

PLANEJAMENTO ARQUITETÔNICO DE HOTEIS DE LAZER: AS PRINCIPAIS CONDICIONANTES TÉCNICAS, LEGAIS E NORMATIVAS PARA ELABORAÇÃO DE UM PROJETO ARQUITETÔNICO.

ARCHITECTURAL PLANNING OF LEISURE HOTELS: THE MAIN TECHNICAL, LEGAL, AND REGULATORY CONSTRAINTS FOR THE DEVELOPMENT OF NA ARCHITECTURAL PROJECT.

¹MARTINS, H.; ²PADOVAN, L.

^{1e2} Departamento de Arquitetura e Urbanismo – Centro Universitário das Faculdades Integradas de Ourinhos – UniFIO/FEMM

RESUMO

A arquitetura hoteleira constitui um campo estratégico que demanda o atendimento a condicionantes técnicas, legais e normativas para assegurar conforto, segurança e integração dos empreendimentos ao contexto turístico e econômico. Este estudo teve como foco o Hotel Beira Rio, localizado em Piraju-SP, às margens do Rio Paranapanema, a fim de analisar sua funcionalidade, dinâmica espacial e inserção no entorno. A pesquisa foi desenvolvida em duas etapas: levantamento bibliográfico, visando identificar parâmetros técnicos e conceituais aplicáveis ao planejamento de hotéis de lazer, e estudo de caso, por meio de visita técnica ao hotel, que permitiu observar aspectos de setorização, acessibilidade, materialidade, circulações e uso cotidiano. Os resultados apontaram pontos positivos, como localização estratégica, integração com prestadores de serviços locais, iluminação natural em parte da edificação e atendimento às normas de acessibilidade da ABNT NBR 9050. Contudo, foram identificadas limitações relacionadas à desigual distribuição da iluminação natural, carência de áreas comuns, ausência de atividades recreativas próprias e deficiências estruturais, incluindo instalações desatualizadas, falta de tomadas USB e sinal de Wi-Fi instável. Conclui-se que, embora o hotel atenda à função básica de proporcionar estadia e descanso, a análise crítica evidencia a importância do planejamento arquitetônico fundamentado em normas técnicas e diretrizes projetuais para qualificar os espaços, aprimorar a experiência do usuário e fortalecer a interação do empreendimento com a paisagem natural e o turismo local.

Palavras-chave: arquitetura hoteleira; turismo; planejamento arquitetônico.

ABSTRACT

Hotel architecture is a strategic field that requires compliance with technical, legal, and regulatory guidelines to ensure comfort, safety, and integration of buildings within the tourism and economic context. This study focuses on Hotel Beira Rio, located in Piraju, São Paulo, on the banks of the Paranapanema River, with the aim of analyzing its functionality, spatial dynamics, and relationship with its surroundings. The research was carried out in two stages: a bibliographic review, identifying technical and conceptual parameters applicable to leisure hotel planning, and a case study, through a technical visit to the hotel, which allowed the observation of sectorization, accessibility, materiality, circulation, and everyday use. The results highlighted positive aspects such as strategic location, integration with local service providers, natural lighting in part of the building, and compliance with the accessibility standards of ABNT NBR 9050. However, some limitations were identified, including uneven distribution of natural lighting, lack of common areas, absence of in-house recreational activities, and structural deficiencies, such as outdated facilities, absence of USB sockets, and unstable Wi-Fi signal. It is concluded that, although the hotel fulfills its basic function of providing accommodation and rest, the critical analysis highlights the importance of architectural planning based on technical standards and design guidelines to improve space quality, enhance user experience, and strengthen the integration of the enterprise with the natural landscape and local tourism.

Keywords: hotel architecture; tourism; architectural planning.

INTRODUÇÃO

A hotelaria, de acordo com Andrade, Brito e Jorge (2005), é a prática de acolhimento e prestação de serviço ao turista, ela acompanha as mudanças e inovações da sociedade desde as primeiras rotas comerciais e religiosas na antiguidade. Ao longo dos tempos, o setor de hospedagem evoluiu de uma simples obrigação moral e espiritual para acolhimento e bem-estar com estruturas cada vez mais elaboradas, refletindo a transformação econômica e social. No Brasil, a evolução do setor hoteleiro se intensificou no período colonial, onde viajantes se hospedavam nas casas-grandes dos engenhos, fazendas e conventos, ao longo das estradas foram agregando outras atividades comerciais e prestação de serviço dando origem ao crescimento de povoados e cidades grandes até os dias de hoje, com hotéis: urbanos, rurais e resorts que se estenderam principalmente no século XX.

Esse crescimento no setor brasileiro se dá pelo desenvolvimento e globalização na economia comercial e cultural, já que gerou maior fluxo de viagens e ampliou o setor de lazer e turístico. Assim, conforme os anos a implementação de novas tipologias de hotéis foram criadas para atender as necessidades do público: resorts e hotel de lazer, hotel boutique como a pousada Maria Flor em Fernando de Noronha, hotel convenções e econômicos e muitos outros. Essa diversidade enfatiza uma variada gama de hotelaria brasileira que se adaptou as demandas do mercado e da região.

