

UM HOTEL SUPERECONÔMICO PARA MARINGÁ

Marlon Cardoso Valente*
Maurício H. Azuma**

RESUMO: Este trabalho apresenta conceitos, metodologia adotada e os resultados obtidos durante o desenvolvimento de um Trabalho Final de Graduação com o objetivo final de elaborar o projeto de um hotel de hospedagem supereconômica para a cidade de Maringá, construído com os mais recentes métodos de construção seca disponíveis no país.

PALAVRA CHAVE: hotel supereconômico, construção seca, arquitetura

INTRODUÇÃO SOBRE O TEMA

Com a globalização da economia mundial, grandes e pequenas empresas tentam expandir sua área de atuação em busca de uma maior lucratividade, inserindo seus produtos e serviços numa esfera regional, nacional ou até internacional.

Na busca de novos mercados consumidores, as viagens de negócios se tornam inevitáveis. Como um único dia se torna curto para a realização de vários compromissos comerciais, torna-se indispensável que a cidade conte com uma rede hoteleira capaz de atender todos os tipos de hóspedes, desde aqueles com maior poder aquisitivo até os com recursos restritos.

Foi esta grande procura por hotéis que ocasionou o grande “boom” da hotelaria brasileira que se viu nos últimos anos. Centenas de hotéis já foram inaugurados e outras dezenas estão em construção em todo o território do nacional. Alia-se a esta grande procura por hotéis um mercado que surgiu nos últimos anos no país, a compra de apartamentos de hotéis ou flats. As grandes incorporadoras do país estão neste mercado altamente rentável, entre elas a Inpar, a Gafisa, Método Engenharia e a Setin. Para o público surgiu a oportunidade de investir em um imóvel, que vai lhe proporcionar uma rentabilidade maior do que a locação de um imóvel comum e que será administrado pelas grandes redes de hotéis, como a Accor Hotels, Blue Tree, Holliday Inn, Choice Hotels, entre outras, não tendo o proprietário que se preocupar com os transtornos que alguns imóveis locados causam, como a inadimplência e locatários problemáticos.

Foi buscando este grande filão do mercado que as grandes redes internacionais de hotéis estão instalando, primeiramente nas capitais do país, os hotéis de hospedagem supereconômica, que estão revolucionando a maneira de se hospedar no Brasil. Seguindo os exemplos das montadoras de automóveis com seus veículos de motor 1.0, e da companhia aérea que mais cresceu nos últimos dois anos no Brasil, a Gol Transportes Aéreos, a redes hoteleiras trouxeram para o país seus hotéis “populares”, ou numa comparação com os automóveis, os hotéis sem “opcionais”.

São hotéis com uma única missão. Proporcionar uma boa noite de descanso para seu usuário e um café da manhã com poucas opções, mas saboroso. Nada de academia de ginástica, piscinas, saunas e salas para eventos. São caracterizados por uma estrutura física reduzida e fácil de se gerenciar, necessitando de uma quantidade pequena de funcionários para funcionar, podendo assim reduzir o valor de suas diárias a um

patamar acessível a toda população.

Como na maioria das vezes estes hotéis são construídos em capitais, pelas maiores construtoras e incorporadoras do país e necessitam que a sua construção seja rápida para um retorno mais rápido do investimento, são utilizados em sua construção os métodos de construção seca mais modernos existentes no país. Juntamente com as características dos hotéis de hospedagem supereconômica, os métodos de construção seca serão estudados neste trabalho.

METODOLOGIA DE TRABALHO

O desenvolvimento do trabalho foi dividido em quatro etapas principais chamadas de trabalhos programados – TP:

- TP1 – Levantamento bibliográfico
- TP2 – Levantamento do sítio
- TP3 – Análise de obras e projetos correlatos
- TP4 - Projeto

O TRABALHO PROGRAMADO 1 (TP1) consistiu em levantamento de bibliografia sobre o tema. Na revisão bibliográfica foi procurado um estilo arquitetônico e um arquiteto de referência para o desenvolvimento do projeto, assim como publicações sobre métodos de construção seca, uso de materiais industrializados e a hotelaria supereconômica. Os estudos foram feitos através de revistas especializadas, catálogos, visitas a hotéis de hospedagem supereconômica e a canteiros de obras que estão sendo construídas através de métodos de construção seca e emprego de materiais pré-fabricados.

O TRABALHO PROGRAMADO 2 (TP2) consistiu em levantamento de dados sobre o sítio. Nesta fase do trabalho foi feito o levantamento fotográfico do terreno, estudo do código de obras e posturas de Maringá, estudo da lei de zoneamento, levantamento dos condicionantes climáticos e topográficos.

O TRABALHO PROGRAMADO 3 (TP3) foi um estudo dos projetos correlatos ao tema. Foram estudadas plantas, cortes, tipologia arquitetônica de projetos já executados ou em execução.

