

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
FACULDADE DE ENGENHARIA**

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM AMBIENTE CONSTRUÍDO

Bianca Coutinho Lopes Cunha

Morar em hotel: ambientes de unidades compactas e a vivência dos hóspedes de longa estada em hotel

Juiz de Fora
2024

Bianca Coutinho Lopes Cunha

Morar em hotel: ambientes de unidades compactas e a vivência dos hóspedes de longa estada em hotel

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Ambiente Construído da Universidade Federal de Juiz de Fora como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Ambiente Construído. Área de concentração: Ambiente Construído.

Orientador: Profº. Dr. José Gustavo Francis Abdalla

Juiz de Fora
2024

Coutinho Lopes Cunha, Bianca.

Morar em hotel: : ambientes de unidades compactas e a vivência dos hóspedes de longa estada em hotel / Bianca Coutinho Lopes Cunha. -- 2024.

133 p.

Orientador: José Gustavo Francis Abdalla

Dissertação (mestrado acadêmico) - Universidade Federal de Juiz de Fora, Faculdade de Engenharia. Programa de Pós-Graduação em Ambiente Construído, 2024.

1. Arquitetura. 2. Hotel. 3. Moradia. 4. Urbanismo. 5. Relação pessoa-ambiente. I. Francis Abdalla, José Gustavo , orient. II. Título.

Bianca Coutinho Lopes Cunha

Morar em hotel: ambientes de unidades compactas e a vivência dos hóspedes de longa estada em hotel

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Ambiente Construído da Universidade Federal de Juiz de Fora como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Ambiente Construído. Área de concentração: Ambiente Construído.

Aprovada em 27 de setembro de 2024

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. José Gustavo Francis Abdalla - Orientador
Universidade Federal de Juiz de Fora

Prof. Dr. Frederico Braida Rodrigues de Paula
Universidade Federal de Juiz de Fora

Profª. Dra. Simone Barbosa Villa
Universidade Federal de Uberlândia



Documento assinado eletronicamente por **Frederico Braida Rodrigues de Paula, Professor(a)**, em 27/09/2024, às 12:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Jose Gustavo Francis Abdalla, Professor(a)**, em 27/09/2024, às 12:03, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Simone Barbosa Villa, Usuário Externo**, em 27/09/2024, às 16:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no Portal do SEI-Ufjf (www2.ufjf.br/SEI) através do ícone Conferência de Documentos, informando o código verificador **2005112** e o código CRC **A62EB9E1**.

Dedico este trabalho aos meus pais, Imaculada e Marcelo e ao meu parceiro de vida, Rafael que me inspiram e me incentivam para realização dos meus objetivos de vida.

AGRADECIMENTOS

Expresso meus agradecimentos por todos aqueles que de alguma forma estiveram presente durante esta trajetória acadêmica:

Primeiramente a Deus por me capacitar diariamente para realização de todas as tarefas necessárias para concluir meus objetivos;

Aos meus familiares, por todo suporte durante essa trajetória, palavras de carinho e incentivo para que eu pudesse concluir mais uma etapa da minha história;

Ao meu orientador José Gustavo Francis Abdalla, por sua sabedoria, ensinamentos, paciência e todo suporte durante esses últimos anos;

Aos participantes da banca examinadora, Frederico Braidá Rodrigues de Paula e Simone Barbosa Villa, por aceitarem o convite e contribuírem para a conclusão deste trabalho;

À Universidade Federal de Juiz de Fora, por conceder a bolsa de pós-graduação, a qual permitiu o financiamento desta pesquisa.

Muito Obrigada!

RESUMO

Esta dissertação aborda o morar em hotel como uma modalidade do século XXI. Ao que sugere, os motivos pelos quais houve a procura por esta tipologia de moradia, são as facilidades do empreendimento: locação, segurança, localização, praticidade. Este trabalho objetiva descrever a estrutura física-espacial e visa identificar aspectos significativos para a vivência dos hóspedes de longa estada em hotel. A metodologia de pesquisa possui abordagem empírica de caráter exploratório e análises que seguem duas vertentes: 1. ambiente físico-espacial e 2. ambiente sociocultural. Foram elencados dois estudos de caso, entre 2000 e 2010, na cidade de Juiz de Fora, MG, com tipologias hoteleiras. Os resultados indicam que há impactos no ambiente sociocultural devido à estrutura do ambiente físico-espacial. A dissertação tem como limite epistemológico a relação pessoa-ambiente para os ambientes hoteleiros. Ela, em suas considerações, vai constatar a existência de moradias em hotéis e que a produção da espacialidade arquitetônico-urbanística do ambiente construído, isto é, dos elementos físico-espaciais (lugares, seus arranjos ambientais e ambiências), podem moldar comportamentos e estilos de vida, tal qual a literatura da relação social e pessoa-ambiente indicam.

Palavras-chave: Arquitetura. Hotel. Moradia. Urbanismo. Relação pessoa-ambiente.

ABSTRACT

This dissertation approaches living in a hotel as a 21st-century modality. As it suggests, the reasons why there was a demand for this type of housing are the enterprise's facilities: rental, security, location, and convenience. This work investigates the physical-spatial structure, and it aims to identify significant aspects of the experience of long-stay hotel guests. The research methodology has an empirical approach of an exploratory nature and analyzes that follow two aspects: 1. physical-spatial environment and 2. sociocultural environment. Two case studies were listed, between 2000 and 2010, in the city of Juiz de Fora, MG, with hotel types. The results indicate that there are impacts on the sociocultural environment due to the structure of the physical-spatial environment. The dissertation has as its epistemological limit the person-environment relationship for hotel environments. In its considerations, it will note the existence of housing in hotels and that the production of the architectural-urban spatiality of the built environment - which is the physical-spatial elements such as places, their environmental arrangements, and ambience - can shape behaviors and lifestyles, as indicated by the literature on social and person-environment relationships.

Keywords: Architecture. Hotel. Housing. Urbanism. Person-environment relationship.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Imagem 1	–	Resumo esquemático da metodologia.....	13
Imagem 2	–	Resumo esquemático da metodologia capítulo 2.....	15
Imagem 3	–	Esquema dos recursos utilizados para coleta de dados por walkthrough.....	16
Imagem 4	–	Resumo esquemático da metodologia capítulo 3.....	19
Imagem 5	_	Modelo ecológico de Bronfenbrenner (Moser, 2018)	23
Imagem 6	_	Resumo esquemático da metodologia.....	31
Imagem 7	_	Esquema de localização da cidade de Curitiba - PR.....	33
Imagem 8	_	Planta Baixa Situação Humanizada (sem escala)	33
Imagem 9	_	Volumetria Empreendimento A.....	34
Imagem 10	_	Plantas Baixas Humanizadas, UH 1 e 2 quartos (sem escala)	35
Imagem 11	_	Esquema de localização da cidade de Três Rios - RJ.....	35
Imagem 12	_	Volumetria Empreendimento B.....	36
Imagem 13	_	Plantas baixas humanizadas “empreendimento B” (sem escala) .	37
Imagem 14	–	Plantas baixas humanizadas (sem escala)	38
Imagem 15	_	Imagem aérea do edifício.....	39
Imagem 16	_	Fotos das áreas sociais do edifício.....	39
Imagem 17	_	Plantas Baixas Humanizadas (sem escala)	40
Imagem 18	_	Planta de situação (sem escala)	41
Imagem 19	_	Planta Baixa Humanizada Tipologias Habitacionais (sem escala)	42
Imagem 20	_	Plantas Baixas Humanizadas “empreendimento B” (sem escala)	43

Imagem 21	_	Microsistema Tipologias Habitacionais “empreendimento B”	44
Imagem 22	_	Fachada Humanizada “empreendimento D”	45
Imagem 23	_	Microsistema “empreendimento D”	46
Imagem 24	_	Resumo esquemático da metodologia capítulo 3.....	50
Imagem 25	_	Propaganda do hotel em jornal.....	55
Imagem 26	_	Planta Baixa Pavimento Cobertura Projeto	57
Imagem 27	_	Planta Baixa Pavimento Cobertura Walkthrough.....	58
Imagem 28	_	Planta Baixa Pavimento Tipo e Imagens do Corredor de Acesso às Habitações.....	59
Imagem 29	_	Planta Humanizada Unidade Habitacional e Imagens	60
Imagem 30	_	Planta Baixa Pavimento Garagem 1	60
Imagem 31	_	Planta Baixa Pavimento Térreo e Imagens	61
Imagem 32	_	Ilustração da localização de origem dos hóspedes.....	63
Imagem 33	_	Ilustração Territorial de Caminhabilidade (Sem escala)	67
Imagem 34	_	Espaços comuns do Hotel A.....	68
Imagem 35	_	Planta esquemática de situação	68
Imagem 36	_	Setorização Tipologia Habitacional	69
Imagem 37	_	Banner de propaganda do hotel	71
Imagem 38	_	Planta Baixa Pavimento térreo hotel B	72
Imagem 39	_	Planta baixa 4º pavimento	73
Imagem 40	_	Planta baixa 5º ao 12º pavimento	73
Imagem 41	_	Planta baixa 13º ao 15º pavimento	74
Imagem 42	_	Planta baixa 16º pavimento	74

Imagem 43	_ Planta baixa 17º pavimento	75
Imagem 44	_ Planta baixa 18º pavimento	75
Imagem 45	_ Planta baixa 19º pavimento	76
Imagem 46	_ Espaços comuns do hotel B	77
Imagem 47	_ Plantas baixas humanizadas das tipologias habitacionais	77
Imagem 48	_ Setorização das tipologias habitacionais	78
Quadro 1	_ Setores e Instalações do Hotel.....	18
Quadro 2	_ Categorização de análise a partir do modelo ecológico de Bronfenbrenner.....	23
Quadro 3	_ Classificação dos meios de hospedagem no Brasil	28
Quadro 4	_ Dados gerais dos empreendimentos	32
Quadro 5	_ Comparação dos sistemas ambientais relacionados aos empreendimentos.....	48
Quadro 6	_ Detalhe de cada instrumento de coleta de dados	51
Quadro 7	_ Dados Gerais dos Estudos de Caso	53
Quadro 8	_ Síntese das respostas obtidas pela entrevista com moradores ...	65
Quadro 9	_ Síntese dos sistemas ambientais relacionados aos empreendimentos.....	79
Quadro 10	_ Pontos positivos e negativos sobre morar em hotel.....	81
Gráfico 1	_ Faixa etária dos hóspedes.....	61
Gráfico 2	_ Tempo de Permanência hóspede de longa estada.....	62
Gráfico 3	_ Tempo de Permanência hóspede de curta estada.....	62

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	11
OBJETIVOS.....	13
METODOLOGIA	13
ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO	20
1 CONCEITUAÇÃO	21
2 HABITAÇÃO CONTEMPORÂNEA: “Unidades Compactas”	26
2.1 OBJETIVO DO CAPÍTULO	30
2.2 METODOLOGIA DO CAPÍTULO	31
2.3 UNIDADES COMPACTAS	31
2.3.1 Informações gerais dos empreendimentos	31
2.3.1 Resultados	32
2.3.2 Análises dos dados	40
3 ESTUDOS DE CASO	50
3.1 OBJETIVO DO CAPÍTULO	50
3.2 METODOLOGIA DO CAPÍTULO	50
Análise de Dados.....	52
3.3 INFORMAÇÕES GERAIS DOS ESTUDOS DE CASO	53
3.4 ESTUDO DE CASO 1: HOTEL A.....	55
3.4.1 Resultados	55
3.4.2 Análise de Dados	66
3.5 ESTUDO DE CASO 2: HOTEL B.....	70
3.5.1 Resultados	70
3.5.2 Análise de Dados	76
3.6 CONCLUSÃO DO CAPÍTULO	78
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS	83
REFERÊNCIAS	88
APÊNDICE A - Questionário aplicado aos hóspedes	92
APÊNDICE B - Roteiro entrevista com colaborador	96
APÊNDICE C - Roteiro entrevista com hóspede de longa estada	97
APÊNDICE D - Dados Questionário	100
APÊNDICE E - Dados Entrevista Hóspedes de Longa Estada	102
APÊNDICE F - Entrevista com colaborador (Hotel)	105
APÊNDICE G - Entrevista com colaborador (Empreendimento C)	107
APÊNDICE H - Entrevista com arquiteto	109
ANEXO A – Parecer Consubstanciado CEP	111
ANEXO B - Projeto arquitetônico Hotel A (capítulo 3)	116
ANEXO C - Projeto arquitetônico Hotel B (capítulo 3)	121
ANEXO D - Projetos arquitetônicos “empreendimento A e B” fornecidos pelo arquiteto entrevistado	126

INTRODUÇÃO

No Brasil, as primeiras formas de hospedagem surgiram em moradias locais, onde os habitantes acolhiam os viajantes e proporcionavam uma hospitalidade. (Barbosa; Leitão, 2005). Essa prática era comum, especialmente, nos primeiros três séculos da colonização, quando as famílias tinham o hábito de receber grupos de pessoas em trânsito, em locais específicos reservados para eles, a qualquer hora do dia ou da noite, uma vez que esses espaços não tinham conexão direta com as áreas residenciais. Vale ressaltar que, à época, as construções não dispunham de ambientes com proximidade física e espacial com os arredores, ao contrário do que ocorre atualmente (Souza, 1977).

De acordo com Andrade, Brito e Jorge (2005), no exterior, a terminologia "hotel" foi construída no século XVIII, na Inglaterra. Os autores afirmam que também foi nessa época que os primeiros edifícios com essa característica começaram a surgir no Brasil, inicialmente em Salvador como uma hospedaria ligada ao Colégio dos Jesuítas, e posteriormente, o Hotel Pharroux, localizado no centro do Rio de Janeiro, que consolidou o termo hotel, próximo ao entendimento que temos na contemporaneidade. No entanto, no país, a ideia de hotel inicialmente esteve predominantemente no Rio de Janeiro, provavelmente por ao menos dois fatores específicos: por ser a sede da coroa e, decorrente disto, pela cidade receber um grande número de imigrantes com a chegada da corte portuguesa em 1808. Essas hospedagens eram, entretanto, percebidas muito mais como locais de alimentação do que como os hotéis propriamente para hospedagens. Foram três períodos de expansão dos hotéis, o primeiro, como dito, a partir do início do século XIX e os outros dois no século XX, quando ocorreram, conforme o CBA-Hotéis (1987), dois períodos de crescimento significativo na construção hoteleira no Brasil, entre 1920-1930 e após 1960. Então, conseqüentemente, hotéis se firmaram como uma organização econômica e estão presentes em praticamente todo o país. Mais do que isto, estão consolidados com um diversificado nicho de serviços sociais, lazer, negócios etc.