A aplicação do tema hotelaria pode ser observada tanto nos planejamentos arquitetônicos em projeto mais eficientes como no âmbito turístico e econômico, identificando as diferentes tipologias de hotéis e compreender o mercado e perfis de hóspedes, ou seja, na concepção e implantação de um empreendimento hoteleiro como em uma melhoria na satisfação do viajante.

A justificativa para esse estudo é enfatizar a relevância do setor hoteleiro como um componente essencial da cultura e do turismo e como essa atividade exerce impacto econômico, social e cultural. Investigar esse setor hoteleiro é compreender um conjunto de informações regionais para assim implementar um determinado serviço, contribuindo para setores turísticos, fortalecer a economia local, atender a diferentes mercados e relacionar a arquitetura e um bom planejamento.

O setor hoteleiro, conhecido pela sua hospitalidade com o hospede e proprietário representa uma vasta área que visam priorizar o bem-estar e melhor qualidade de vida dos turistas e viajantes, contudo é necessário compreender

aspectos econômicos e culturais para um ótimo empreendimento hoteleiro. Nesse sentido, compreender seu passado e sua evolução histórica torna-se fundamental para contextualizar a diversidade tipológica.

Segundo Andrade, Brito e Jorge (2005), na Antiguidade com as rotas comerciais na Ásia, Europa e África, geraram núcleos urbanos e centros de hospedagem para o atendimento aos viajantes. Na Idade Média a hospedagem era feita em mosteiros e abadias. Já na monarquia nacionais a hospedagem era fornecida pelo próprio estado (nas instalações militares ou nos palácios da nobreza). Depois desse período na Revolução Industrial com a expansão do capitalismo a hospedagem passou a ser tratada como uma atividade estreitamente econômica e explorada comercialmente. Em meio a evolução ao longo dos anos, o setor hoteleiro passa por uma grande mudança após a Segunda Guerra Mundial pelo processo de globalização mundial que gerou um fluxo maior de viagens e aumentou de forma acelerada o setor de busca em lazer e turismo.

No Brasil no período colonial, os viajantes eram recebidos e hospedados nas casas-grandes dos engenhos, fazendas, conventos e até mesmo em ranchos próximos em propriedades rurais. A hotelaria, segundo Andrade, Brito e Jorge (2005), só passou a se consolidar quando os conventos começaram a receber indivíduos ilustres e algumas famílias começaram a implantar o quarto de hospede entre os ambientes de suas residências. Dois exemplos do Brasil é o Mosteiro de São Bento, no Rio de Janeiro do século XVIII sendo um pavilhão construído exclusivamente para hospedaria e o Hotel Pharoux (Figura 01) no Rio de Janeiro, que com o alto fluxo de chegada de viajantes houve a necessidade de uma maior demanda de alojamentos que passou a ser denominado de Hotel. Observa-se que o processo de modernização das hospedagens segue um alinhamento junto ao crescimento das cidades, conectando aspectos culturais, sociais e econômico.

Figura 01. Hotel Pharoux – Rio de Janeiro



Fonte: Livro Hotel: Planejamento e Projeto (2025).
Registrado em 01 de setembro de 2025.

Falando sobre hotéis de lazer, esse processo de evolução da hospedagem também influenciou no setor comercial e empreendedor, pois passaram a oferecer não somente as necessidades básicas de estadia, mas também a busca pelo descanso e bem-estar e entretenimento dos hóspedes. Como aponta a Confederação Nacional do Comércio (2001), esse desenvolvimento histórico junto ao comércio passou por diversas modificações aos longos dos anos pela implementação de novos meios e tecnologias (transporte, eletricidade e fluxo populacional elevado) o termo turismo e comércio passam a ficar mais solidas, criando uma diversificação de serviços de determinados perfis.

O hotel de lazer tem uma variada gama de interesse atualmente (esportes, lazer, vida social e negócios). De acordo com a Embratur e o Ministério do Turismo nesses tipos de pousadas/hotéis ou resort são estabelecidos em localização estratégicas, normalmente em locais rurais ou turísticas, com paisagem, vegetação e climáticas favorável, e fácil acesso pelas rodovias e principais vias da cidade e normas técnicas com a legislação de proteção ambiental. São implementados em locais desejáveis (praia, margens de rio, lagos, represas) com instalações pretendidas (parque aquático, campos de golfes, quadras etc.). A determinação do seu tamanho e seus ambientes deve considerar o tempo de permanência medida dos hóspedes de acordo com os serviços prestados, além do número de quartos de deve ser suficiente para dar suporte ao conjunto de atividades prestadas.

Para um bom planejamento e elaboração de projeto hoteleiros exigem critérios e normas a serem seguidos, esse parâmetro podem ser consultados na literatura

(Hotel: planejamento e projeto (2005); Pousadas e hotéis: manual prático para planejamento e projeto (2015); Manual do arquiteto: planejamento, dimensionamento e projeto (2017); eles contemplam aspectos arquitetônicos e econômico do entorno sendo eles: Para quem o hotel se destina, onde localizá-lo (se vai ser destinado a turismo ou empreendimento), norma urbanísticas e leis municipais (se vai ser beira de rio, praia, meio urbano). A definição do tipo do hotel passa por uma avaliação do mercado local, e as normas a serem seguidos baseado no empreendimento escolhido sendo:

- Estudo de Viabilidade (identificar as oportunidades e o empreendimento da região (turismo de natureza, lazer, ecoturismo, esportes aquáticos entre outros);
- Consulta Municipal (uso do solo e código de obras);
- Licenciamento Ambiental (prévia, instalação e operação);
- Outorga de Recursos Hídricos (se necessário);
- Aprovação de Projetos Técnicos (arquitetônico, bombeiros, acessibilidade, sanitário);
- Autorizações Complementares (DER, DNIT, Marinha, IPHAN etc.);
- Licença de Operação Final.

