva	102
FIGURA 87: Implantação e acessos	103
FIGURA 88: Perspectiva	104
FIGURA 89: Eixos de simetria na planta baixa do pavimento-tipo	105
FIGURA 90: Perspectiva	106
FIGURA 91: Planta baixa do apartamento-tipo e da unidade para PNEs	106
FIGURA 92: Posicionamento dos apartamentos na fachada em relação ao janelões	107
FIGURA 93: Perspectiva	108
FIGURA 94: Ilustração dos efeitos dos vidros insulados	110

**LISTA DE TABELAS**

TABELA 01: Requisitos para um apart-hotel 4 estrelas, segundo o SBClass.	25
TABELA 02: Áreas mínimas da UH para Apart-hotel 04 estrelas, segundo o SBClass	32
TABELA 03: Critérios de avaliação dos estudos de caso, a partir da Portaria 100/11 do MTur	64
TABELA 04: Critérios de avaliação dos estudos de caso, a partir de conceitos arquitetônicos	65
TABELA 05: Quadro comparativo de áreas dos bairros que formam o Conjunto Urbano de Casa Forte	71
TABELA 06: Dados sobre o Poço da Panela	74
TABELA 07: Programa e dimensionamento das áreas de hospedagem	90
TABELA 08: Programa e dimensionamento das áreas públicas e sociais	90
TABELA 09: Programa e dimensionamento das áreas de lazer	91
TABELA 10: Programa e dimensionamento das áreas de eventos	92
TABELA 11: Programa e dimensionamento das áreas administrativas	92
TABELA 12: Programa e dimensionamento das áreas de serviço e infraestrutura	93
TABELA 13: Programa e dimensionamento das áreas de equipamentos	94
TABELA 14: Materiais especificados para as fachadas	109



SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	16
1. REFERENCIAL TEÓRICO	19
1.1 O TURISMO COMO ATIVIDADE ECONÔMICA	19
1.2 BREVE HISTÓRICO DA HOSPEDAGEM	20
1.2.1 No Mundo	20
1.2.2 No Brasil	22
1.3 CLASSIFICAÇÃO DE HOTÉIS	23
1.4 CONCEITO DE APART-HOTEL	27
1.5 PARÂMETROS ARQUITETÔNICOS PARA APART-HOTÉIS	29
1.5.1 Os setores de um hotel	30
1.5.1.1 Recomendações Gerais	31
1.5.1.2 Andar-tipo	31
1.5.1.2.1 Apartamento	33
1.5.1.3 Áreas públicas	33
1.5.1.4.1 Recepção	36
1.5.1.4.2 Administração	36
1.5.1.5 Área de serviço	37
1.5.1.5.1 Cozinha	37
1.5.1.5.2 Instalações de empregados	37
2. ESTUDOS DE CASO	38
2.1 BEACH CLASS SUÍTES	38
2.2 ADAGIO CITY APART-HOTEL ALPHAVILLE	45
2.3 BEACH CLASS INTERNATIONAL	56
2.4 ANÁLISE COMPARATIVA DOS ESTUDOS DE CASO	64
3. ANÁLISE DA ÁREA	68
3.1 ÁREA DE INSERÇÃO DO APART-HOTEL	68
3.1.1 O Município de Recife	68
3.1.2 O Conjunto Urbano de Casa Forte	69
3.1.3 O bairro do Poço da Panela	73
3.1.3.1 Origem histórica	74
3.1.3.2 O Poço da Panela atual	74



3.2 O TERRENO E O SEU ENTORNO	77
3.2.1 Caracterização do terreno	77
3.2.3 Sistema viário	81
3.2.4 Infraestrutura e transporte	83
3.3 CONDICIONANTES DO TERRENO	84
3.3.1 Condicionantes Legais	84
3.3.1.1 A Lei dos 12 Bairros – Lei Municipal nº 16.719/01	84
3.3.1.2 Lei de uso e ocupação do solo – Lei Municipal nº 16.176/96	86
3.3.1.3 Lei de Edificações e Instalações – Lei Municipal nº 16.292/97....	86
3.3.1.4 Acessibilidade – NBR nº 9050	87
3.3.2 Condicionantes ambientais	88
4. PROCESSO PROJETUAL	90
4.1 PROGRAMA E DIMENSIONAMENTO	90
4.1.1 Áreas de hospedagem	90
4.1.2 Áreas de públicas e sociais	91
4.1.3 Áreas de lazer.....	92
4.1.4 Áreas de eventos	92
4.1.5 Áreas administrativas.....	93
4.1.6 Áreas de serviço e infraestrutura	94
4.1.7 Áreas de equipamentos	94
4.2 DIRETRIZES PARA O PARTIDO ARQUITETÔNICO	95
4.3 ORGANOFLOWXOGRAMAS	96
4.4 ZONEAMENTO DAS FUNÇÕES.....	100
4.5 MEMORIAL DESCRITIVO	101
4.5.1 Implantação e Acessos.....	103
4.5.2 Partido.....	105
4.5.3 Materiais, tecnologias e soluções construtivas empregadas	109
4.6 ANTEPROJETO – APRESENTAÇÃO GRÁFICA.....	112
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	113
REFERÊNCIAS	116
ANEXO.....	120





INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, a atividade econômica no Brasil vem experimentando altas taxas de crescimento, com relevantes resultados, tais como o aumento real da renda média da população, ampliação da oferta de serviços e da produção e venda de bens em geral. Dentro desse cenário, o Estado de Pernambuco é destaque com o crescimento do Produto Interno Bruto - PIB acima da média nacional. Projetos de infraestrutura e empreendimentos de grande porte, a exemplo do Porto de Suape, do Estaleiro Atlântico Sul e da Refinaria Abreu e Lima, são as locomotivas desse desenvolvimento.

Assim, é natural que um grande fluxo de pessoas venha morar e se hospedar na Região Metropolitana do Recife – RMR. Tradicionalmente, os hotéis da RMR se localizam ao longo da faixa costeira, sempre partindo da premissa de que o mar, a praia, é o grande atrativo para o turista. Por causa dessa lógica, verifica-se, hoje, uma acentuada carência de hospedagem em outras partes da RMR.

Distante da zona costeira, a Zona Norte do Recife não foge a essa regra. É intrigante constatar que a região que compreende os bairros do Espinheiro, Aflitos, Graças, Jaqueira, Parnamerim, Casa Forte, Poço da Panela, Santana e Apipucos, bairros com alta densidade populacional e alta renda per capita, não disponha, sequer, de um hotel.

De fato, toda a Zona Norte do Recife apresenta uma carência de meios de hospedagem. Segundo a EMPETUR e a ABIH-PE (<http://www.abih-pe.com.br/associados.html>), além do Hotel Pousada Casa Forte, a região dispõe apenas do Hotel Pousada Rosa e Silva, nos Aflitos. Ambos estabelecimentos possuem modestas instalações e, sobretudo, um número restrito de quartos, que somados, chegam apenas a 32 (vide tabela constante no Anexo 01).

A escolha da implantação do apart-hotel no conjunto urbano de Casa Forte, mais precisamente no bairro do Poço da Panela, também é reforçada pela região ter alta renda *per capita* e ser uma das mais nobres da Zona Norte, onde, nos últimos anos, o comércio e os serviços vem se expandindo a olhos vistos, a exemplo da abertura de inúmeras lojas, restaurantes, lanchonetes, padarias, ao longo da Av. Dezanove de Agosto e adjacências. Reforça a escolha do local a proximidade de futuros grandes projetos de infraestrutura, como



é o caso da Cidade da Copa e do shopping center às margens da BR-101 nas imediações do bairro de Dois Irmãos, e também de instituições como a da Universidade Federal de Pernambuco e Função Joaquim Nabuco, que recebem relevante número de pessoas não residentes na RMR.

Visando minimizar o risco que um hotel convencional representa, o empreendimento funcionará de acordo um modelo que vem sendo adotado com sucesso no Recife, que é o de apart-hotel administrado por uma rede hoteleira. Nele, as unidades são comercializadas individualmente ainda na fase de construção e os respectivos proprietários têm a opção de colocá-las ou não sob a administração da empresa de hotelaria, posteriormente escolhida. Ou seja, as unidades podem ser compradas para moradia ou para investimento, aumentando a chance de sucesso do negócio, ao atingir um maior número de potenciais compradores e diminuir sensivelmente o investimento inicial da empresa que administrará o hotel.

O presente trabalho se justifica, portanto, por contribuir para a ampliação da rede hoteleira do Recife, mediante a implantação de um hotel no conjunto urbano de Casa Forte, suprimindo a lacuna de opção de hospedagem nessa região. Paralelamente ao aumento na oferta de hospedagem, justifica-se por estimular a atividade turística e, conseqüentemente, a econômica, com a geração de negócios e empregos.

O objetivo geral deste trabalho é desenvolver um anteprojeto de um apart-hotel, padrão 04 estrelas, no bairro do Poço da Panela, Recife-PE. Tem, ainda, como objetivos específicos desenvolver um anteprojeto contemporâneo, buscando utilizar elementos da tipologia tradicional do conjunto urbano de Casa Forte; propor espaços físicos adequados aos padrões internacionais de hotelaria; utilizar no projeto materiais e técnicas sustentáveis; e elaborar os espaços dentro das normas da acessibilidade universal.

Com relação aos procedimentos metodológicos, este trabalho do foi realizado, inicialmente, mediante uma pesquisa bibliográfica em livros, artigos de jornais e revistas, dissertações, sites, trabalhos de graduação, leis e normas técnicas, com vistas a dar o embasamento necessário para a elaboração do anteprojeto.



Em paralelo, foram realizados estudos de caso com exemplos de apart-hotéis no Brasil. O primeiro deles é o Beach Class Suítes, por figurar entre os melhores hotéis da cidade atualmente. O segundo é o Adágio City Apart-hotel, localizado no nacionalmente conhecido bairro de planejado de Alphaville, Município de Baurueri/SP, em razão de ser um projeto extremamente atual e por atender a padrões uma rede importante hoteleira internacional, a rede Accor. O terceiro é o Beach Class International, por ser o mais recente empreendimento do ramo em Recife. Após a realização dos estudos de caso, foi feita uma análise comparativa entre eles, destacando seus pontos positivos e negativos.

Posteriormente, foi desenvolvido um estudo detalhado da área de implantação do empreendimento, contextualizando o local e as principais características do terreno, sua localização e histórico, entre outros aspectos, incluindo pesquisa sobre a legislação vigente.

Ao fim, foi elaborado o anteprojeto do apart-hotel, seguindo as etapas próprias do processo projetual, tudo de acordo com as normas da ABNT.



1. REFERENCIAL TEÓRICO

Este capítulo aborda aspectos teóricos que servirão de base para a elaboração do anteprojeto para um apart-hotel. Inicia caracterizando o turismo como atividade econômica e a importância do meio de hospedagem nesse ramo da economia. Segue com um breve retrospecto histórico do desenvolvimento dos meios de hospedagem no mundo e no Brasil. Em seguida, trata da classificação dos meios de hospedagem à luz legislação brasileira e dos requisitos para um apart-hotel padrão 4 estrelas. A parte final do capítulo aborda os parâmetros e recomendações para a elaboração de um anteprojeto para apart-hotel.

1.1 O TURISMO COMO ATIVIDADE ECONÔMICA

Nos primórdios dos estudos sobre o turismo, discutia-se se ele é uma consequência de estruturas sociais marcadas pela desigualdade ou se é uma atividade integrante da estrutura econômica de qualquer sociedade (DIAS, 2003). De acordo com Dias (2003, p. 42), hoje, esse debate encontra-se superado:

Embora a maior parte dos trabalhadores não apresente condições de fazer turismo nas mesmas proporções de consumo das elites ou das camadas médias da sociedade, isso não o descaracteriza como uma necessidade fundamental do ser humano.

Reconhecido como um direito do ser humano, indicador de qualidade de vida, a atividade turística permeia toda a sociedade, existindo inúmeras unidades produtivas dependentes de demanda periódica por viagens, que buscam completar o produto turístico procurado pelos consumidores (turistas), tornando-o capaz de satisfazer as suas necessidades e exigências.

Ao ser exercido, o turismo tem traços fundamentais: o deslocamento, a estadia e o consumo de bens e serviços. A atividade turística gera uma demanda que impulsiona a economia de forma geral, particularmente a do local escolhido como destino. Dias (2003, p. 42) explica:

A despesa do visitante faz surgir uma renda que, por sua vez, gera consumo, formando uma cadeia contínua de despesa-renda que permeará toda a sociedade, gerando efeitos indiretos causados pela atividade turística na maioria dos segmentos da economia.

Quando a despesa de um turista injeta fundos na economia, ocorre um efeito econômico que é considerado um multiplicador de renda, uma vez que as despesas turísticas são transformadas em renda para a população local, direta ou indiretamente. Outros efeitos econômico, no entanto, ocorrem. Há a multiplicação de empregos quando os gastos são maiores. Da mesma forma, quando o volume de



negócios cresce uma destinação turística, mais infraestrutura e superestrutura são construídas, resultando, portanto, em multiplicação do capital.

O local de estadia ou o meio de hospedagem está inserido, portanto, na cadeia de uma relevante atividade econômica - o turismo – e é um dos seus mais importantes pilares.

1.2 BREVE HISTÓRICO DA HOSPEDAGEM

1.2.1 No Mundo

Os serviços de hospedagem remontam à Antiguidade Clássica, mais precisamente na Grécia, nação que, a cada 04 anos realizava, os Jogos Olímpicos. Esse evento reunia em Antenas atletas e espectadores de diversas localidades, gerando, assim a necessidade de hospedá-los. De acordo com Barbosa (2005, *apud* CEZAR, 2005, p. 7):

Os Jogos Olímpicos motivaram as primeiras viagens de lazer, que se tornaram importantes a ponto de se fazer trégua nas guerras para salvaguardar os viajantes. Todos os demais pontos do trajeto, e não apenas Olímpia, adaptaram-se e criaram estruturas de alojamento, alimentação e transporte para esses primeiros turistas.

Mais tarde, o Império Romano trouxe avanços para a hospedagem. Em seu apogeu, seu território era constituído por toda a costa do Mediterrâneo, abrangendo partes da Europa, Ásia e África. Várias rotas comerciais foram estabelecidas nesse imenso território, não só marítimas como terrestres, através das famosas estrada romanas. O intenso comércio praticado em nesse extenso território e também o turismo de lazer deram ampliam os serviços de hospedagem. Segundo Barbosa (2005, *apud* BADARÓ, 2005, p. 8)

Os romanos podem ser considerados os primeiros a viajar por prazer. Diversas pesquisas científicas (análise de azulejos, placas, vasos e mapas) revelaram que o povo romano ia à praia e a centros de rejuvenescimento e tratamento do corpo, buscando sempre divertimento e relaxamento.

Após a queda do Império Romano, houve um acentuado declínio no numero de viajantes. Com ascensão do Cristianismo, entre os Séculos VII e IX houve um aumento de viagens de caráter religioso, não só para Jerusalém, mas também para Roma e Santiago de Compostela. As pousadas funcionavam, assim, para viajantes religiosos. Mais tarde, com as Cruzadas, as hospedarias tomaram um caráter lucrativo, de negócio. Ainda segundo Barbosa (2005, *apud*



BADARÓ, 2005, p.10), “essa mudança do perfil da hotelaria, firmando-se agora como atividade profissional, tem como marco significativo a criação do primeiro grêmio dos proprietários de pousadas, em Florença, na Itália, no ano de 1282.”

Vale lembrar, ainda, que durante toda a Idade Média, “a hospedagem era feita em mosteiro e abadias. Nessa época, atender aos viajantes era uma obrigação moral e espiritual.” (ANDRADE, 2000, p. 18)

A partir do Século XIII as rotas de comércio voltaram a florescer e, por consequência, também os serviços de hospedagem. Com a Renascença, durante os Séculos XIV e XVI, viajar tornou-se um programa cultural, nas busca pelo conhecimento da capitais desse movimento. (BARBOSA, 2005).

Com a Revolução Industrial e fortalecimento do capitalismo, a população dos países desenvolvidos passou a ter mais renda e, portanto, mais recursos para o lazer. Surgiram, então, os primeiros hotéis na Europa e nos EUA e já no final do Século XIX apareceram os primeiros hotéis no formato que conhecemos hoje, ou seja, com um corpo de funcionários e padrões a serem seguidos.

No dizeres de Andrade (2000, p. 18):

O turismo passou por uma transformação radical a partir da Segunda Guerra Mundial, com a expansão acelerada da economia mundial, a melhoria de renda de amplas faixas da população (basicamente nos países mais desenvolvidos da Europa central, Estados Unidos e Canadá) e ampliação e melhoria dos sistemas de transporte e comunicação, principalmente com a entrada em cena dos aviões a jato para passageiros de grande capacidade e longo alcance.

O Século XX representou uma verdadeira revolução para a hospedagem, com a sociedade de massa, baseada no consumo, viajando a negócios e por lazer. O processo de globalização a que vivenciado hoje continua contribuindo para expansão do turismo e, atualmente, os meios de hospedagem se apresentam em inúmeras configurações e diversos níveis de serviço, buscando atender a vários nichos de mercado.



1.2.2 No Brasil

Durante os primeiros séculos da colonização, a hospedagem, no Brasil, acontecia nas casas-grandes dos engenhos, nos conventos, nos sobrados das cidades e também em ranchos e pousadas localizados na beira de estradas. Com instalações bastante rústicas, semelhante a um grande alpendre, eles serviam bebidas e comida aos viajantes. Muitos desses estabelecimentos terminaram dando a origem a povoados e, mais tarde, a cidades.

Já no Século XVIII, segundo Andrade (2000, p. 20), “começaram a surgir na cidade do Rio de Janeiro estalagens, ou casas de pasto, que ofereciam, inicialmente, refeições a preço fixo, mas seus proprietários ampliaram os negócios e passaram a oferecer também quartos de dormir.”

Marco para a hospedagem no Brasil foi a chegada da corte portuguesa ao país, em 1808, seguida da abertura dos portos ao comércio mundial. Tais acontecimentos trouxeram grande quantidade de estrangeiros para a antiga colônia, o que gerou uma demanda residências e alojamentos. Houve, assim, uma expressiva expansão de locais para hospedagem no Rio de Janeiro, com ampliação de casas de pensão, hospedarias e tavernas.

Ainda segundo Andrade (2000, p. 21):

O problema de escassez de hotéis no Rio de Janeiro, que já acontecia em meados do século XIX, prosseguiu no século XX, levando o governo a criar o Decreto nº 1160, de 23 de dezembro de 1907, que isentava por sete anos, de todos os emolumentos e impostos municipais, os cinco primeiros grandes hotéis que se instalassem no Rio de Janeiro. Esses hotéis vieram, e com eles, o Hotel Avenida, o maior do Brasil, inaugurado em 1908. O Avenida, com 220 quarto, marca, por assim dizer, a maioria da hotelaria no Rio de Janeiro.

Durante a primeira metade do Século XX, houve a inauguração de muitos hotéis nas capitais dos demais Estados do país e também em áreas no campo. Muitos deles tinham como principal atrativo um cassino e terminaram fechando após a proibição dos jogos de azar em 1946.

Com a criação da Empresa Brasileira de Turismo – Embratur em 1966, seguiu-se uma forte expansão de hotéis 4 e 5 estrelas pelo país, também estimulados por incentivos fiscais,



caracterizando uma nova fase na hotelaria brasileira. Com eles, vieram as redes hoteleiras internacionais, as quais terminaram por estabelecer novos padrões de preços e serviços no país. Esse surto de hotéis de luxo não foi acompanhado por hotéis de categorias mais simples, gerando uma lacuna no mercado de serviços de hospedagem por preços mais em conta (ANDRADE, 2000).

Atualmente, a hotelaria brasileira vem se beneficiando da boa fase econômica que o país vive, com aumento de viagens turísticas e de negócios. Os hotéis tipo resorts são a bola da vez no turismo interno. Andrade (2000, p. 24) também observa que:

Outra tendência importante é que, no últimos anos, cadeias hoteleiras internacionais vêm promovendo uma política mais sistemática para ampliar sua participação no mercado brasileiro, visando inclusive os segmentos de mercado menos atendidos (hotéis econômicos).

Outro fator de expansão da rede hoteleira no Brasil é a realização da Copa do Mundo de Futebol e dos Jogos Olímpicos. As cidades-sede desses eventos, na expectativa da demanda gerada, estão buscando atrair investimentos para ampliar sua infraestrutura turística. No que diz respeito ao Recife, destaque-se a decisão governamental de facilitar e estimular a implantação de hotéis na Capital, mediante a edição da Lei nº 17.710/11, cuja ementa segue:

Dispõe sobre parâmetros urbanísticos e normas de uso e ocupação do solo para edificações de uso coletivo que prestam serviço de hospedagem e institui a outorga onerosa nas hipóteses definidas nesta lei objetivando a ampliação da capacidade de hospedagem na cidade do Recife para o evento da Copa do Mundo de 2014 e dá outras providências

1.3 CLASSIFICAÇÃO DE HOTÉIS

A atividade turística no Brasil é regulada pelo Ministério do Turismo – Mtur e tem como marco legal a Lei Geral do Turismo nº 11.771/08, a qual disciplina vários aspectos dessa atividade.

De acordo com a referida Lei, os meios de hospedagem estão inseridos na cadeia produtiva do turismo com prestadores de serviço. Vejamos:



Art. 21. Consideram-se prestadores de serviços turísticos, para os fins desta Lei, as sociedades empresárias, sociedades simples, os empresários individuais e os serviços sociais autônomos que prestem serviços turísticos remunerados e que exerçam as seguintes atividades econômicas relacionadas à cadeia produtiva do turismo:

- I - meios de hospedagem;
- II - agências de turismo;
- III - transportadoras turísticas;
- IV - organizadoras de eventos;
- V - parques temáticos; e
- VI - acampamentos turísticos.

A mesma Lei também define o que é meio de hospedagem:

Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

§ 1º Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta Lei e ao seu regulamento.

§ 2º Considera-se prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado a administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem.

§ 3º Não descaracteriza a prestação de serviços de hospedagem a divisão do empreendimento em unidades hoteleiras, assim entendida a atribuição de natureza jurídica autônoma às unidades habitacionais que o compõem, sob titularidade de diversas pessoas, desde que sua destinação funcional seja apenas e exclusivamente a de meio de hospedagem.

§ 4º Entende-se por diária o preço de hospedagem correspondente à utilização da unidade habitacional e dos serviços incluídos, no período de 24 (vinte e quatro) horas, compreendido nos horários fixados para entrada e saída de hóspedes.

Quanto aos tipos, categorias e demais requisitos dos meios de hospedagem, o art. 25 da Lei nº 11.771/08 remete tais aspectos a um regulamento:

Art. 25. O Poder Executivo estabelecerá em regulamento:

- I - as definições dos tipos e categorias de classificação e qualificação de empreendimentos e estabelecimentos de hospedagem, que poderão ser revistos a qualquer tempo;
- II - os padrões, critérios de qualidade, segurança, conforto e serviços previstos para cada tipo de categoria definido; e
- III - os requisitos mínimos relativos a serviços, aspectos construtivos, equipamentos e instalações indispensáveis ao deferimento do cadastro dos meios de hospedagem.

Parágrafo único. A obtenção da classificação conferirá ao empreendimento chancela oficial representada por selos, certificados, placas e demais símbolos, o que será objeto de publicidade específica em página eletrônica do Ministério do Turismo, disponibilizada na rede mundial de computadores.



O regulamento de que trata o dispositivo acima foi editado sob forma de portaria do MTur, qual seja, a Portaria nº 100/11, cuja ementa é a seguinte: “Institui o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass), estabelece os critérios de classificação destes, cria o Conselho Técnico Nacional de Classificação de Meios de Hospedagem (CTClass) e dá outras providências.” Aqui, vale destacar que o SBClass instituiu novamente no país a tradicional classificação dos meios de hospedagem por quantidade de estrelas, a qual havia sido abolida, mas não torna sua adesão obrigatória para os estabelecimentos do ramo, ou seja, somente aqueles que desejarem obterem a chancela oficial, como dito acima no parágrafo único do art. 25 da Lei nº 11.771/08.