Sendo os hotéis uma tipologia arquitetônica a ser estudada, por sua vez, complexa para ser investigada enquanto características sistêmicas e espaciais objetivas, sabido que, para o seu entendimento em termos de contextos de vida para o habitar, para além do espaço físico, "os edifícios são projeções mentais,

exteriorização da imaginação, da memória e das capacidades conceituais do ser humano” (Pallasmaa, 2017, p. 46).

Além disso, a cada tempo, a vida em sociedade se altera em decorrência de marcos históricos como, crises sanitárias, necessidades culturais, desejos pessoais, além das transformações econômicas e políticas que constroem a realidade e são consequências para novas visões de mundo (Velho, 1995). Isto reflete também no setor hoteleiro, no qual sofreu várias alterações ao longo da história. No século XXI, os serviços ofertados pelos hotéis são ainda mais amplos e especializados. Na atualidade se encontram serviços de lazer, negócios, turismo, e até mesmo atividades de rotina como academia de ginástica, observado por Ferraz et al. (2018), em que o ramo de fitness em estabelecimentos hoteleiros está em expansão quando se trata do bem-estar e lazer através de atividades físicas. Cada vez mais, esses empreendimentos buscam integrar em seus serviços atividades da vida diária de seus hóspedes. Por exemplo, no campo de estudo da dissertação, durante a última década, observa-se uma oferta de serviço relevante nesses lugares, entre eles há um ponto central do serviço que consiste na “hospedagem de longa estada”. Tal natureza de hospedagem é significativa no campo da habitação porque, dado o tempo de permanência, envolve, por premissa, questões pessoal-cognição, sociabilidade do indivíduo com outras pessoas e aspectos próprios do ser em termos comportamentais, espiritualidade, valores advindos da formação cultural, de grupos e sociedade experienciada, entre outros, que constituem a vivência dos sujeitos em ambientes típicos do morar.

Colocado que habitar é um termo complexo, surgem algumas questões dentro da temática desta dissertação, tais como: por que pessoas usam hotéis como lugares de habitação de longa estada (e não transitória)? Como elas estabelecem seus territórios nestes equipamentos? Quais implicações isso tem para elas? Que operações (trajetórias e horizontes) estão no percurso da vida destas pessoas? Quais estruturas estão na constituição da natureza tipológica dessas hospedagens? Como este equipamento se diferencia da casa convencional no campo do microssistema?

Diante disso, a dissertação procura responder a seguinte questão problema: Qual o impacto do ambiente físico de hotéis no contexto das relações socioculturais, quando comparadas à ambiência da habitação tradicional?

OBJETIVOS

O objetivo geral: descrever a estrutura dos espaços físicos dos hotéis; e investigar aspectos significativos da espacialidade arquitetônica e urbanística para a vivência dos usuários residentes de longa estada em hotéis.

Os objetivos específicos são:

1. Descrever as edificações a partir dos espaços físico-funcionais das arquiteturas e seu design de interiores;
2. Identificar a hierarquia de importância dos sistemas ambientais quanto ao objeto de pesquisa considerando a classificação ambiental segundo quatro ordens de abrangência na interação da pessoa com o ambiente construído: microssistema, mesossistema, exossistema e macrossistema;
3. Identificar a população usuária de hotéis, perfil do habitante, e categorizar em: longa estada, curta estada e/ou outras.
4. Qualificar hotéis enquanto seu caráter habitacional.

METODOLOGIA

Imagem 1 - Resumo esquemático da metodologia



Fonte: a autora.

A pesquisa, sob a abordagem qualitativa de natureza exploratória, foi estruturada em quatro etapas que constituem o trajeto metodológico do estudo. Na primeira etapa percorremos a conceituação sobre aspectos que envolvem a vida dos sujeitos quanto aos modos de habitar, compondo um breve referencial teórico. Ainda neste capítulo, abordamos a teoria ecológica de Bronfenbrenner (1996), que é a essência das análises dos capítulos seguintes. A investigação se restringe às análises dos sistemas ambientais quanto ao ambiente físico-espacial e sociocultural: 1. microssistema - unidade habitacional; 2. mesossistema - espaços coletivos internos do edifício; 3. exossistema - características do bairro; e 4. macrossistema - situação econômica e geográfica do município. Ainda, contempla o ambiente no microssistema da vida e suas relações com outros ambientes, e a experiência do indivíduo no ambiente residencial. Visto que, o microssistema é parte específica do contexto familiar das pessoas, onde ocorrem as interações físico-sociais iniciais, formando laços entre grupos e indivíduos, além de instigar comportamentos e construir hierarquias sociais.

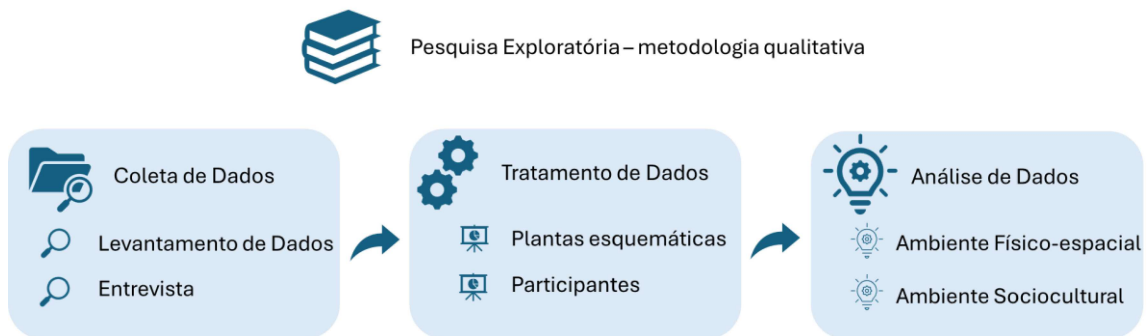
Para o seu desenvolvimento, a pesquisa foi submetida e aprovada pelo Comitê de Ética da Universidade Federal de Juiz de Fora, pela Plataforma Brasil de acordo com o projeto CAAE 71745123.4.0000.5147 (Anexo A).

Os objetos de estudo, selecionados para a pesquisa, constituíam uma amostra com dois hotéis na cidade de Juiz de Fora, MG, entretanto, somente a administração do hotel apresentado no capítulo 3 autorizou todas as etapas da pesquisa, sendo assim, a investigação do segundo empreendimento ficou limitada, devido a obstrução de coleta de dados por meio de questionário e entrevista, por parte da administração. Diante disso, houve uma reestruturação da dissertação, tornando possível a apresentação dos dados coletados durante as etapas que antecederam os questionários e entrevistas deste hotel. Assim, um hotel foi apresentado no capítulo 2, como um exemplo de unidade compacta e o outro foi o objeto central da pesquisa que contemplou todos os métodos no capítulo 3.

O segundo capítulo, Habitação Contemporânea “Unidades Compactas”, compreendidas por Mendonça e Villa (2018), como o fenômeno da minimização dos apartamentos que provém de condições, como a supervalorização dos imóveis, a alta procura por habitações e a insuficiência de terrenos centrais, além das alterações de perfis demográficos e transformações de hábitos e culturas dos seres, tem o objetivo

de apresentar modelos de empreendimentos, que representam conceitualmente novos modos de habitar na contemporaneidade. A definição da amostragem para este capítulo está fundamentada em critérios de seleção como: 1. localização; 2. metragem quadrada até 50m²; e 3. empreendimentos contemporâneos. Nesta seção, os dados das edificações foram coletados em sites de divulgação do empreendimento e com auxílio de um arquiteto, que gentilmente cedeu projetos de sua autoria para a pesquisa. Além disso, foi realizada uma entrevista aberta com ele para compreender o cenário atual do mercado imobiliário para essas tipologias de habitação, evidenciando modelos de negócio, público alvo e estratégias construtivas. Os dados foram tratados através de plantas esquemáticas e transcrição das informações descritas durante a entrevista. Por fim, foram realizados dois tipos de análise, uma de cunho físico-ambiental e outra de caráter sociocultural, ambas seguindo os sistemas ambientais do macro ao microsistema, com base na tradução de Moser (2018) para o modelo ecológico de Bronfenbrenner (1996).

Imagem 2 - Resumo esquemático da metodologia capítulo 2



Fonte: a autora.

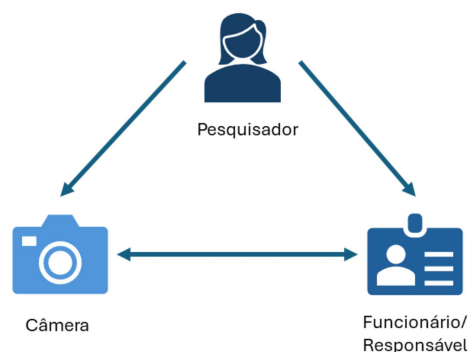
Morar em hotel, capítulo 3, foi desenvolvido com o objetivo de investigar empreendimentos hoteleiros na cidade de Juiz de Fora, MG que apresentaram modelos de negócios com oferta de unidades para moradia. Para este capítulo foram utilizados os seguintes métodos de coleta de dados: 1. levantamento documental; 2. walkthrough; 3. amostragem; 4. questionário; 5. entrevista.

O levantamento dos documentos ocorreu no acervo da divisão de arquivo público da cidade de Juiz de Fora, MG, onde estão guardados os processos de solicitação de obras e aprovação de construção. As plantas das edificações e possíveis modificações, juntamente com levantamentos detalhados, estão organizadas ali. A consulta se fez necessária devido à dificuldade de acesso aos

arquivos por parte da construtora. Durante essa investigação, foi notado que a empresa responsável pelo hotel recorre aos documentos legais para obter informações técnicas e construtivas, além de realizar levantamentos específicos em casos de alterações físicas (como reformas). É importante ressaltar que toda a documentação é física e não há nenhum elemento virtual, como desenhos em CAD ou modelagem de informação de construção (BIM). Nesta perspectiva, o estudo utilizou informações processuais da prefeitura, contando com a respectiva autorização da empresa. Ademais, houve a oportunidade de registrar por meio de fotografias as pranchas do processo. Essa abordagem foi necessária devido à impossibilidade de requerer a remoção do processo do arquivo municipal.

O walkthrough, definido por Ono et al. (2018), é um instrumento de coleta de dados inicial, de caráter exploratório, caracterizado como um passeio, que permite o reconhecimento geral dos espaços e seus usos. Neste caso, para realização da coleta de dados, através do instrumento, houve um agendamento prévio junto aos funcionários do hotel e o passeio da pesquisadora no edifício foi guiado por um funcionário, que aconteceu de cima para baixo, ou seja, do último pavimento até o térreo. As imagens registradas, de maneira categórica, foram fotografadas no sentido horário, teto e chão de cada ambiente. Para realização desta tarefa, foram necessárias: câmera para os registros dos ambientes, uma pessoa com conhecimento prévio da utilização do instrumento de coleta e uma pessoa responsável para apresentar o edifício, representado no esquema abaixo.

Imagem 3 - Esquema dos recursos utilizados para coleta de dados por walkthrough.



Fonte: a autora.

Quanto à amostragem, foi definida de acordo com a população existente e subdividida em categorias de hóspede de longa estada e hóspede de curta estada. A

seleção da amostra foi feita por conveniência, já que englobou pessoas que estavam acessíveis e não foram escolhidas com base em critérios estatísticos. Os participantes precisavam ter mais de 18 anos, ser brasileiros, trabalhar, hospedar e morar no hotel para participar do estudo. Os motivos que levaram à escolha dos participantes, confere-se à necessidade de coletar informações sobre a experiência do hóspede de longa estada; e por parte dos colaboradores, entender a conformação administrativa existente para o empreendimento.

O questionário foi elaborado em quatro grupos de informações relevantes para a investigação: (a) informações pessoais; (b) localização; (c) serviços de hospedagem; (d) informações ambientais referentes à unidade habitacional (Apêndice A). Com exceção do grupo (a), todos os demais grupos possuem uma escala de resposta de 1 a 4. Seu objetivo era coletar informações iniciais sobre o lugar pelo ponto de vista dos hóspedes. Sua aplicação foi feita seguindo as orientações do coordenador do hotel, sugerindo que os funcionários abordassem os hóspedes para responderem. O público alvo foram hóspedes de longa e curta estada.

As entrevistas semiestruturadas possuem dois modelos: (1) para funcionários e (2) para hóspedes de longa estada (Apêndice B e C). O primeiro, possui 15 perguntas direcionadas para compreender aspectos quanto à administração, comportamentos observados referente aos hóspedes, tipos de serviços, entre outros. O segundo, foi desenvolvido para compreender aspectos da vivência do hóspede de longa estada, para isso, foram elaboradas 36 perguntas separadas em três temas: (1) vivência; (2) tempo de permanência; e (3) lugar. As entrevistas foram realizadas pessoalmente entre a pesquisadora e o participante (este abordado no primeiro momento pelos colaboradores do hotel), e todo o conteúdo falado foi gravado por áudio. Nesta etapa foram incluídos apenas hóspedes de longa estada. Para a realização das entrevistas, a pesquisadora ficou de plantão durante uma semana na recepção do hotel, e os hóspedes foram abordados pelos funcionários quando estavam chegando ou saindo do edifício. Menos pessoas foram entrevistadas do que aquelas abordadas, pois a participação na pesquisa era totalmente opcional e espontânea.

Cada tratamento dos dados é referente a um método de coleta: 1. os documentos do projeto arquitetônico foram tratados por meio de setorização. As plantas esquemáticas foram desenvolvidas a partir das imagens do projeto

arquitetônico impresso, havendo distorções da espacialidade, por isso não foi possível desenvolver uma escala gráfica que contemplasse fielmente as medidas geométricas do projeto. A análise setorial foi baseada no livro *Hotel: Planejamento e projeto* (Andrade; Brito; Jorge, 2005, p.91), o qual divide a constituição do hotel em áreas básicas (quadro 1), ressalta-se que o objetivo não é identificar todos os setores presentes na tabela, mas apresentar segundo ela os setores encontrados no empreendimento estudado.

Quadro 1 - Setores e Instalações do Hotel

Hospedagem	Apartamentos e suítes
Públicos e sociais	Lobby, salas de estar, sala de TV, sala de leitura, restaurantes, bares, salão de eventos, etc.
Administrativos	Recepção, gerências, reservas, marketing, contabilidade, recursos humanos, etc.
Serviços	Lavanderia, vestiários, manutenção, depósitos, etc.
Alimentos e bebidas	Recebimento, pré-preparo, câmaras frigoríficas, almoxarifado de A&B, cozinha principal, cozinha de banquetes, etc.
Equipamentos	Central de água gelada, subestação, quadros de medição, grupo motor-gerador, casa de bombas de recalque, caldeiras, etc.
Recreativos	Quadras de esportes, campo de golfe, piscinas, parque aquático, marinas, etc.

Fonte: a autora, adaptada de *Hotel: planejamento e projeto*, 2005.