Na construção sabemos que a organização da estrutura do hotel é de grande importância, por isso a organização espacial apresenta funções específicas que devem ser pensadas em conjunto:

- Setor de Hospedagem: andar tipo (apartamentos e suítes);
- Setor Administrativo: recepção, gerencia, contabilidade, compras, recursos humanos etc.);
- Setor Social: lobby, contabilidade, área de lazer (piscina, sala de jogos, quadra de esporte, marinas, parques aquáticos);
- Setor de Serviços e Apoio: lavanderias, cozinha, depósitos, monitoramento, manutenção entre outros.

Figura 02. Setores/Áreas – Hotelaria.



Fonte: Cartilha Sebrae (2014). Registrado em 06 de setembro de 2025.

Cada uma dessas área contribuem de forma significativa para o desempenho do hotel. Após a divisão da setorização é montado o programa de necessidade, onde é elaborado os principais ambientes inseridos de acordo com o porte do hotel e sua tipologia. No pré-dimensionamento dos ambientes é considerado fluxos entre hóspedes e funcionários, tendo as hierarquias de espaços destinados a cada indivíduo, todos os pré-dimensionamentos são pensados de maneiras a garantir segurança e conforto para todos, além de uma experiencia de qualidade ao usuário.

A falta desse planejamento estratégico e de determinadas técnicas na elaboração de projetos hoteleiros gera deficiências na execução da obra em diversas etapas, incluindo a implantação, o desenvolvimento da construção, a manutenção e o ordenamento de futuras reformas, impactando diretamente a funcionalidade e eficiência do empreendimento.

Este trabalho tem como objetivo geral levantar um panorama das principais condicionantes técnicas e conceituais para elaboração de um projeto arquitetônico direcionado ao lazer e fazer uma comparação da aplicação destes dados na prática através de um estudo de caso.

Como objetivos específicos, levantar dados técnicos, normativos e conceituais para serem aplicados na elaboração de um projeto arquitetônico de um hotel de lazer nas margens do rio Paranapanema na cidade de Piraju-SP.

METODOLOGIA

Para a metodologia foi realizado em um primeiro momento uma pesquisa bibliográfica através de livros, artigos e sites a fim de levantar dados e verificar o estado da arte em relação ao tema do trabalho. Em um segundo momento, foi realizado um estudo de caso no Hotel Beira Rio, localizado em Piraju, onde por uma visita técnica foi possível realizar uma análise mais aprofundada e embasada do tema sobre setor hoteleiro.

Na avaliação do edifício, foram considerados diversos aspectos físicos, tais como materialidade, sistemas estruturais/métodos construtivos, circulações, acessos, programa de necessidade e a organização espacial do edifício. Também foi analisada a setorização dos ambientes, compreendo como é o funcionamento delas entre si.

A visita foi essencial para um entendimento mais amplo de como se dá o uso do cotidiano do espaço pelos usuários. Esse contato direto com o local proporcionou uma percepção mais sensível do ambiente, permitindo desenvolver entender conceito sobre o hotel.

DESENVOLVIMENTO

Para o estudo de caso foi selecionado o Hotel Beira Rio, localizado em Piraju, onde por uma visita técnica foi possível realizar uma análise para mais aprofundada e embasada do tema abordado na monografia. Essa etapa do trabalho se assemelha às análises correlatas, sendo a visita técnica um elemento fundamental para compreensão da obra arquitetônica.

Na avaliação do edifício, foram considerados diversos aspectos físicos, tais como materialidade, sistemas estruturais/métodos construtivos, circulações, acessos, programa de necessidade e a organização espacial do edifício. Também foi analisada a setorização dos ambientes, compreendo como é o funcionamento delas entre si.

A visita foi essencial para um entendimento mais amplo de como se dá o uso do cotidiano do espaço pelos usuários. Esse contato direto com o local proporcionou uma percepção mais sensível do ambiente, permitindo desenvolver uma análise crítica e conclusão a respeito do hotel, alinhado aos objetivos da pesquisa.

Portanto, com toda as informações reunidas, aliadas a uma análise crítica, é possível identificar os pontos positivos e negativos do hotel, de modo que esses dados

se tornem relevantes para o desenvolvimento do projeto da pousada às margens do rio Paranapanema.

A visita foi realizada no dia 08 de maio de 2025, e contou a orientação do Daniel, gerente do hotel, que acompanhou o percurso fornecendo informações relevantes sobre o edifício e sua construção como funciona a rotina e ocasiões que ocorrem no local.

Hotel Beira Rio de Piraju

A construção do prédio original do hotel teve início em Piraju – SP no ano de 1981, sendo um dos hotéis mais antigos da cidade. Ao longo dos anos o prédio foi passando por diversas modificações e alterações para modernização e adaptação das leis e normas obrigatórias pelo município.