Em seu art. 7º, a dita Portaria enumera e define os tipos de meios de hospedagem, incluindo o apart-hotel, a saber:

Art. 7º Os tipos de meios de hospedagem, com as respectivas características distintivas, são:

I - HOTEL: estabelecimento com serviço de recepção, alojamento temporário, com ou sem alimentação, ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, mediante cobrança de diária;

II - RESORT: hotel com infra estrutura de lazer e entretenimento que disponha de serviços de estética, atividades físicas, recreação e convívio com a natureza no próprio empreendimento;

III - HOTEL FAZENDA: localizado em ambiente rural, dotado de exploração agropecuária, que ofereça entretenimento e vivência do campo;

IV - CAMA E CAFÉ: hospedagem em residência com no máximo três unidades habitacionais para uso turístico, com serviços de café da manhã e limpeza, na qual o possuidor do estabelecimento reside;

V - HOTEL HISTÓRICO: instalado em edificação preservada em sua forma original ou restaurada, ou ainda que tenha sido palco de fatos histórico-culturais de importância reconhecida;

VI - POUSADA: empreendimento de característica horizontal, composto de no máximo 30 unidades habitacionais e 90 leitos, com serviços de recepção, alimentação e alojamento temporário, podendo ser em prédio único com até três pavimentos, ou contar com chalés ou bangalôs;

VII - FLAT/APART-HOTEL: constituído por unidades habitacionais que disponham de dormitório, banheiro, sala e cozinha equipada, em edifício com administração e comercialização integradas, que possua serviço de recepção, limpeza e arrumação. (grifo nosso)

O padrão de qualidade do meio de hospedagem é definida em categorias, mediante a universalmente conhecida quantidade de estrelas. O apart-hotel pode variar de de 3 a 5 estrelas, de acordo com o art. 8º da citada Portaria:



Art. 8º As categorias de cada um dos tipos referidos no Art. 7º são as seguintes:

TIPO DO MEIO DE HOSPEDAGEM - CATEGORIAS

- 1) Hotel - 1 a 5 estrelas
- 2) Resort - 4 e 5 estrelas
- 3) Hotel Fazenda - 1 a 5 estrelas
- 4) Cama e Café - 1 a 4 estrelas
- 5) Hotel Histórico - 3 a 5 estrelas
- 6) Pousada - 1 a 5 estrelas
- 7) Flat/Apart-hotel - 3 a 5 estrelas

Cada categoria possui seus requisitos particulares de classificação, de acordo com o art. 9ª Portaria ora comentada:

Art. 9º Os requisitos definidos para as categorias de cada tipo estão estabelecidos nas Matrizes de Classificação (Anexos II a VIII) e abrangem os seguintes aspectos:

I - serviços prestados;

II - qualidade da infra estrutura de instalações e equipamentos;

III - variáveis e fatores relacionados com o desenvolvimento sustentável, tais como conceitos ambientais, relações com a sociedade, satisfação do usuário.

Os requisitos de classificação próprios dos apart-hotéis estão listados no Anexo VIII da referida Portaria. Nele, os requisitos são divididos em requisitos de infraestrutura e de serviço.

Para o presente trabalho, serão considerados apenas aqueles relativos à infraestrutura para um apart-hotel 4 estrelas, eis que são eles que influenciam diretamente o desenvolvimento do anteprojeto de arquitetura. A fim de facilitar o trabalho de consulta, a esses requisitos são enumerados a seguir (tabela 01) com a sigla ao lado classificando-os em mandatórios (M) ou eletivos (EL):

TABELA 01 – Requisitos para um apart-hotel 4 estrelas, segundo o SBClass.

(M) Requisito mandatório | (E) Requisito eletivo

1. Aspecto externo compatível com a categoria M	2. Piscina EL
3. Área de estacionamento M	4. Sala de ginástica / musculação com equipamentos M
5. Bar M	6. Gerador de Emergência com partida automática ou manual, com cobertura nos apartamentos e áreas sociais, para manutenção de todos os serviços essenciais M
7. Restaurante M	8. Área útil da UH com 34,00 m ² (80% das UH) M
9. Entrada de serviço independente M	10. Quartos com 13,00 m ² (80% das UH) M
11. Área ou local específico para o serviço de recepção M	12. Banheiros com 3,00m ² (80% das UH) M
13. Local para guarda de bagagens M	14. Sala e cozinha em ambientes separados em 100% das UH M
15. Elevadores M	16. Sala de estar com televisão EL



17. Aspecto externo compatível com a categoria M	18. Espaço para leitura EL
19. Área de estacionamento M	20. Armário, closet ou local específico para a guarda de roupas em 100% das UH M
21. Bar M	22. Porta malas ou local apropriado para abrir as malas em 100% das UH M
23. Restaurante M	24. Mesa de cabeceira para cada leito ou entre dois leitos em 100% das UH M
25. Entrada de serviço independente M	26. Mini refrigerador em 100% das UH M
27. Área ou local específico para o serviço de recepção M	28. TV em 100% das UH M
29. Local para guarda de bagagens M	30. Climatização (refrigeração / calefação) adequada em 100% das UH M
31. Elevadores M	32. Ramais telefônicos em 100% das UH M
33. Equipamento telefônico nas áreas sociais para uso do hóspede M	34. Poltrona ou sofá na sala M
35. Banheiros sociais, masculino e feminino, separados entre si, com ventilação natural ou forçada M	36. Uma mesa com cadeira em 100% das UH M
37. Sala para escritório virtual / business center, com equipamentos (no mínimo computador e impressora) M	38. Mesa de trabalho, com cadeira, com iluminação própria e ponto de energia e telefone, possibilitando o uso de aparelhos eletrônicos pessoais M
39. Sala de reuniões com equipamentos M	40. Lavatório com bancada e espelho M
41. Salão para eventos EL	42. Eletrodomésticos básicos para a cozinha M
43. Salão de jogos EL	44. Sinalização água quente / fria nos lavatórios M
45. Sauna seca ou a vapor M	

FONTE: Anexo VIII da Portaria nº 100/11 do MTur

1.4 CONCEITO DE APART-HOTEL

O apart-hotel surgiu nos primeiros anos da década de 1980, durante a crise econômica que o Brasil passava. As perspectivas de novos e lucrativos empreendimentos imobiliários para pequenos e médios investidores não eram animadoras. E, para tornar o quadro ainda mais crítico, o mercado de aluguel estava passando por dificuldades, em virtude dos efeitos da nova “Lei do Inquilinato”, o que ocasionou uma forte queda no mercado de locação residencial. Surgiram, assim, os apart-hotéis ou flats como um produto desenvolvido para atender à nova



realidade do mercado, oferecendo ao setor de construção a oportunidade de um negócio novo e rentável.

De acordo com Gimenez (2001, p.139), “flats são apartamentos que dispõem de serviços hoteleiros em geral, com sala, dormitório, banheiro e cozinha americana.”

Andrade (2000, p. 86) denomina apart-hotéis de hotéis residência, acrescentando que:

Oferecem apartamentos com área total pouco maior do que as dos apartamentos standards dos hotéis e têm características que os aproximam dos apartamentos residenciais comuns. Em vez do vestíbulo de entrada com armário, quarto de dormir e banheiro, os apartamentos dos hotéis residenciais costumam apresentar pequena sala de estar com kitchenette, hall de distribuição, banheiro e um ou mais quartos.

Como visto, a Portaria nº 100/11 do MTur estabelece em seu art. 7º, inc. VII, que os apart-hotéis são constituídos por unidades habitacionais que possuem quarto, banheiro, cozinha e sala. Ao utilizar a expressão unidade habitacional, diferencia a categoria dos demais meios de hospedagem, que possuem apenas quartos.

Vale ressaltar que a mesma Portaria usa como o termo *flat* como sinônimo de apart-hotel. De fato, isso é uma realidade de mercado. Gimenez (2001, p. 139) acrescenta que “para alguns, existe apenas uma diferença regional de denominação: no Rio de Janeiro, são conhecidos como apart-hotéis e, em São Paulo, como *flats*.”

Aqui, cumpre diferenciar os diferentes segmentos de apart-hotéis. Grande parte deles que foram ou estão sendo construídos na RMR são de caráter estritamente residencial, ou seja, não são meios de hospedagem e por isso, dispensam toda a infraestrutura necessária para o funcionamento de um empreendimento dessa natureza. Uma pequena parcela, por outro lado, é projetada para ser um apart-hotel voltado para a atividade hoteleira.

O presente trabalho se ocupa justamente desse segmento. Geralmente, o apart-hotel é construído na forma de condomínio, no qual pequenas unidades habitacionais são vendidas individualmente. Uma vez entregues, os proprietários têm a opção de colocá-las sob a administração de uma rede hoteleira, no regime de *pool*, ou deixá-las de fora, podendo residir normalmente ou alugar de forma independente.



Nesse contexto, os pequenos e médios investidores podem participar de empreendimentos hoteleiros/comerciais com investimentos baixos e com boa perspectiva de retorno do capital.

Silva (2010, p. 108) resume a sucessão de fatos que vão do nascimento à operação de um apart-hotel, da seguinte forma:

O processo se desenrola com o lançamento de um edifício em conjunto com uma grande administradora de hotéis, que passam a vender, aos mais diferentes tipos de investidores, as unidades habitacionais – UH's - (quartos, apartamentos ou suítes). Estes investidores compram estas UH's que, a partir do lançamento e gerência do hotel, passam a ter direito sobre os lucros do funcionamento do hotel. Ou seja, se um comprador tem quatro UH's de um determinado hotel e a taxa de ocupação média foi de 75% gerando um lucro determinado para a empresa administradora, este comprador, terá direito nos rendimentos, após ser retirada a quantia da administradora, que inclui os gastos com infra-estrutura, marketing e pagamento de funcionários, proporcionais às suas quatro UH's, todos os meses, independente se elas foram ocupadas ou não no período de 30 dias. Ou seja, passa a ser um investimento vantajoso já que sempre haverá lucro, independente de sua ocupação. Para muitos investidores, essa possibilidade é mais rentável que comprar um imóvel tradicional (casa ou apartamento) e colocá-lo no mercado imobiliário para ser alugado.

Embora os flats não sejam considerados hotéis no sentido comum do termo, a nova geração destes empreendimentos compete diretamente com a rede hoteleira tradicional devido ao atual nível de suas instalações, configuração de apartamentos similar, infraestrutura para convenções e afiliação a grandes cadeiras hoteleiras.

1.5 PARÂMETROS ARQUITETÔNICOS PARA APART-HOTÉIS

Inicialmente, é importante destacar que foi realizada uma pesquisa por normas técnicas para construção de apart-hotéis e hotéis, a qual, porém, não obteve resultados. De fato, o Brasil não dispõe de normatização específica para referenciar projetos de arquitetura para meios de hospedagem.

A única norma a disposição para auxiliar no projeto de arquitetura é a Portaria 100/11, do MTur (vide subitem 1.3), que trata do sistema de classificação dos meios de hospedagem SBClass, oferecendo alguns parâmetros de natureza arquitetônica. Ainda sim, essa Portaria



não tem caráter obrigatório e estabelece parâmetros muito genéricos, ficando longe de abordar todos os aspectos necessários para a elaboração de um projeto arquitetônico de hotéis e congêneres.

Restam, portanto, aplicáveis aos projetos de meios de hospedagem as normas gerais de segurança, acessibilidade, uso e ocupação do solo, etc.

Na ausência de normas específicas, partiu-se para uma pesquisa por literatura especializada, mas não foram encontradas obras abordando, de forma específica, o tema apart-hotéis. Foram encontradas, por outro lado, obras que abordam hotéis em geral. Essas obras revelaram-se bastante úteis, ao apresentar parâmetros e recomendações para os mais variados aspectos que o projeto para meios de hospedagem deve contemplar.

Diante desse quadro, foram adotados, para o presente trabalho, os parâmetros inicialmente previstos para hotéis, mas que também são cabíveis para apart-hotéis.

O programa de um apart-hotel, no entanto, é mais enxuto que o de um hotel convencional, sendo dispensáveis amplos restaurantes, centros de convenções, etc. Segundo Andrade (2000, p. 86), nos apart-hotéis a oferta de serviços é mais restrita e “geralmente, se limitam à recepção, à limpeza, troca e lavagem de roupas de cama e ao café da manhã, servido no próprio apartamento com tarifa diferenciada, ou no restaurante em funcionamento no prédio e normalmente arrendado.”

A seguir, serão analisadas as recomendações, os elementos e os parâmetros para a elaboração de um projeto de hotel, com vistas a subsidiar o anteprojeto do apart-hotel.

1.5.1 Os setores de um hotel

De acordo com Andrade (2000, p. 91), um hotel se divide nos seguintes setores:

- Área de hospedagem – andar tipo (apartamentos e suítes)
- Áreas públicas e sociais (lobby salas de estar, sala de TV, sala de leitura, restaurantes, bares, salão de eventos, etc.)



- Áreas administrativas (recepção, gerências, reservas, marketing, contabilidade, recursos humanos, etc.)
- Áreas de serviço (cozinha, lavanderia, vestiários, manutenção, depósitos, etc.)
- Áreas de alimentos e bebidas (recebimento, pré-preparo, câmaras frigoríficas, almoxarifado de A&B, cozinha principal, cozinha de banquetes, etc.)
- Áreas de equipamentos (central de água gelada, subestação, quadros de mediação, grupo motor-gerador, casa de bombas de recalque, caldeiras, etc.)
- Áreas recreativas (quadras de esportes, campo de golfe, piscinas, parque aquático, marinas, etc.)

1.5.1.1 Recomendações Gerais

Como recomendações gerais de projeto, Littlefield (2011) enumera, em síntese, as seguintes:

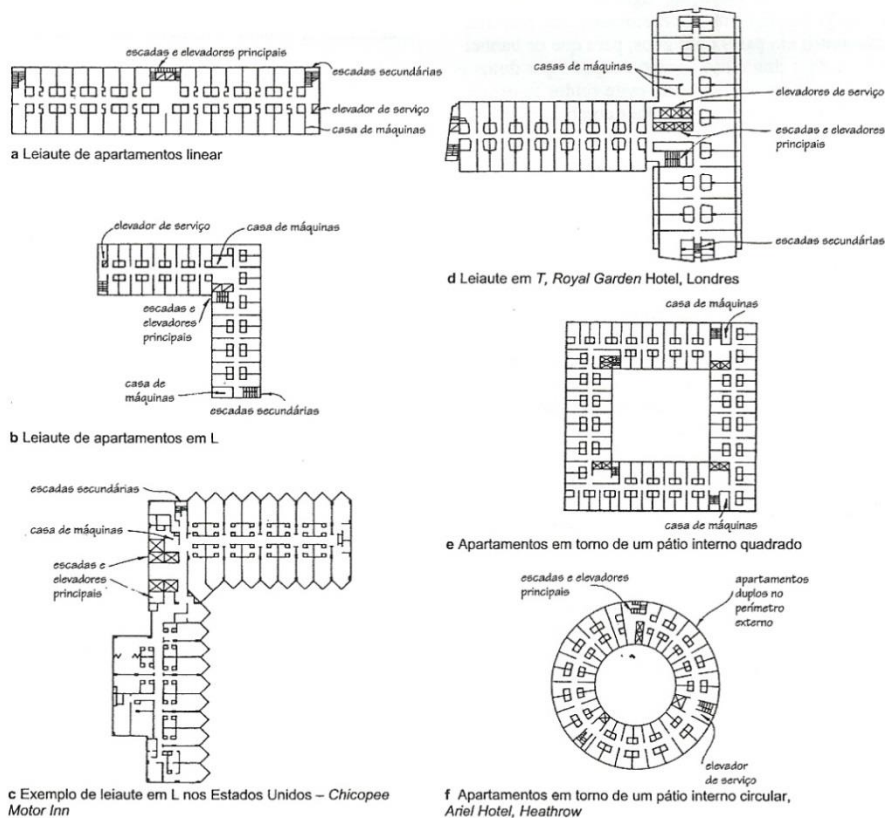
- Circulação: 1) Separar circulação de hóspedes, de visitantes e de funcionários.
- Elevadores: 1) O núcleo principal deve ser visto da recepção. 2) Deve haver ao menos um elevador de serviço.
- Ruídos: 1) As UHs devem estar protegidas de ruídos. 2) Não colocar elevadores colados a apartamentos para evitar ruídos.

1.5.1.2 Andar-tipo

A forma mais usual do pavimento tipo (LITTLEFIELD, 2011) é um retângulo, com corredor central, mas também há *layouts* em “L”, em “T”, circulares e ainda com pátios internos (figura 01). Os corredores, por sua vez, variam de 1,3 a 2,0m de largura.



FIGURA 01 - Possibilidades de andares-tipo



11.8 Plantas baixas de formatos genéricos de blocos de apartamentos.

FONTE: Littlefield, 2011, p. 167

Andrade (2000, p. 92) destaca que “a área de hospedagem pode representar de 65 a 85 por cento da área total do hotel, sendo em geral sua maior fonte de receita”. O mesmo autor (2000, p. 98) acrescenta que:

O andar-tipo e a área de hospedagem, por sua importância na construção da área total do hotel, são normalmente os primeiros a serem definidos no projeto. O conjunto de andares-tipo define a volumetria básica do edifício, assim como a modulação do sistema estrutural, diretamente derivada da modulação dos apartamentos.

Andrade (2000, p. 95) também observa que as configurações andar de apartamentos se sujeitam aos seguintes fatores:

- Do tipo de corredor, que pode ser central, com apartamentos dos dois lados, ou lateral.
- Da forma e da disposição das alas de apartamentos (em forma de quadrado, círculo, cruz, estrela, com átrio, etc.).



- Da posição no andar das circulações verticais (escadas e/ou elevadores) de hóspedes e de serviços.

Por fim, Andrade (2000, p. 108) ressalta que as prumadas das instalações elétricas e hidráulicas devem ser acessíveis a partir dos corredores, para que não seja necessário entrar em quartos e incomodar hóspedes.

1.5.1.2.1 Apartamento

Littlefield (2011) diz que, para um hotel 04 estrelas, os apartamentos variam de 30 a 34m², e as varandas se justificam apenas em locais com vistas excepcionais.

Esse dimensionamento coincide, em parte, o da Portaria nº 100/11 do MTur, que estabelece para apart-hotéis 04 estrelas as seguintes áreas mínimas:

TABELA 02 – Áreas mínimas da UH para
Apart-hotel 04 estrelas, segundo o SBClass

AMBIENTE	ÁREA (m ²)
Unidade Habitacional (UH)	34
Quarto	13
Banheiro	03

FONTE: Anexo VIII da Portaria nº 100/11 do MTur

1.5.1.3 Áreas públicas

1.5.1.3.1 Entrada principal e estacionamento

Para Littlefield (2011), a entrada é muito importante pela impressão que causa. Ela deve levar diretamente à recepção. O abrigo de veículos deve permitir a passagem de dois carros e alto o suficiente para um ônibus. As portas devem ter vão mínimo de 90cm, preferencialmente com abertura automática.



O mesmo autor lembra (2011) que o estacionamento deve contemplar de acesso separado para hóspedes, serviço e lixo. Seu posicionamento deve permitir que os carros deixem o hóspede na entrada e sigam para a vaga. O motorista deve ter condições de retornar ao hotel a pé, de maneira fácil e direta. O acesso de serviço deve prever área de descarga.

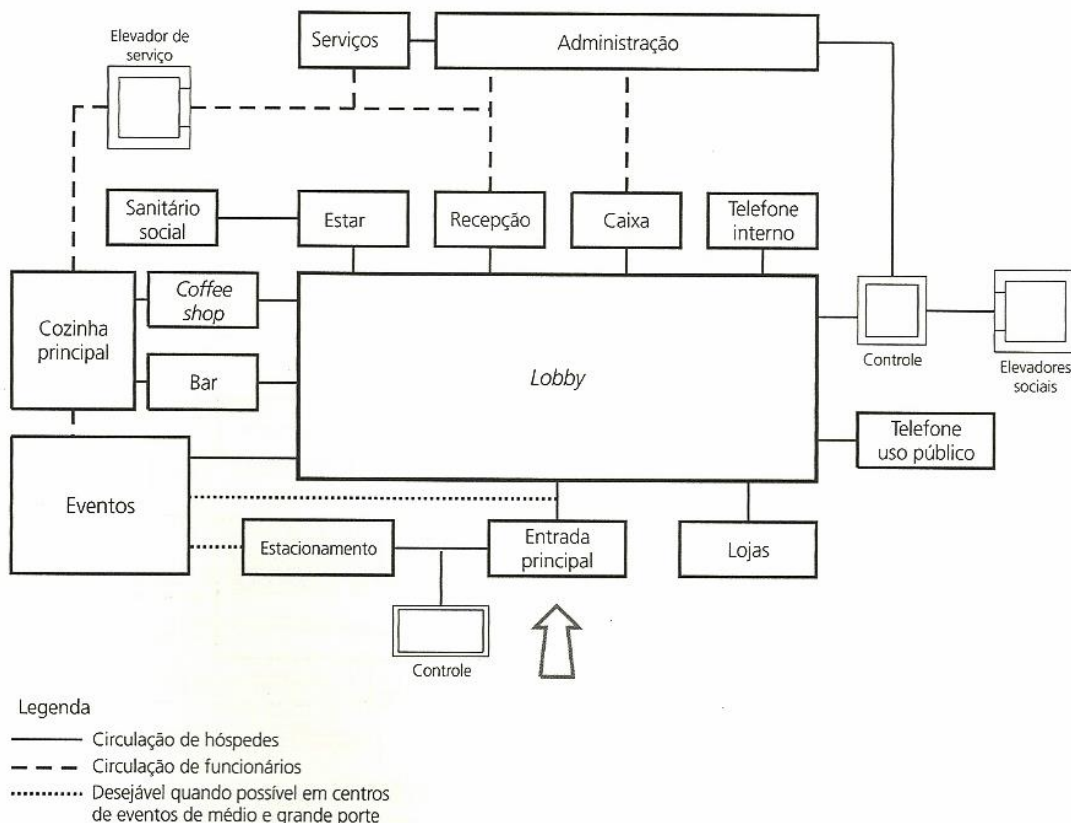
1.5.1.3.2 Lobby

Andrade (2000, p. 119) observa que:

O lobby deve refletir a própria imagem do hotel, que através da decoração, do conforto e da eficiência de serviços irá proporcionar ao hóspede uma sensação acolhedora. (...) A partir da porta de entrada, hóspedes e visitantes devem facilmente visualizar seus pontos de interesse: o balcão de recepção, os elevadores sociais, o balcão de informações, os telefones, o acesso a bares, restaurantes, áreas de eventos, etc.

Andrade (2000, p. 120) propõe o seguinte diagrama funcional para o *lobby*:

FIGURA 02 – Diagrama funcional do *lobby*



FONTE: Andrade, 2000, p. 120



Independentemente das dimensões do *lobby*, Andrade (2000) destaca que devem ser considerados:

- Espaços para circulação de hóspedes, desimpedidos de obstáculos, entre a entrada, o balcão de recepção e os elevadores sociais.
- Espaço em frente ao balcão, ou em outro local programado, para que grupos de pessoas e suas bagagens possam aguardar os procedimentos de registro ou liberação.
- Áreas de estar para hóspedes e visitantes
- Áreas livres para circulação de pessoas que se destinam aos bares, restaurantes e eventos em hotéis em que o acesso a essas áreas tenha que ser feito pelo lobby.

1.5.1.3.3 Restaurantes e bares

Restaurantes e bares devem estar ligados ao *lobby*, com acesso para a via pública, se possível, para que haja livre circulação de pessoas. De forma geral, é preferível que um hotel tenha mais de um bar e ao menos um restaurante. Restaurantes na cobertura se justificam apenas em locais com vistas excepcionais, pois os custos operacionais são significativos. O dimensionamento do restaurante vai depender da demanda exigida, ou seja, da capacidade de hospedagem do hotel e do fluxo estimado de público externo. Sendo o restaurante único, deve ele ser planejado para funcionar durante todo o dia, para atender as três refeições principais. (ANDRADE, 2000).