O TRABALHO PROGRAMADO 4 (TP4) é a fase de projeto propriamente dita, nas seguintes etapas:

- Programa de necessidades;
- Estudo preliminar;
- Projeto;
- Detalhamento;
- Perspectivas;
- Maquetes;

HOTELARIA SUPERECONÔMICA E CONSTRU-

*Graduando em Arquitetura e Urbanismo – Umuarama / Pr., mcvalente1@hotmail.com

**Professor e Mestre em Estruturas Ambientais Urbanas – FAUUSP – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, azuma@unipar.

ÇÃO SECA

Hotelaria Supereconômica

O conceito de hotelaria supereconômica surgiu na Europa, para suprir as necessidades de motoristas e turistas de negócios. Segundo ANDRADE *et al* (2000), surgiram com o intuito de atender aquele hóspede que acha desnecessárias muitas das instalações e dos serviços disponíveis nos hotéis convencionais de diversas categorias. É o caso, por exemplo, de profissionais de vendas ou de representação de empresas em suas viagens rotineiras. Esses profissionais necessitam apenas de um bom apartamento, com boas instalações sanitárias, no pouco tempo que permanecem no hotel, entre o fim de um exaustivo dia de trabalho ou de viagem e a manhã do dia seguinte. Instalações auxiliares como restaurantes, ambientes de lazer, sauna, piscina, serviço de quarto 24 horas, etc. são perfeitamente dispensáveis para esse tipo de hóspede, que, no entanto, faz questão absoluta de conforto, higiene e confiabilidade nas instalações.

Ainda conforme ANDRADE, as tarifas supereconômicas destes estabelecimentos nada têm a haver com a qualidade de suas instalações ou de seus serviços prestados. As tarifas baixas se devem exclusivamente a racionalização do serviço prestado, focado unicamente na hospedagem do hóspede, diferentemente de outros hotéis de categorias superiores que oferecem um grande leque de opções, como restaurante, piscina, academias de ginástica e centros de convenções e eventos.

“A característica básica dos hotéis de hospedagem supereconômica advém da redução das instalações e dos serviços ao mínimo considerado essencial ao tipo de hóspede a que se destinam. As instalações resumem-se, de maneira geral, a apartamento de dimensões e mobiliário adequados, com instalações sanitárias completas e ar-condicionado, uma pequena recepção, local para café da manhã ou uma pequena lanchonete, e estacionamento. Os serviços limitam-se ao atendimento na recepção, à troca das roupas de cama e banho, à limpeza e à manutenção das dependências do hotel, ao preparo do café da manhã e ao funcionamento de eventual lanchonete.”¹

Outro grande público consumidor destes hotéis, além dos turistas de negócios, é formado por pessoas em trânsito.

Conforme LAWSON, pessoas em trânsito procuram por acomodações confiáveis e confortáveis a um custo econômico. E para uma maior comodidade do hóspede estes hotéis podem ser agrupados a restaurantes e postos que combustíveis, formando um complexo empresarial que possa atender todas as necessidades dos viajantes.

Construção Seca

Construir à seco é, na teoria, construir sem utilizar água. A água representa os métodos de construção baseados em argamassas, utilizadas tanto para solidificar a união entre as peças das vedações internas e externas, os tijolos ou blocos, quanto para revestir ambientes internos, externos ou forros. A água é utilizada nas argamassas como agente que proporciona a união entre o cimento, a areia e no caso dos revestimentos, a

cal. Na construção seca, a argamassa é substituída por elementos industrializados, que podem ser utilizados nas estruturas, nas vedações e nos revestimentos.

A construção seca, ou seja, a utilização de materiais pré-fabricados na execução de obras de engenharia teve início nos países de primeiro mundo, onde o alto custo da mão de obra inviabiliza os sistemas convencionais de construção.

Junto com a diminuição do gasto com mão de obra, a construção seca proporcionou uma diminuição considerável no cronograma das obras, um menor desperdício de materiais, uma menor necessidade de espaço para armazenamento de insumos e uma maior qualidade no acabamento final da construção, já que os materiais são produzidos em linhas de montagens de fábricas, por pessoal especializado e são apenas montados no canteiro de obras.

Como no Brasil o preço da mão de obra ainda não é fator que inviabilize as nossas construções, a construção seca ainda se restringe no país a obras de grande porte, como flats, hotéis, shopping centers, supermercados e torres de escritórios de alto padrão, empreendimentos onde “...a velocidade da obra e do retorno dos recursos investidos são diretamente proporcionais.”²

Atualmente para otimizar o cronograma das obras as construtoras brasileiras dispõem de sistemas construtivos como o painel-arquitetônico (fig. 1), os banheiros prontos (fig. 2), o sistema pex (fig. 3), as estruturas metálicas, o dry-wall, dentre outros.



Figura 1 – Painel arquitetônico



Figura 2 – Banheiro Pronto



Figura 3 – Sistema PEX

¹ ANDRADE, Nelson; BRITO, Paulo Lúcio de; JORGE, Wilson Edson. **Hotel : Planejamento e Projeto**. 4ª edição. São Paulo: Editora SENAC São Paulo, 2000.

² CORBIOLI, Nanci. Pré-fabricados aceleram obras e exigem sintonia entre profissionais envolvidos. **Revista Projete Design**. ed. 256. São Paulo, 2001.