O hotel funciona de maneira privada sem nenhum contato com a prefeitura local, proporciona lazer e estadias de todos os modos, tanto para curta como longa duração

Implantação

O Hotel Beira Rio localizado no município de Piraju/SP, está implantado em um ponto de estratégia turística na beira do Rio Paranapanema, sua rua faz interligação com uma das avenidas mais movimentadas da cidade, Av. Dr. Simão, utilizada para entrada e saída da cidade (figura 01 e 02).

O edifício está situado em um terreno amplo, cercado por vegetação, água e uma parte residencial.

Figura 03. Localização – Hotel Beira Rio



Fonte: GoogleEarthPro. Registrado em 23 de maio de 2025

Acessos

Os acessos do hotel (Figuras 04 e 05) são realizados pela Rua Augusto Garcia, tanto para pedestres quanto veículos. Ao adentrar no perímetro do hotel, é necessário atravessar toda a área do estacionamento para chegar ao prédio dos flats ou o principal da recepção. A partir da recepção é possível ter acesso por todo o edifício.

Seguindo em linha reta passando pela recepção, chega-se à parte posterior do edifício, onde está localizado uma parte em ampliação (figura 34), esse espaço é utilizado para carga e descarga de materiais e temporariamente para vaga de funcionários.

Figura 04. Acessos - Hotel Beira Rio.



Fonte: GoogleEarthPro. Registrado em 23 de maio de 2025. Editado pela Autora.

Figura 05. Fachada – Entrada Hotel Beira Rio



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Circulação

A circulação do hotel se dá de forma horizontal e vertical, sendo atualmente uma edificação de três pavimentos. Ao longo dessas circulações, é possível notar corredores e ambientes de estética simples, com paredes pinturas em tons claros e padrões uniformes, sem grandes diferenciações entre os espaços. A decoração é praticamente inexistente, limitando-se as sinalizações de segurança, como as saídas de emergência. A principal diferenciação entre os ambientes é os diferentes modelos de revestimento utilizados nos pisos.

Por se tratar de um edifício de grande porte, a presença de muitos corredores foi inevitável, sendo alguns com ótima incidência solar, enquanto outros, devido ao seu posicionamento interno apresenta baixa iluminação.

Plano de Necessidades e Setores

O plano de necessidade é organizado por meio da divisão de dois edifícios: um corresponde ao prédio principal e outro abriga as acomodações de estadias de longa duração. O edifício principal é setorizado entre a área administrativa, apoio e os espaços destinados à recreação e lazer dos hóspedes. O ambiente do café da manhã com uma vista para o espaço externo e o restaurante junto a uma área de lazer, que inclui a piscina e acesso ao rio. As áreas de apartamento são distribuídas em diferentes níveis, separados dos demais ambientes em função da topografia do terreno, que apresenta declive, o que exigiu a implantação de rampas de acesso no interior do edifício.

Setor Social – Estacionamento, Recepção, Restaurante e Lazer.

O hotel está localizado às margens do Rio Paranapanema e possuiu em seu entorno uma área verde integrada ao espaço de lazer. Sua fachada (figura 05) apresenta um recuo entre a entrada e a rua de acesso, composta por uma parede de vidro e um portão que, no momento, está ausente, pois foi derrubado por um hóspede. Contudo, foi informado que, quando portão ainda estava instalado, interfone na entrada do hotel para que a equipe da recepção se realize a abertura do acesso.

Figura 06. Estacionamento 01 Vista Fachada – Entrada Hotel Beira Rio



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Figura 07. Estacionamento 02 Vista Rio - Hotel Beira Rio

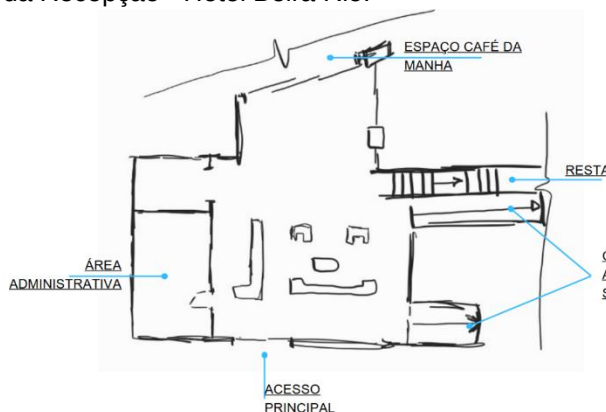


Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Pela entrada, (Figura 06) observa-se que o edifício é recuado, o que permite uma ampla área destinada às vagas de estacionamento. A maior parte dessas vagas é descoberta, sendo apenas as localizadas sob os blocos do edifício que contam com cobertura, o que pode representar uma desvantagem em dias de chuva e ventos.

Ao adentrar na recepção, (Figura 08 e 09) percebe-se um ambiente amplo e espaçoso. Observando da porta de acesso, é possível notar, ao fundo, a área destinada somente ao serviço de café da manhã, que é separada do restaurante localizado no pavimento inferior. À esquerda, é possível observa-se um espelho que ocupa grande parte da parede atrás do balcão, no entanto, um desses espelhos é uma porta de acesso para à área administrativa, que compõem a sala do gerente, setor financeiro, contabilidade, entre outras. Já na lateral direita, existe dois corredores destinados aos apartamentos standard com vista para o rio, os quais estão distribuídos em diferentes níveis, acessados por rampas.