1.5.1.3.4 Áreas de eventos

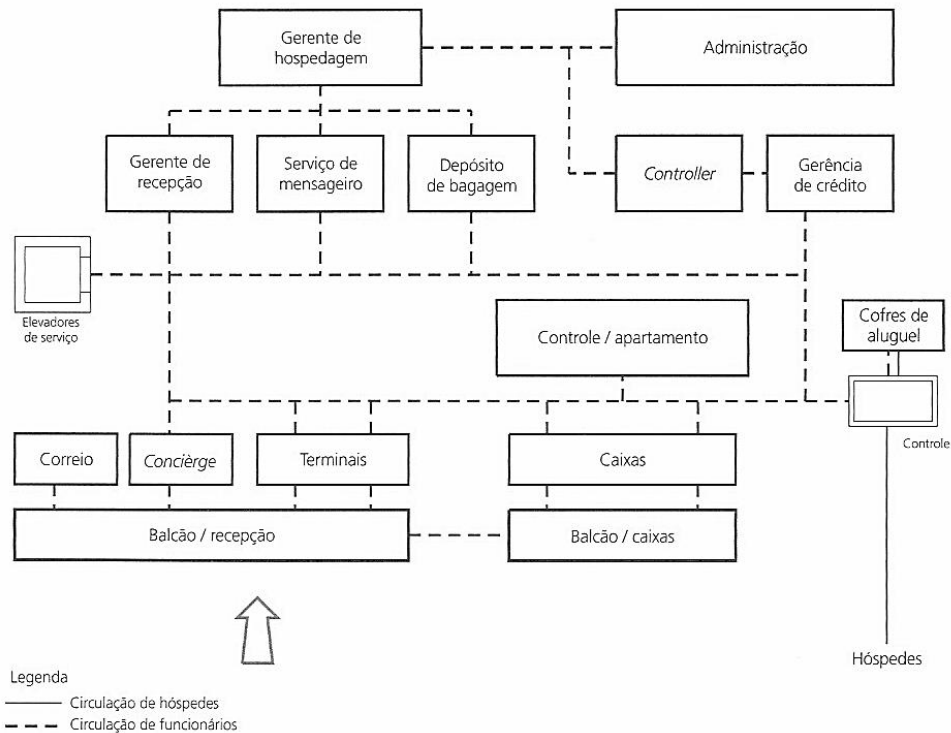
O tamanho das áreas para eventos são, em geral, diretamente proporcionais ao tamanho do hotel, pois parte-se da premissa de que ele deve suportar a demanda de hóspedes gerada pelo evento. Essas áreas são compostas por salas, *foyer* e instalações de apoio, tais com banheiros e depósitos. O *foyer* deve ter ligação direta com o lobby e, quando foi de grande dimensão, acesso direto da rua. As salas devem ser planejadas para terem dimensões flexíveis, buscando a adaptação a diferentes tipos de eventos, o que se resolve com a adoção de divisórias móveis. O pé-direito alto é desejável para conferir importância ao evento (ANDRADE, 2000).



1.5.1.4 Áreas administrativas

Andrade (2000, p. 148) apresenta o seguinte diagrama funcional para as áreas administradas de um hotel:

FIGURA 03 – Diagrama funcional da área administrativa



FONTE: Andrade, 2000, p. 148

1.5.1.4.1 Recepção

A recepção deve estar situada em local estratégico, a vista de quem entra no hotel e a caminho dos elevadores e escadas. A principal peça da recepção é o balcão, que deve permitir conforto aos usuários e atendentes, com o intuito de ser prestado o melhor serviço. O espaço na frente dele deve ser suficiente para múltiplos hóspedes e grupos que fazem a entrada e a saída do hotel. (ANDRADE, 2000).

1.5.1.4.2 Administração

A gerência deve estar próxima à recepção e deve permitir acesso de hóspedes. As demais áreas de apoio administrativo, tal como contabilidade e recursos humanos, podem ficar distantes da recepção, inclusive em outro pavimento.



1.5.1.5 Área de serviço

1.5.1.5.1 Cozinha

Segundo Littlefield (2011), a localização da cozinha é fundamental, para servir bem todo o hotel e deve ser muito bem estudada, por funcionar todos os dias do ano, durante todo o dia. Andrade (2000) recomenda que a cozinha tenha uma localização central, visando à sua racionalização e eficiência na produção e distribuição dos alimentos. Como exigem um complexo sistema de instalações (água quente e fria, vapor, gás, eletricidade, ventilação, além de ar-condicionado em determinados setores), são desejáveis pés-direitos que comportem dutos de exaustão e toda a estrutura necessária para a passagem dessas instalações.

1.5.1.5.2 Instalações de empregados

Littlefield (2011) observa que os funcionários precisam de banheiros, vestiários e refeitórios. Andrade (2000) destaca que eles devem ter entrada independente e exclusiva, onde é feito o controle e seus vestiários devem o mais próximo dela. Já o refeitório deve ser de fácil acesso para os funcionários e com comunicação para uma cozinha. Andrade (2000) ainda prevê áreas de descanso para os empregados, a fim de evitar que eles usem outras áreas do hotel nos seus intervalos.

Este capítulo revelou que o turismo é uma importante atividade econômica e que o meio de hospedagem é uma vertente fundamental dela. Revelou, também, a evolução dos meios de hospedagem, que nos primórdios eram bastante simples, não possuindo caráter de atividade econômica, e que, nos dias atuais, são sofisticados empreendimentos que demandam cuidadoso planejamento e grande infraestrutura. Em seguida, foi vista a legislação brasileira acerca do turismo que define e classifica os meios de hospedagem, segundo seu tipo e padrão. O apart-hotel é reconhecido oficialmente como um deles e o padrão 04 estrelas foi o escolhido para balizar o presente trabalho. O tópico final abordou a setorização do apart-hotel, seu programa básico e outros parâmetros arquitetônicos necessários à elaboração do anteprojeto.



2. ESTUDOS DE CASO

A escolha dos estudos foi orientada pela relevância do edifício a ser analisado para o entendimento de como é e de como funciona um apart-hotel. Todos os escolhidos são administrados por grandes redes hoteleiras e foram ou estão sendo comercializados em unidades individuais, cujos donos optaram por colocá-las ou não no *pool*, à semelhança do que é proposto neste trabalho.

O primeiro estudo de caso é o Beach Class Suítes, por figurar entre os melhores hotéis da cidade atualmente. O segundo é o Adagio City Apart-hotel Alphaville, de em vista de ser um projeto que está sendo atualmente construído e por atender aos padrões da rede Accor, uma das mais importantes do ramo hoteleiro no mundo. O terceiro é o Beach Class International, por ser um dos mais antigos e bem-sucedidos apart-hotéis da cidade.

2.1 BEACH CLASS SUÍTES

- Apresentação

Apesar de ter sido construído nos moldes de um apart-hotel, de acordo com informações da Construtora Moura Dubeux, hoje o Beach Class Suítes funciona como um hotel convencional administrado pela empresa Atlântica Hotels e figura entre os melhores estabelecimentos do ramo no Recife.

Localizado na beira-mar de Boa Viagem, mais precisamente terceiro jardim da Avenida Boa Viagem, nº 1906, o terreno do empreendimento é limitado por três ruas, fato que proporciona ao edifício diferentes ângulos de visão do entorno (figura 04). O hotel está próximo aos principais centros comerciais e empresariais do bairro, bem como de suas principais vias (Av. Boa Viagem, Cons. Aguiar e Domingos Ferreira), comprovando sua boa localização. São 232 apartamentos, sendo que 169 deles estão no sistema de *pool*, sob a administração da Atlântica Hotels. Seu público é formado, parte por quem está em turismo de lazer e parte, por turismo de negócios.

**FIGURA 04** – Mapa da localização do Beach Class Suítes

FONTE: Google Maps, 2013

- O partido

O hotel é constituído por uma torre com 29 pavimentos localizada na parte do lote que fica de frente para a praia, sobre uma base com 4 pavimentos que se estende por todo o terreno, inclusive para os fundos, onde fica a entrada do estacionamento-garagem.

Trata-se de uma construção contemporânea (figuras 05 e 06) que utiliza revestimentos como granito e porcelanato e vidros espelhados, para proporcionar privacidade e conforto térmico ao interior de construção. Sua volumetria se distingue pelas saliências e varandas levemente arredondadas e pelo discreto coroamento.

FIGURA 05 – Fachada principal do
Beach Class Suítes

FONTE: Beach Class Suítes , 2013

FIGURA 06 – Átrio interno do
Beach Class Suítes

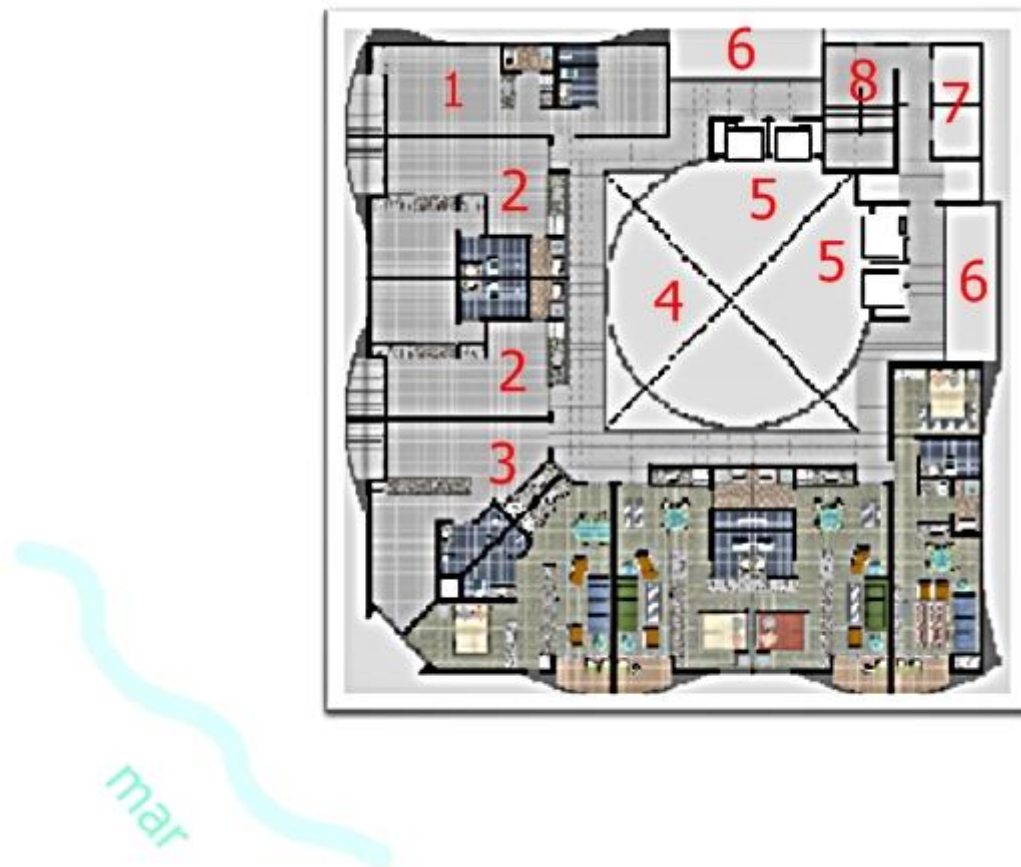
FONTE: Beach Class Suítes , 2013



- O andar-tipo

Como já dito, o hotel dispõe de 29 pavimentos-tipo. Cada andar tem 8 apartamentos que são servidos por 4 elevadores sociais e 2 de serviço (figura 07). Em essência, os apartamentos estão dispostos em formato de “L”, cujo vértice está voltado para o mar, proporcionando vista da praia para todas as unidades.

FIGURA 07 - Planta baixa pavimento tipo Beach Class Suítes



Legenda: 1) apartamento tipo 01; 2) apartamento tipo 02; 3) apartamento tipo 03; 4) átrio/vazio; 5) elevadores sociais; 6) laje para *split*; 7) elevadores de serviço; 8) caixa de escadas.

FONTE: Construtora Moura Dubeux, 2013



No que seria o centro do “L”, fica o átrio que percorre todos os andares, levando luz natural às circulações e também ao *lobby*, no térreo. Nos “fundos” da torre foram locados os elevadores, a caixa de escada, dois pequenos depósitos e lajes para as unidades condensadoras dos *splits* .

No átrio (figura 06), foram locados elevadores sociais panorâmicos, oferecendo um visual diferenciado e uma impressão de monumentalidade aos hóspedes.

- Os apartamentos

Os apartamentos são divididos em três tipos (figuras 08 a 10) variando de acordo com o tamanho e a existência ou não de copa e varanda. Todos os três tipos têm 40m² de área, varanda com vista para o mar, sala, quarto, kit cozinha, BWC e uma vaga de garagem. Os apartamentos tipo 1 e 2 ainda dispõem de uma pequena área de serviço. Existem, também, apartamentos adaptado para portadores de necessidades especiais.

FIGURA 08 - Planta baixa apt. tipo 1



PLANTA BAIXA - APTTM TERMINAÇÃO 08

FONTE: Construtora Moura Dubeux, 2013



FIGURA 09 - Planta baixa apt. tipo 2



PLANTA BAIXA - APTTM TERMINAÇÕES 03 E 07

FONTE: Construtora Moura Dubeux, 2013

FIGURA 10 - Planta baixa apt. tipo 3



PLANTA BAIXA - APTTM TERMINAÇÃO 04

FONTE: Construtora Moura Dubeux, 2013

No mais, todos os quartos têm cofre eletrônico, frigobar, linha telefônica, mesa de trabalho com conexão banda larga Wi-Fi, mini-bar, rádio-relógio, TV a cabo, secador de cabelos, TV de Lcd.



FIGURA 11 – Vista interna apartamento tipo 2



FONTE: <http://www.malapronta.com.br/blog/wp-content/uploads/2012/04/beach-class.jpg>, 2013

- Infraestrutura e serviços

No térreo do hotel estão situados o lobby junto a recepção (figura 12), a gerência, 6 lojas, restaurante (figura 13), coffee shop (figura 14), cozinha, WCs masculino e feminino, guarda-bagagens, hall de telefones, área de serviço, edículas de gás e lixo. O restaurante fica de frente para a praia e o acesso ocorre tanto pelo *lobby* quanto pela Av. Boa Viagem, facilitando a circulação do público externo.

FIGURA 12 – Lobby e recepção



FONTE: <http://www.destinopernambuco.com.br/site/adm/application/public/images/hospedagem/07b4569a3c316e7af846fef74c378a88.jpg>, 2013

FIGURA 13 – Restaurante



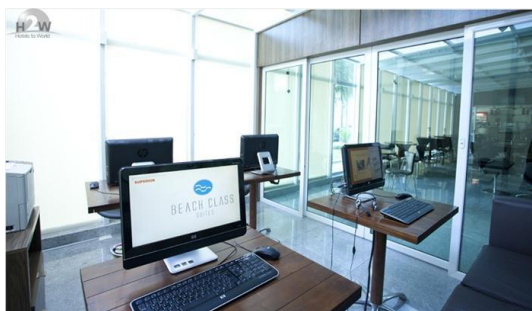
FONTE: <http://www.beachclasssuites.com/geral/imagens/template/fotos/restauranteNabuco3.jpg>, 2013

**FIGURA 14** – Coffe shop

FONTE: http://www.cvchoteis.com.br/app/fotos/beach_class_suites_recife-318-5840.jpg , 2013

No semienterrado, grande parte dele se destina ao estacionamento e o restante à casa do grupo gerador, aos medidores de energia aos halls de circulação vertical.

No primeiro pavimento vazado, há piscina e seu deck (figura 15), academia de ginástica, sauna e business center (sala equipada com computadores, internet banda larga, telefones, e uma mesa para reunião) (figura 16) e WCs masculino e feminino.

FIGURA 15 – Buisness center

FONTE: Beach Class Suítes, 2013

FIGURA 16 – Vista piscina

FONTE: http://www.cvchoteis.com.br/app/fotos/beach_class_suites_recife-318-5834.jpg , 2013

No segundo pavimento vazado, as salas para eventos (figura 17), seu hall e WCs masculino e feminino. São três salas independentes separadas por divisórias móveis. Cada sala tem 60m², podendo ser unidas com a retirada das divisórias, formando um só salão com 180m².



FIGURA 17 – Salão de eventos com as salas integradas



FONTE: Beach Class Suítes, 2013

2.2 ADAGIO CITY APART-HOTEL ALPHAVILLE

- Apresentação

A marca Adagio de apart-hotéis pertence à rede Accor, um dos maiores grupos hoteleiros do mundo, e está em fase de implantação no Brasil. As unidades começaram a ser vendidas individualmente em 2012 e, atualmente, cinco delas estão em fase de construção.

O site da Accor descreve o conceito do empreendimento e dos apartamentos nas seguintes palavras:

Estúdios para duas pessoas, dois ou três pisos para até 6 pessoas, os apartamentos Adagio estão prontos para uso e dispõem de uma cozinha toda equipada. Verdadeiros pontos de partida, situados sempre nos bairros mais animados e de fácil acesso pelos transportes, os nossos Aparthotéis são moradas perfeitas para viver ao seu ritmo uma longa estadia de negócios ou uma escapada urbana. (<http://www.accorhotels.com/pt/brands/hotels-adagio.shtml>)

Interessante notar, portanto, que seu projeto, além de ser bastante atual, foi concebido de acordo com as normas de uma grande rede hoteleira, ou seja, é uma importante fonte de referência para o segmento.

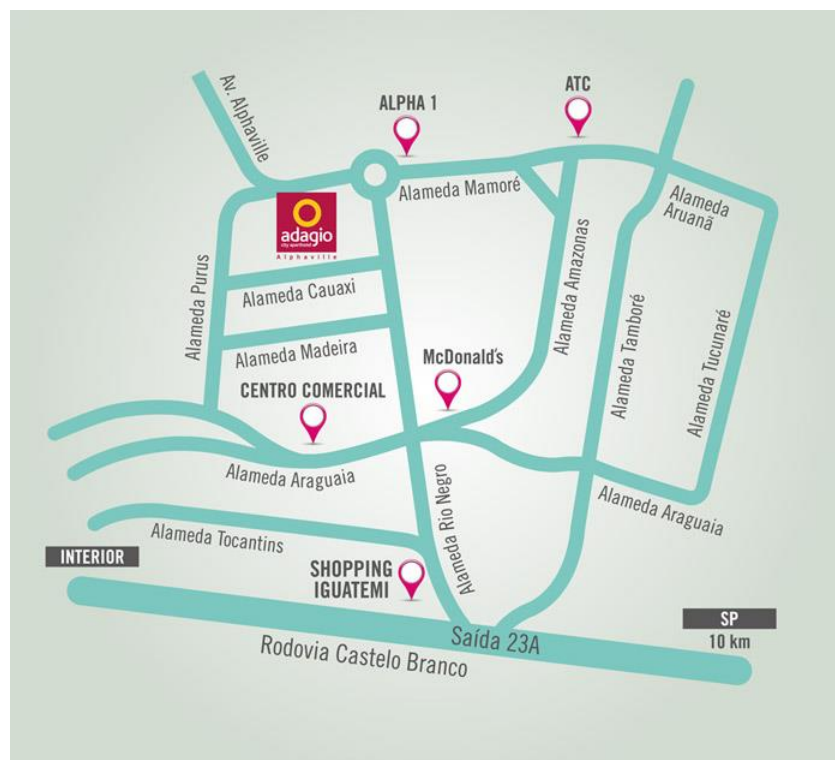
Para o presente trabalho, foi selecionada a unidade localizada em um dos mais famosos bairros planejados do país, o Alphaville do Município de Baurerri, Estado de São Paulo. Adágio City Apart-Hotel Alphaville está sendo erguido numa de suas principais avenidas, a



Alameda Mamoré (figura 18), que liga importantes áreas residenciais a polos comerciais e industriais.

Serão 273 apartamentos, sendo todos pertencentes ao pool sob administração da Accor, destinados para morada ou para a uma estadia média de 04 dias, voltada par ao turismo de negócios.

FIGURA 18 – Mapa ilustrado com a localização do Adagio City Apart-Hotel Alphaville



FONTE: Adagio City Alphaville, 2013

- O partido

O apart-hotel é formado por uma torre com 21 pavimentos-tipo, mais pavimento de lazer, pavimento térreo e 3 subsolos.

O formato retangular da torre, o coroamento feito por um grande volume formado pelo reservatório superior e pela casa de máquinas dos elevadores, a fachada frontal cega e as pequenas varandas distribuídas regularmente nas fachadas laterais são características de uma construção baseada em princípios modernistas (figura 19). A impressão passada é a de uma



edificação-padrão de grande rede de hoteleira, hermética, e que carece de contemporaneidade. Como consequência, há a ausência de diálogo com o local. Na verdade, a construção poderia estar em qualquer grande cidade do mundo, sem que sofresse grandes alterações projetuais.

FIGURA 19 – Perspectiva eletrônica das fachadas frontal e lateral do Adagio City Apart-Hotel Alphaville



FONTE: Adagio City Alphaville, 2013

A entrada principal é pouco marcante, de acordo com a figura 20, tem o grave defeito do não haver um acesso próprio para que automóveis deixem ou apanhem hóspedes diretamente do lobby. Ou seja, automóvel é obrigado a parar na lateral da via para realizar essas atividades.



FIGURA 20 – Perspectiva eletrônica da entrada do Adagio City Apart-Hotel Alphaville

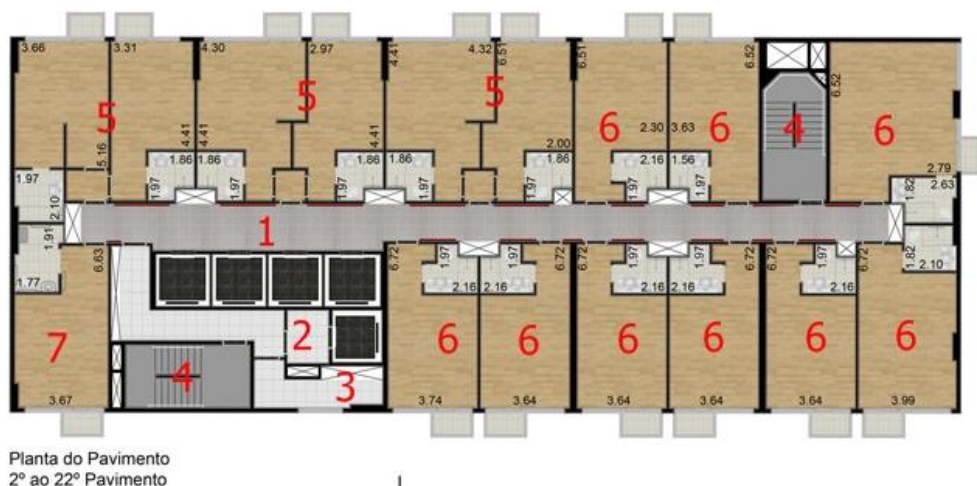


FONTE: Adagio City Alphaville, 2013

- O andar-tipo

O apart-hotel dispõe de 21 pavimentos-tipo, cada um com 13 apartamentos, todos distribuídos ao longo dos lados de um corredor central. Cada andar-tipo é servido por 4 elevadores sociais e 1 de serviço (figura 21), dispondo, ainda, de uma rouparia/depósito.

FIGURA 21 – Planta baixa do pavimento-tipo



Legenda: 1) elevadores sociais; 2) elevador de serviço; 3) rouparia/depósito; 4) escadas; 5) apartamento tipo B; 6) apartamento tipo A; 7) apartamento tipo C.

FONTE: Adagio City Alphaville, 2013



Vale observar que corredor central não dispõe de luz e ventilação natural, gerando sensação de confinamento, e que todos os shafts estão voltados para ele, o que possibilita a manutenção das prumadas sem entrar no apartamento.

- Os apartamentos

Os apartamentos estão divididos nos tipos A, B e C. Todos estão têm cozinha integrada com o dormitório, totalmente equipada; bancada de trabalho com telefone e internet Wi-Fi; TV LCD, TV a cabo e secador de cabelo. Os de maiores dimensões ainda dispõe de um pequeno estar e poltrona de leitura.