2. as fotografias tiradas durante o walkthrough foram transformadas em um passeio ilustrado. Foi utilizado como instrumento de pré-análise com intuito de reconhecer o espaço interno do edifício e posteriormente comparar sua integralidade ao projeto arquitetônico. Após a visita técnica foi possível comparar os espaços encontrados com aqueles presentes no projeto arquitetônico, que constataram divergências durante o tratamento de dados. 3. a amostragem instruiu a definição dos participantes; 4.

Gráficos e ilustrações foram gerados a partir dos dados coletados nos questionários. Suas respostas foram analisadas de acordo com o grupo de informações e seus resultados estão apresentados no capítulo 3.3 Empreendimento - Hotel na seção 3.3.2. Questionário. 5. As informações coletadas por áudio durante a entrevista foram transcritas e sintetizadas em um quadro com a separação das respostas de acordo com a pergunta e o tema apresentado no roteiro. Os resultados estão apresentados no capítulo 3.3 Empreendimento - Hotel na seção 3.3.3. Entrevista. Além disso, desenvolveu-se um quadro síntese com os tópicos mais relevantes (Quadro 4).

Os dados, desde a coleta até o tratamento, permitiram as análises finais, que foram separadas em duas etapas: (a) análise do ambiente físico-espaciais; e (b) análise do ambiente sociocultural. As análises da etapa (a) são referentes ao aspecto objetivo da pesquisa e as análises (b) são do aspecto subjetivo, entretanto passíveis de argumentação pautada em formas objetivas de análises (exemplo: questionários quantitativos e/ou qualitativos), no caso desta dissertação, seguindo os sistemas ambientais do macro ao micro sistema, assim como no capítulo anterior.

Imagem 4 - Resumo esquemático da metodologia capítulo 3



O último capítulo, “Considerações Finais”, apontam as conclusões da pesquisa, resgatando os principais tópicos abordados, as reflexões sobre os resultados alcançados, procurando encorajar discussões sobre o tema “habitação contemporânea” especificamente, no que tange, o morar em hotel, além das sugestões futuras.

ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

Capítulo 1. CONCEITUAÇÃO

Esse capítulo expõe os conceitos referentes aos sistemas ambientais de acordo com a teoria ecológica de Bronfenbrenner (1996), além de conceituar aspectos inerentes para a vivência dos sujeitos.

Capítulo 2. HABITAÇÃO CONTEMPORÂNEA: “Unidades Compactas”

O capítulo foi desenvolvido para exemplificar os modelos de unidades compactas, demonstrando a similaridade espacial entre as habitações residenciais e aquelas encontradas em hotéis, e analisar seus sistemas ambientais, bem como servir de ensaio para a etapa seguinte. E está estruturado em: 2.1 objetivo da análise das habitações contemporâneas; 2.2 Método de análise; 2.3 Resultados.

Capítulo 3. MORAR EM HOTEL

Capítulo referente à investigação principal da pesquisa, desenvolvida desde o espaço físico até o espaço ambiental (social). Isto é, análises objetivas, as quais englobam o estudo do ambiente físico-espacial; e análises subjetivas, analisando o ambiente sociocultural do hóspede de longa estada. Sua estrutura: 3.1 Objetivo da análise do edifício hotel; 3.2 Método de análise do edifício; 3.3 Empreendimento - Hotel.

Capítulo 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Capítulo destinado às conclusões da pesquisa, considerações sobre os resultados obtidos e sugestões para pesquisas futuras.

1 CONCEITUAÇÃO

A habitação, no âmbito da dissertação, é entendida como ambiente construído e como um artefato edificado. Ao tratar dos procedimentos contemporâneos para esta tipologia de edificações, Pallasmaa (2017) aponta que, tanto a funcionalidade, quanto estéticas, são elementos que, explorados de forma especulativa num universo materialista, vêm colocando novas questões aos estudos antropológico, mitológico e poético, nas considerações que abordam o habitar convencional de um lugar. Ainda, ele indica que, com isto, por um lado, tem aqueles que defendem que estão salvaguardas, à luz da contemporaneidade técnico e científica, a postura do atendimento às necessidades físico ambientais da espécie humana, mas, por outro lado, vai questionar que há perdas para as nossas questões de identidades, quando pensada a capacidade de abrigar, no âmbito do morar, de um ser que também é constituído de subjetividades, história e carrega consigo sua orientação ontológica. Em outros termos, são atendidas a condição experiencial do viver, mas não só suas necessidades existenciais (Miller, 1996).

Segaud (2016) vai compreender as atuais mudanças de outra maneira, a partir de investigações que têm como base observar, analisar e interpretar sociedades por meio das habitações e suas estruturas espaciais. Ela, ao analisar arranjos arquitetônicos em diferentes comunidades e culturas, indica que, a cada tempo presente, novas possibilidades de habitar se estabelecem e nomeia as inovações como “virtualidades humanas”, isto é, como respostas, nas vivências, ao tempo presente de cada sociedade. Assim, de certa forma, ela vai organizar, sem contradizer Pallasmaa, uma outra crítica às transformações pós-industriais e globalizantes das sociedades contemporâneas, no campo das edificações. Sem deixar de reconhecer que as produções mitológicas, artísticas e literárias, que, no entender da autora, continuam presentes nas sociedades contemporâneas e permanecem na influência das produções espaciais destas; ela apontará para as novas condições culturais, onde a interconectividade multilateral de culturas baliza as inovações. Entre elas, estão ainda as desterritorializações causadas por este processo de múltiplos relacionamentos que formam novos grupos de valores, desejos e necessidades, bem como condições técnicas (artefatos e mentefatos) que levam a alterações sociais radicais.

Segundo Malinowski (1976), funcionalmente, desejos e necessidades estão presentes cotidianamente, para entendimento das constantes transformações humanas e podem justificar trajetórias e transformações de uma pessoa, de seus grupos próximos, ou mesmo de uma sociedade inteira.

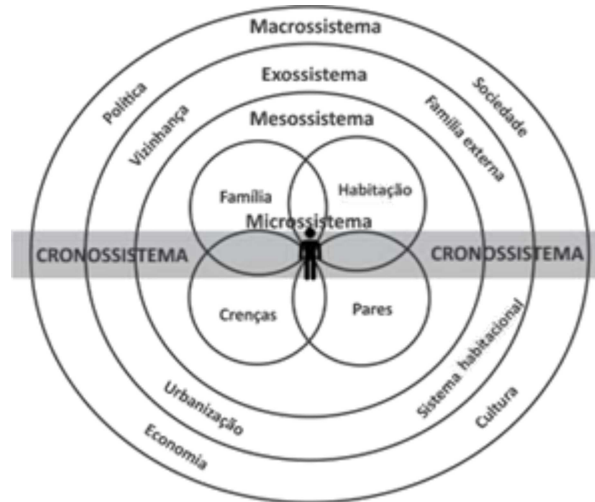
Sabido que o território trata do ambiente físico, sua geografia física, os lugares da arquitetura construídos que colocam aos indivíduos determinadas geometrias e suas métricas “X,Y,Z” de uma sala, portanto matemáticos e preciso e que a territorialidade traz consigo um território social, sociocultural, cultural, onde os limites físicos não são necessariamente métricos, mas econômicos, étnicos formativos de uma sociedade, políticos etc. Assim, a territorialização é um processo temporal-cultural, tanto social, quanto cultural e ontológico. Neste sentido, Haesbaert (2019) reforça que, em mudanças de território, na maior parte das vezes, ela vem acompanhado de uma desterritorialização, onde há inevitavelmente e formalmente uma reterritorialização, sendo essa promotora de novos mundos, inter-relações, dependências, valores e estruturas sociais, entre outros.

Identidade, no campo da relação pessoa-ambiente e pessoa-sociedade não é menos fácil de ser abordada na habitação. Elas, neste contexto, estão imersas num campo multidisciplinar e frequentemente transformada, em seus entendimentos, por cada uma das áreas que a aborda (Peng; Strijker ; Wu, 2020). Por exemplo, ao se tratar pela ótica de Speller (2005), no campo da psicologia ambiental, no mínimo, existem três aspectos a serem considerados: a identidade com o lugar, (place identity); o vínculo ao lugar (place dependence) e o afeto e/ou apego com o lugar (place attachment). Identidade, vínculo e apego e afeto, no âmbito do morar, estão relacionados ao ambiente de autonomia máxima possível das pessoas, como tratam Bronfenbrenner (1996) e Moser (2018). Como estrutura a isto, no desenvolvimento da pessoa, dois campos espaciais, ao menos, surgem com potencial de colocar o sujeito entre ele, o outro e os outros, com consequências em termos de pensamentos, ações, comportamentos, inter-relações etc. Um é o que está circunscrito pelo que está sob seu domínio, de entendimento, de poder, de atitudes e de atividades, outro é pelo que não está aí.

Surge, então, o dentro e o fora. Bronfenbrenner (1996) vai sistematizar isto por meio de sistemas ambientais de desenvolvimento da pessoa (do micro ao

macrossistema) como, adaptado de Moser (2018), vai ser trazido e transformado para esta dissertação na imagem:

Imagem 5 - Modelo ecológico de Bronfenbrenner



Fonte: Moser (2018), adaptada pela autora.

A habitação, por esta teoria, está no microsistema (Quadro 2) e fornece condições para que o sujeito construa (nela) um universo distinto dos outros sistemas, isto acarreta, no contexto do interior das habitações, uma construção de cenário de vida específico, baseado identidades, vínculos, e apegos e afetos (Speller, 2005), tudo em um universo restrito de habilidades e autonomias pessoais, relacionamentos interpessoais, poderes e relações em mesmo grupo familiar (concebido família aqui, não só pelo laço genético, mas de relações interpessoais de convívio entre pares que residem no mesmo ambiente), quando comparado ao ambiente externo, sendo a autonomia, a formação de grupos, a constituição de hierarquias, enfim, tudo diferente do que está antes da “porta de entrada” (MOSER, 2018).

Quadro 2 – Categorização de análise a partir do modelo ecológico de Bronfenbrenner

Sistemas	Microsistema	Mesossistema	Exossistema	Macrossistema
Atributos	Habitação	Áreas comuns do edifício	Entorno próximo ao edifício (Bairro)	Cidade
Indicadores	<ul style="list-style-type: none"> • Usos • Adaptações na habitação 	<ul style="list-style-type: none"> • Usos 	<ul style="list-style-type: none"> • Dependência funcional 	<ul style="list-style-type: none"> • Dependência funcional

Parâmetros de análise	Nível de autonomia	Nível de autonomia	de	Nível de autonomia	Nível de autonomia
------------------------------	--------------------	--------------------	----	--------------------	--------------------

A identidade no arquitetônico tem ainda dimensões filosóficas, como escreve Bollnow (2007), dado que cada sujeito vive num espaço, mas vivencia muitas espacialidades, neste e noutros tempos vividos por ele, e, tal capacidade de percepção e diferenciação do ser humano, lhe permite discernir conhecimento do mundo experiencial (do ter) e do existencial (do ser).

Para Aleixo (2019), ao estudar uma comunidade associada ao sistema de saúde e seus apegos e afetos, ele vai no sentido que existe um mundo físico que é repleto de características abstratas (distância, direção, tamanho, volume, forma e ambiente natural), mas que, no entanto, é desprovido de uma definição e interpretação cultural exata. Por esta visão, ao menos dois aspectos podem ser estruturados, há um universo objetivo e outro subjetivo na espacialidade do sujeito e que estão convivendo ao mesmo tempo com a pessoa em seu meio ambiente. Ainda, numa ampliação desta subdivisão, a espacialidade surge diante de lugares, ambientes e ambiências, que, entretanto, podem ser elencados sob a ótica de estrutura objetiva e abstrata (matemático-ambiental), subjetiva, mas com possibilidades de leituras objetivas (sociocultural) e especificamente subjetivas (espaço vivenciado), sendo esta última, apoiada em Thibaud (2018). Ainda, espaço vivenciado, ou relativo ao universo existencial, é aquele em que se vive, mas também se transcende na vivência nele. Diz-se isto apoiado em Bachelard (1988, p.62), onde: “a casa vivenciada não é uma caixa inerte. O espaço habitado transcende o espaço geométrico”.

Espaços, em ambientes construídos, são entendidos aqui, como cenários de vida, com múltiplas unidades em sua essência, como: tempo, lugar e ações (NUNES, 2013). Mais especificamente, apoiado em Certeau (1994), com unidades léxicas (de signos e a priori do ser) e semânticas (de significados, sentidos e sentimentos). Nele, academicamente tratando, estão os discursos de ator(es), ser(es) que o(s) vivencia(am), quer sejam: narrativas temporalmente estruturadas, tragédias e/ou dramas vividos, fatos épicos etc.; também, nos discursos, se contam histórias de outros tempos e se apresentam questões ontológicas. Há no espaço em si, em seu cenário, no contexto da sua localização e geometria, um arranjo indutor e disciplinar, nos termos de Foucault (1979), fato construído a partir das relações hierárquicas de

poder, sociais em geral e das inter-relações de convívio socialmente acordados, ou mesmo imposto.

Quando tal atitude é posta e é observada sob a ótica das estruturas e interações humanas, há nestes hotéis, segundo a visão da relação pessoa-ambiente e pessoa-sociedade, uma fronteira a ser questionada entre dois universos sociais diferentes, com microssistemas ideologicamente diferentes: o externo (aberto, onde a pessoa “perde” sua autonomia) e o interno (fechado em si, sem o espaço pessoal e de inter-relações de uma edificação com espaço exclusivo para a habitação antropológica-formal).

Considerando que os humanos são capazes de transformar espaços naturais e/ou pré-existentes de ambientes construídos em lugares localizados e segmentados que, por suas vezes, estão organizados para atender as necessidades e estruturas sociais humanas particulares, gerando ambientes onde se vive e vivencia suas existências, aqui, são compreendidos os termos lugar, ambiente e ambiência, a qual está relacionada à dependência do sujeito, (Laraia, 1986; Thibaud, 2018). O lugar, segundo Augé (2012), é definido por sua capacidade relacional, identitária e histórica. Ainda, ele indica, que existem os não-lugares, estes definidos como não sendo lugares antropológicos. Argumenta-se, que há falta de significância entre ambiente e o ser, e cita exemplos de não-lugares como shoppings, aeroportos, *hotéis*, tudo aquilo que é transitório. Cabe dizer que esta definição ocorre segundo argumentações específicas do entendimento do lugar pelo lugar em si e do lugar pela leitura particular da pessoa e de sua história e/ou ontologia relacionada ao lugar que faz sentido em sua vivência (Sá, 2014).