Figura 08. Croqui sem escala - Planta Baixa da Recepção - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025. Editado pela Autora.

Figura 09. Recepção - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025. Editado pela Autora.

A separação entre o espaço de café da manhã e o restaurante (figura 10 e 13) deve-se à realização de eventos promovidos pelo hotel, como festas de aniversários e casamento, por exemplo. Para essas festividades o cliente tem que estar hospedado no hotel, e em casos de casamento, o hotel costuma ser reservado predominantemente para os convidados do evento, pois, tem que ter a locação total dos quartos (se o cliente não tiver total lotação pelo menos paga para os quartos ficarem fechados). Para essas ocasiões, tanto o restaurante, área de lazer e os espaços externos à margem do rio, são utilizados para a festividade.

Essa divisão foi pensada para que os hóspedes que não participam do evento não sejam incomodados, podendo usufruir dos ambientes comuns sem interferência das atividades de organização, limpeza e montagem relacionadas ao evento.

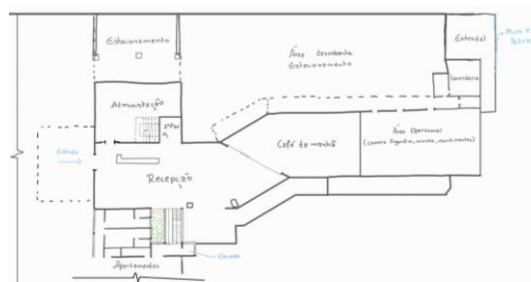
No dia da visita estava sendo realizado a instalação de uma cobertura metálica, como ilustrado na imagem, com o objetivo de ampliar o espaço. A ampliação visa proporcionar aos hóspedes a possibilidade de desfrutar um bom café da manhã na área aberta, com vista para o rio. Infelizmente não foi possível tirar muitas fotos pois, como estava em horário de funcionamento e alguns hóspedes estavam tomando café.

Figura 10. Espaço Café da Manhã - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Figura 11. Croqui sem escala – Planta Baixa Térreo - Hotel Beira Rio



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Descendo pelas escadas em direção ao pavimento inferior, localiza-se o restaurante (figura 13), o acesso à área externa e os espaços destinados à manutenção equipamentos e um salão de convenções. O restaurante funciona das 14h às 22h, sendo voltado para pequenas refeições e jantares.

Figura 12. Corredores Recepção - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025. Editado pela autora.

Figura 13. Restaurante Vista 01 - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

É possível perceber, tanto no restaurante quanto na área destinada ao café da manhã, que embora sejam ambientes de dimensões reduzidas, transmite uma sensação de amplitude por meio da estética adotada e integração com o espaço externo.

O restaurante não é aberto ao público externo, sendo voltado prioritariamente aos hóspedes do hotel. No entanto, existem exceções em casos específicos, como a visita de pessoas interessadas em conhecer o espaço, situações em que a entrada pode ser autorizada pela administração.

Figura 14. Restaurante Vista Externa - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Figura 15. Área Externa Vista 01 - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

A área externa do hotel (Figuras 14 e 15) abriga duas piscinas e o jardim, além de contar com um ambiente de apoio com banheiros. No dia da visita, uma das piscinas estava coberta com uma lona, em razão de uma festa de aniversário realizada no final de semana anterior. Foi informado que esse tipo de cobertura só é utilizado apenas em situações específicas, como forma de proteção e organização do espaço.

Com uma vista panorâmica do rio, tanto da área externa quanto do interior do restaurante é possível avistar alguns pontos turísticos da cidade, como o Parque das Águas – conhecido popularmente como “Bomba” – e o late Clube, frequentado por moradores locais em busca de lazer. Também é possível observar as atividades realizadas por visitantes e pela população local no rio, o que contribui para a experiência visual da paisagem natural.

Figura 16. Área Externa Vista 02 - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Figura 17. Piscina Descoberta - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

O hotel não oferece atividades recreativas próprias além do espaço de lazer. Todas as atividades realizadas pelos hóspedes são organizadas por terceiros, parceiros indicados pelo próprio hotel para os clientes. Nesses casos, os hóspedes entram em contato diretamente com os prestadores de serviço, que se deslocam até o hotel para a realização das atividades, como passeios de lancha, stand-up paddle, caiaque, entre outras opções.

Figura 18. Jardim - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Figura 19. Vista Rio Paranapanema - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Toda a área externa possuiu diferentes acessos para o retorno ao térreo, sendo elas por meio do restaurante, da escada de emergência externa ou da escadaria que leva diretamente ao espaço destinado ao café da manhã.

Figura 20. Planta baixa Pavimento Inferior - Hotel Beira Rio.