FIGURA 22 – Perspectiva interna de um apto tipo A



FONTE: Adagio City Alphaville, 2013

O tipo A (figuras 23 a 26) é constituído por 1 dormitório, 1 WC e varanda. e suas áreas úteis variam de acordo de acordo com a terminação, assim definida: final 1: 42,37 m² / final 2: 28,29 m²/ final 3: 28,19 m² / final 7: 34,19 m² / final 8: 29,18 m² / finais 9, 10, 11: 29,16 m² / final 12: 29,83 m² / final 13: 33,35 m².



FIGURA 23 – Planta baixa apt. tipo A, final 01



FONTE: Adagio City Alphaville, 2013

FIGURA 24 – Planta baixa apt. tipo A, final 02



FONTE: Adagio City Alphaville, 2013



FIGURA 25 – Planta baixa apt. tipo A, final 07



FONTE: Adagio City Alphaville, 2013

FIGURA 26 – Planta baixa apt. tipo A, finais 08 a 12



FONTE: Adagio City Alphaville, 2013



Já os apartamentos tipo B (figuras 27 e 28) têm 2 dormitórios, 2 WCs e 2 varandas e também têm áreas úteis variáveis: final 4: 56,67 m² / final 5: 56,30 m² / final 6: 57,83 m².

FIGURA 27 – Planta baixa apt. tipo B, finais 04 e 05



FONTE: Adagio City Alphaville, 2013

FIGURA 28 – Planta baixa apt. tipo B, final 06



FONTE: Adagio City Alphaville, 2013



O tipo C (figura 29) tem 1 dormitório, 1 WC acessível e varandas. De terminação 13, dispõe de 34,19 m² de área útil.

FIGURA 29 – Planta baixa apt. tipo C, terminação 13



FONTE: Adagio City Alphaville, 2013

- Infraestrutura e serviços

No térreo do apart-hotel estão o lobby junto a recepção (figura 30), a gerência, o restaurante (figura 31), a cozinha, WCs masculino e feminino, guarda-bagagens, e parte do estacionamento. O acesso ao restaurante e ao primeiro pavimento, onde estão locadas as salas de eventos, ocorre necessariamente pelo lobby, também dificultando o acesso do público externo a essas áreas.

FIGURA 30 – Perspectiva do lobby e recepção



FONTE: Adagio City Alphaville, 2013



FIGURA 31 – Perspectiva do restaurante



FONTE: Adagio City Alphaville, 2013

No primeiro pavimento, estão locadas 2 pequenas salas de eventos (figura 32), foyer, business center, lavanderia comunitária (figura 33), sala de ginástica (figura 34) e 2 vestiários de serviço. Nos subsolos, estão o restante do estacionamento e demais áreas de serviços e infraestrutura.

FIGURA 32 – Perspectiva da sala de eventos



FONTE: Adagio City Alphaville, 2013

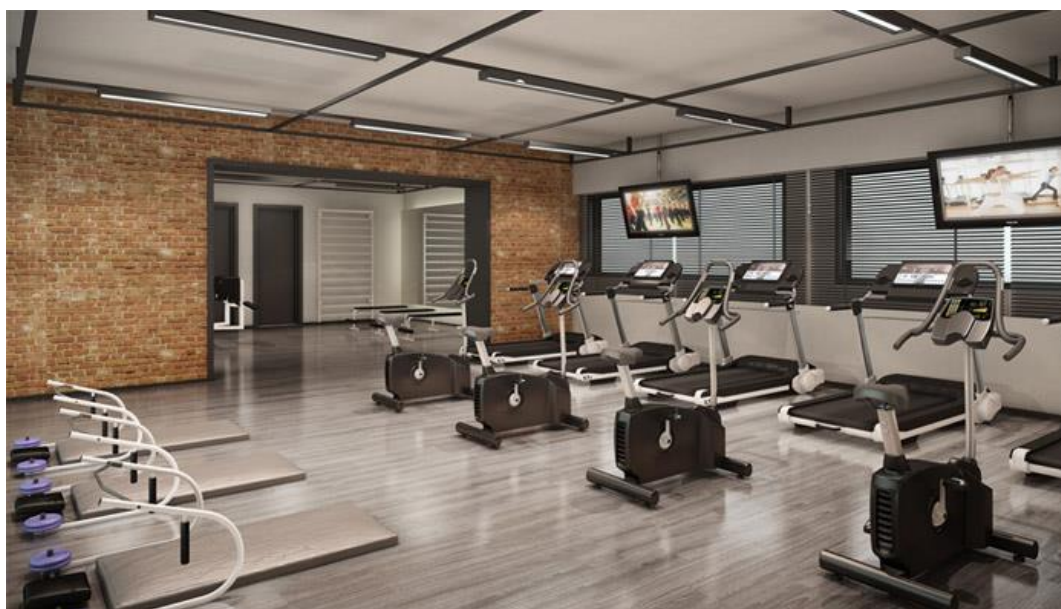


FIGURA 33 – Perspectiva da lavanderia comunitária



FONTE: Adagio City Alphaville, 2013

FIGURA 34 – Perspectiva da sala de ginástica



FONTE: Adagio City Alphaville, 2013



2.3 BEACH CLASS INTERNATIONAL

- Apresentação

Também construído nos moldes de um apart-hotel pela construtora Moura Dubeux, o Beach Class International funciona, desde sua entrega, como o Hotel Transamérica Prestige, figurando entre os mais novos hotéis da cidade.

O empreendimento fica igualmente localizado na Av. Boa Viagem, mais precisamente no nº 420, na praia do Pina. Esse trecho da orla de Recife era até há pouco tempo desvalorizado, mas esse quadro logo mudou e, com o esgotamento de terrenos a beira-mar, ele sofreu rápida valorização e ocupação imobiliária.

O lote tem frente para a Av. Boa Viagem e fundos para a Rua Capitão Rebelinho, confrotado nas laterais por dois edifícios residenciais (figura 35). São 272 apartamentos, dos quais 195 estão no sistema de *pool*, sob a administração da Transamérica Group.

FIGURA 35 – Mapa da localização do Beach Class International



FONTE: Google Maps, 2013



Ao redor do hotel há diversos tipos de comércio, bem como centros empresariais. Os acessos são fáceis, podendo ser utilizadas a Av. Boa Viagem, a Av. Cons. Aguiar e a Av. Domingos Ferreira, principais vias da região. Seu os usuários são, na maioria, turistas em viagens de lazer ou a negócios.

- O partido

O hotel é constituído por uma torre com 35 pavimentos locada sobre uma base com 4 pavimentos. A torre está bastante recuada em relação à Av. Boa Viagem e neste recuo está a rampa de acesso de veículos e pedestres ao pavimento térreo (figuras 36 e 37). A altura da torre entrada elevada em relação ao nível da calçada e a grande marquise em estrutura metálica conferem monumentalidade à entrada do estabelecimento.

FIGURA 36 – Rampa de acesso.



FONTE: Transamérica Group,
2013

FIGURA 37 – Marquise da entrada



FONTE: Autor, 2013

A torre em si tem uma grande saliência no centro da parte frontal revestida por um pano de vidro espelhado e as laterais desta saliência abrigam varandas revestidas em chapas tipo “alubond” (figura 38). Os fundos evidenciam o formato triangular da planta baixa da torre, sendo revestidos por cerâmica esmaltada branca 10x10cm (figura 39).



FIGURA 38 – Fachada frontal,
com saliência em pano de vidros



FONTE: Autor, 2013

FIGURA 39 – Fachada dos fundos



FONTE: Autor, 2013

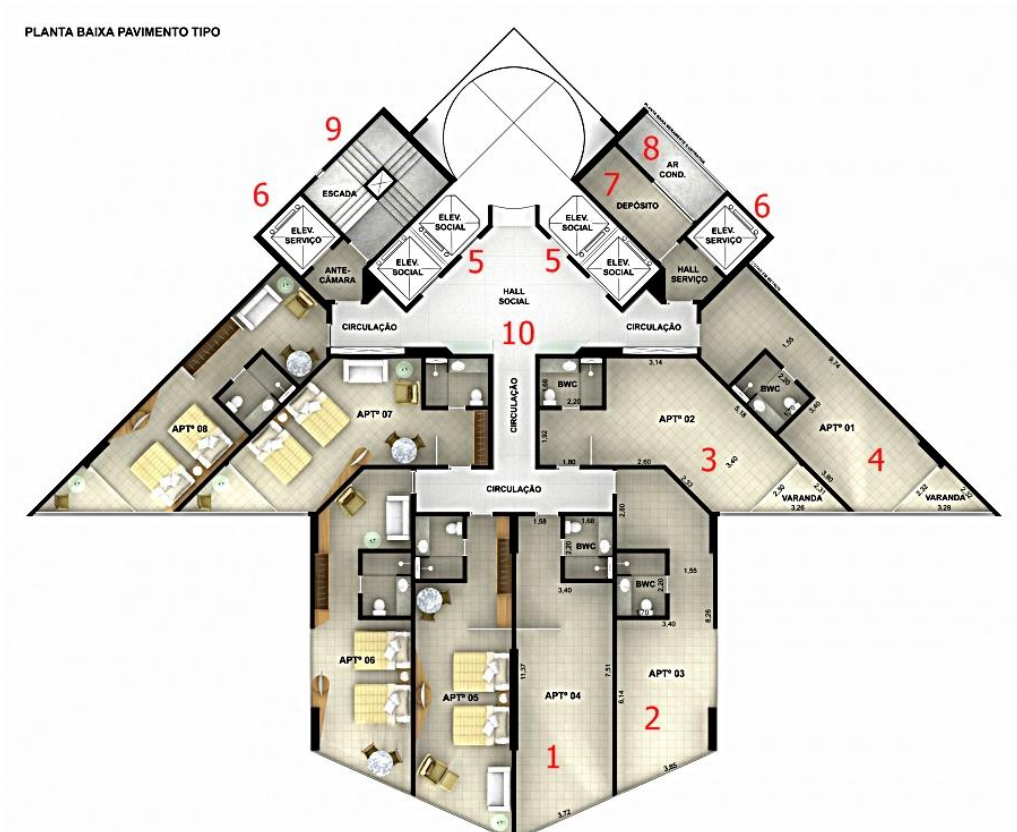
A volumetria e os acabamentos são, sem sombra de dúvidas, contemporâneos. Todavia, guardam pouca relação com a ideia de um hotel a beira mar.

- O andar-tipo

O pavimento-tipo (figura 40) foi evidentemente desenvolvido para proporcionar a todos os apartamentos vista para o mar. São 35 pavimentos, sendo 8 apartamentos do 1º ao 33º andar e 4 apartamentos para os 34º e 35º andares, totalizando 272 unidades. Cada andar é servido por 4 elevadores sociais e 2 de serviço. Como todos os apartamentos estão voltados para o mar, restou locar aos fundos elevadores, caixa de escada, depósito de serviço e laje para as unidades condensadoras dos *splits*.



FIGURA 40 - Planta baixa pavimento tipo



Legenda: 1) apartamento tipo 04; 2) apartamento tipo 03; 3) apartamento tipo 02; 4) apartamento tipo 01; 5) elevadores sociais; 6) elevadores de serviço; 7) depósito de serviço; 8) laje para *split*; 9) caixa de escadas; 10) hall social.

FONTE: Construtora Moura Dubeux, 2013

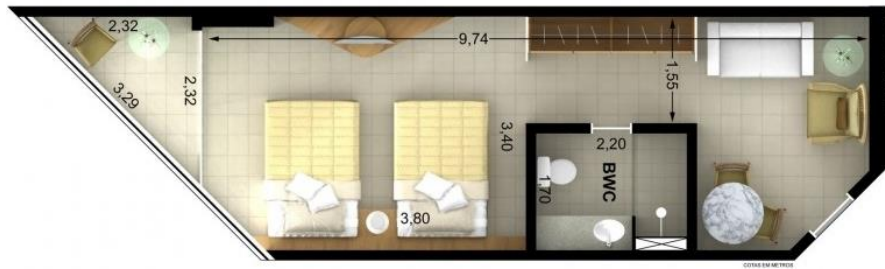
- Os apartamentos

Os apartamentos são divididos em 4 tipos (figuras 41 a 44) variando de acordo com o tamanho e a existência ou não de varanda.

As unidades ao centro (tipos 3 e 4) têm 38m², pano de vidro do piso ao teto com vista para o mar, sala, quarto, kit cozinha, BWC e uma vaga de garagem. Já as unidades laterais (tipos 1 e 2) têm 39m², com o mesmo programa das unidades centrais adicionado de uma varanda. Existem, ainda, apartamentos adaptados para portadores de necessidades especiais.



FIGURA 41 - Planta baixa apartamento tipo 1



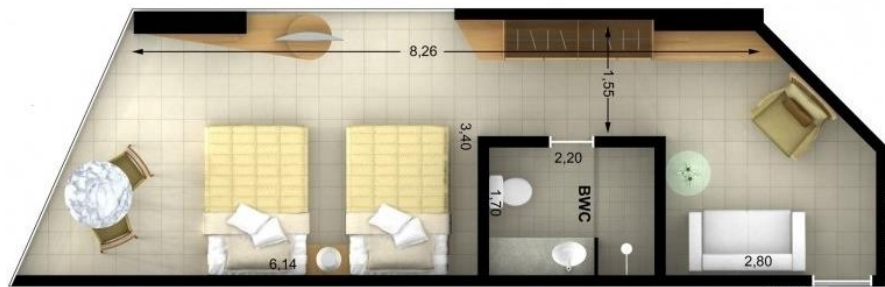
FONTE: Construtora Moura Dubeux, 2013

FIGURA 42 - Planta baixa apartamento tipo 2



FONTE: Construtora Moura Dubeux, 2013

FIGURA 43 - Planta baixa pavimento tipo 03



FONTE: Construtora Moura Dubeux, 2013



FIGURA 44 - Planta baixa apartamento tipo 4



FONTE: Construtora Moura Dubeux, 2013

Todos os apartamentos que estão sob a administração do Transamérica Group possuem frigobar, ar- condicionado, TV a cabo, estação de trabalho, cofre individual, Wi-Fi, linha telefônica e rádio-relógio, secador de cabelos, enxoval completo.

Para o presente estudo, foi feita uma visita a um apartamento tipo (figuras 45 a 48) , no 19º andar, que não faz parte do *pool* e que está de acordo com o que foi entregue pela construtora.

FIGURA 45 – Vista interna apartamento



FONTE: Autor, 2013

FIGURA 46 – Vista interna apartamento



FONTE: Autor, 2013



FIGURA 47 – BWC apartamento



FONTE: Autor, 2013

FIGURA 48 – Vista externa apartamento



FONTE: Autor, 2013

- Infraestrutura e serviços

No térreo do hotel estão situados o lobby junto à recepção (figura 49), a gerência, o bar (figura 51), o restaurante (figura 50), a cozinha, WCs masculino e feminino, guarda-bagagens, 3 salas de eventos, business center e parte do estacionamento. O acesso ao restaurante, ao bar e à sala de eventos ocorre necessariamente pelo lobby, dificultando o acesso do público externo a essas áreas.

FIGURA 49 – Lobby e recepção



FONTE: Transamérica Group, 2013

FIGURA 50 – Restaurante



FONTE: Transamérica Group, 2013



FIGURA 51 – Bar



FONTE: Transamérica Group, 2013

FIGURA 52 – Hall de elevadores



FONTE: Autor, 2013

No primeiro pavimento vazado, há academia de ginástica (figura 53), piscina e deck (figura 54), sauna e WCs masculino e feminino e duas salas para eventos.

FIGURA 53 – Academia de ginástica



FONTE: Autor, 2013

FIGURA 54 – Vista piscina e deck



FONTE: Autor, 2013

No primeiro subsolo, ficam salas da administração do hotel, mais duas salas para eventos, WCs masculino e feminino e parte do estacionamento (figura 55). Já o subsolo é inteiramente ocupado pelo estacionamento.



FIGURA 55 – Estacionamento do semi-enterrado



FONTE: Autor, 2013

No total, o Transamérica Prestige dispõe de 7 salas de eventos (figura 56) dispostas ao pares nos pavimentos do mezanino e semi-enterrado e de um trio no andar térreo. Cada um desses conjuntos podem ser unificados com a retirada de divisórias móveis, resultando em salas que variam de 42 a 180m².

FIGURA 56 – Salão de eventos com as salas integradas



FONTE: Transamérica Group, 2013

2.4 ANÁLISE COMPARATIVA DOS ESTUDOS DE CASO

Os estudos de caso serão avaliados mediante dois conjuntos de critérios. O primeiro (tabela 03) é formado pelos mais relevantes requisitos da Portaria nº 100/11 do MTur para um apart-hotel 4 estrelas, conforme visto em capítulo anterior.



TABELA 03 – Critérios de avaliação dos estudos de caso,
a partir da Portaria 100/11 do MTur

	BEACH CLASS SUÍTES	ADAGIO CITY APART-HOTEL	BEACH CLASS INTERNATIONAL
Área ou local específico para o serviço de recepção	atende	atende	atende
Business center, com equipamentos (no mínimo computador e impressora)	atende	atende	atende
Sala de reuniões com equipamentos	atende	atende	atende
Local para guarda de bagagens	atende	atende	atende
Salão para eventos	atende	atende	atende
Sauna seca ou a vapor	atende	não atende	atende
Bar / Coffe Shop	atende	atende	atende
Restaurante	atende	atende	atende
Sala de ginástica / musculação com equipamentos	atende	atende	atende
Entrada de serviço independente	atende	atende	atende
Área útil da UH com 34,00 m ² (80% das UH)	atende	não atende	atende
Sala e cozinha em ambientes separados (100% das UH)	não atende	não atende	não atende
Quartos com 13,00 m ² (80% das UH)	atende	atende	atende
Banheiros com 3,00m ² (80% das UH)	atende	atende	atende
Área de estacionamento	atende	atende	atende

FONTE: Autor, 2013, a partir da Portaria nº 100/11 do MTur



O segundo conjunto de critérios (tabela 05) é constituído por conceitos arquitetônicos mais amplos, assim definidos:

- Partido / plástica: analisa o partido arquitetônico adotado e as suas qualidades plásticas;
- Relação com o entorno: analisa se o projeto guarda relação com seu o entorno e em que medida isso ocorre;
- Programa e serviços: analisa se o programa do empreendimento está de acordo como recomendado pela literatura especializada para um apart-hotel;
- Andar-tipo: analisa a constituição do andar-tipo;
- Acessibilidade: verifica a existência de unidades habitacionais acessíveis

TABELA 04 – Critérios de avaliação dos estudos de caso,
a partir de conceitos arquitetônicos

	BEACH CLASS SUÍTES	ADAGIO CITY APART-HOTEL	BEACH CLASS INTERNATIONAL
Partido / Plástica	Possui um partido diferenciado para um meio de hospedagem, devido formato triangular suavizado da torre, aliado ao seu discreto coroamento e à escolha de materiais contemporâneos. Internamente, há um átrio que percorro todos os andares, conferindo monumentalidade ao hotel.	Baseado em princípios modernistas, partido consiste em uma torre retangular, que transmite hermetismo e monotonia, características de unidades construídas para grandes redes hoteleiras	em O formato da torre, com ângulos acentuados, muitos panos de vidro e elevada verticalidade é bastante contemporâneo. No entanto, dá a impressão de uma tipologia de edifício empresarial e não de um do ramo de hotelaria



Relação com o entorno	Guarda relação com entorno, devido a todos os apartamentos estarem voltados para o mar. A sua volumetria ondulada e a paleta de cores pastéis da fachada transmitem calma e harmonia.	Não guarda relação com o entorno, devido à alta padronização do projeto, que é típico de uma grande rede hoteleira	Muito embora todos os quartos estejam voltados para a beira-mar, o excesso de panos de vidros espelhados das demais edificações da avenida beira-mar, fato que torna baixa a sua relação com o entorno
Programa	O programa atende ao recomendado pela literatura especializada	O programa atende ao recomendado pela literatura especializada	O programa atende ao recomendado pela literatura especializada
Andar-tipo	Planta baixa triangular com um vazado no centro que forma um imponente átrio. Um dos vértices do triângulo está voltado para o mar e os dois lados que partem dele abrigam 4 apartamentos, cada um.	Planta retangular baixa, com 13 apartamentos dispostos ao longo de um corredor central. É o mais típico arranjo para meios de hospedagem verticais.	Planta baixa triangular, com um dos lados voltados para o mar, no qual estão locados 8 apartamentos.
Acessibilidade	Possui apartamentos acessíveis e o projeto contempla os parâmetros de acessibilidade de forma geral	Possui apartamentos acessíveis e o projeto contempla os parâmetros de acessibilidade de forma geral	Possui apartamentos acessíveis e o projeto contempla os parâmetros de acessibilidade de forma geral

FONTE: Autor, 2013.

Este capítulo tratou da realização de estudos de caso de apart-hotéis, visando conhecer a realidade desse segmento hoteleiro. Importantes aspectos físicos e funcionais foram vistos e compreendidos, gerando importantes contribuições para a elaboração do anteprojeto.



3. ANÁLISE DA ÁREA

Neste Capítulo, será realizada uma análise da área de implantação do apart-hotel, mediante estudo do terreno propriamente, do seu entorno e da região onde está situado, bem como da legislação aplicável, tudo com o intuito de colher subsídios para a elaboração do anteprojeto.

3.1 ÁREA DE INSERÇÃO DO APART-HOTEL

3.1.1 O Município de Recife

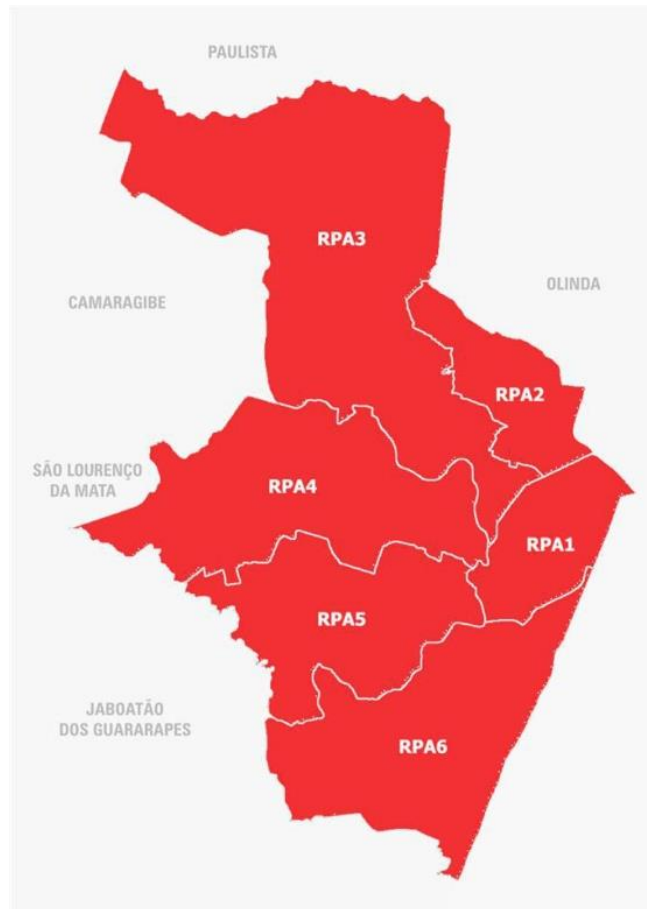
Recife, a Capital do Estado de Pernambuco, conta com uma área de 218,50 Km², onde habitam 1.537.704 pessoas, de acordo com o IBGE (Censo 2010). Sua Região Metropolitana, com população de cerca de 3,7 milhões de pessoas, tem grande importância regional, englobando um total de 14 municípios, e 2/3 da sua economia é baseada em comércio e serviços (WIKPEDIA, 2013), atingindo, em 2010, um PIB de 30 bilhões de reais. De acordo com a consultoria internacional PricewaterhouseCoopers a RMR estará entre as 100 mais ricas do mundo em 2020. (<http://www1.folha.uol.com.br/folha/bbc/ult272u61518.shtml>)

Recife é sede de um polo médico e de um outro de tecnologia, o Porto Digital, ambos de relevância nacional, e será, ainda, uma das sedes da Copa do Mundo de Futebol de 2014. Em sua Região Metropolitana e arredores, são desenvolvidos, atualmente, grandes projetos de industriais e infraestrutura, a exemplo do complexo do Porto de Suape, do polo farmacêutico e da fábrica de automóveis da Fiat, ambos em Goiana, e da própria Cidade da Copa.