2 HABITAÇÃO CONTEMPORÂNEA: “Unidades Compactas”

Circunscrito ao cenário da moradia contemporânea, tendo como referência o Brasil do final do século XX para cá e ainda, mais especificamente, no que diz respeito à esfera residencial, percebe-se uma mudança em andamento nas tipologias dos edifícios, especificamente na redução de seus espaços internos seguindo o decréscimo do tamanho da família (Villa, 2020), além da inserção do uso residencial em empreendimentos hoteleiros. Neste sentido, há a teoria de Harvey (2014) que observa sobre uma tendência pós-moderna que promove a diversificação de nichos no mercado imobiliário, oferecendo uma maior liberdade na escolha da propriedade que melhor se encaixe na realidade de cada um, desde que haja recursos financeiros suficientes.

Mesmo com as novas ideias sobre moradias, vistas de outra perspectiva, mas mantendo a abordagem de um estilo de vida não convencional, pode-se identificar, aqui e como também se verá adiante nesta dissertação, a presença de edifícios que adotam uma abordagem mista entre hospedagem e residências, aparece, assim, o conceito de "estadas prolongada". Comumente associado ao contexto hoteleiro, onde o termo estrangeiro "long stay" refere-se a estadas de 30 dias ou mais, e até mesmo períodos superior a cinco dias (Melo, 2021).

Neste contexto, de acordo com a Legislação Brasileira (Lei Federal nº11771, 2008), só se permite hospedagem em empreendimentos hoteleiros por períodos de até 90 dias. Aqueles empreendimentos residenciais que locam seus espaços para hospedagem por períodos superiores a 90 dias, mesmo que disponha de serviços de hotelaria, não serão amparados por esta lei, a qual diz:

O disposto nesta Lei não se aplica aos empreendimentos imobiliários, organizados sob forma de condomínio, que contem com instalações e serviços de hotelaria à disposição dos moradores, cujos proprietários disponibilizem suas unidades exclusivamente para uso residencial ou para serem utilizadas por terceiros, com esta finalidade, por períodos superiores a 90 (noventa) dias, conforme legislação específica. (Lei Federal nº11771, 2008, p.8)

Ainda assim, a Lei 8245 (1991), sobre locação, se enquadra aos empreendimentos de hospedagem das categorias de apart-hotel e hotel que prestam serviços de longa estada, a qual diz:

Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:
a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
- 4. em *apart-hotéis*, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;**¹ (Lei Federal nº 8245, 1991, p.1)

Ao abordar sobre meios de hospedagem, é necessário ainda a compreensão da diferença entre os termos meios de hospedagem e plataformas digitais de hospedagem devido a confusão de seus conceitos. No campo histórico, Gonçalves e Campos (1998) vão dizer que as hospedagens surgiram por uma necessidade natural de abrigo em situações de deslocamento durante as viagens. Tais autores indicam que foi com o passar dos anos e com o surgimento de novas necessidades que surgiram os meios de hospedagem. Ainda pelo campo histórico, há relatos desde o Brasil colonial que apontam para a existência de hospedagens (ou hospedarias) com o conceito de hospitalidade dos moradores de localidades aos viajantes para cá e pelo país (Souza, 1997 e Algranti, 1997). Sendo assim, pela hospitalidade, está diretamente centrado na pessoa humana. Plentz (2007) indica, a partir disto, que também precisam ser observados aspectos subjetivos, bem como existem contextos mitológicos agregados ao termo.

Atualmente o Ministério do Turismo aplica, atendendo à lei, os meios de hospedagens como

Os empreendimentos ou 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. (artigo 23 da Lei nº 11.771/2008)

Este órgão do governo juntamente com o Inmetro desenvolveu o modelo de classificação adotado no Brasil: Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass). Seu objetivo era implementar um modelo de classificação por meio de estrelas no país, o qual permite uma visibilidade internacional. Então, este documento possui cartilhas de orientações básicas para cada uma das sete tipologias de meio de hospedagem, as quais estão intituladas como: 1. Hotel; 2. Resort; 3. Hotel

¹ Tópico relevante para a compreensão do objeto de pesquisa de acordo com a legislação federal.

Fazenda; 4. Cama e Café; 5. Hotel Histórico; 6. Pousada; 7. Flat/ Apart-Hotel (MINISTÉRIO DO TURISMO, 2010).

Assim, cada tipologia possui seus critérios particulares para sua classificação, visto que, existem diferentes características dos empreendimentos e critérios de escolhas por meio dos hóspedes. Então, compreende-se que um hotel 5 estrelas é diferente de uma pousada 5 estrelas, como observado no quadro abaixo:

Quadro 3 - Classificação dos meios de hospedagem no Brasil.

Hotel	Meio de hospedagem com serviços de recepção e alimentação.	1-5 estrelas
Resort	Hotel com infraestrutura de lazer e entretenimento que oferece serviços de estética, atividades físicas, recreação e convívio com a natureza no próprio empreendimento.	4-5 estrelas
Hotel Fazenda	Hotel instalado em uma fazenda ou outro tipo de exploração agropecuária e que oferece a vivência do ambiente rural.	1-5 estrelas
Cama & Café	Meio de hospedagem oferecido em residências, com no máximo três unidades habitacionais para uso turístico, em que o dono more no local, com café da manhã e serviços de limpeza.	1-4 estrelas
Hotel Histórico	Hotel instalado em edificação com importância histórica. Nota: Entende-se por edificação com importância histórica aquela com características arquitetônicas de interesse histórico ou que tenha sido cenário de fatos histórico-culturais de relevância reconhecida.	3-5 estrelas
Pousada	Meio de hospedagem de característica arquitetônica predominantemente horizontal, com até três pavimentos, 30 unidades habitacionais e 90 leitos, com serviços de recepção e alimentação. Nota: a pousada pode ser em um prédio único ou com chalés ou bangalôs.	1-5 estrelas
Flat/ Apart-Hotel	Meio de hospedagem em edifício, com serviços de recepção, limpeza e arrumação, constituído por unidades habitacionais que dispõem de dormitório, banheiro, sala e cozinha equipada, com administração e comercialização integrada.	3-5 estrelas

Fonte: a autora, adaptada de SBClass, Cartilha de Orientação Básica, 2010.

Contudo, em 2016 foi realizada uma pesquisa pelo IBGE (2016), na qual objetivou identificar os tipos e categorias dos estabelecimentos de hospedagem. No primeiro caso, associado ao ambiente físico e sem uso e, no segundo caso, à ambiência do lugar. Os tipos adotados, então, foram outros, se diferenciando da tabela 1: Hotéis, Apart-hotéis/ Flats, Pousadas, Motéis, Pensões de hospedagem, Hostels/ Albergues de turismo e outros. Nesta pesquisa, foram definidas as categorias: luxo, superior/muito confortável, turístico/ médio conforto, econômico e simples.

Ainda assim, existem diferentes plataformas digitais como os exemplos, Booking e AirBnb. As duas são consideradas plataformas de hospedagem, porém cada uma possui suas particularidades. O Booking é uma plataforma online onde os empreendimentos são cadastrados para oferta de hospedagens. Sendo assim, o Booking faz uma intermediação entre o empreendimento hoteleiro ou aluguel por temporada e o hóspede. Em contrapartida, o AirBnb possui características funcionais e de negócio que são diferentes do Booking, das quais seu principal diferencial é a economia compartilhada, descritas por Vera e Gosling (2018, p.448) como:

O compartilhamento como o ato e o processo de distribuir o que é nosso para os outros para o uso deles e/ou o ato e o processo de receber ou levar algo dos outros para nosso uso. Já o consumo colaborativo é definido pelo autor como eventos coordenados entre os consumidores para a aquisição e distribuição de um recurso a partir de uma taxa ou outra forma de remuneração, como escambo, comércio e trocas que envolvam a compensação não monetária. A diferença entre os dois conceitos estaria no fato de o consumo colaborativo envolver taxa ou outra forma de remuneração e de o compartilhamento não envolver taxa. Esses dois comportamentos do consumidor estão inseridos dentro do contexto da economia compartilhada. (Vera; Gosling, 2018)

Outros conceitos de estilo de vida não tradicional surgem na contemporaneidade, tais como: "*coliving*", "*student housing*" e "*cohousing*". Para o emprego do termo "tradicional", apoiados em Freire (1971) e Baudrillard (2002), refere-se à estrutura social e formal das residências que refletem funcionalidade, organização do espaço, valores e interações interpessoais baseadas em ideias estilizadas de vida, como observadas em exemplos como "a casa-grande e senzala", moradias burguesas e movimentos pós-Revolução Industrial, assim como na leitura setorial das casas modernistas.

Nas novas proposições de moradias, entretanto, os modelos categorizados como "*coliving*", conceito que ganhou notoriedade a partir de 2011, relacionando-se às experiências de moradia compartilhada, exemplo o Vale do Silício. Nesse local,

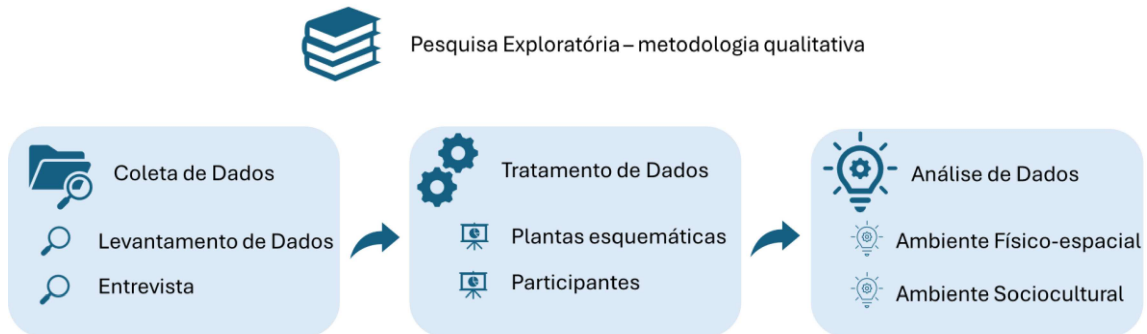
diversos profissionais da tecnologia uniram-se em residências, com o objetivo de criar um ambiente colaborativo. Essa iniciativa não visava apenas a redução de custos, mas também a formação de uma comunidade composta por pessoas da mesma área, com interesses afins (Osborne, 2018). O “*student housing*” se assemelha, pois possui a mesma estrutura espacial dispendo a área íntima em vários quartos privativos e os espaços sociais e serviços compartilhados. O que os diferencia, contudo, são seus públicos alvos, sendo que, no primeiro, existe um público dito amplo, dado que não se estabelece uma definição de grupo em particular, enquanto, no segundo, há um público específico, que são os estudantes, mesmo não sendo exclusivo para eles, mas, no geral, serão para os níveis de alunos do ensino médio, graduação e/ou pós-graduação. Ainda, segundo Osborne (2018), nos ambientes privativos desses empreendimentos, na dissertação entendidos como microsistema ambiental, é comum encontrar apenas o “essencial” em termos de mobiliário, isto é, visam atender às necessidades do dia a dia. Já os espaços compartilhados costumam ser decorados de maneira mais requintada e equipados com luxo, resguardando o imaginário jovem adulto. Estes modelos de empreendimentos oferecem facilidades aos pretensos usuários em relação ao modelo de negócio. Sob esse aspecto, o cliente pode aderir à moradia ou deixá-la quando desejar, desenvolvendo uma “atmosfera flexível” (McCamant; Durrett, 1988). Enquanto, o conceito de “*cohousing*”, segundo especialistas de mercado, como Kathryn McCamant; Charles Durrett (2011) e Scotthanson; Scotthanson (2004), é definido como uma forma de comunidade intencional voltada para aqueles que almejam um modo de vida alternativo. Seu foco principal reside em revitalizar, sob a ótica das relações de proximidade entre pares, àquela essência da vizinhança cooperativa e/ou compartilhada e, com isto, promover a convivência em grupo.

2.1 OBJETIVO DO CAPÍTULO

Apontar modelos de unidades compactas, apresentando a similaridade espacial das tipologias e categorizar os sistemas ambientais, com base em tipologias específicas: edifícios multifamiliares; “*student housing*” e hotel.

2.2 METODOLOGIA DO CAPÍTULO

Imagem 6 - Resumo esquemático da metodologia²



Fonte: a autora.

A amostragem neste capítulo foi definida de acordo com os critérios a seguir: localização, porte da cidade (médio, grande e metrópole), tipologias de edifícios residenciais, hoteleiro com oferta de long stay e com conceitos contemporâneos de moradia. Assim, foram selecionados como exemplos: (a) um edifício residencial em Curitiba, PR; (b) um edifício residencial em Três Rios, RJ; e (c) “*Student Housing*” em Curitiba, PR. Ressalta a adoção de apenas modelos de habitações com área útil de até 50m², nomeadas como “unidades compactas”. Os modelos de habitação “*coliving*” e “*cohousing*” foram excluídos, o primeiro por possuir natureza conceitual próxima ao “*student housing*” se diferenciando apenas em relação ao público alvo; e o segundo por seu conceito distinto e não ser necessariamente um modelo de “unidade compacta”. Tais objetos, a princípio, permitem que o exemplo seja universalizado, dada a publicidade repetida em muitas cidades (brasileiras e estrangeiras), mas para aquelas cidades que o mercado é viável para apoiar o negócio.

2.3 UNIDADES COMPACTAS

2.3.1 Informações gerais dos empreendimentos

As informações dos empreendimentos foram obtidas em sites e diretamente com escritório de arquitetura responsável pelo projeto. Após o levantamento dos dados foi elaborado um quadro com as informações principais sobre os edifícios.

² Checar a metodologia na introdução.

Quadro 4 – Dados gerais dos empreendimentos

DADOS	EMPREENHIMENTO A	EMPREENHIMENTO B	EMPREENHIMENTO C
Ano do projeto	2024	2019-2022	2024
Localização	Curitiba - PR	Três Rios - RJ	Curitiba - PR
Tipologia dos apartamentos	Um e dois quartos	Studio; uma suíte; duas suítes; loft; duplex; cobertura.	Um quarto; dois quartos; três quartos; quatro quartos; loft.
Área Útil	30 a 45m ²	16 a 162m ²	14 a 45m ²
Área de lazer	Quadra; piscina; praça; sauna; área gourmet; playground; área pet; área fitness.	Home cine; espaço pet; espaço fitness; coworking; café; espaço kids; piscina; jacuzzi; sauna; skybar; área gourmet.	Piscina; área gourmet; salão de festas.
Nº de pavimentos	5	24	7
Nº de aptos	204	192	187
Nº de aptos por andar	55	Diverso.	Diverso.
Sistema construtivo	Vigas, pilares e lajes em concreto armado e dry wall.	Vigas, pilares e lajes em concreto armado e dry wall.	Não informado.
Modelo de empreendimento	Incorporação	ADM por condomínio	Incorporação
Tipo de uso	Residencial	Residencial e comercial	Residencial

Fonte: a autora.