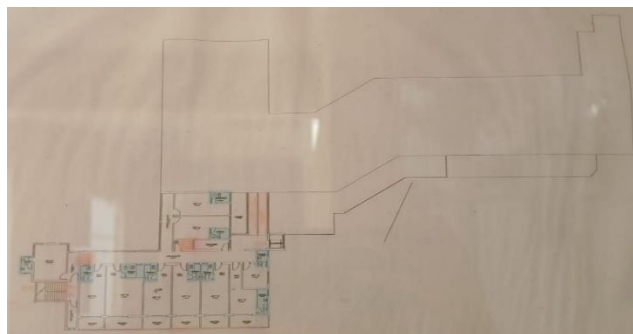


Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025. Editado pela autora.

Setor de Hospedagem - Apartamentos

Pelo térreo temos o primeiro nível de apartamentos standard com vista para o rio (figura 22 e 23), e três apartamentos standart sem vista (que na verdade dão vista para o estacionamento ou para um jardim interno), eles são possíveis de acessar por dois corredores pela recepção.

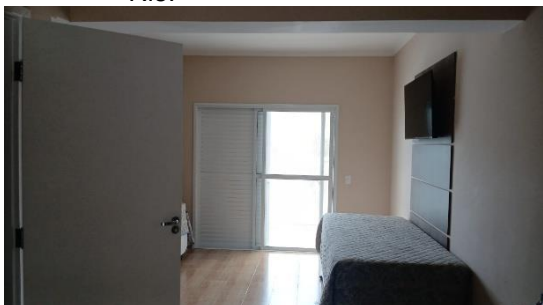
Figura 21. Planta baixa Apartamentos Térreo - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

O apartamento que foi mostrado foi um dos maiores, possuindo uma cama de casal e duas de solteiro, foi informado que todas tentem a seguir o mesmo padrão, só variando na quantidade de camas por quarto.

Figura 22. Apartamento Standard com Vista para o Rio – Vista 01 - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Figura 23. Apartamento Standard com Vista para o Rio - Vista 02 - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Indo para o segundo pavimento, conseguimos acessar por rampas internas entre os corredores ou pelo elevador (figura 24), o outro nível dos apartamentos contendo os apartamentos Standard sem vista, e com vista para o estacionamento.

Figura 24. Planta baixa 2º Pavimento - Hotel Beira Rio.

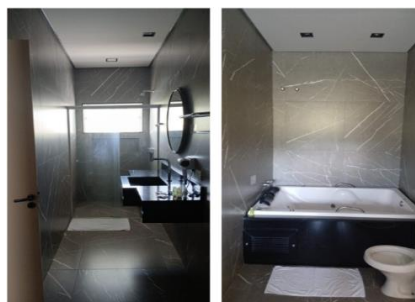


Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025. Editado pela autora.

Ao sair do elevador, foi apresentada uma das suítes com hidromassagem (Figuras 25 e 26). Trata-se de um dos apartamentos mais amplos do hotel, tanto o quarto quanto ao banheiro. Além de oferecer uma vista privilegiada para o rio, o ambiente se destaca pelo seu conforto acústico, sendo pouco afetado por ruídos de outros espaços e andares do edifício.

Figura 25. Suíte Master – Hotel Beira Rio.

Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Figura 26. Banheiro - Suíte Master – Hotel Beira Rio.

Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Figura 27. Corredores e Ambientes.

Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025. Editado pela autora.

Figura 28. Corredores 2º Pavimento – Hotel Beira Rio.

Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025. Editado pela autora.

A totalização de apartamentos atualmente no hotel é em torno de 55 apartamentos além da nova ampliação do hotel com mais quartos e ambientes como um salão no último pavimento.

Setor Íntimo – Flats

Figura 29. Prédio Flats - Hotel Beira Rio.

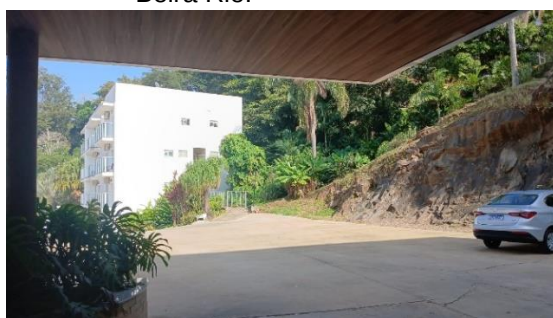
Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Os flats, construídos em 2011 (Figura 29), seguem o estilo kitnet e foram projetados para possibilitar uma estadia curta como prolongada, atendendo inclusive quem deseja residir temporariamente no local.

Esses flats são normalmente locados por diária, como os outros quartos. No entanto, há casos de clientes que permanecem por períodos mais longos, variando entre três à seis meses, ou até um ano. Exemplos incluem juízes transferidos temporariamente para a cidade, profissionais que vêm cobrir férias de outros funcionários, ou engenheiros envolvidos em obras locais – como ocorreu durante a construção da nova barragem, que atraiu muitos trabalhadores de fora.