A cidade tem 94 bairros e é dividida em seis Regiões Político-Administrativas (figura 57): RPA 1 Centro, 2 Norte, 3 Nordeste, 4 Oeste, 5 Sudoeste e 6 Sul, assim definidas pela Lei Municipal nº 16.293/97.



FIGURA 57 – Mapa com as Regiões Político-Administrativas - RPAs do Recife



FONTE: Prefeitura do Recife, 2013

O terreno eleito para a realização do anteprojeto situa-se no conjunto urbano de Casa Forte que, por sua vez, pertence à RPA 3, Microrregião 3.1, que é formada pelos bairros Aflitos, Alto do Mandu, Apipucos, Casa Amarela, Casa Forte, Derby, Dois Irmãos, Espinheiro, Graças, Jaqueira, Monteiro, Parnamerim, Poço, Santana, Tamarineira e Sítio dos Pintos.

3.1.2 O Conjunto Urbano de Casa Forte

De acordo com Barros (2011), a denominação ‘Conjunto Urbano de Casa Forte’ foi utilizada primeiramente nos estudos elaborados pela Prefeitura do Recife que subsidiaram a Lei dos 12 Bairros, Lei Municipal 16.719/01.



Formado pelos bairros de Apipucos, Casa Forte, Monteiro, Parnamirim, Santana e Poço da Panela (figura 58), o conjunto é assim denominado, porque esses bairros “historicamente apresentam especificidades de parcelamento, vivências, culturas, moradores, representam enfim uma parcela mais homogênea de tecido urbano nessa parte da cidade” (BARROS, 2011, p. 128) Além das características já enumeradas, importante citar a presença de uma tipologia predominantemente horizontal e de muitas áreas verdes.

FIGURA 58 – Mapa dos bairros que formam o Conjunto Urbano de Casa Forte



FONTE: Prefeitura do Recife, 2013

O Conjunto Urbano de Casa Forte experimentou nos últimos anos um acentuado crescimento, evidenciando, sobretudo, pelo aumento exponencial na quantidade de edifícios residenciais e pontos de comércio e serviços. Face a esse crescimento desordenado e visando preservar as características citadas anteriormente, houve a edição da citada Lei dos 12 Bairros, a qual restringiu severamente a construção e ocupação do solo não só nos bairros do Conjunto Urbano de Casa Forte, mas também em outros 06 outros bairros da Zona Norte do Recife, quais sejam, Derby, Espinheiro, Graças, Aflitos, Jaqueira e parte da Tamarineira.

A noção de conjunto urbano está em consonância com a teoria desenvolvida por Kevin Lynch, acerca dos elementos formadores da imagem da cidade, entre os quais, está o que ele

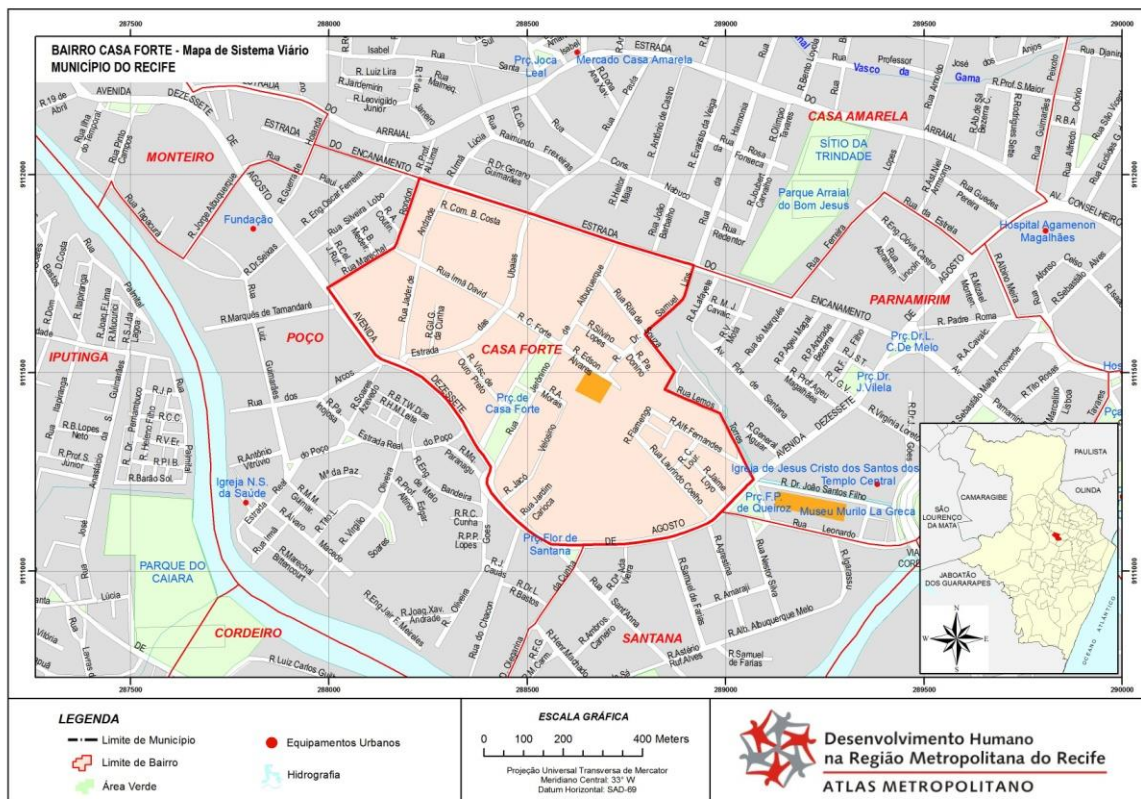


chama bairro ou, em inglês, *district*. Lynch (1999, p. 74) afirma que “os bairros são áreas relativamente grandes da cidade, nas quais o observador pode penetrar mentalmente e que possuem algumas características em comum.”

Nesse ponto, é importante esclarecer que a tradução para bairros ou mesmo para distritos pode gerar confusão. O conceito de Lynch (1999) refere-se a uma área percebida como relativamente homogênea em relação ao resto da cidade ou, ao menos, como possuindo certas características em comum que permite diferenciá-la do resto do tecido urbano. É, portanto, um critério visual, perceptivo, ao contrário do critério administrativo que define o conceito tradicional de bairro no Brasil.

Esse critério administrativo é o que consta na Lei Municipal nº 16.293/96, que delimitou Casa Forte (figura 59) da seguinte forma:

FIGURA 59 – Mapa do Bairro de Casa Forte



FONTE: Prefeitura do Recife, 2013



De acordo com a delimitação legal, o bairro tem 56 hectares, ou seja, é uma área relativamente pequena, ao se considerar que ele é uma importante centralidade, e, quando comparada às áreas dos demais bairros que formam o dito Conjunto Urbano (tabela 05), percebe-se que Casa Forte possui uma das menores extensões territoriais.

TABELA 05 – Quadro comparativo de áreas dos bairros que formam o Conjunto Urbano de Casa Forte

BAIRRO	ÁREA (hec)
Apipucos	134
Casa Forte	56
Monteiro	53
Parnamirim	61
Poço da Panela	81
Santana	47

FONTE: Prefeitura do Recife, 2013

Para o morador da região, surpreende, por exemplo, que o bairro do Poço da Panela tenha área maior que Casa Forte e que o Monteiro tenha área praticamente igual. Isso porque ele vive uma Casa Forte expandida. Ou seja, no imaginário de muitos moradores (LYNCH, 1999), áreas de outros bairros fazem parte de Casa Forte.

De acordo com a Wikipédia (2013):

Muitos recifenses consideram como Casa Forte os bairros de Santana, Monteiro e partes dos bairros do Poço da Panela, Parnamirim e Casa Amarela juntos, embora sejam bairros distintos. Alguns recifenses se consideram de Casa Forte de vendedores de imóveis usam Casa Forte como uma forma de atrair clientes.

Tal fenômeno dá a medida da importância de Casa Forte para a região, visto que bairros menos conhecidos ou menos prestigiados são “incorporados” pelo bairro centralizador.



3.1.3 O bairro do Poço da Panela

Do ponto de vista legal, o lote escolhido para implantar apart-hotel pertence ao bairro do Poço, conhecido popularmente como Poço da Panela, cujos limites estão estabelecidos pela Lei Municipal nº 16.293/97. No mapa (figura 60), vê-se que o terreno está na fronteira do Poço com Casa Forte, representada pela Av. Dezanove de Agosto, e, de fato, está totalmente integrado, ao Conjunto Urbano de Casa Forte. Muitos moradores, inclusive, acham que o terreno pertence a Casa Forte, ou seja, ele é exemplo do fenômeno visto anteriormente da expansão do bairro central na direção dos seus vizinhos.

FIGURA 60 – Mapa do Bairro do Poço da Panela com a indicação do terreno



FONTE: Prefeitura do Recife, 2013



3.1.3.1 Origem histórica

Menezes sintetiza bem a origem do bairro:

Aquele lugar do poço, uma cacimba onde uma grande panela de barro foi colocada no fundo e servia para organizar as águas para uma coleta melhor deu nome ao arrabalde. Essa cacimba passou a ser de certo modo conhecida face a ficar em um lugar onde tomavam as pessoas, recomendadas pelos médicos, banhos no Capibaribe, isto para debelar uma febre epidêmica chegada à Pernambuco em 1746. Entre um lugar chamado Catanda e a Ponte do Monteiro estava tal poço e próximo a ele um desembarque fácil para os desejosos de banhos no Rio Capibaribe. Presentemente atravessamos o rio no mesmo local. Naquela estampa um caminho está indicado desde o rio até o centro do arraial.

Historicamente o Cônego Dr. Francisco de Araújo Carvalho Gondim e o padre Ângelo Custódio Machado foram os primeiros povoadores do local. Desde a casa deles foram surgindo outras que formaram então os arruados do Poço da Panela.

O proprietário de Engenho da Casa Forte, coronel Jacinto de Freitas, era em 1767 devedor de certa importância a um certo Bernardo Rabelo Pereira da Silva. A importância foi cobrada judicialmente. Falecendo o devedor a família ficou com a obrigação de pagar o débito. Não podendo assim proceder a viuva teve o Arraial do Poço da Panela posto em Hasta Pública. Ele foi arrematado pelo capitão Henrique Martins por 1:050\$000. Posteriormente uma promessa do mesmo Martins à Nossa Senhora da Conceição, por doença de sua mulher, o fez doar o terreno necessário para erguer a Capela de Nossa Senhora da Saúde.

A povoação formou-se desde aí e uma rua, a Estrada Real do Poço fazia a ligação com outra estrada que seguia até a sede do Engenho da Casa Forte, estrada esta visível em mapas holandeses. A estrada mais antiga do arraial passava ao lado da igreja e a ligava ao Engenho de São Pantaleão do Monteiro. Tal estrada foi deixada à margem quando outra seguia do terreiro do engenhos até àquela onde estavam os canos da Companhia do Beberibe.

O centro primeiro de interesse do arrabalde foi aquele Largo da Igreja de Nossa senhora da saúde e daí irradiavam-se os caminhos para as demais partes do Recife. (<http://www.atelierjobson.com/index.php?s=generico&n=1&pg=poco1&cod=65>)

3.1.3.2 O Poço da Panela atual

Atualmente, o Poço da Panela é um bairro eminentemente residencial, com baixa densidade populacional e alta renda, de acordo com informações da Prefeitura do Recife (tabela 06).

**TABELA 06** – Dados sobre o Poço da Panela

Área territorial	81 hec
População residente	4.615
Número de domicílios	1.463
Densidade Demográfica (habitante/hectare)	56,74
Renda nominal mensal por domicílio	R\$ 9.346,35

FONTE: Prefeitura do Recife, 2013

É importante salientar que, devido à sua importância histórica, grande parte do Poço da Panela é uma Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural - ZEPH. Como visto acima, o bairro é um dos mais antigos arrabaldes do Recife, então este zoneamento busca preservar o arruamento, o casario característico (figuras 61 e 62) e também a Igreja da Nossa Senhora da Saúde (figura 63), elementos tornam o Poço da Panela um bairro único.

FIGURA 61 – Sobrado no Poço da Panela**FONTE:** <http://img186.imageshack.us/img186/5346/img5042kw3.jpg>, 2013



FIGURA 62 – Sobrados geminados no Poço da Panela



FONTE: http://farm3.staticflickr.com/2678/4097813249_5d1bd819c6.jpg, 2013

FIGURA 63 – Largo da Igreja da Nossa Senhora da Saúde

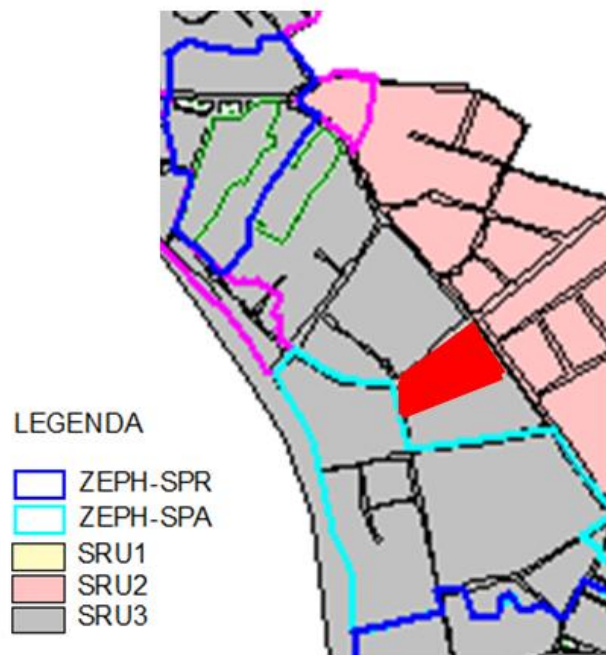


FONTE: <http://www.luizberto.com/wp-content/2011071.jpg>, 2013

Não obstante grande parte do Poço da Panela ser uma ZEPH, o terreno escolhido para o presente trabalho, fica fora dessa zona, estando inserido na Área de Reestruturação Urbana – ARU, Setor de Reestruturação Urbana 3 – SRU3 (figura 64), assim classificado pela Lei dos 12 Bairros, Lei Municipal nº 16.719/01.



FIGURA 64 – Mapa do zoneamento da área do terreno, segundo a Lei dos 12 Bairros



FONTE: Prefeitura do Recife, 2013

3.2 O TERRENO E O SEU ENTORNO

3.2.1 Caracterização do terreno

O terreno escolhido para a implantação do apart-hotel é o de nº 2069 da Av. Dezanete de Agosto (Figura 66), onde anteriormente funcionava a Casa de Saúde São José e que foi demolida para dar lugar a um supermercado da rede Carrefour. O projeto para o empreendimento, contudo, não foi aprovado pela Prefeitura do Recife e, desde então, o terreno está vazio. Inclusive, a foto do satélite (Figura 65) ainda retrata as dependências da Casa de Saúde. A foto seguinte (figura 66) foi tirada em maio de 2013 e já mostra o lote sem edificações totalmente coberto de vegetação.



FIGURA 65 – Foto de satélite com a localização do terreno e as dependências da Casa de Saúde São José



FONTE: Google Maps, 2013

FIGURA 66 – Vista do terreno em maio de 2013, após a demolição da Casa de Saúde São José



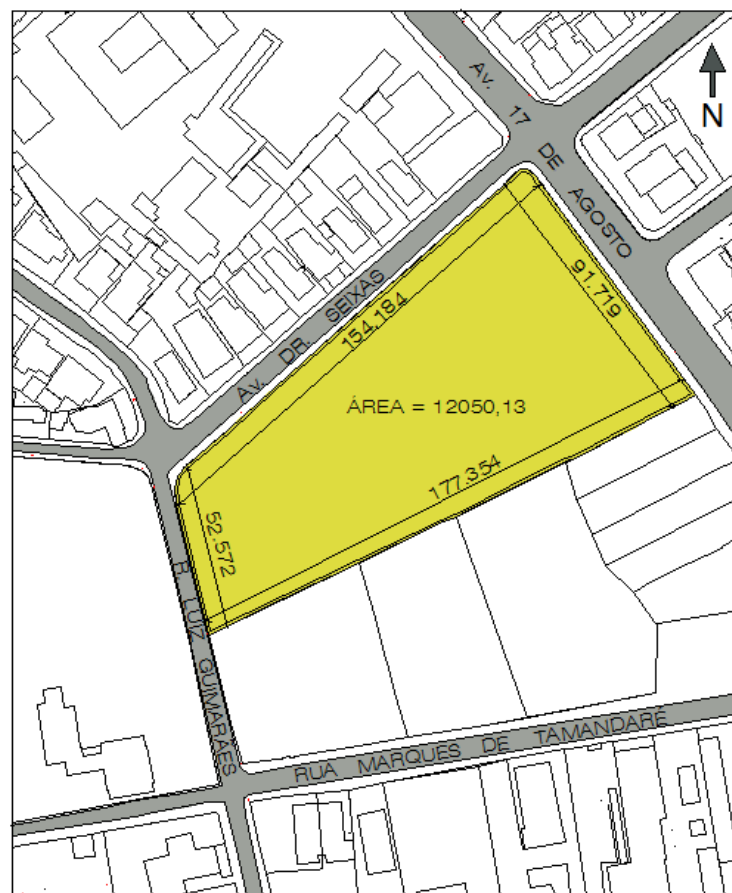
FONTE: Autor, maio 2013



A escolha deste terreno se deu em razão da sua excelente localização e por ser um dos poucos terrenos que ainda restam na região com a área necessária ao desenvolvimento de um apart-hotel, quando consideradas as severas restrições da legislação vigente.

Com área 12.050,13m², o lote é um polígono irregular com 04 lados, formando uma cabeça de quadra (figura 67) delimitada pela Av. Dezesete de Agosto, a nordeste (figuras 68 e 69); pela Av. Dr. Seixas, a noroeste (figura 70); pela Rua Luis Guimarães, a sudoeste (figura 71); e, a sudeste, por uma série de outros lotes que têm frente para a Rua Marquês de Tamandaré.

FIGURA 67 – Localização e dimensionamento do lote, segundo a unibase do Recife



FONTE: Unibase, Prefeitura do Recife



FIGURA 68 – Vista da frente do terreno. Av. Dezesete de Agosto, sentido centro, com Av. Dr. Seixas.



FONTE: Autor, maio 2013

FIGURA 69 – Vista da frente do terreno. Av. Dezesete de Agosto, sentido subúrbio.



FONTE: Autor, maio 2013

FIGURA 70 – Vista da lateral do terreno para a Av. Dr. Seixas, a partir da esquina desta com a Av. Dezesete de Agosto



FONTE: Autor, maio 2013

FIGURA 71 – Vista dos fundos terreno, Rua Luiz Guimarães.



FONTE: Autor, maio 2013

De relevo plano, o terreno conta com uma densa vegetação, que vai de arbustos a árvores de grande porte, conforme se vê das figuras acima. O presente anteprojeto contempla a máxima preservação dessa vegetação, tomando partido dela para a elaboração de seu futuro projeto paisagístico.



3.2.2 O entorno do terreno

Muito embora o Conjunto Urbano de Casa Forte seja uma área eminentemente residencial, ele é dotado de ampla gama de comércio e serviços, devido a sua característica de centralidade e à alta renda de seus habitantes.

Ao logo da Av. Dezanete de Agosto e imediações, o hóspede ou morador do apart-hotel terá a sua disposição padarias, delicatessens, bares, restaurantes, lanchonetes, temakeria, supermercados, lavanderia, laboratórios clínicos, postos de gasolina, farmácias, shopping center, academia de ginástica, entre outras facilidades. Ele também terá uma atração de caráter cultural, o Museu do Homem do Nordeste, no quarteirão logo ao lado do lote.

No entorno expandido, há a proximidade da Universidade Federal de Pernambuco, assim como da futura Cidade da Copa, que irá abrigar além da Arena Pernambuco, uma série de outros equipamentos e moradias, com destaque para o novo campus Universidade de Pernambuco – UPE.

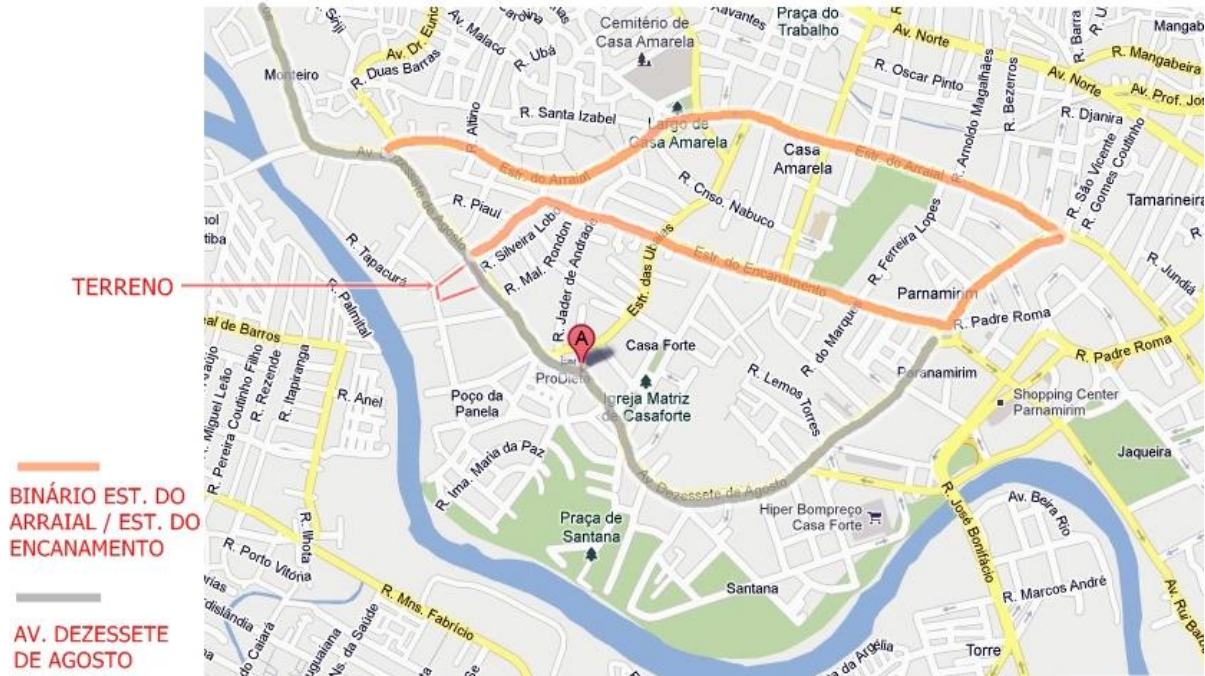
De uma forma menos evidente, mas igualmente importante, o hóspede ou morador poderá vivenciar um conjunto urbano com muito verde e ainda de tipologia predominantemente horizontal, remetendo a uma atmosfera de refúgio e tranquilidade que não é encontrada na faixa costeira da RMR.

3.2.3 Sistema viário

Como visto, o terreno tem frente para a Av. Dezanete de Agosto, que é a principal via do Conjunto Urbano de Casa Forte, cortando-o no sentido leste/oeste (figura 72). O sentido leste leva da via ao centro da cidade, enquanto o sentido oeste leva a BR-101 e à Av. Caxangá. A BR-101 é entrada e saída para outros estados e municípios e dela nasce a BR-232, que leva ao interior de Pernambuco. Já a Av. Caxangá é um importante corredor metropolitano que liga o centro da cidade aos municípios do oeste da RMR, tais como Camaragibe e São Lourenço da Mata.