2.3.1 Resultados

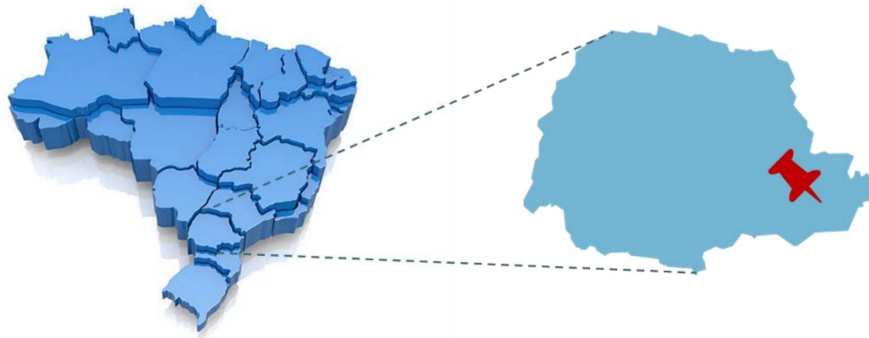
Empreendimento A (Ed. Multifamiliar)

Localização

O empreendimento está situado no Bairro Capão Raso que fica a 10km do centro da cidade, o qual faz parte da malha urbana da cidade de Curitiba, situada na porção leste do estado do Paraná (Imagem 7), considerada a maior cidade da região sul do país, com população aproximada de 3,7 milhões, e seu porte é categorizado

como metrópole. A cidade possui destaques em sua estrutura cultural e foi eleita a cidade mais inteligente do mundo (Marques, 2024), além disso, possui visibilidade nos setores comerciais, turismo e de infraestrutura.

Imagem 7 - Esquema de localização da cidade de Curitiba - PR.



Fonte: a autora.

Projeto

Este projeto foi desenvolvido como um estudo de viabilidade de empreendimento imobiliário. O projeto possui características de um clube residencial, com um programa de necessidade que contempla equipamentos de lazer e esportes (Imagem 8). Além disso, sua localização é estratégica e abarca um exossistema que contempla uma estrutura urbana rica em ofertas de serviços, sistemas viários e de instalações de infraestrutura para atender ao usuário final do empreendimento.

Imagem 8 - Planta Baixa Situação Humanizada (sem escala).



Fonte: projeto encaminhado pelo arquiteto entrevistado.

Sua volumetria foi pensada de acordo com o entorno próximo, isto é, respeitando a altura dos edifícios existentes na mesma rua. Atendendo a estes critérios, como estratégia para aproveitar ao máximo o coeficiente do terreno para construção, as vagas de garagens foram alocadas no pavimento subsolo (Imagem 9).

Imagem 9 - Volumetria Empreendimento A.



Fonte: projeto encaminhado pelo arquiteto entrevistado.

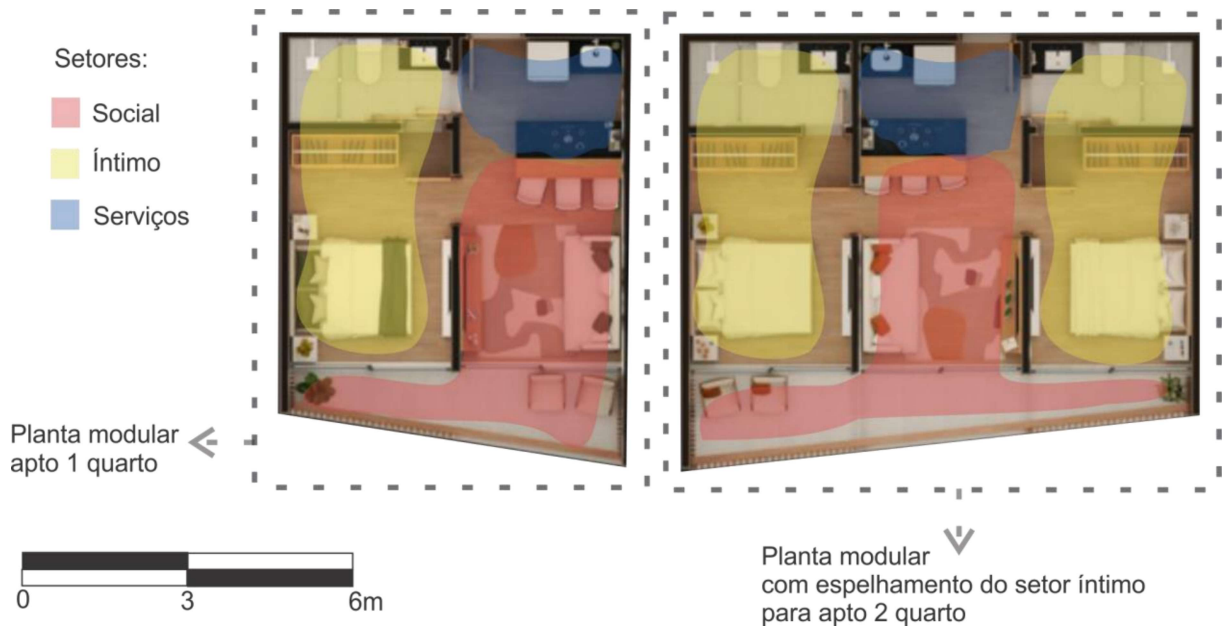
Suas unidades habitacionais (entendidas a priori como microssistema) foram projetadas em tipologias de um e dois quartos. Ambas possuem a mesma estrutura espacial, inclusive a permissibilidade de transformar quartos em suítes. Refere-se ainda que a funcionalidade dos dois modelos é a mesma, diferindo apenas na instalação de bancada de apoio a atividades de relaxamento e/ou socialização (área gourmet) na varanda - este caso não aparece na imagem, mas foi destacado pelo arquiteto entrevistado (Imagem 10).

O mesossistema é fundamentalmente estabelecido no andar de acesso e consiste, em grande parte, em uma área de lazer com piscinas, quadras etc. Também, as vagas de garagem são diferenciadas entre fixas para os apartamentos de dois quartos e não fixas para aqueles de um quarto. Segundo o entrevistado, isto se dá para atender à necessidade dos clientes que são diferenciados, quer por questões de necessidades, quer por questões de desejos.

No contexto técnico-constructivo, há racionalidade pela modulação espacial entre arquitetura e sistema estrutural com repetição e rigidez dimensional, o que viabilizou compatibilizar arquitetura, estrutura e instalações incluídas na edificação e otimização geral da execução da obra, inclusive permitindo, se necessário e prévio ao desenvolvimento dos complementares, o estudo para a adoção de diferentes modelos

estruturais e até dos sistemas construtivos, mas que, a princípio, os principais elementos, desde o início da concepção arquitetônica, serão a estrutura convencional de concreto armado e fechamento em gesso acartonado (novamente afirmado pelo entrevistado).

Imagem 10 - Plantas Baixas Humanizadas, UH 1 e 2 quartos.



Fonte: projeto encaminhado pelo arquiteto entrevistado, adaptada pela autora.

Empreendimento B (Ed. Multifamiliar)

Imagem 11 - Esquema de localização da cidade de Três Rios - RJ.



Fonte: a autora.

Localização

Localizado na região central de Três Rios, RJ, o empreendimento compartilha características urbanas adequadas para esse tipo de projeto. A cidade, de tamanho médio, abriga aproximadamente 81.000 habitantes e conta com uma população

flutuante considerável devido ao cruzamento de rodovias, conectando os estados: Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo.

Projeto

Este projeto foi desenvolvido para atender diferentes públicos, além disso, “algumas unidades foram projetadas de acordo com os desejos dos clientes” (segundo arquiteto). Sua implantação foi estratégica, no centro da cidade com um exossistema repleto de facilidades, pensando em sua comercialização, contando com diferenciais e atrativos do empreendimento, a exemplo: sua base foi desenvolvida para atender o setor comercial (imagem 13). Como diferenciais, o edifício foi projetado com disposição de alta tecnologia, a exemplo, elevadores com senhas de acesso aos andares superiores, específico para unidade habitacional de cada residente. Desta forma, o empreendimento restringe o acesso indesejado de terceiros em áreas exclusivas dos moradores.

Imagem 12 - Volumetria Empreendimento B.



Fonte: projeto encaminhado pelo arquiteto entrevistado.

Sua forma volumétrica é a consequência do arranjo espacial das unidades habitacionais, de maneira que atingisse todo o potencial construtivo permitido pelo terreno (Imagem 12). O edifício possui ao todo 192 unidades habitacionais, com variadas tipologias (studio, apartamentos um e dois quartos, loft, duplex e coberturas).

O mesossistema do empreendimento conta com mais de 800m² de área construída destinada a serviços e lazer. Seus equipamentos foram distribuídos entre o pavimento superior da garagem e o Rooftop (Imagem 13). A intenção era fornecer a maior variedade de atividades possíveis, com um programa de necessidades extenso dispendo de área pet, espaço fitness, área gourmet, piscina, sauna, sala de jogos, “coworking”, além de atrativos inovadores como ferramentaria (espaço equipado com ferramentas manuais do tipo chave de fenda, alicates, furadeiras, etc.) entre outros.

Imagem 13 - Plantas baixas humanizadas (sem escala).

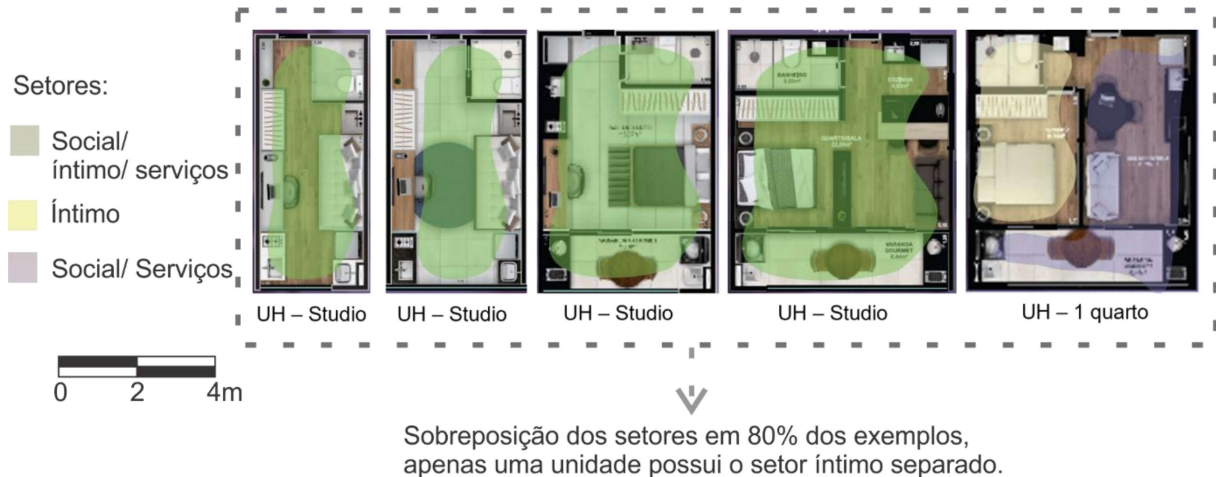


Fonte: projeto encaminhado pelo arquiteto entrevistado.

Suas habitações (compreendidas como microssistemas) são diversas, apresentando seis tipologias, além de se diferenciar espacialmente em tipologias similares (imagem 14). Resultados de um projeto que se adaptou de acordo com os interesses dos clientes, e que houve a necessidade de fazer alterações espaciais para

que o edifício comportasse muitas unidades habitacionais com diferentes espacialidades.

Imagem 14 - Plantas baixas humanizadas.



Fonte: projeto encaminhado pelo arquiteto entrevistado, adaptada pela autora.

Empreendimento C (“Student Housing”)

Localização

Este empreendimento também está localizado na cidade de Curitiba, PR, assim como o empreendimento A, entretanto, em bairro distinto. Neste exemplo, a edificação se encontra no bairro Prado Velho, situado relativamente mais próximo ao centro, do que Capão Raso. O edifício foi implantado estrategicamente próximo a PUCPR (Pontifícia Universidade Católica do Paraná) e seu projeto foi desenvolvido para o público de estudantes da universidade, despertando interesse de investidores.

Projeto

Projeto idealizado para o público estudantil, para cidade de Curitiba, PR, com localização privilegiada em frente a PUCPR (exossistema). O empreendimento está na fase comercial e será entregue no ano de 2027. Todas suas unidades foram vendidas no lançamento, o que reforça seu sucesso como empreendimento. Focado neste nicho, o edifício foi projetado para oferecer estrutura primária aos moradores. Seu intuito é estimular a vida em comunidade, assim estão disponíveis vários espaços de convivência, tanto internamente ao edifício quanto externamente (imagem 15). O

térreo possui uma praça aberta ao público, além de lojas comerciais destinadas a serviços como padaria e lavanderia.

Imagem 15 - Imagem aérea do edifício.



Fonte: Gazeta do Povo (2024).

Suas áreas sociais (compreendidas como mesossistema) são bem equipadas e variadas, com o objetivo de oferecer uma experiência de vida em comunidade (imagem 16), dentre os equipamentos disponibilizados estão academia, piscina, sala de jogos, espaços contemplativos, entre outros.

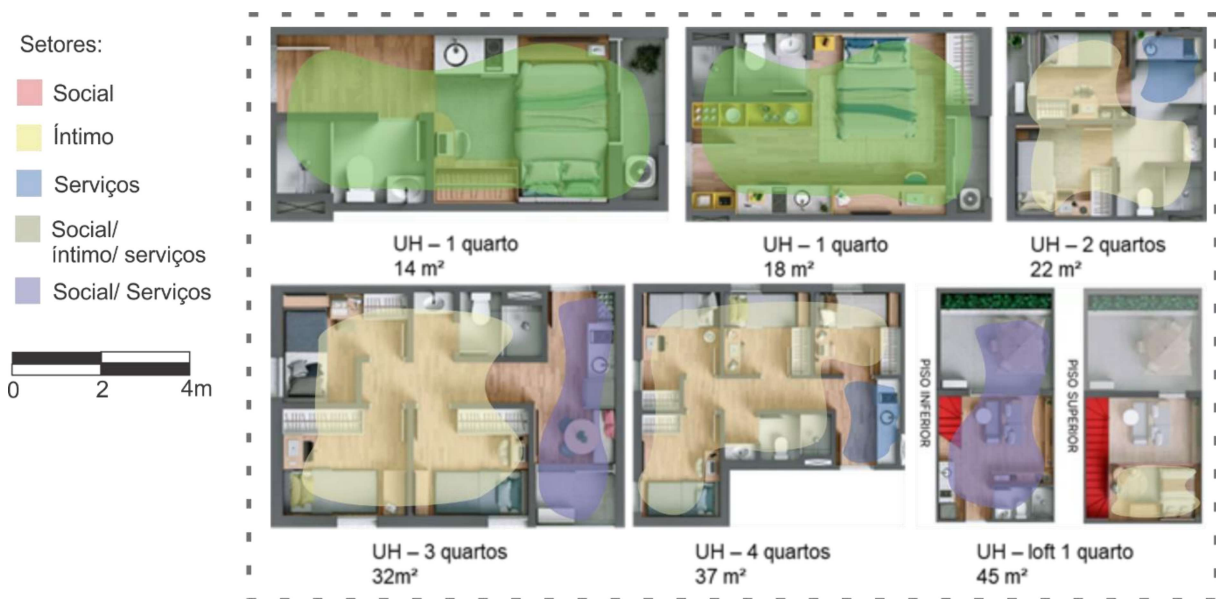
Imagem 16 - Fotos das áreas sociais do edifício.