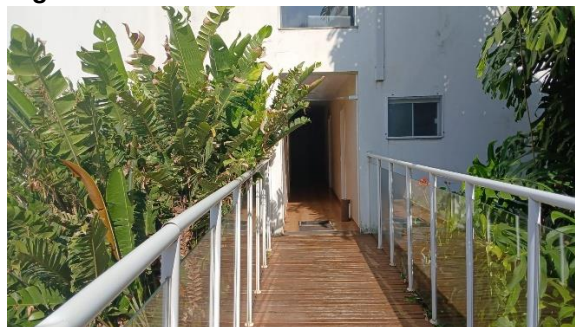
Nessas situações, enquanto o cliente aguarda a locação de uma residência fixa ou não consegue, o hotel oferece a possibilidade de um contrato de locação mensal, com tempo de permanência previamente acordado. Essa modalidade, muitas vezes, é vantajosa, pois o hotel já oferece serviços inclusos como manutenção, refeições, limpeza do ambiente, acesso à internet (Wi-fi), entre outros, proporcionando praticidade e economia ao hospede de longa permanência.

Figura 30. Vista Lateral Prédio Flats - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Figura 31. Entrada dos Flats - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Cada unidade conta com uma mini sala integrada à cozinha, equipada com pia e micro-ondas, além de uma área de serviço, banheiro um quarto com cama de casal. O ambiente ainda possui uma varanda com vista para a garagem e para o rio, proporcionando conforto e praticidade ao hospede.

Figura 32. Apartamento Flats - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Figura 33. Apartamento Flats - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Ampliação Setor Operacional, Hospedagem e Social.

A última ampliação (Figura 34) do edifício teve início pouco antes da pandemia da Covid-19 e foi conduzida pelo arquiteto Paulo Doval, profissional responsável por todas as reformas e ampliações realizadas do hotel ao longo dos anos de 2008 até atualmente.

Essa ampliação conta com a criação de novas vagas de estacionamento, como a implementação de uma área coberta destinada à circulação dos funcionários entre o interior do hotel e os setores operacionais. Nessa etapa foi realizado intervenções nos ambientes de lavanderia, sala de manipulação, câmara fria e cozinha (figura 36), otimizando os fluxos e a funcionalidade dos espaços.

Nos pavimentos superiores, foram adicionadas novas unidades de apartamentos, ampliando o quantitativo de capacidade de hospedagem do hotel. E no último andar, foi projetado um salão de festas com uma dimensão maior, para comportar maiores eventos e confraternizações.

Figura 34. Ampliação Posterior do Prédio - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Figura 35. Ampliação Posterior do Prédio Lavanderia - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Figura 36. Lavanderia e Estendal - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Aberturas e Fechamentos.

O hotel é composto por esquadrias que combinam a estrutura em ferro branco nas janelas e a utilização de madeira branca nas portas internas (figura 37). Nas áreas de acesso ao público, são utilizadas portas de correr em vidro com estrutura metálica, sendo algumas, como a recepção, automatizadas e acionadas por sensores de presença.

As aberturas são amplas, principalmente os ambientes voltados para o rio, favorecendo a visualização da paisagem externa e entrada de luz natural. Nos apartamentos com vistas para o estacionamento, são utilizadas janelas de modelo padrão, enquanto nos corredores foram adotadas janelas de vidro maiores dimensões, permitindo maior entrada de luz e contato visual com o exterior.

Nos espaços públicos, como as áreas de convivência, também se destacam grandes portas de correr em vidro, interligando os espaços internos com externos, promovendo a paisagem natural ao redor.

Figura 37. Aberturas e Fechamentos - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

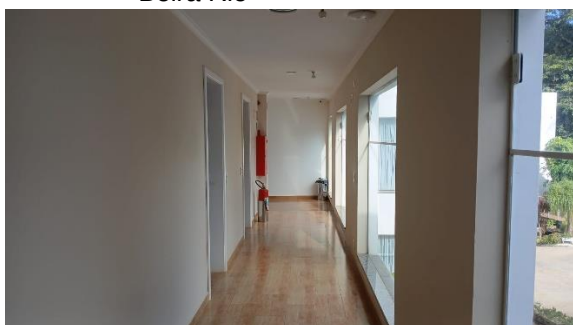
Iluminação.

O hotel apresenta dois tipos principais de iluminação ao longo da sua edificação, iluminação natural (figura 38) nas áreas públicas de uso comum e iluminação artificial (Figura 39) nas áreas restritas, como os corredores de acesso aos apartamentos.

Com exceção de alguns quartos localizados no térreo e segundo pavimento, a maioria dos ambientes privados contam com iluminação artificial, devido a posição das unidades no terreno. Os apartamentos com vista para o rio, foram favorecidos pela localização que recebem maior intensidade de luz natural.

A iluminação natural está presente principalmente nos ambientes que contém com amplas janelas de vidro, que possibilitam a entrada de luz durante o dia, proporcionando conforto visual aos usuários.

Figura 38. Corredor 2ºPavimento 01 – Hotel Beira Rio



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Figura 39. Corredor 2ºPavimento 02– Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Já nas circulações internas, especialmente onde a entrada de luz natural é limitada, foi adotado a utilização de spots embutidos no forro, equipado com sistema automático, que contribui para o uso diário.

Composição Volumétrica.

A estrutura do edifício é baseada por meio de blocos que se interligam entre si. Observando a imagem (figura 40), nota-se que cada bloco foi posicionado de forma a se encaixar na inclinação do terreno, sendo o conjunto formado por um único bloco isolado e outro agrupando diversos volumes, resultando em uma edificação maior e integrada.

Figura 40. Vista Satélite - Hotel Beira Rio.