FIGURA 72 – Mapa do sistema viário geral do
Conjunto Urbano de Casa Forte



FONTE: Google Maps, 2013

Nas imediações do terreno, foi implantado recentemente o binário da Estrada do Encanamento/Estrada do Arraial, que também funciona no sentido leste/oeste e é entrada e saída do Conjunto Urbano de Casa Forte, sentido centro da cidade.

As vias que formam o entorno imediato do lote são todas de mão dupla (figura 73) e apresentam diferentes níveis de pavimentação. A Av. Dezesete de Agosto e a R. Marquês de Tamandaré são inteiramente asfaltadas. Parte da R. Luiz Guimarães é pavimentada com paralelepípedos e outra parte é de terra. Já a Av. Dr Seixas é inteiramente de terra, o que demandará algum tipo de ação para a implantação do apart-hotel.

**FIGURA 73** – Mapa do sistema viário local

FONTE: Google Maps, 2013

3.2.4 Infraestrutura e transporte

Quanto às redes de infraestrutura, o lote dispõe de energia elétrica fornecida pela CELPE (Companhia Energética de Pernambuco); de água encanada e de tratamento de esgoto feito pela COMPESA (Companhia Pernambucana de Saneamento); de serviços de telefonia fixa e móvel, bem como de acesso à *internet* ofertados por diversas empresas. A limpeza do bairro conta com o apoio da EMLURB (Empresa de Manutenção e Limpeza Urbana) e da Prefeitura da Cidade do Recife, responsáveis, também, pela coleta de lixo.

O transporte coletivo resume-se, atualmente, às linhas de ônibus que circulam pela Av. Dezanete de Agosto, Estrada do Encanamento e Estrada do Arraial, que levam o passageiro a qualquer ponto da RMR, pois fazem parte do sistema integrado de transportes

Está em fase de implantação, por outro lado, o projeto de uma hidrovia para viabilizar o transporte público no Rio Capibaribe. O percurso inicia no centro e vai até a BR-101, contemplando sete estações e uma delas no Parque Santana, que integra do Conjunto Urbano de Casa Forte.



3.3 CONDICIONANTES DO TERRENO

3.3.1 Condicionantes Legais

3.3.1.1 A Lei dos 12 Bairros – Lei Municipal nº 16.719/01

Como já visto, o Conjunto Urbano de Casa Forte está inserido na Área de Reestruturação Urbana - ARU criada pela Lei dos 12 Bairros - Lei Municipal nº 16.719/01, logo as disposições previstas nela prevalecem sobre as Lei de uso e ocupação do solo de Recife - Lei Municipal nº 16.176/96.

O terreno em estudo fica no Setor de Reestruturação Urbana 3, definido no parágrafo 3º do artigo 6º da referida Lei como “ área que margeia o Rio Capibaribe e apresenta tipologia predominantemente unifamiliar, requerendo parâmetros urbanísticos capazes de conservar elementos singulares ainda existentes em termos de sua paisagem natural.”

A citada Lei estabelece em que os parâmetros urbanísticos para a ocupação do solo na ARU são os que seguem abaixo. Lembrando que a área total do terreno é de 12.050,13m², chega-se aos seguintes parâmetros:

- Gabarito máximo – Gm : 24m
- Taxa de solo natural do terreno – TSN: 60% = 7.230,08m²
- Coeficiente de utilização do terreno - μ : 2 = 24.100,26m²

Os afastamentos finais dependem da quantidade de pavimentos a ser definida e da classificação das vias adjacentes

As vias que circundam o terreno são assim classificadas:

- Av. Dezanete de Agosto – corredor de transporte urbano principal – arterial secundário (categoria A)
- Av. Dr. Seixas (categoria B)



- Rua Luis Guimarães – (categoria C)

De posse dessas informações, os afastamentos iniciais são os seguintes:

- 8m da Dezesete de Agosto
- 8m da Av. Dr. Seixas
- 8m da Luis Guimarães
- 3m fundos

O cálculo do afastamento final para edificações com mais de 2 pavimentos obedece a seguinte fórmula:

- $Af = Afi + (n-3) 0,25$
- $Al = Ali + (n-3) 0,35$
- $Afu = 3m$

Onde:

- $N = n^{\circ}$ de pavimentos
- Af = afastamento frontal
- Al = afastamento lateral
- Afi = afastamento frontal inicial

Considerando-se que o apart-hotel alcançou 07 pavimentos, os afastamentos finais são os seguintes:

- 9m da Dezesete de Agosto
- 9m da Av. Dr. Seixas
- 9m da Luis Guimarães
- 3m dos fundos



3.3.1.2 Lei de uso e ocupação do solo – Lei Municipal nº 16.176/96

De acordo com Lei de uso e ocupação do solo de Recife – LUOS, apart-hotel é classificado como uma edificação de uso misto, haja vista ser parte habitacional e parte hotel propriamente. Dentro desse contexto, deve haver 1 vaga de estacionamento por UH.

O apart-hotel dispõe de 208 UHs e o estacionamento foi projetado para 255 vagas. Ou seja, há um excedente de 47 vagas.

3.3.1.3 Lei de Edificações e Instalações – Lei Municipal nº 16.292/97

A Lei de Edificações e Instalações na Cidade do Recife, Lei nº 16.292/97, estabelece outros parâmetros aplicáveis ao presente anteprojeto. São eles:

- Lixo: para o cálculo do volume de lixo a ser armazenado, considera-se o equivalente a 4,6 litros de lixo por habitante por dia. Também deve ser considerado o lixo gerado pelo restaurante, na proporção de 1 pessoa por metro quadrado.

Para o acondicionamento deste lixo podem ser utilizados tonéis de 100 litros, containers de 1000 litros ou ainda caçambas estacionárias. Para o projeto foi estabelecido o uso de 03 containers de 1000, em função do cálculo abaixo:

Aptos: $208 \text{ UHs} \times 2 \text{ hab.} \times 4,6\text{l} = 1913,6\text{l}$

Restaurante: $188 \text{ pessoas} (262\text{m}^2 \text{ (área total)} / 1,4\text{m}^2 \text{ (área por pessoa)}) \times 4,6\text{l} = 840,8\text{l}$

Total: $1.913,6 + 840,8 = 2.778,4\text{l}$

- Reservatório de água: para o cálculo do volume de água, deve ser considerado o consumo de 200 litros por pessoa por apartamento por dia. Já para restaurante, o cálculo é de 25 litros por pessoa. A capacidade do restaurante é de um pessoa para cada 1,40m².

Aptos: $208 \text{ UHs} \times 2 \text{ hab.} \times 200 \text{ l} \times 2 \text{ dias} = 166.400$



Restaurante: 188 hab (262m² (área total) /1,4m² (área por pessoa)) x 25 l x 3 refeições x 2 dias = 28.200

Total = 28.200+166.400=194.600l

Reservatório superior = 65.000 + 15.000=80.000l

Reservatório inferior=130.000l

- Estacionamento: 1% do total de vagas destinadas a portadores de deficiência. Das 255 vagas do edifício-garagem são disponibilizadas 16 vagas PNEs, representando 6,3% do total.

3.3.1.4 Acessibilidade – NBR nº 9050

A Portaria 100/11 do MTur exige que o apart-hotel, de forma geral, seja acessível a portadores de deficiências. Logo, serão observadas as normas previstas na NBR nº 9050 para comunicação e sinalização, de acesso e circulação e de sanitários.

A referida NBR estabelece no seu subitem 8.3 diretrizes específicas para os meios de hospedagem. Entre as mais relevantes, estão as que estabelecem que:

- 5% do total dos dormitórios devem ser acessíveis, assim como auditórios, salas de convenções, salas de ginástica, piscinas, entre outros;
- Outros 10% do total de dormitórios sejam adaptáveis para acessibilidade;
- A circulação interna deve ter 0,90 m de largura mínima, prevendo área de manobras para o acesso ao sanitário e camas;
- Deve haver pelo menos uma área com diâmetro de no mínimo 1,50 m que possibilite um giro de 360°;
- Nas unidades acessíveis com cozinhas, deve ser garantida a condição de circulação, aproximação e alcance dos utensílios.

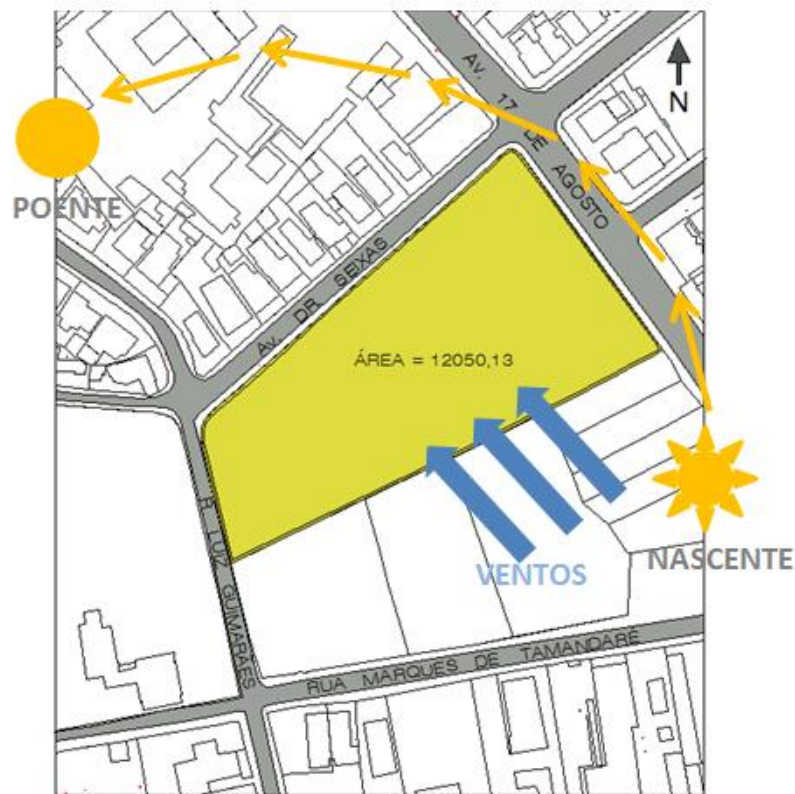


3.3.2 Condicionantes ambientais

Os aspectos climáticos relacionados ao terreno escolhido orientarão a disposição dos principais setores do apart-hotel, a partir das áreas mais ventiladas e com insolação privilegiada.

O terreno apresenta seus fundos (fachada confrontante com os lotes que têm frente para a Rua Marquês de Tamandaré) voltado para o nascente (figura 74), enquanto a lateral para a Av. Dr. Seixas é poente, sendo necessário uma atenção especial para a proteção contra a insolação. Ainda de acordo com o esquema abaixo, os ventos sudeste, que prevalecem durante nove meses no ano, incidem sobre os fundos do lote.

FIGURA 74 – Condicionantes climáticos para o terreno



FONTE: Autor, 2013

Outro aspecto a ser considerado como condicionante ambiental é a densa vegetação que cobre o terreno. A máxima preservação dela é uma diretriz a ser seguida, não só pela contribuição paisagística, mas também por ser um eficiente instrumento de controle de níveis adequados de conforto térmico.



Este capítulo iniciou-se com um panorama resumido da Cidade do Recife, com ênfase na sua divisão territorial do ponto de vista administrativo. Seguiu contextualizando e conceituando o Conjunto Urbano de Casa Forte, conjunto esse formado pelos bairros de Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro e Apipucos, os quais guardam grandes semelhanças morfológicas, ambientais e até mesmo de modos de vivência. Prosseguiu analisando o Bairro do Poço da Panela, que está inserido no Conjunto Urbano de Casa Forte e que abriga o terreno escolhido para a implantação do apart-hotel. Foi visto que o Poço é um dos mais antigos arrabaldes de Recife e que, ainda hoje, guarda características muito próprias, a exemplo de seu casario e arruamento, graças aos rigores da Lei Municipal de Uso e Ocupação do solo que o instituiu como Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural – ZEPH. Restou caracterizado que o terreno, embora esteja fora dessa ZEPH, está inserido no Setor de Urbanização Restrita 3, criada pela Lei dos 12 Bairros, que institui severos parâmetros de uso e ocupação solo nessa área. Dentro desse contexto, foram analisados aspectos morfológicos e entorno do lote, assim como o sistema viário e a infraestrutura que lhe serve. Foi realizado, ainda, um exame dos parâmetros legais e ambientais que condicionarão a elaboração do anteprojeto do apart-hotel.



4. PROCESSO PROJETUAL

Este capítulo representa a sistematização do processo projetual. Inicia com a elaboração do programa para o apart-hotel e apresenta o dimensionamento efetivamente obtido. Após a apresentação das diretrizes que nortearam o partido arquitetônico adotado, segue com a elaboração de organofluxogramas, a fim de possibilitar um melhor entendimento das relações geradas entre os diversos setores do apart-hotel e dos ambientes que compõem eles, prosseguindo com a definição do zoneamento. Por último, há o memorial descritivo, que sintetiza em palavras o que é proposto no anteprojeto. Em plantas anexas, é apresentado o produto final deste trabalho, que é o anteprojeto em si.

4.1 PROGRAMA E DIMENSIONAMENTO

O programa e o dimensionamento têm o intuito de atender às necessidades de um edifício, mediante a definição de ambientes, e de oferecer espaços adequados ao uso e à função das atividades desenvolvidas.

Muito embora o programa e o dimensionamento de um apart-hotel seja extenso e bastante variável, o presente anteprojeto tomou como referência os parâmetros da Portaria nº 100/11 do MTur para um apart-hotel 4 estrelas e acrescentou outros parâmetros e funções vindos da literatura revisada e dos estudos.

Como resultado da aplicação dessas referências, as funções gerais do empreendimento foram divididas em 07 setores descritos a seguir.

4.1.1 Áreas de hospedagem

As áreas de hospedagem se situam no andar-tipo, do primeiro ao sexto pavimento. Elas são compostas pelas unidades habitacionais padrão; unidades habitacionais acessíveis; depósito/rouparia; circulação de serviço e circulação de hóspedes.

**TABELA 07** – Programa e dimensionamento das áreas de hospedagem

ÁREAS DE HOSPEDAGEM	ÁREA (m ²)
Apartamento padrão - 194 unidades	42,00 (área total)
BWC padrão	5,00
Quarto padrão	14,50
Sala/Cozinha padrão	22,50
Apartamento acessível - 14 unidades	42,00 (área total)
BWC acessível	6,70
Quarto acessível	12,80
Sala/Cozinha acessível	22,50
Rouparia/DML	8,50
Sacada / varanda	7,70
Circulação de hóspedes	271,00
Circulação de serviço	11,50

FONTE: Autor, a partir do estabelecido pela
Portaria 100/11 do MTur

4.1.2 Áreas de públicas e sociais

As áreas públicas e sociais estão no andar térreo e são compostas pelo lobby, estar, hall de telefones, restaurante, bar/coffee shop, quadro WCs, hall de elevadores, circulação social, escadas de emergência e escada principal.

TABELA 08 – Programa e dimensionamento das áreas públicas e sociais

ÁREAS PÚBLICAS E SOCIAIS	ÁREA (m ²)
Lobby	35,30
Estar / hall de telefones	154,00
Restaurante	218,00
Terraço do restaurante	52,00
Bar / Cofee shop	168,90
WC masculino 01	25,20
WC masculino 02	25,20



WC feminino 01	25,20
WC feminino 02	25,20
Circulação social	207,30
Escada de emergência 01	19,20
Escada de emergência 02	19,20
Escada principal	24,40
Hall de elevadores	16,80

FONTE: Autor, 2013

4.1.3 Áreas de lazer

As áreas de lazer estão situadas na área externa do pavimento térreo. São compostas pela piscina, deck e por uma pequena edificação que engloba sauna, sala de ginástica, WC masculino e WC feminino.

TABELA 09 – Programa e dimensionamento das áreas de lazer

ÁREAS DE LAZER	ÁREA (m ²)
Piscina	195,00
Deck	266,50
Sauna	12,30
Sala de ginástica	47,80
WC masculino	19,00
WC feminino	19,00

FONTE: Autor, 2013

4.1.4 Áreas de eventos

As áreas de eventos estão no pavimento térreo e são compostas por dois grandes salões que podem ser subdivididos em salas menores por divisórias móveis, além de business center, sala de reunião e dois depósitos para guarda de cadeiras, mesas e outros equipamentos.

**TABELA 10** – Programa e dimensionamento das áreas de eventos

ÁREAS DE EVENTOS	ÁREA (m ²)
Business Center	29,40
Sala de Reunião	22,00
Salão de eventos 01	95,60
Salão de eventos 02	95,60
Salão de eventos 03	75,20
Salão de eventos 04	75,20
Depósito 01	12,30
Depósito 02	18,80

FONTE: Autor, 2013

4.1.5 Áreas administrativas

As áreas administrativas estão no pavimento térreo e são compostas pela recepção/caixa, gerência, administração, guarda-bagagem, secretaria/espera e WC e copa privativos dos funcionários desse setor.

TABELA 11 – Programa e dimensionamento das áreas administrativas

ÁREAS ADMINISTRATIVAS	ÁREA (m ²)
Recepção / caixa	34,00
Gerência	13,70
Administração	35,90
Guarda-Bagagem	5,50
Secretaria / espera	14,50
WC	4,50
Copa	4,50

FONTE: Autor, 2013



4.1.6 Áreas de serviço e infraestrutura

As áreas de serviço e a infraestrutura estão no pavimento térreo e são compostas pelo refeitório/cozinha de funcionários, área de descanso de funcionários, vestiário masculino, vestiário feminino, almoxarifado, DML, depósito, cozinha do restaurante, sala de segurança, sala de manutenção, área de acesso e controle de mercadorias e funcionários, área de carga e descarga, guarita de serviço, circulação de serviço e estacionamento-garagem.

TABELA 12 – Programa e dimensionamento das áreas de serviço e infraestrutura

ÁREAS DE SERVIÇO E INFRAESTRUTURA	ÁREA (m ²)
Refeitório / cozinha funcionários	37,80
Área de descanso funcionários	18,90
Cozinha do restaurante	106,40
Almoxarifado	15,30
DML	7,60
Depósito	5,80
Vestiário masculino	34,00
Vestiário feminino	34,00
Carga / descarga	15,90
Acesso / controle serviço	38,00
Segurança	12,50
Manutenção	12,50
Estacionamento-garagem (255 vagas)	9.093,60
Circulação serviço	87,80
Guarita serviço	24,00

FONTE: Autor, 2013

4.1.7 Áreas de equipamentos

As áreas de equipamentos estão distribuídas pelo pavimento térreo e na área externa. São compostas pelo reservatório superior com reserva de incêndio, reservatório inferior, casa de bombas de recalque, quadro de medidores de energia, central de gás, edícula para o lixo e subestação/grupo gerador.

**TABELA 13** – Programa e dimensionamento das áreas de equipamentos

ÁREAS DE EQUIPAMENTOS	
Reservatório superior + reserva de incêndio	65.000+15.000l
Reservatório inferior	130.000l
Casa de bombas de recalque	37,50m ²
Central de gás	2,5m ²
Lixo	3000l
Subestação / grupo gerador	68,00m ²

FONTE: Autor, 2013

4.2 DIRETRIZES PARA O PARTIDO ARQUITETÔNICO

As diretrizes que orientaram o desenvolvimento do partido arquitetônico foram as seguintes:

- Utilização de elementos da tipologia urbana e predial do Conjunto urbano de Casa Forte;
 - Emprego de jardins verticais, como diálogo com as áreas verdes da região;
 - Fachada com releitura de molduras e pórticos “coloniais”, em referência ao casario original do Poço da Panela;

FIGURA 75 – Pórticos do casario do Poço da Panela

FONTE: http://farm3.staticflickr.com/2678/4097813249_5d1bd819c6.jpg, 2013



FIGURA 76 – Pórticos do casario do Poço da Panela



FONTE: <http://www.luizberto.com/wp-content/2011071.jpg>, 2013

- Uso simultâneo de materiais contemporâneos e tradicionais, como alusão ao convívio do novo e de velho na região;
- Integração com o entorno, mediante uma edificação que se mescle suavemente à paisagem local, sem causar choque ou chamar a atenção gratuitamente;
- Aplicação dos conceitos de simetria, de cheios e vazios e de reentrâncias e saliências, visando criar uma composição harmônica.

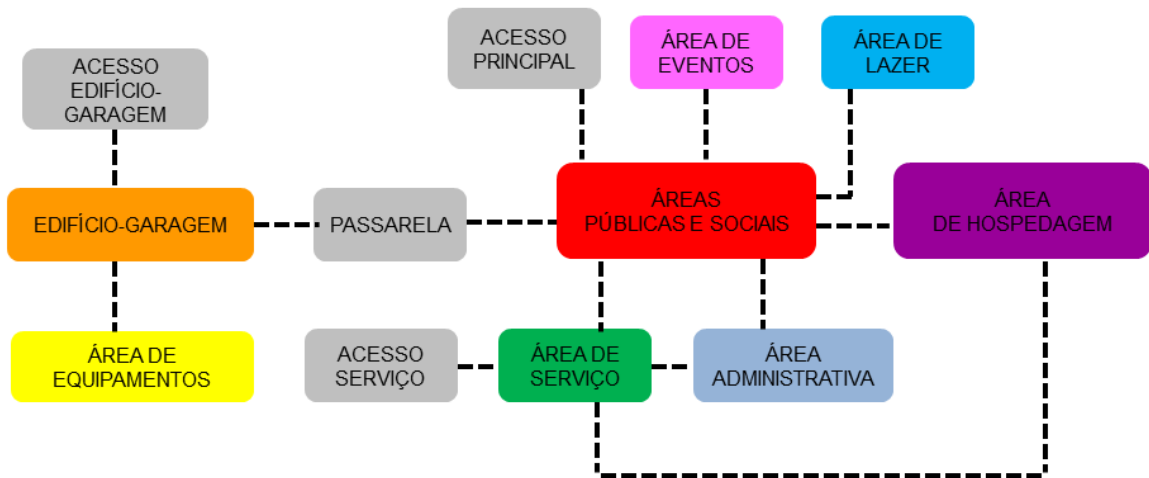
4.3 ORGANOFLEXOGRAMAS

Com o intuito de melhor entender o funcionamento dos setores do apart-hotel e as necessárias conexões entre eles, foi elaborado um organograma geral, baseado na literatura especializada e nos estudos de caso. Em seguida, foram elaborados organoflexogramas dos principais setores do apart-hotel, a fim de visualizar as relações entre os ambientes que os compõem e destes com outros setores do empreendimento.

Posteriormente, foram elaborados organogramas setoriais, utilizando seus respectivos ambientes, facilitando a compreensão de cada setor do empreendimento.