Fonte: MySide (2024).

Com um programa de necessidades das áreas sociais tão extenso, as unidades habitacionais foram projetadas com espaços de repouso (quartos), banheiro e mini copa para refeições rápidas, o que levou a um programa bem enxuto para as habitações (microssistemas). Seus espaços internos dos quartos foram reduzidos ao mínimo possível, comportando apenas o espaço da cama, guarda-roupas e uma mesa de estudos (imagem 17). Atendendo diferentes necessidades foram desenvolvidas cinco tipologias: um quarto, dois quartos, três quartos, quatro quartos e loft.

Imagem 17 - Plantas Baixas Humanizadas (sem escala).



Setores íntimos com quartos menores que as áreas mínimas vigentes em normas (NBR 15575).

Fonte: MySide, adaptada pela autora (2024).

2.3.2 Análises dos dados

Cabe reafirmar que trabalhamos com o pressuposto dos sistemas ambientais que vão do microssistema ambiental ao macrossistema ambiental. Nisto, para todos os casos, o microssistema se dá a partir da porta de entrada para a unidade residencial. Nele está o maior nível de autonomia relacional da pessoa, mesmo que se tenham restrições impostas pela natureza das tipologias estudadas. O mesossistema é constituído pelos setores e seus ambientes que se encontram entre a porta da unidade residencial e a porta da rua. Em alguns casos pode-se pensar em áreas adjacentes que contenham equipamentos, pessoas e/ou grupos que possam construir e/ou tenham formado relações de vizinhança e de proximidades que extrapolam os “muros” da edificação que contém o microssistema, isto é, que ainda

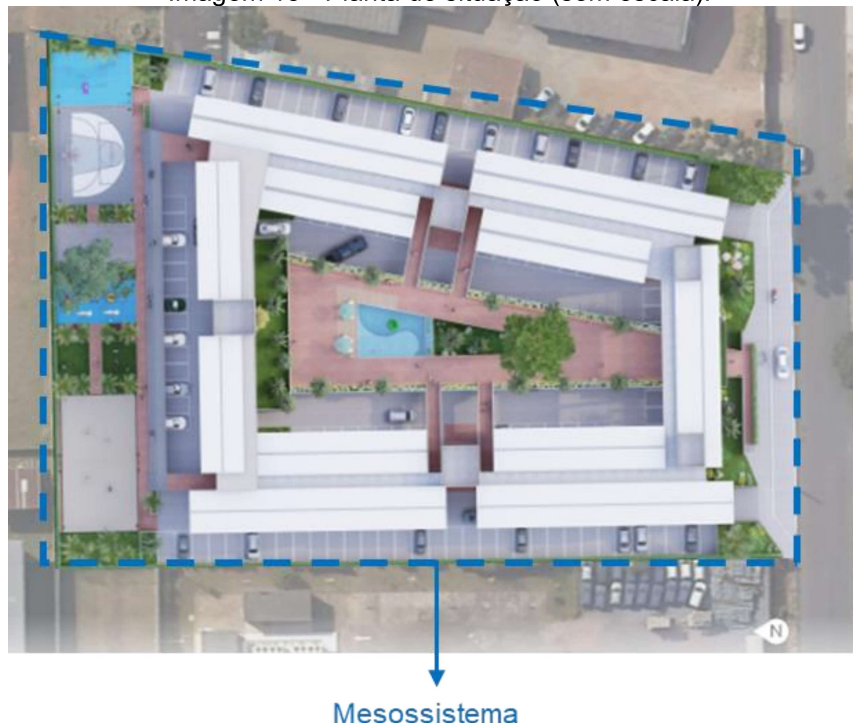
possam ser classificadas como lugares adjacentes e de apoio às relações sociais dos reincidentes. O exossistema é a área do entorno, onde as autonomias individuais do micro e mesossistema, apesar de ainda serem observadas, são em sua maior parte observadas em desejos e necessidades a serem atendidas pela cidade. O macrossistema, entendido como área municipal e regional ampla, pouco pode ser observado neste estudo, dado que se deve considerar aqui, no trato das autonomias, as representações sociais e de grupos no âmbito do ambiente construído da cidade como um todo.

AMBIENTE FÍSICO-ESPACIAL

EMPREENHIMENTO A - Edifício Multifamiliar

O macrossistema está delineado na cidade de Curitiba, PR. Seu exossistema possui equipamentos urbanos (Exemplos: supermercados, academias, centros educacionais, hospital, entre outros), que atendem às características recomendadas para este tipo de projeto que auxiliam os indivíduos em seu cotidiano.

Imagem 18 - Planta de situação (sem escala).

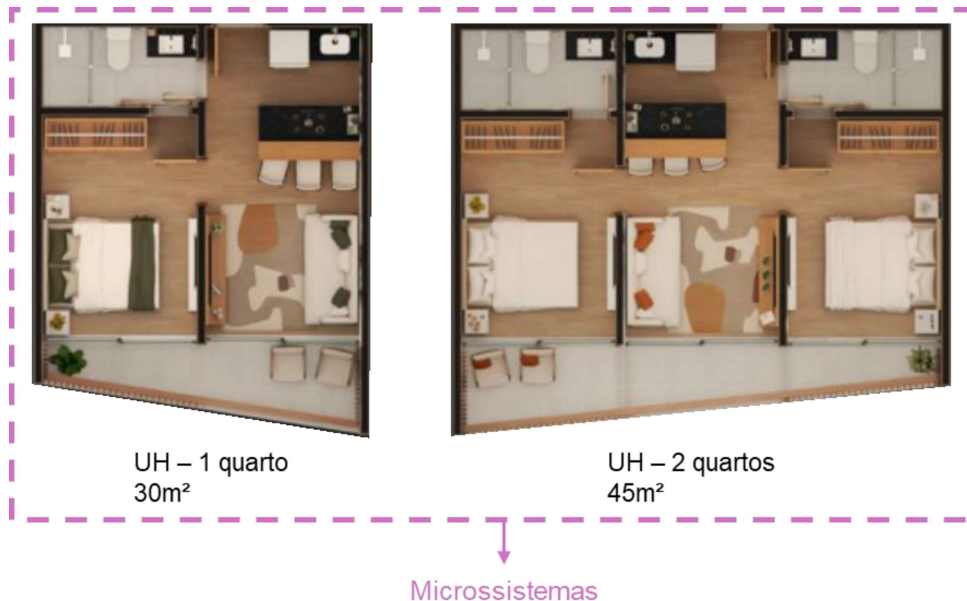


Fonte: projeto encaminhado pelo arquiteto entrevistado, adaptado pela autora.

Como atrações do mesossistema, existe um clube desportivo (com diversas instalações: piscina, parque infantil, quadras, etc.) e serviço de segurança na entrada com tecnologia avançada (Imagem 18), tais serviços agregam valor para as unidades

habitacionais reduzidas disponibilizando grandes áreas sociais. O microssistema inclui habitações de um e dois quartos, com áreas sociais e serviços, todas idênticas (Imagem 19). Sua funcionalidade é limitada a refeições de preparos rápidos de acordo com o espaço e os equipamentos disponibilizados, sala de estar para poucas pessoas e quartos e banheiro confortáveis para até duas pessoas.

Imagem 19 - Planta Baixa Humanizada Tipologias Habitacionais (sem escala).

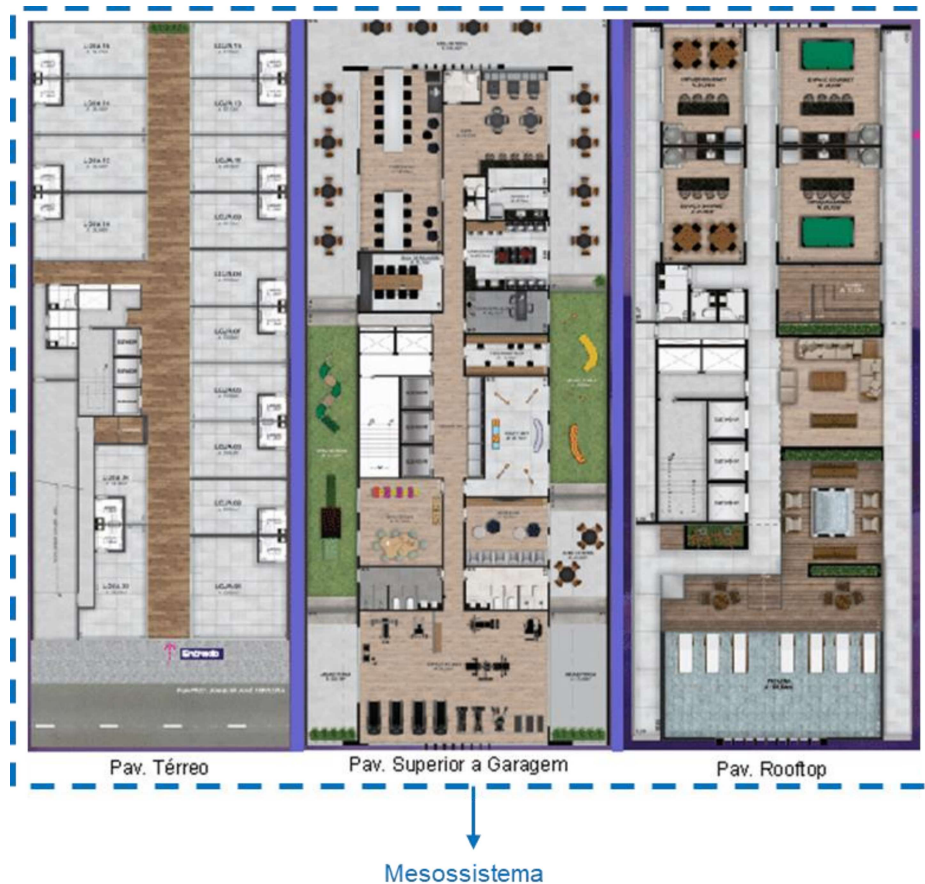


Fonte: projeto encaminhado pelo arquiteto entrevistado, adaptado pela autora.

EMPREENDIMENTO B - Edifício Multifamiliar

O exemplo de macrossistema desta edificação é a cidade de Três Rios, RJ. Em seu exossistema, representado pela região central do município, existem equipamentos significativos para os moradores do bairro, como em todo centro urbano, facilitando as atividades do dia a dia. No edifício, especificamente no mesossistema, há lojas no térreo e áreas de lazer no andar acima da garagem e no rooftop, incluindo serviços como lavanderia, academia, espaço de coworking, oficina, piscina, bar no topo, entre outros (Imagem 24), espaços que complementam o programa de necessidades das unidades habitacionais.

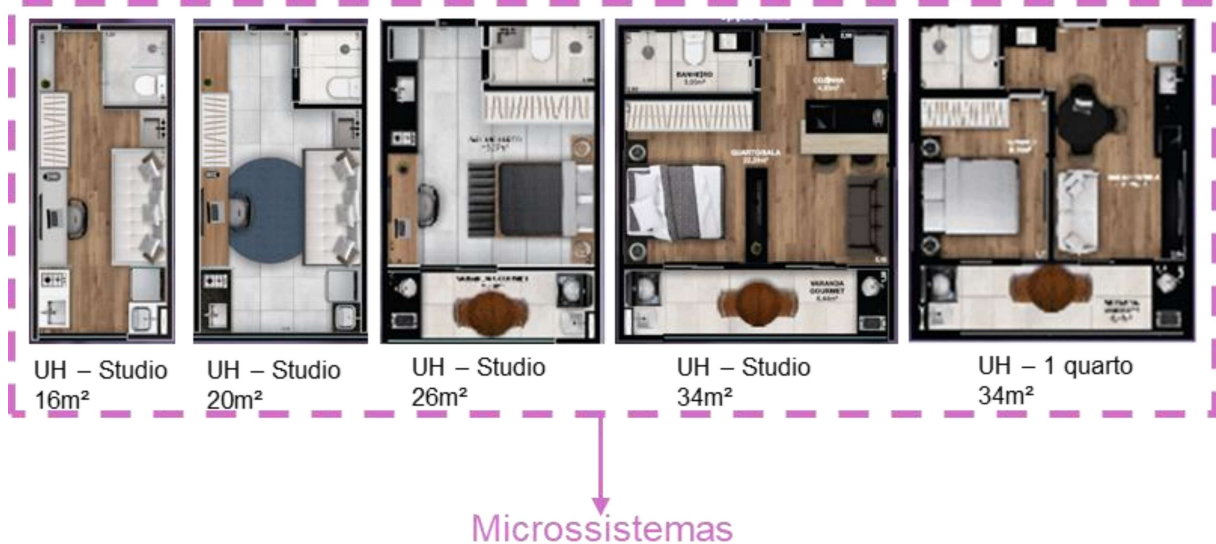
Imagem 20 - Plantas Baixas Humanizadas “empreendimento B” (sem escala).



Fonte: projeto encaminhado pelo arquiteto entrevistado, adaptado pela autora.

Os microsistemas apresentados aqui são aqueles que possuem metragem inferior a 50m². Sua estrutura engloba uma variedade de tipos de moradias que são ajustados de acordo com as necessidades e desejos dos seus donos. Importante ressaltar que cada unidade possui características específicas, como a sobreposição de usos nos "studios" e a separação tradicional nos apartamentos maiores (veja a imagem 21).

Imagem 21 - Plantas Baixas Humanizadas Tipologias Habitacionais (sem escala).



Fonte: projeto encaminhado pelo arquiteto entrevistado, adaptado pela autora.