Fonte: GoogleEarthPro (2025). Registrado em 17 de maio de 2025. Editado pela Autora.

Materiais e Estrutura.

A escolha da materialidade do edifício do hotel (figura 41 e 42) mostra que foi projetada pensando nas divisões de setores e as funções de cada espaço. Com um estilo clean e simples, o hotel apresenta predominância de cores claras em sua composição, sendo os únicos elementos coloridos do edifício limitados aos canteiros e às divisórias de rampas de acesso de carro feitas por tijolinhos à vista, além do destaque da logomarca em vermelho, que contrasta com o perfil neutro da edificação.

Nos ambientes internos, a separação de setores é reforçada pela variação de revestimento de piso. Nas áreas de acesso aos apartamentos, os corredores são revestidos com porcelanato que imita madeira, com duas variações distintas entre si.

Já nas áreas de acesso público, optaram pelo uso do porcelanato brilhoso, enquanto as rampas contam com revestimento cerâmico, para maior aderência e segurança.

Figura 41. Principais Materiais - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria. Registrado em 11 de maio de 2025.

Figura 42. Paletas de Cores.

[PALETA DE CORES](#)



Fonte: Autoria própria. Registrado em 11 de maio de 2025.

Para as paredes do edifício foram construídos em sua maioria, com alvenaria convencional, pelo fato que seu prédio original já utilizava esse método construtivo. Nas ampliações recentes, as paredes externas seguem o mesmo sistema, enquanto algumas divisões de internas -como os quartos, corredores e banheiros – foram executados em drywall, por uma empresa de Piraju, especializada em montagem de forro e paredes em drywall diretamente no local da obra. A única exceção é o edifício localizados os flats, que é totalmente em alvenaria convencional.

Quanto aos forros do hotel (figura 43) foi utilizado PVC com acabamento que imita a madeira em áreas como a recepção e a cobertura externa (marquise). Nas demais áreas internas, optou-se a utilização em drywall com preenchimento em isopor, priorizando o desempenho acústicos, em vez da capa comum de cerâmica que é mais utilizado.

Figura 43. Imagem Forros - Hotel Beira Rio.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

Sustentabilidade.

Pensando na sustentabilidade, o hotel adota dois métodos principais. O primeiro é a captação da água de chuva, realizada por meio de um sistema instalado na cobertura do edifício. A água é coletada pelas calhas e direcionada para uma caixa d'água com capacidade aproximada de 10 a 15 mil litros. Essa água é reutilizada para a limpeza de áreas internas e externas, bem como para a irrigação das plantas.

O segundo método consiste na utilização de painéis solares, que contribuem para a geração de energia renovável e a redução do consumo energético do edifício.

Figura 44. Caixa D'água e Gerador de Painéis Solares.



Fonte: Autoria própria, Piraju. Registrado em 08 de maio de 2025.

CONSIDERAÇÕES FINAIS.

O estudo de caso realizado no Hotel Beira Rio, em Piraju, possibilitou compreender sua funcionalidade, dinâmica e inserção no terreno. A visita técnica evidenciou pontos positivos, como a localização privilegiada, proximidade com áreas centrais, integração com prestadores de serviços locais, boa iluminação natural em parte da edificação e atendimento às normas de acessibilidade da ABNT NBR 9050. Entretanto, foram identificadas fragilidades, como a distribuição desigual da iluminação natural, ausência de atividades recreativas próprias, deficiências estruturais (instalações desatualizadas, falta de tomadas USB, sinal de Wi-Fi instável e ausência de áreas comuns). Apesar dessas limitações, o hotel cumpre sua função principal de oferecer um ambiente de descanso e segurança aos hóspedes. A visita técnica também evidencia a importância do levantamento de dados técnicos e normativos na elaboração de um projeto arquitetônico a fim de dirimir problemas e potencializar qualitativamente o espaço construído e sua interação com a paisagem local.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, N., Brito, P. L. d., Jorge, W. E. (2019). **Hotel: planejamento e projeto**. Brasil: Editora Senac São Paulo.

BRASIL. Ministério do Turismo. Portaria nº100, de 16 de junho de 2011. Institui o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass), estabelece os critérios de Meios de Hospedagem (CTClass) e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 jun. 2011. Disponível em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/portarias-arquivos/portaria-2011/PORTARIA-N-100c-DE-16-DE-JUNHO-DE-2011>. Acesso em: set. 2025.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DO COMÉRCIO – CNC. **Breve histórico do turismo e da hotelaria**. Rio de Janeiro: CNC, 2005. Disponível em: <https://docentes.ifrn.edu.br/anavelasque/disciplinas/breve-historico-do-turismo-e-da-hotelaria-cnc>. Acesso em: set. 2025.

GÓES, Ronald de. **Pousadas e hotéis: manual prático para planejamento e projeto**. São Paulo: Editora Blucher, 2015. E-book. Pág.82. ISBN 9788521209188.

SEBRAE/PE. **Perfil de Negócios de Hotelaria (Hotéis e Pousadas)**. Recife, 2017. Disponível em: https://sebrae.com.br/Sebrae/Portal%20Sebrae/UFs/PE/Anexos/Perfil%20de%20negocios_hotelaria_.pdf. Acesso em: set. 2025.