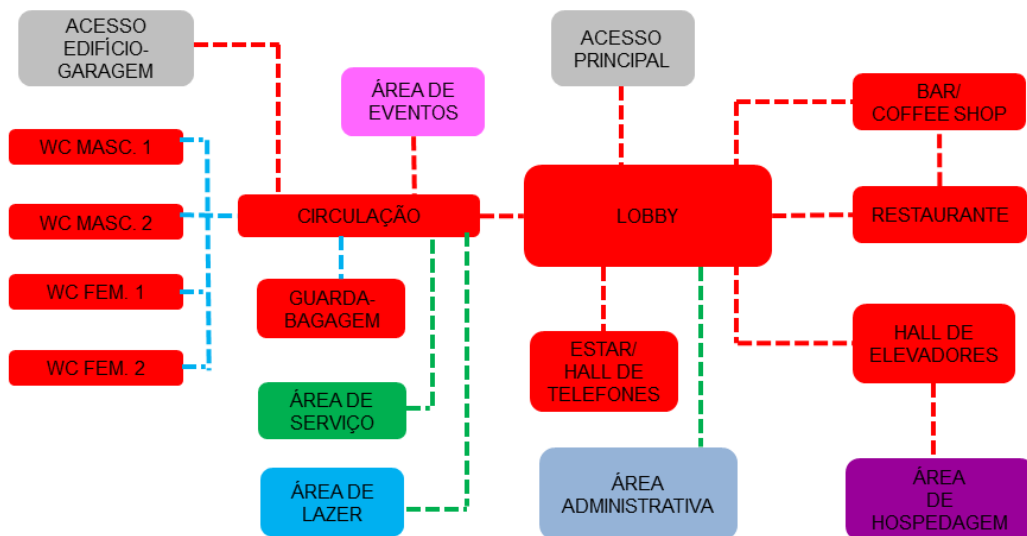


FIGURA 77 – Organofluxograma geral dos setores do apart-hotel



FONTE: Autor, 2013

FIGURA 78 – Organofluxograma das áreas públicas e sociais



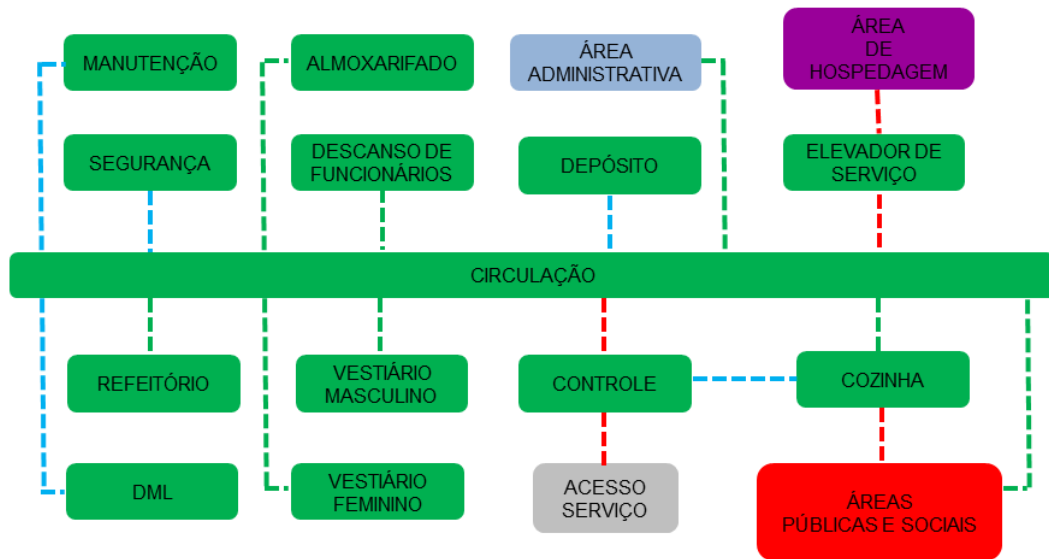
LEGENDA

--- ALTO FLUXO --- MÉDIO FLUXO --- BAIXO FLUXO

FONTE: Autor, 2013



FIGURA 79 – Organofluxograma da área de serviço

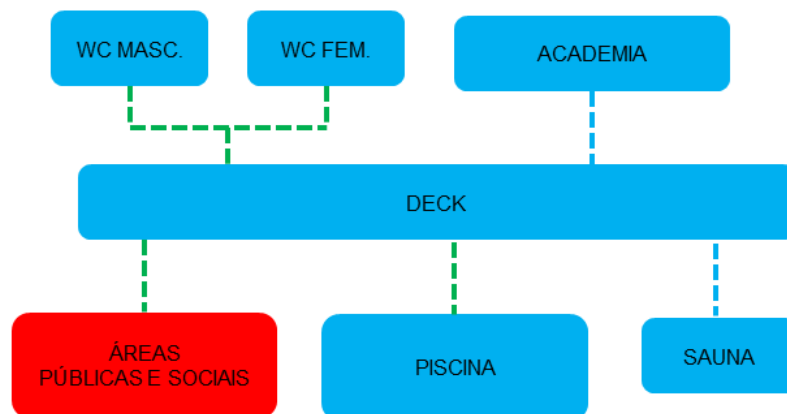


LEGENDA

--- ALTO FLUXO --- MÉDIO FLUXO --- BAIXO FLUXO

FONTE: Autor, 2013

FIGURA 80 – Organofluxograma geral da área de lazer



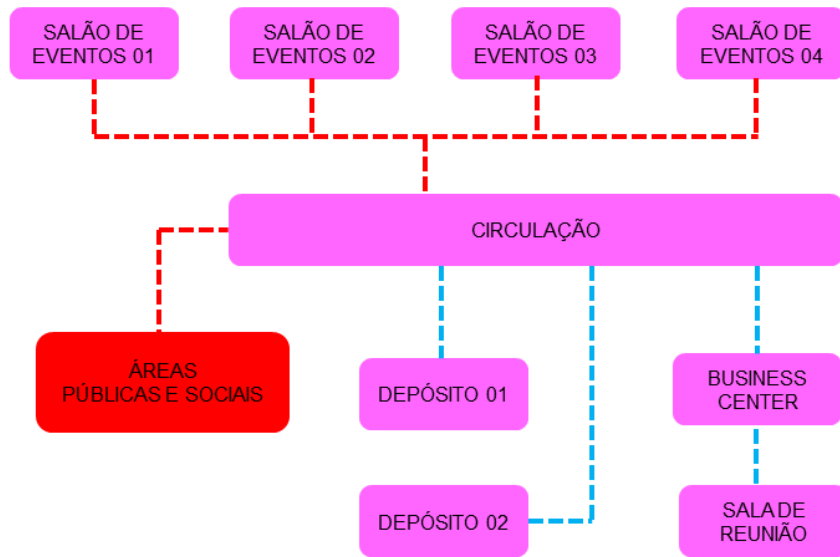
LEGENDA

--- ALTO FLUXO --- MÉDIO FLUXO --- BAIXO FLUXO

FONTE: Autor, 2013



FIGURA 81 – Organofluxograma geral da área de eventos

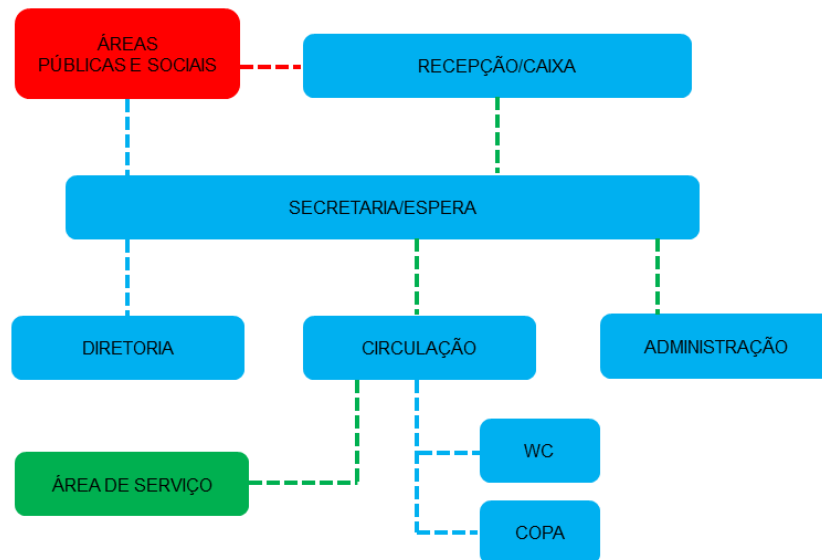


LEGENDA

--- ALTO FLUXO --- MÉDIO FLUXO --- BAIXO FLUXO

FONTE: Autor, 2013

FIGURA 82 – Organofluxograma da área administrativa



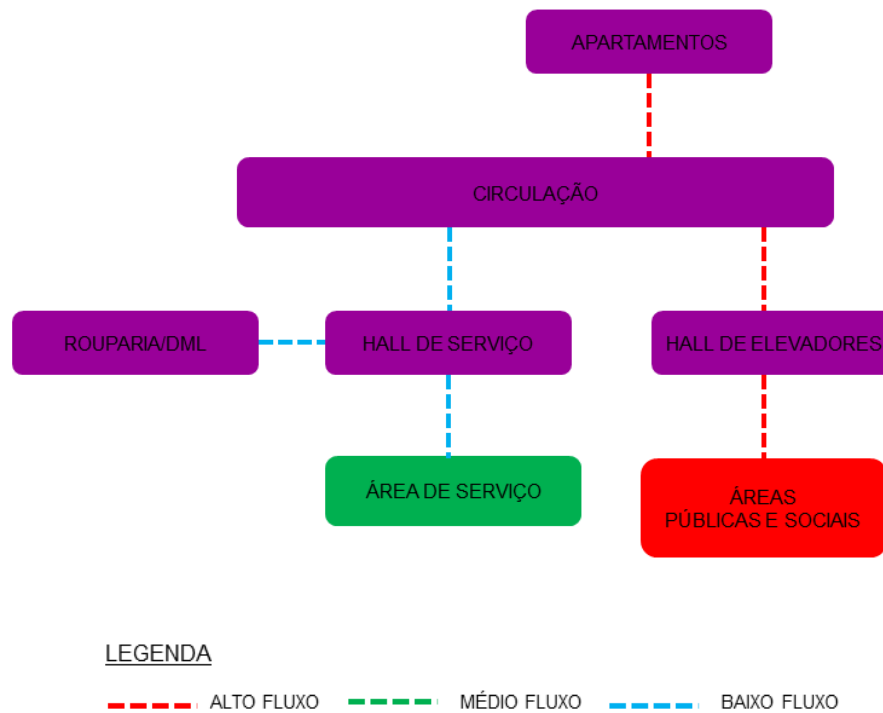
LEGENDA

--- ALTO FLUXO --- MÉDIO FLUXO --- BAIXO FLUXO

FONTE: Autor, 2013



FIGURA 83 – Organofluxograma da área de hospedagem



FONTE: Autor, 2013

4.4 ZONEAMENTO DAS FUNÇÕES

A definição do zoneamento teve como ponto de partida os setores do apart-hotel anteriormente definidos. Buscou-se, então, arranjá-los de forma racional, de sorte que as articulações necessárias e fluxos recomendados pela literatura revisada e vistos nos organofluxogramas fossem inteiramente observados.

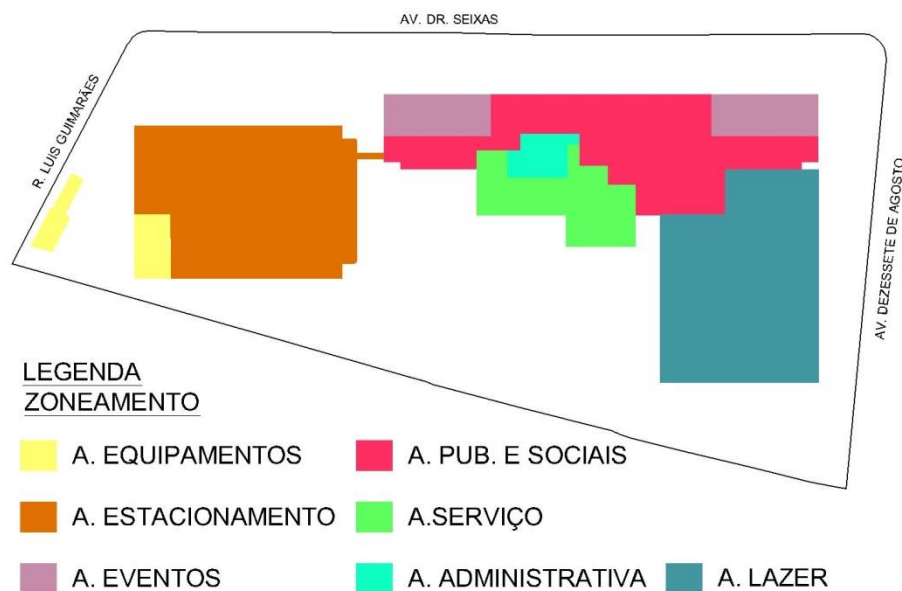
Devido às limitações de gabarito e de potencial construtivo, todos os setores, à exceção do de hospedagem, foram locados no pavimento térreo, a fim de que os pavimentos superiores fossem ocupados apenas por unidades habitacionais.



Ainda em decorrência da limitação de gabarito, optou-se pela criação de um edifício-garagem à parte, para também liberar o espaço sob a lâmina da edificação principal para os demais setores.

Seguindo essas diretrizes, o zoneamento no nível do pavimento térreo ficou definido de acordo com o que mostra a figura 84 e os demais pavimentos do bloco principal foram inteiramente ocupados pela área de hospedagem.

FIGURA 84 – Zoneamento das funções do pavimento térreo



FONTE: Autor, 2013

4.5 MEMORIAL DESCRITIVO

Em linhas gerais, o desenvolvimento do anteprojeto para o apart-hotel iniciou-se pela definição da planta baixa da unidade habitacional, célula-mãe do empreendimento, seguiu com o desenvolvimento do pavimento-tipo e, em paralelo, com estudos de fachadas.

Devido à limitação de gabarito do terreno (24m), optou-se, com já visto, por locar os setores públicos e sociais, serviço e infraestrutura, administração, lazer e eventos no pavimento



térreo, para que os pavimentos superiores fossem destinados exclusivamente ao setor de hospedagem.

FIGURA 85 – Perspectiva: vista do apart-hotel a partir da esquina da Av. Dr. Seixas com a Av. Dezanete de Agosto e o edifício-garagem ao fundo.



FONTE: Autor, 2013

Os 208 apartamentos estão distribuídos por 07 pavimentos, sendo 28 no primeiro e 30 do segundo ao sétimo. A diferença no número de apartamentos do primeiro pavimento para os demais ocorre em virtude da eliminação das duas unidades que ficam no centro da fachada principal, para dar lugar ao pé-direito duplo que marca a entrada social do apart-hotel.

Para abrigar no pavimento térreo o extenso e complexo programa formado pela área pública e social, área de eventos, área administrativa e área de serviço, foi necessário extrapolar os limites da lâmina da edificação em direção dos fundos do terreno, criando-se, então uma grande base sobre a qual repousa a área de hospedagem.



Junto à piscina, foi criado um bloco autônomo, que abriga a academia, a sauna e os WCs, que somados, constituem a área de lazer.

FIGURA 86 – Perspectiva: vista do avanço do pavimento térreo em relação à lâmina do bloco do apart-hotel, mostrando a varanda do restaurante, a piscina e bloco de academia/sauna/WCs que formam a área de lazer



FONTE: Autor, 2013

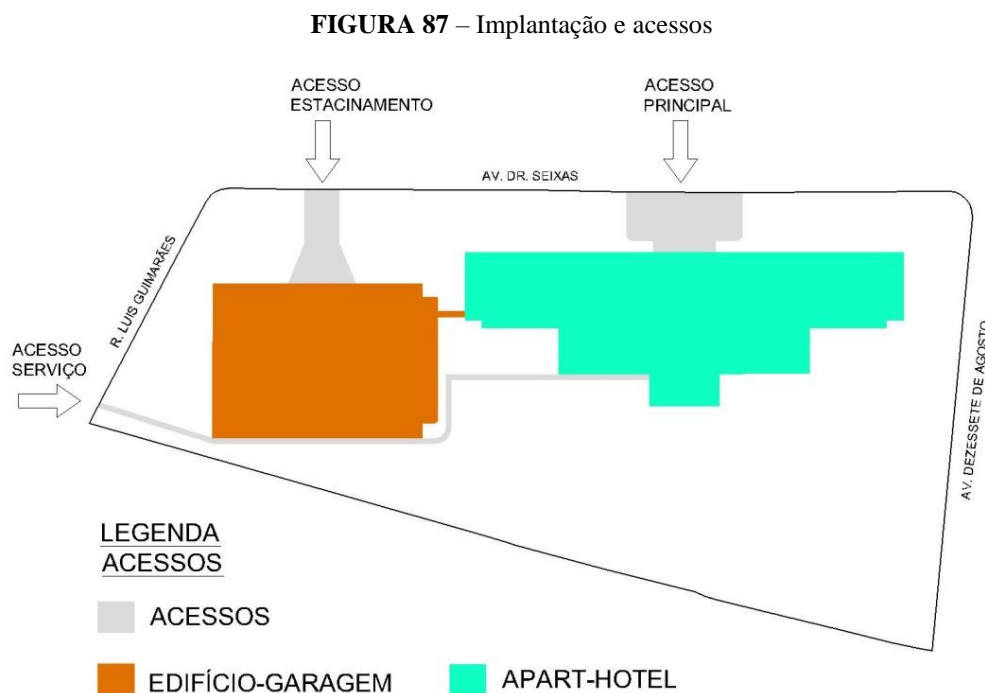
Com grande quantidade de vagas exigidas pela legislação (1 vaga por apartamento) e para também liberar o espaço sob a lâmina da edificação principal para os demais setores, foi criado um edifício-garagem, com um total de 255 vagas. Dessas, 208 são destinadas aos apartamentos e as demais a visitantes e funcionários.

4.5.1 Implantação e Acessos

Considerando-se que a principal via da região é a Av. Dezanete de Agosto e que o acesso de hóspedes deve ser feito pela Av. Dr. Seixas, ficou decidido que o bloco do apart-hotel ficaria próximo à esquina dessas vias e que o bloco do edifício-garagem ficaria no lado oposto do terreno, ou seja, próximo à confluência da Av. Dr. Seixas com a Rua Luis Guimarães.



Uma vez definido esse macro-zoneamento, optou-se por locar o bloco do apart-hotel com sua fachada principal ao longo da Av. Dr. Seixas, alinhado com o afastamento mínimo legal (9,00m). O edifício-garagem também ficou com frente para a Av. Dr. Seixas, alinhado, no entanto, com o afastamento de fundos (3,00m).



FONTE: Autor, 2013

O principal acesso para o público ocorre pela Av. Dr. Seixas, onde está locada a entrada do apart-hotel, através da qual hóspedes e visitantes chegam ao lobby e podem usufruir das áreas públicas e sociais, da de eventos ou podem seguir para a circulação vertical para acessar as áreas de hospedagem.

Outro acesso público para o lobby do apart-hotel ocorre através da entrada locada na lateral oeste do térreo que é ligada diretamente ao estacionamento-garagem. O hóspede/visitante entra na garagem pela Av. Dr. Seixas, estaciona o automóvel e acessa o apart-hotel por uma entrada lateral, evitando que ele retorne à entrada principal pela área externa.



O acesso de serviço se dá pela Rua Marquês de Tamandaré, onde há uma guarita e depois da qual se segue um trajeto em passarela coberta por trás do edifício-garagem até o pátio de carga e descarga. Desse pátio, segue-se para a área de controle de entrada e saída de serviço no bloco do apart-hotel.

FIGURA 88 – Perspectiva: vista da área de carga/descarga e do acesso de serviço por passarela coberta até o bloco do apart-hotel, com o controle de acesso de funcionários ao fundo



FONTE: Autor, 2013

4.5.2 Partido

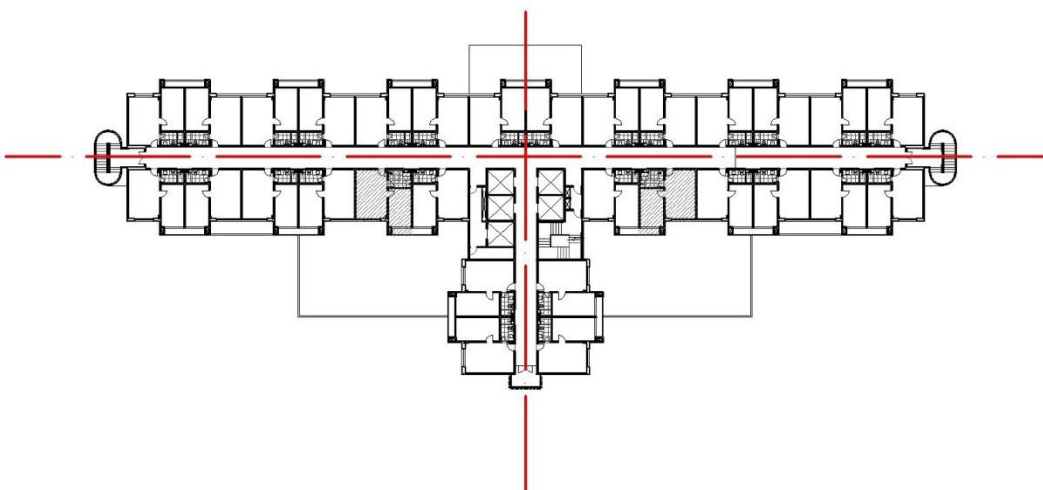
Além das diretrizes traçadas para orientá-lo no subitem 4.2, o desenvolvimento do partido arquitetônico foi condicionado pelas recomendações da literatura especializada conjugadas com as exigências da Portaria nº 100/11 do MTur e demais parâmetros da legislação local, sem esquecer dos condicionantes ambientais.



Buscou-se, também, criar uma edificação que fosse antes uma resposta a um contexto, assim representado pelo Conjunto Urbano de Casa Forte e arredores, do que uma imposição de algo que de algo deliberadamente contrastante com o meio onde seria inserido.

Um conceito aplicado de forma geral ao partido e, especialmente, à volumetria e às plantas baixas, foi o de simetria. O formado em “T” da planta baixa do bloco do apart-hotel representa dois eixos simétricos perpendiculares, marcados pelos corredores centrais (figura 89). Ainda em termos de planta baixa, o avanço do pavimento térreo em relação à lâmina da edificação, recurso necessário para abrigar o extenso programa do empreendimento, também ocorre de forma simétrica em relação ao seu eixo transversal.

FIGURA 89 – Eixos de simetria na planta baixa do pavimento-tipo



FONTE: Autor, 2013

Nas fachadas, a simetria se revela no ritmo das grandes janelas, na posição central da entrada de hóspedes/visitantes, também alinhada ao eixo transversal, assim como nas escadarias de emergência e na varanda, locadas no fim dos corredores, contribuindo com elemento compositivo e atenuante do “peso” das empenas cegas. Estas, por sua vez são forradas por jardins verticais, não só para que fiquem mais leves, mas também para que a vegetação contribua para integrar a edificação ao entorno.



FIGURA 90 – Perspectiva: Vista da fachada principal do apart-hotel, revelando a utilização do conceito de simetria

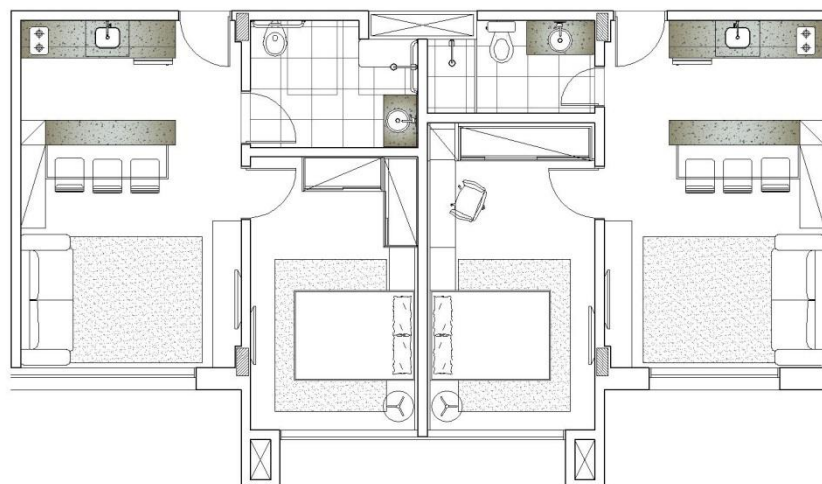


FONTE: Autor, 2013

Para “soltar” o grande volume que resultou o bloco do apart-hotel e criar uma base para ele, as paredes periféricas do pavimento térreo foram recuadas 20cm em relação às dos pavimentos superiores e revestidas em granito branco fortaleza jateado, em alusão à rusticação própria do classicismo arquitetônico.

A unidade habitacional foi dimensionada de acordo com as áreas mínimas exigidas pela Portaria nº 100/11 do MTur e também seu layout é fruto de tais exigências, aliadas à experiência adquiridas com os estudos de caso.