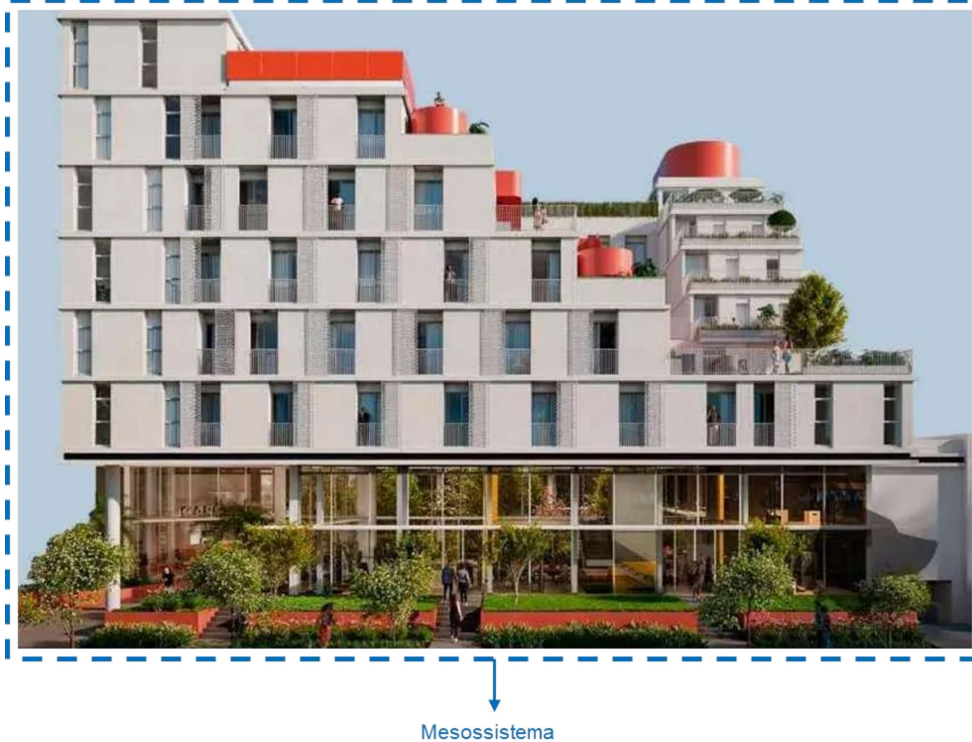
Em relação aos aspectos técnicos da construção, não se observa a mesma racionalidade ou padrão repetitivo encontrado no edifício “A”. No entanto, devido ao modelo de negócio adotado, o foco tem sido em explorar ao máximo o potencial construtivo permitido pelas leis, visando otimizar a comercialização e garantir o maior lucro possível para o incorporador. De maneira geral, adota-se um sistema construtivo convencional baseado em concreto armado e gesso acartonado (todas essas informações foram fornecidas pelo entrevistado).

EMPREENDIMENTO D - “Student Housing”

O macrossistema está disposto na cidade de Curitiba, PR, assim como no exemplo “A”. O edifício está localizado em um bairro adjacente ao centro, integrando-se às facilidades urbanas, incluindo universidade, shopping, mercado municipal etc., que configuram seu exossistema. Sua arquitetura é contemporânea, dividida em duas partes: base comercial e demais pavimentos residenciais, destinada a estudantes. O mesossistema, constituído das áreas comuns, inclui piscina, cinema ao ar livre,

churrasqueiras, *lounge*, salas de estudo e de jogos eletrônicos, refeitório e áreas de convivência abertas ao público externo, como praça e espaços comerciais (Imagem 22), tudo pensado para o público estudantil.

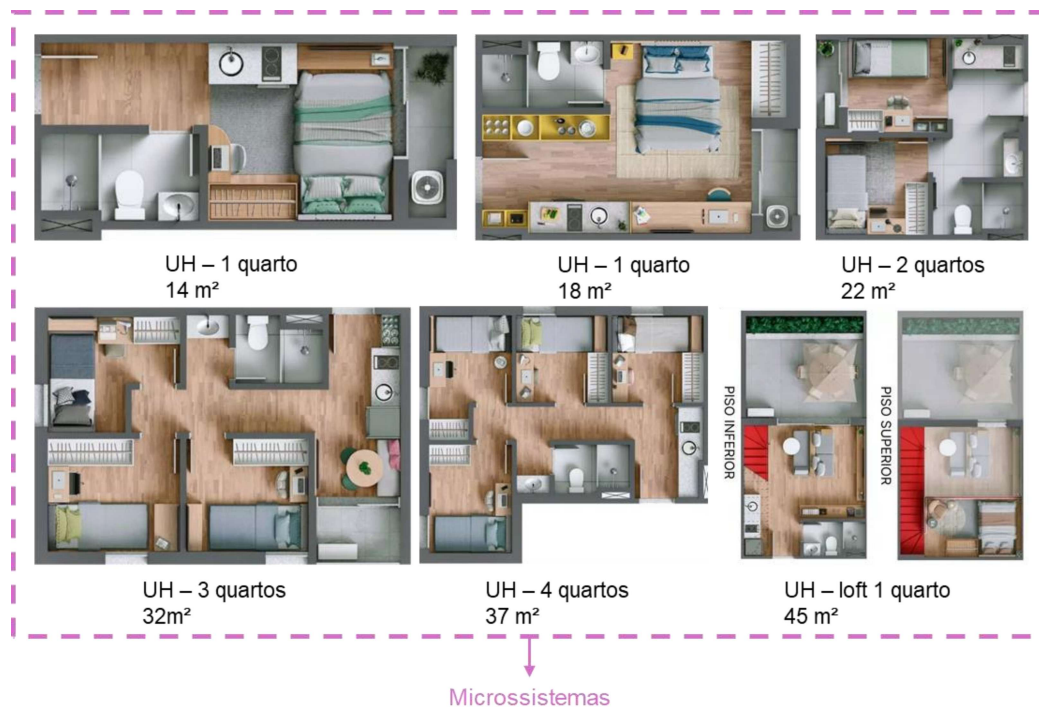
Imagem 22 - Fachada Humanizada (sem escala).



Fonte: imagem disponível no site MySide, adaptada pela autora.

Dentro do microsistema, existem diferentes tipos de unidades habitacionais, atendendo a uma diversidade de público e facilitando a logística econômica para os futuros residentes (Imagem 23). As unidades possuem uma estrutura espacial reduzida em relação ao tamanho interno, contemplando apenas o essencial dentro das unidades habitacionais, enquanto as áreas comuns contam com toda estrutura de lazer e serviços complementando o programa de necessidades da habitação.

Imagem 23 - Plantas Baixas Humanizadas Tipologias Habitacionais (sem escala).



Fonte: imagem disponível no site MySide, adaptada pela autora.

Não se sabe ainda, o modelo construtivo empregado no edifício, contudo, já afirmam sobre novas tecnologias empregadas para garantir sua segurança, dentre elas o uso de IA, com controle por videomonitoramento antes mesmo da fase de construção.

AMBIENTE SOCIOCULTURAL

Experiências estão intimamente ligadas aos ambientes, desde o macrossistema até o microssistema. A configuração físico-espacial dos prédios define contextos que, por sua vez, implicam em possibilidades e, em menor medida, mas similar a outras tipologias (Foucault, 1979), pode-se observar diretrizes transmitidas pelas arquiteturas, como funcionalidades e usos. Isso acontece tanto no cotidiano individual quanto coletivo, e é determinado pelo design dos interiores do

microsistema e pela oferta de serviços e instalações coletivas no mesossistema e exossistema. Em todas as circunstâncias, compreende-se que a natureza urbana ecológica é fundamental para quem utiliza os edifícios. Por exemplo, ela facilita a comercialização dos prédios A e B, é a opção dos usuários em relação à localização central no prédio C, e no caso do empreendimento D, há facilidade na comercialização e torna-se opção dos usuários futuros em relação a localização. Ou seja, a estrutura residencial de cada loteamento permite uma variabilidade pessoal nas escolhas e na autonomia dos moradores de acordo com os espaços proporcionados pela arquitetura e suas infraestruturas e equipamentos físicos. Assim, a redução espacial das unidades habitacionais induz o convívio social em áreas comuns, alterando a oportunidade de convivência dentro das habitações.

As atividades de natureza sociocultural, como administração de condomínios e outras, são diferenciadas caso a caso. Por exemplo: em Curitiba há a impressão de que o clube e todo o complexo são exclusivos dos moradores do prédio e serão administrados por eles. Para Três Rios, o uso de coberturas e galerias comerciais terá diferentes administrações e usuários. No empreendimento C, todo o complexo é gerido pela empresa hoteleira, estando os usuários do alojamento dependentes, ou seja, com pouca ou nenhuma autonomia, incluindo o microsistema, porque dependem de serviços, equipamentos e disposição física do lugar para a disponibilidade do hotel e qualquer desejo de alteração, como modificar o interior dos apartamentos, carece de autorização da sociedade gestora. No caso do “student housing”, ao que parece, as áreas comuns do empreendimento farão parte da administração do condomínio, enquanto as lojas comerciais e a praça serão espaços abertos ao público, ou seja, acontecerá como no empreendimento de Três Rios, existirão diferentes administrações e usuários.

2.4 CONCLUSÃO DO CAPÍTULO

O capítulo apresentou os modelos de empreendimentos habitacionais com tipologias diversas, especificamente, unidades compactas. O surgimento destas unidades reforça a necessidade de áreas comuns com programas de necessidades extensos, como apresentado nos exemplos. Dentro do universo dos sistemas ambientais, advindo de cidades distintas (diferentes macrossistemas) e com características diversas, nota-se um padrão para escolha da localização no exossistema (Quadro 5).

Quadro 5 - Comparação dos sistemas ambientais relacionados aos empreendimentos.

Emp.	Características	Macrossistema (Cidade)	Exossistema (Bairro)	Mesosistema (Espaços comuns do edifício)	Microssistema (Habitação)
A	Condomínio Clube/ unidades modulares	Metrópole	próximo ao centro	Clube residencial	um e dois quartos
B	Ed. Residencial e Comercial, projetado de acordo com desejos e necessidades dos clientes	Cidade de médio porte	Centro	Comercial e lazer	“studio”, um quarto, duas suítes, loft, duplex e cobertura
C	Edifício residencial estudantil, apresentado quartos com áreas menores que as mínimas permitidas em normas	Cidade grande porte	próximo ao centro	Comercial e lazer	“studio”, um quarto, dois quartos e suíte master

Fonte: a autora.

Dentre os empreendimentos apresentados, apenas o “A” não possui espaços comerciais em seu mesossistema, e seu microssistema é o menos complexo, contemplando apenas duas tipologias de habitação. Ao que sugere, este empreendimento está localizado em um bairro residencial e por este motivo o modelo de empreendimento também está voltado para este nicho de mercado. A comparação dos macrossistemas apresentados não resultou em alterações significativas dentro

das análises, ou seja, não houve resultados significativos quanto as diferentes localizações.

Notoriamente, ambos empreendimentos possuem no mínimo duas tipologias de habitação, demonstrando que o mercado imobiliário se aproxima de diferentes públicos com seus empreendimentos. Tais tipologias atendem a famílias tradicionais (família nuclear) e núcleos familiares contemporâneos como, solteiros, casais sem filhos, estudantes, entre outras conformações.

Contudo, as análises realizadas a partir dos sistemas ambientais apontam a influência do ambiente físico-espacial e do modelo de negócio na construção do ambiente sociocultural.

3 ESTUDOS DE CASO

3.1 OBJETIVO DO CAPÍTULO

Visando ao aprofundamento do universo das habitações contemporâneas, esta seção objetiva investigar e interpretar, a partir da análise das plantas dos empreendimentos, questionários e entrevistas com colaboradores do hotel e hóspedes, o ambiente físico-espacial e sociocultural do hóspede de longa estada. A necessidade desse reconhecimento se mostrou essencial para a verificação da pertinência, na atualidade, das informações identificadas na conceituação, Capítulo 1, além de ampliar o estudo do capítulo 2, “Habitação contemporânea”, incluindo os sujeitos e suas percepções sobre a vivência no hotel.

3.2 METODOLOGIA DO CAPÍTULO

Imagem 24 - Resumo esquemático da metodologia capítulo 3³



Fonte: a autora.

Instrumentos de coleta

O quadro 6 foi elaborado para detalhar cada instrumento de coleta de dados utilizado neste capítulo. A escolha de cada instrumento está vinculada a categorização proposta por Moser (2018) para os sistemas ambientais. Sendo assim, os instrumentos de levantamento de dados, walkthrough e amostragem fazem parte das análises de todas as categorias do macrossistema, exossistema, mesossistema e microssistema de maneira objetiva, levando em consideração o ambiente estudado. O questionário faz parte das análises subjetivas, observado o ponto de vista do participante, do nível mais distante de proximidade que é o macrossistema até o mais

³ Checar a metodologia na introdução.

próximo o microsistema. As entrevistas foram direcionadas principalmente ao modo de vida dos participantes, contudo é possível identificar aspectos relacionados a todos os sistemas decorrentes das respostas obtidas.

Quadro 6 – Detalhe de cada instrumento de coleta de dados.

Instrumentos	Objetivo	Estrutura	Atributos Avaliados
Levantamento de dados	Reunir o maior número de informações sobre os empreendimentos estudados, desde arquivos projetuais, processos e informações gerais.	<ul style="list-style-type: none"> • Visita ao arquivo da prefeitura de Juiz de Fora; • Fotografar as plantas e arquivos de processos; • Redesenhar as plantas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Projeto arquitetônico em relação ao edifício executado.
Walkthrough	Identificar os espaços avaliados, compreender seus usos e sobretudo as modificações executadas nos espaços.	<ul style="list-style-type: none"> • Agendamento com o hotel; • Visita in loco; • Fotografar os ambientes; • Transcrever o percurso para a pesquisa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Espacialidade e estrutura física do edifício.
Amostragem	Definir dos objetos de pesquisa	<ul style="list-style-type: none"> • Definir a localização; • Definir requisitos para escolha; • Selecionar os objetos mais relevantes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Localização; • tipologia específica de hotel; • oferta comercial de moradia do empreendimento • principalmente empreendimentos que admitissem a pesquisa.

Questionário	Compreender segundo o ponto de vista dos participantes a qualidade dos serviços e estrutura físicas de interiores	<ul style="list-style-type: none"> • Definição dos temas; • Elaboração das perguntas; • Aplicação; • Transcrever as respostas em tabelas; • Analisar de acordo com pontos relevantes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Informações pessoais; • Localização; • Serviços Urbanos; • Serviços de hospedagem; • Informações ambientais do interior da unidade (Quarto de hotel).
Entrevista	Compreender segundo o ponto de vista dos participantes a relação pessoa-ambiente dentro da temática moradia em hotel	<ul style="list-style-type: none"> • Definir temas; • Elaborar perguntas; • Realizar as entrevistas pessoalmente; • Transcrever as respostas em tabelas; • Analisar de acordo com pontos relevantes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Informações pessoais; • Vivência; • Tempo de permanência; • Lugar.

Fonte: a autora.

Análise de Dados

Assim como no capítulo anterior, trabalhamos com o pressuposto dos sistemas ambientais que vão do microssistema ambiental ao macrossistema ambiental. O microssistema é representado pela unidade habitacional, onde se tem maior autonomia, mesmo que se tenham restrições impostas pela administração do hotel. O mesossistema é constituído pelos setores e seus ambientes que se encontram entre a porta da unidade habitacional e a porta da rua do hotel. O exossistema é a área do entorno. E o macrossistema, entendido como área municipal e regional ampla.