FIGURA 91 – Planta baixa do apartamento-tipo e da unidade para PNEs



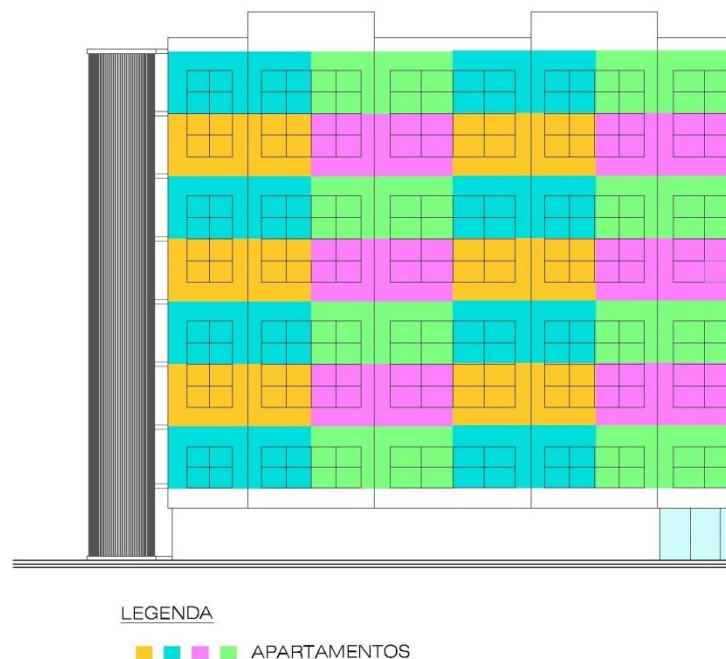
FONTE: Autor, 2013



O formato da planta baixa do módulo de apartamentos, com o quarto avançando em relação à sala, decorre da opção por criar uma fachada dinâmica, onde o conceito de reentrâncias e saliências é explorado. O mesmo conceito é adotado no recuo das janelas em relação à fachada. No caso do quartos, o recuo é ainda maior, visando acentuar a diferença volumétrica e contribuir para uma menor incidência dos raios solares, reduzindo a necessidade de uso do ar-condicionado.

Na busca por conferir monumentalidade ao apart-hotel e ainda diminuir a sensação de monotonia que uma longa sucessão de esquadrias em tamanho convencional na fachada poderia provocar, usou-se o recurso de aumento de escala, alcançado pela união das janelas de 4 apartamentos, sendo 2 no pavimento inferior e 2 no pavimento imediatamente acima. De fato, quando as esquadrias das unidades habitacionais são “fundidas”, cria-se um janelão que provoca um efeito ilusório de grande escala, que é acentuado pela sucessão ao longo da fachada, conforme mostra a figura a seguir.

FIGURA 92 – Posicionamento dos apartamentos na fachada em relação ao janelões



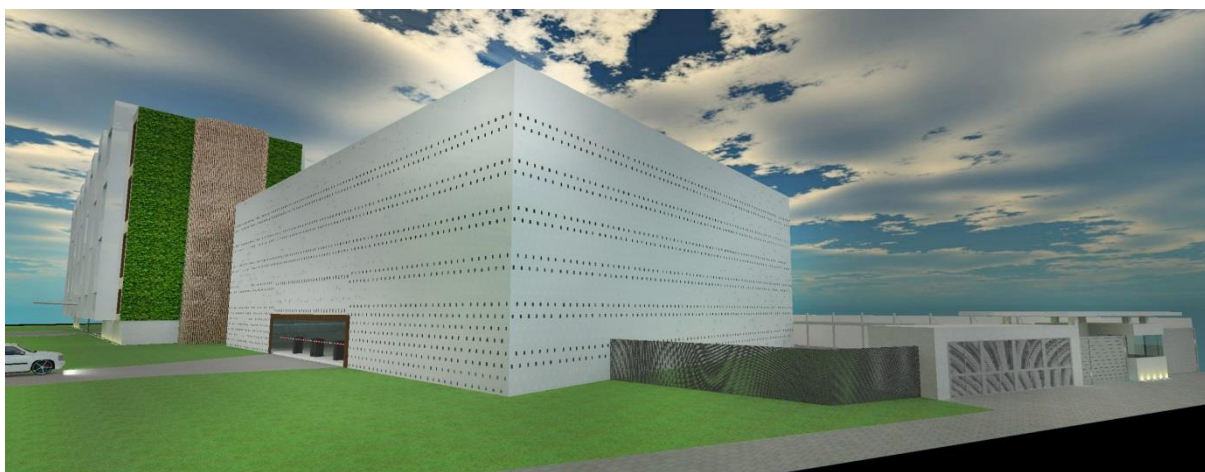
FONTE: Autor, 2013



Importante ainda notar que a criação dos janelões é uma alusão deliberada aos pórticos e janelas tão característicos do casario do bairro do Poço da Panela e, por ser o elemento mais marcante da edificação, terminou por dar nome ao empreendimento.

O fato da coexistência de duas grandes edificações no terreno, o edifício principal e o edifício-garagem, gerou a necessidade de harmonizá-las do ponto de vista compositivo. Em contraponto à fachada dinâmica do bloco do apart-hotel, o bloco de estacionamento é um volume estático inteiramente recoberto por chapa de alumínio perfurada. Com isso, buscou-se evitar uma concorrência visual entre as edificações, propósito também auxiliado pelo recuo do edifício-garagem e pelo seu menor gabarito. Enquanto o estacionamento tem 14,20m de altura, o edifício principal tem 24,00m, diferença essa que ajuda a dar o devido destaque à edificação do apart-hotel.

FIGURA 93 – Perspectiva: relação do bloco do apart-hotel com o edifício-garagem e vista do acesso de serviço, com a guarita e casa do lixo.



FONTE: Autor, 2013

4.5.3 Materiais, tecnologias e soluções construtivas empregadas

De forma geral, a escolha dos materiais especificados para presente anteprojeto seguiu a diretriz traçada no subitem 4.2, que consiste no “uso simultâneo de materiais contemporâneos e tradicionais, como alusão ao convívio do novo e de velho na região”.

O desdobramento dessa diretriz resultou na ideia de que os revestimentos e acabamentos do apart-hotel transmitissem a sensação de um ambiente rústico, porém sofisticado,



contrabalançado por elementos de aspecto notadamente contemporâneo, como vidros reflexivos e chapas de ACM.

Para fachada, foram empregados materiais e revestimentos listados na tabela a seguir.

TABELA 14 – Materiais especificados para as fachadas

LOCAL DA FACHADA	MATERIAL
Pav. térreo, bloco de lazer e bloco de guarida/central de gás e casa de lixo	Granito branco fortaleza jateado
Portas e esquadrias	Vidros isolados Guardian, ref. silver(#2) on green
Saliência dos quartos do apartamento	Placas de ACM, cor branco alto brilho
Reentrância localizada na sala do apartamento	Pastilhas 05x23cm, marca Atlas, linha ônix rústico, ref. aiséen OM 19955
Empenas cegas	Jadim vertical com espécies a definir
Caixa de escadas de emergência	Brise, marca Hunter Douglas, ref. tubrise perfurado, cor Bronze 3084
Edifício-garagem	Chapa de alumínio perfurada, cor branco fosco

FONTE: Autor, 2013

No que diz respeito aos elevadores, foram especificados os do tipo sem casa de máquinas. Para o bloco do apart-hotel, essa característica oferece a vantagem de diminuir a altura do reservatório superior e dar lugar às unidades “chiller” do sistema de ar-condicionado. Para o edifício-garagem, traz a vantagem de total eliminação do volume da casa de máquinas, deixando a cobertura absolutamente plana e, com isso, causar menor interferência na relação desta edificação com a do apart-hotel.

O sistema de ar-condicionado especificado é do tipo fan-coil/chiller. Apesar de ter custo inicial mais elevado, quando comparado ao do tipo “split” encontrado nos estudos de caso feitos em Recife, o sistema fan-coil/chiller é recomendado por ser mais robusto, apresentando

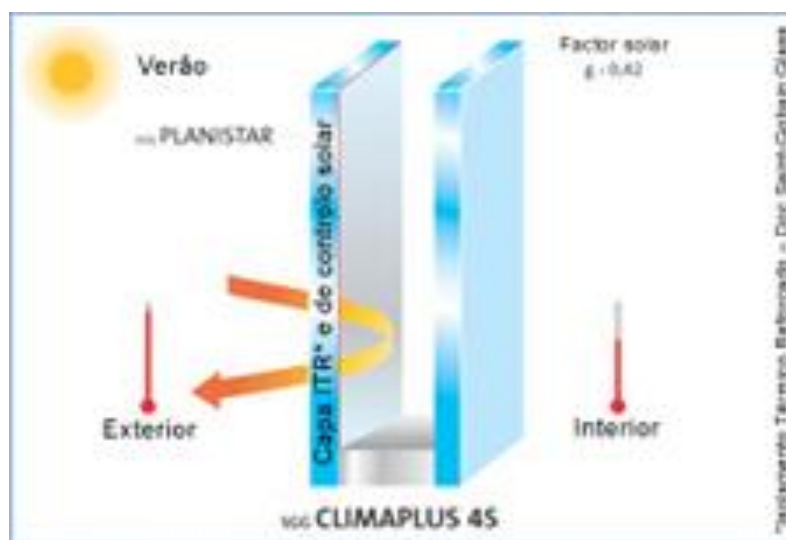


mais eficiência e menos intercorrências. Ao longo do tempo, portanto, seu custo inicial é diluído com a economia dos serviços de manutenção. A marca especificada é a Carrier, por oferecer diversos tipos de unidades de fan-coil, tais como embutidas, hi-wall e cassate. Essa variedade facilita a adequação diversos tipos de ambientes que integram o programa do apart-hotel.

De acordo com a Portaria nº 100/11 do MTur, um apart-hotel 4 estrelas deve fazer uso de tecnologias sustentáveis. Nessa perspectiva, o presente anteprojeto utilizou soluções que visam diminuir especialmente o consumo de água e de energia elétrica, visto que um empreendimento hoteleiro é, naturalmente, grande consumidor desses recursos. São elas:

- Esquadrias da fachada com vidros insulados: também conhecidos como vidros duplos, possuem propriedades que bloqueiam a transmissão do calor proveniente da radiação solar para dentro dos ambientes, mantendo alta penetração de luz natural. Diminuem o uso do ar-condicionado e também de luz elétrica.

FIGURA 94 – Ilustração dos efeitos dos vidros insulados



Vidro duplo ITR*, de controlo solar
Melhor conforto no inverno e no verão, menor aquecimento no verão.

FONTE: <http://pt.saint-gobain-glass.com/b2c/default.asp?nav1=pr&nav2=double%20pane&id=1909#>



- Paredes duplas na fachada: atuam como isolante térmico, atenuando a transmissão do calor gerado pela radiação solar para dentro dos ambientes. Diminuem o uso do ar-condicionado.
- Cobertas em teto-jardim ou telhas termo acústicas com pintura reflexiva: também atuam como isolantes térmicos. Diminuem o uso do ar-condicionado.
- Sistema de reuso de água: trata-se da captação e posterior tratamento da água da chuva nas cobertas, bem como das “água cinzas”, assim denominadas aquelas provenientes de chuveiros e lavatórios, mas não de bacia sanitárias, para uso em atividades que dispensam água potável. Para o presente anteprojeto, essa água será usada na manutenção do jardim do apart-hotel.

4.6 ANTEPROJETO – APRESENTAÇÃO GRÁFICA

O presente anteprojeto é aprestando em 07 pranchas, assim dividias:

- Prancha 01: planta de situação e locação;
- Prancha 02: planta de coberta e do pavimento térreo do bloco do apart-hotel;
- Prancha 03: plantas baixas dos pavimentos superiores do bloco do apart-hotel;
- Prancha 04: planta de cobertas e plantas baixas do edifício-garagem;
- Prancha 05: cortes e fachadas do bloco do apart-hotel;
- Prancha 06: cortes e fachadas do bloco do edifício-garagem; planta de layout da unidade habitacional; plantas baixas, cortes e fachadas dos bloco de academia e do bloco de guarita/central de gás/casa de lixo;
- Prancha 7: perspectivas e indicações de acabamento das fachadas.



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Não há dúvidas de que, nos últimos anos, o Brasil vem passando por uma boa fase no que diz respeito ao desenvolvimento socioeconômico. Dentro desse cenário, o Estado de Pernambuco é destaque, sendo alvo de investimentos nos mais diversos setores. A implantação de um novo meio de hospedagem em Recife se insere nesse contexto de expansão econômica. É público e notório que as esmagadora maioria dos meios de hospedagem da RMR estão instalados ao longo de sua faixa costeira, fato que provoca acentuada carência deles em outras áreas. Por estar numa importante centralidade de Recife afastada da costa, foi escolhido um terreno localizado no Conjunto Urbano de Casa Forte, bairro do Poço da Panela, para a implantação de um meio de hospedagem. O tipo definido foi o de apart-hotel, por haver precedentes de sucesso na cidade, devido ao seu formato de comercialização. As suas unidades são vendidas de forma individual e, posteriormente, utilizadas para moradia do proprietário ou entregues, mediante remuneração, à empresa que administrará o empreendimento hoteleiro.

O presente trabalho teve, portanto, como objetivo principal elaborar um anteprojeto para um apart-hotel padrão 4 estrelas no bairro do Poço da Panela, Recife-PE.

O primeiro capítulo foi fundamental para contextualizar o tema, visualizar a importância do meio de hospedagem para o turismo e a economia, entender seu desenvolvimento histórico, conhecer a legislação que o cerca e, sobretudo, compreender os parâmetros arquitetônicos e recomendações que norteiam a elaboração de um anteprojeto para um apart-hotel.

O segundo capítulo tratou de estudos de caso e se revelou muito útil, por dar a oportunidade de conhecer concretamente o tema do presente trabalho, ainda principalmente após a análise comparativa pormenorizada. Mediante análise dos estudos de caso, foi possível entender o funcionamento dos hotéis visitados e constatar, *in loco*, que grande parte dos parâmetros arquitetônicos e recomendações para um projeto de apart-hotel são, de fato, observados.

O terceiro capítulo foi igualmente importante para contextualizar região onde fica o lote escolhido para a implantação do apart-hotel, com destaque para o significado do que é o Conjunto Urbano de Casa Forte e a sua relação com a Lei dos 12 Bairros. Esta lei procurou preservar as grandes semelhanças morfológicas, ambientais e até mesmo de modos de vivência dos bairros que foram este conjunto, mediante parâmetros bastante restritos de uso e



ocupação do solo, os quais foram observados para a elaboração do anteprojeto, assim como as demais normas aplicáveis.

O quarto capítulo representa a síntese do processo projetual, que, por sua vez, tem suas raízes nos capítulos anteriores. Foram definidos o programa e o dimensionamento, ambos adequados ao tema desenvolvido, bem como as diretrizes que orientaram o desenvolvimento do partido arquitetônico. Após, foram elaborados organofluxogramas dos diversos setores do apart-hotel, com o intuito de melhor entender o funcionamento de cada um e as necessárias conexões entre eles, vistas a partir do programa, da literatura revisada e dos estudos de caso. Com o direcionamento fornecido pelos organofluxogramas, foi feita a definição do zoneamento. Os setores foram arranjados para que as articulações e fluxos recomendados fossem inteiramente observados. Por força das limitações de gabarito e de potencial construtivo, todos os setores, à exceção do de hospedagem, foram locados no pavimento térreo, a fim de que os pavimentos superiores fossem ocupados apenas por unidades habitacionais. O estacionamento foi solucionado com a criação de um edifício-garagem à parte, para, também, liberar o espaço sob a lâmina da edificação principal para os demais setores.

Como já dito, buscou-se criar uma edificação que fosse antes uma resposta a um contexto, assim representado pelo Conjunto Urbano de Casa Forte, do que uma imposição de algo deliberadamente contrastante com o meio onde seria inserido. Nesse sentido, foram utilizados os conceitos de simetria, de cheios e vazios e de ritmo, para criar uma edificação que harmonizasse com o entorno. Materiais rústicos contrapostos a outros marcadamente contemporâneos nas fachadas fazem alusão à coexistência do novo e do velho na região.

Dentro do contexto de um tema arquitetônico em que predomina o caráter comercial, tal qual o presente, é importante salientar que, apesar dos rígidos parâmetros construtivos impostos pelas leis e normas aplicáveis ao terreno, foram alcançados altos índices de aproveitamento do potencial permitido.

Do total de 24.100,26m² passíveis de construção, estão projetados 23.836,10m². Por sua vez, a taxa de solo natural que é de 60%, ficou em 60,02%. Para tanto, foi usado o permissivo do art. 30, parágrafo segundo, da Lei Municipal nº 16.719/2001, que permite que, dentro taxa de solo natural, 5% dela seja de solo pavimentado permeável. O número de apartamentos alcançados,



qual seja, 208 unidades, está dentro da média aferida nos estudos de caso, evidenciando a viabilidade do empreendimento. As 14 unidades habitacionais para PNEs representam cerca de 6,7% do total de apartamentos, ficando, portanto, acima de 5% exigido por norma. No mesmo sentido seguiram as vagas de estacionamento. Embora a exigência legal seja de 208 vagas (01 para cada apartamento), são oferecidas 255 delas, sendo 16 para PNEs, quantidade que também está acima do mínimo normativo de 1%.

Tais dados são indicativos de um excelente aproveitamento do potencial construtivo de terreno e, por conseguinte, de um melhor rendimento econômico, elemento essencial a viabilidade de um apart-hotel.

Percorrida uma longa trajetória desde o início deste trabalho, o anteprojeto para um apart-hotel 04 estrelas tomou corpo e forma definitivos, alcançando, do ponto de vista do autor, os objetivos estabelecidos com sucesso.



REFERÊNCIAS

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 9050**. Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Rio de Janeiro, 2004.

ANDRADE, Nelson et al. **Hotel: planejamento e projeto**. São Paulo: Ed. Senac, 2000.

ABIH-PE, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DE HOTÉIS EM PERNAMBUCO. **Lista de associados**. Disponível em: <<http://www.abih-pe.com.br/associados.html>>. Acesso em: 04 abril 2013.

BARBOSA, Gustavo. **Breve História da Hotelaria e do Turismo**. Rio de Janeiro: Confederação Nacional do Comércio, 2005. Disponível em: <<http://www.cnc.org.br/sites/default/files/arquivos/brevehistoricodoturismoedahotelaria.pdf>>. Acesso em: 05 abril 2013.

BARROS, Sandra Augusta Leão. **Revisitando as definições e espacialidade acerca da denominação ‘bairro’: como foram e como podem ser. Os bairros centrais e os bairros do Conjunto Urbano de Casa Forte no Recife**. 2011. 230 f. Dissertação (Doutorado em Paisagem e Ambiente) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16135/tde-12012012-155429/publico/tesesandraunico.pdf>> Acesso em: 14 maio 2013

BRASIL. **Lei nº 11.771**, de 17 de setembro de 2008. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm> Acesso em: 10 abril 2013.



BRASIL. Ministério do Turismo. **Portaria nº 100**, de 16 de junho de 2001. Institui o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass), estabelece os critérios de classificação destes, cria o Conselho Técnico Nacional de Classificação de Meios de Hospedagem (CTClass) e dá outras providências. Disponível em: <http://www.classificacao.turismo.gov.br/MTUR-classificacao/mtur-site/downloads/portaria_100_2011mtur.pdf> Acesso em: 01 abril 2013.

CASA FORTE (RECIFE). In: WIKIPÉDIA, a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2012. Disponível em: <[http://pt.wikipedia.org/w/index.php?title=Casa_Forte_\(Recife\)&oldid=30412746](http://pt.wikipedia.org/w/index.php?title=Casa_Forte_(Recife)&oldid=30412746)>. Acesso em: 26 maio 2013.

DIAS, Reinaldo. **Planejamento do turismo: política de desenvolvimento do turismo no Brasil**. São Paulo: Ed. Atlas, 2003.

GIMENEZ, L.C.P.; SAAB, W. G. L. **Flats, apart-hotéis ou hotéis residência: Caracterização e desempenho no Brasil e no município de São Paulo**. BNDS setorial, Rio de Janeiro, Setembro, n. 14, p. 137-157, 2001. Disponível em: http://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/export/sites/default/bndes_pt/Galerias/Arquivos/conhecimento/bnset/set1407.pdf>. Acesso em: 20 março 2013.

LITTLEFIELD, David. **Manual do arquiteto: planejamento, dimensionamento e projeto**. Porto Alegre: Ed. Bookman, 2011.

LYNCH, Kelvin. **A Imagem da Cidade**. São Paulo: Ed. Martins Fontes, 1999.

MENEZES, José Luiz da Mota. **Histórico do Poço da Panela**. Disponível em: <<http://www.atelierjobson.com/index.php?s=generico&n=1&pg=poco1&cod=65>> Acesso em: 08 maio 2013.

RECIFE. **Lei nº 16.176**, de 06 de abril de 1996. Estabelece a lei de uso e ocupação do solo da cidade do Recife. Disponível em: < <http://www.leismunicipais.com.br/a/pe/r/recife/lei-ordinaria/1996/1617/16176/lei-ordinaria-n-16176-1996-estabelece-a-lei-de-uso-e-ocupacao->



do-solo-da-cidade-do-recife-2012-08-24.html?wordkeytxt=16176 >. Acesso em: 12 abril 2013.

RECIFE. **Lei nº 16.292**, de 29 de janeiro de 1997. Regula as atividades de edificações e instalações no município do Recife e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.leismunicipais.com.br/a/pe/r/recife/lei-ordinaria/1997/1629/16292/lei-ordinaria-n-16292-1997-regula-as-atividades-de-edificacoes-e-instalacoes-no-municipio-do-recife-e-da-outras-providencias-2012-10-05.html?wordkeytxt=16292>>. Acesso em: 12 abril 2013.

RECIFE. **Lei nº 16.293**, de 03 de fevereiro de 1997. Dispõe sobre as regiões político-administrativas do município do Recife e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.leismunicipais.com.br/a/pe/r/recife/lei-ordinaria/1997/1629/16293/lei-ordinaria-n-16293-1997-dispoe-sobre-as-regioes-politico-administrativas-do-municipio-do-recife-e-da-outras-providencias-1997-02-03.html>>. Acesso em: 12 abril 2013.

RECIFE. **Lei nº 16.719**, de 30 de novembro de 2001. Cria a área de reestruturação urbana – ARU, composta pelos bairros Derby, Espinheiro, Graças, Aflitos, Jaqueira, Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro, Apipucos e parte do bairro da Tamarineira, estabelece as condições de uso e ocupação do solo nessa párea. Disponível em: <<http://www.leismunicipais.com.br/a/pe/r/recife/lei-ordinaria/2001/1671/16719/lei-ordinaria-n-16719-2001-cria-a-area-de-reestruturacao-urbana-aru-composta-pelos-bairros-derby-espinheiro-gracas-aflitos-jaqueira-parnamirim-santana-casa-forte-poco-da-panela-monteiro-apipucos-e-parte-do-bairro-tamarineira-estabelece-as-condicoes-de-uso-e-ocupacao-do-solo-nessa-area-2001-11-30.html?wordkeytxt=16719>>. Acesso em: 12 abril 2013.

RECIFE. **Lei 17.710**, de 27 de maio de 2011. Dispõe sobre parâmetros urbanísticos e normas de uso e ocupação do solo para edificações de uso coletivo que prestam serviço de hospedagem e institui a outorga onerosa nas hipóteses definidas nesta lei objetivando a ampliação da capacidade de hospedagem na cidade do Recife para o evento da copa do mundo de 2014 e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.legiscidade.recife.pe.gov.br/lei/17710/>> Acesso em: 20 abril 2013.



RECIFE. In: WIKIPÉDIA, a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2013. Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/w/index.php?title=Recife&oldid=35735500>>. Acesso em: 26 maio 2013.

SILVA, Carlos Henrique Costa da. **O lugar dos hotéis de luxo na metrópole: Negócios e turismo em São Paulo.** Revista Percurso, nº 02, v. 02. Disponível em:<<http://www.periodicos.uem.br/ojs/index.php/Percurso/article/view/11661> > Acesso em: 08 abril 2013.



ANEXO

TABELA – Meios de hospedagem em Casa Forte e arredores

ESTABELECIMENTO	UHs	LEITOS
Hotel Pousada Casa Forte	16	39
Hotel Pousada Rosa e Silva	16	30

FONTE: Empetur, 2011