3.3 INFORMAÇÕES GERAIS DOS ESTUDOS DE CASO

Após aprovação da pesquisa pelo Comitê de Ética, houve tentativas de contato junto as construtoras dos empreendimentos, todavia, o acesso aos arquivos dos projetos não transcorreu de maneira positiva devido à falta de documentos e impedimento por parte das construtoras. Contudo, por meio do arquivo municipal da prefeitura (DICOM) obteve o acesso aos processos dos empreendimentos na íntegra contendo as plantas e documentos impressos. Estes materiais foram fotografados pela pesquisadora e redesenhados para utilização durante a pesquisa. As principais informações dos objetos de estudo foram sintetizadas no quadro abaixo.

Quadro 7 – Dados Gerais dos Estudos de Caso

DADOS	HOTEL A	HOTEL B
Ano do projeto	2000	2005
Localização	Juiz de Fora, MG	Juiz de Fora, MG
Tipologia dos apartamentos	Um quarto.	Studio, um quarto, dois quartos e suite master.
Área Útil	30m ²	38 a 60m ²
Área de lazer	Não possui.	Piscina, sauna, academia e área gourmet.
Nº de pavimentos	14	19
Nº de aptos	120	115
Nº de aptos por andar	15	7-9
Sistema construtivo	Tradicional – Lages, pilares e vigas em concreto armado / alvenaria de blocos cerâmicos.	Tradicional – Lages, pilares e vigas em concreto armado / alvenaria de blocos cerâmicos.
Modelo de empreendimento	Incorporação	Incorporação
Tipo de uso	Hospedagem, residencial e comercial.	Hospedagem e comercial.

Fonte: a autora.

Localização

Quanto ao caráter geográfico e territorial, tem a característica e especificidade sobre esse tema em grandes cidades, uma vez que a investigação se dá em Juiz de Fora, MG, que está entre as capitais do Rio de Janeiro e de Belo Horizonte e que tem cerca de 540 mil habitantes (IBGE, 2022). Além disso, foi construída a desejada unidade hoteleira na zona central da cidade. Esta posição urbana do edifício e a posição regional da cidade em estudo são significativas e complementares, pois oferecem diferentes pontos para compreender aspectos da atração do hotel aos clientes. Em síntese, aqui, na abordagem localizada, dois pontos devem ser destacados como relevantes: (1) o caráter regional que o município possui e que gera uma área de influência que, em alguns casos, como na área de abrangência territorial do Sistema Único de Saúde (SUS), onde é uma macrorregião estadual que presta assistência (primária, secundária e terciária) a mais de 90 municípios que juntos atingem mais de 1,5 milhão de pessoas e (2) territorialidade sociocultural, estrutura econômica e formal da cidade em sua área central. No segundo caso, a sede municipal é multifatorial quanto aos atrativos a serem considerados, tais como: (a) a proximidade dos órgãos de controle do Estado (câmara de vereadores, município, serviços e fóruns municipais), (b) estruturas físico-territoriais presentes e de natureza diferenciada que atraem pessoas da área de influência indicada pelo primeiro elemento, como a territorialidade construída social e culturalmente ao longo da história da cidade, onde existe uma ampla rede de centros comerciais (característica morfológica urbana e comum indispensável) que dispõem de uma variedade de comércios e serviços de natureza mais diversificada; (c) equipamentos públicos e privados nos três níveis de ensino e (d) equipamentos culturais, desportivos e de entretenimento (praças urbanas ativas, feiras públicas, teatros, bares e restaurantes, ginásios e centros e/ou clubes desportivos, etc.). Refere-se que a população residente na zona central também é numerosa e constituída por todas as classes socioeconômicas. A cidade também possui alguns aspectos adicionais, não necessariamente da área central, por exemplo, a produção industrial é importante com a participação de empresas como: Becton, Dickinson (material de saúde); Mendes Junior Steel (Arcelor-Mittal); Mercedes Benz (unidade de caminhões), sede da MRS Logística (concessionária da malha ferroviária federal); CODEME (fábrica de estruturas metálicas), entre outros. Ressaltando que a cidade possui cinco distritos industriais que afetam também o setor hoteleiro.

3.4 ESTUDO DE CASO 1: HOTEL A

3.4.1 Resultados

Informações gerais

O projeto é classificado como um empreendimento do ramo da "incorporação" e seu processo produtivo é fechado /verticalizado, com a construtora sendo a detentora do hotel. Foi projetado inicialmente como edifício comercial e residencial, no entanto, atualmente sua estrutura é comercial, residencial e serviços de hotelaria, nomeado como flat /hotel (Imagem 25).

Imagem 25 - Propaganda do hotel em jornal.



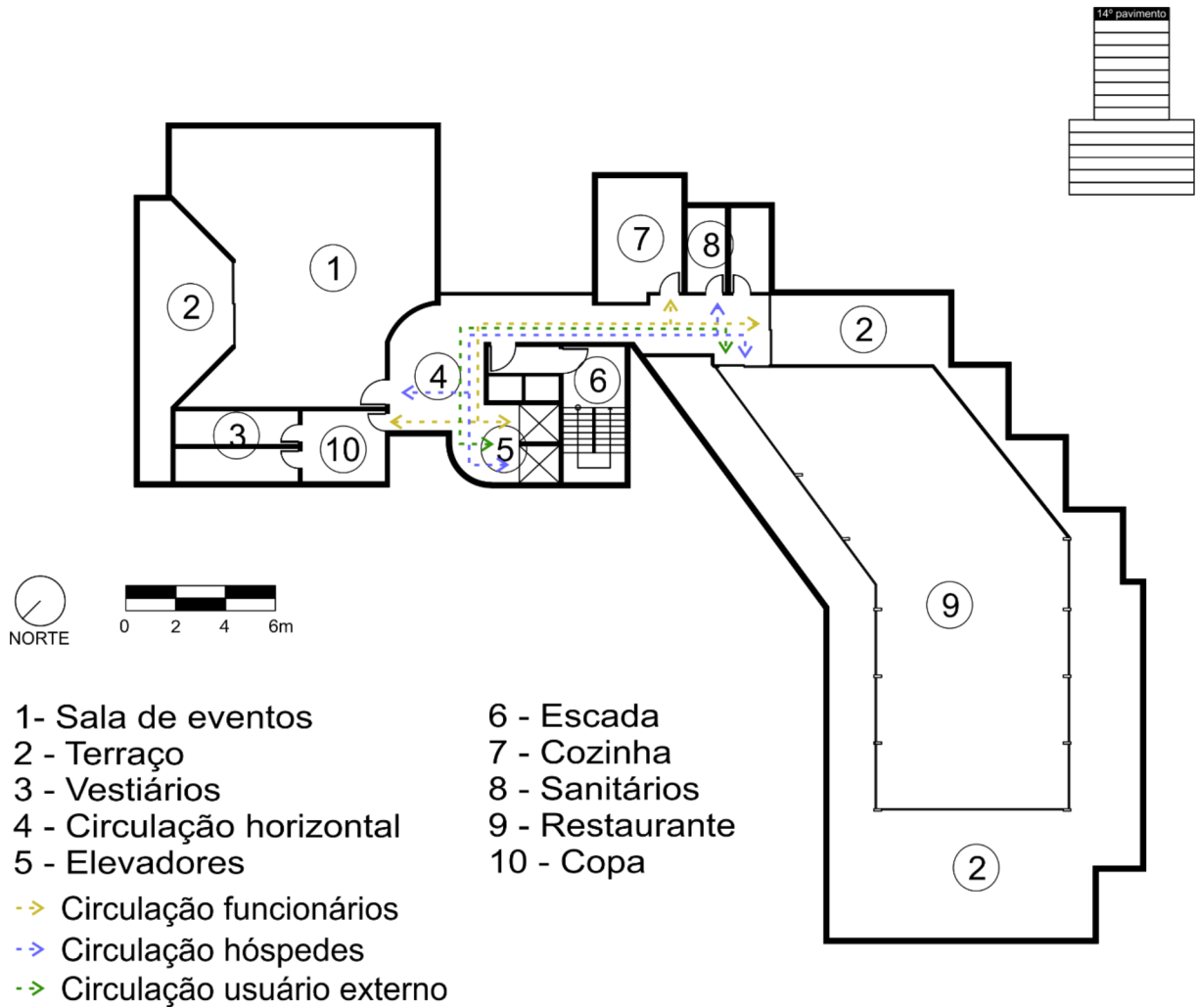
Fonte: Jornal Tribuna de Minas (maio de 2024).

Ainda assim, está dividido em categorias de curta estada (hóspedes de diária), longa estada (hóspede mensalista) e proprietários (aqueles que adquiriram unidade habitacional antes da conformação de hotel). O edifício possui 120 unidades habitacionais, dentre elas 10 são de proprietários, 30 destinadas para longa estada e 80 para curta estada. O supervisor do hotel informou que em certas épocas do ano, a taxa de ocupação dos quartos diminui. A queda na demanda por curta estada leva a implementação de uma estratégia administrativa para aumentar e manter a ocupação das unidades estáveis. Como resultado, há um aumento no número de unidades disponíveis para longa estada, chamadas de "mensalistas" pelo hotel. Além disso, outras estratégias comerciais foram adotadas. Por exemplo, por um período, foi estabelecida uma parceria com um centro de reabilitação para oferecer estadias transitórias para pacientes em recuperação. Neste período, o hotel disponibilizou unidades para que essas pessoas pudessem ficar por um a dois meses, servindo como um local neutro, porém controlado e próximo ao centro de saúde da clínica

(apêndice F). Outro diferencial do hotel é a permissibilidade para adequar a unidade habitacional ao estilo de vida do hóspede, desde que previamente analisadas as alterações e aprovação do setor administrativo. Alguns exemplos foram descritos durante as entrevistas: 1. O hotel permitiu a instalação de máquina de lavar roupa no banheiro da unidade de uma moradora; 2. Foi autorizada a utilização de capa para sofá para alterar a decoração dele, desde que mantivesse a capa original embaixo (apêndice E).

Walkthrough

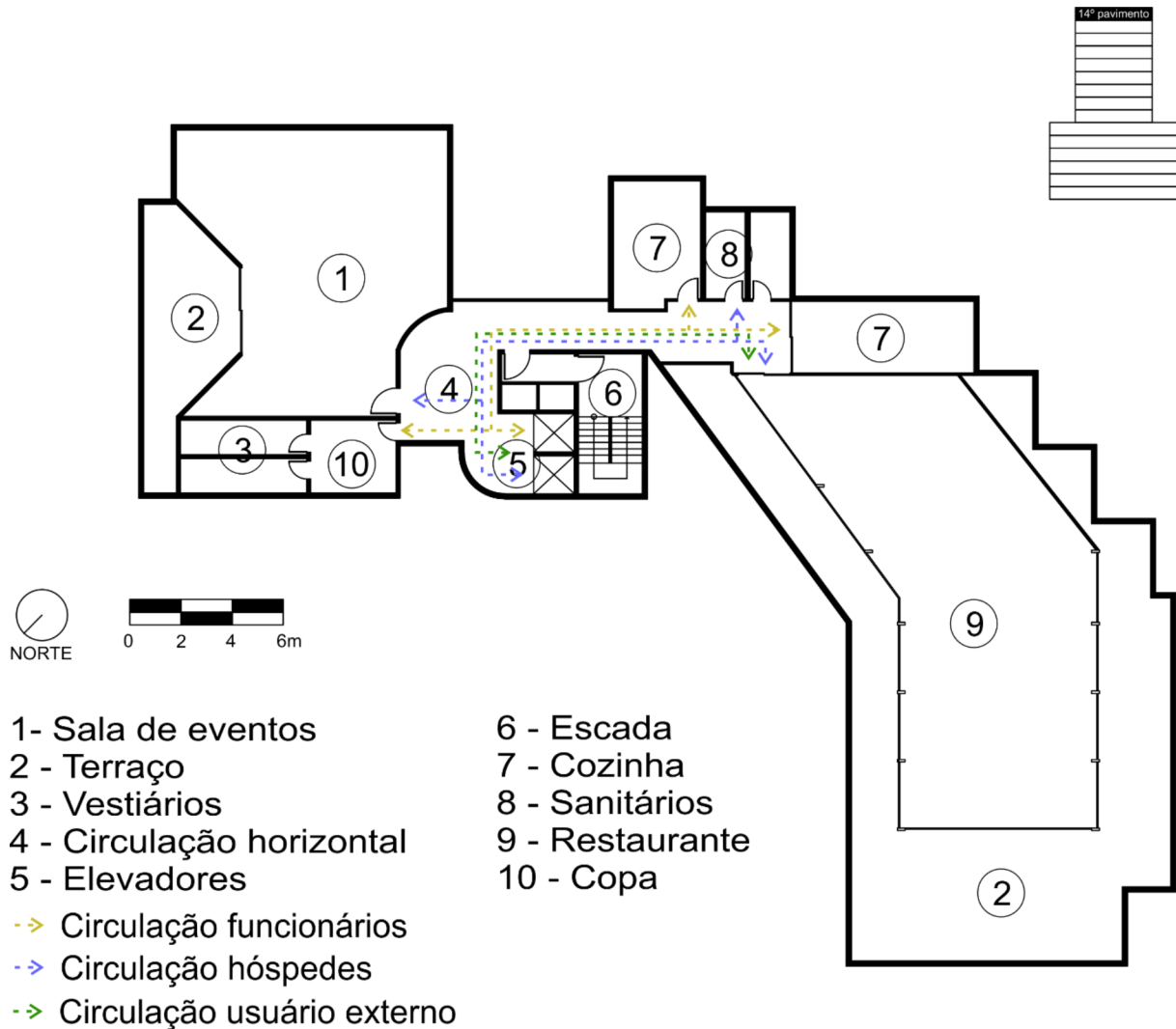
O percurso foi feito do último pavimento até o térreo, ou seja, de cima para baixo acompanhado por um funcionário que descreveu os usos de cada ambiente e também sua logística administrativa. Então, o percurso começou pelo pavimento de cobertura, durante a visita constatou-se diferentes espaços: 1. públicos e sociais (sala de eventos e restaurante); 2. Serviços (banheiros e vestiários); 3. alimentos e bebidas (cozinhas). Além das descobertas de espacialidades in loco, alterações foram percebidas em relação ao pavimento quando comparado com o projeto arquitetônico, encontrado durante a fase de levantamento documental (Imagem 26).



Fonte: a autora.

Devido às necessidades de ampliação dos espaços de preparo dos alimentos, o hotel realizou uma reforma para cobrir uma área aberta e torná-la utilizável como uma segunda cozinha no pavimento (Imagem 27).

Imagem 27 – Planta Baixa Pavimento Cobertura Walkthrough

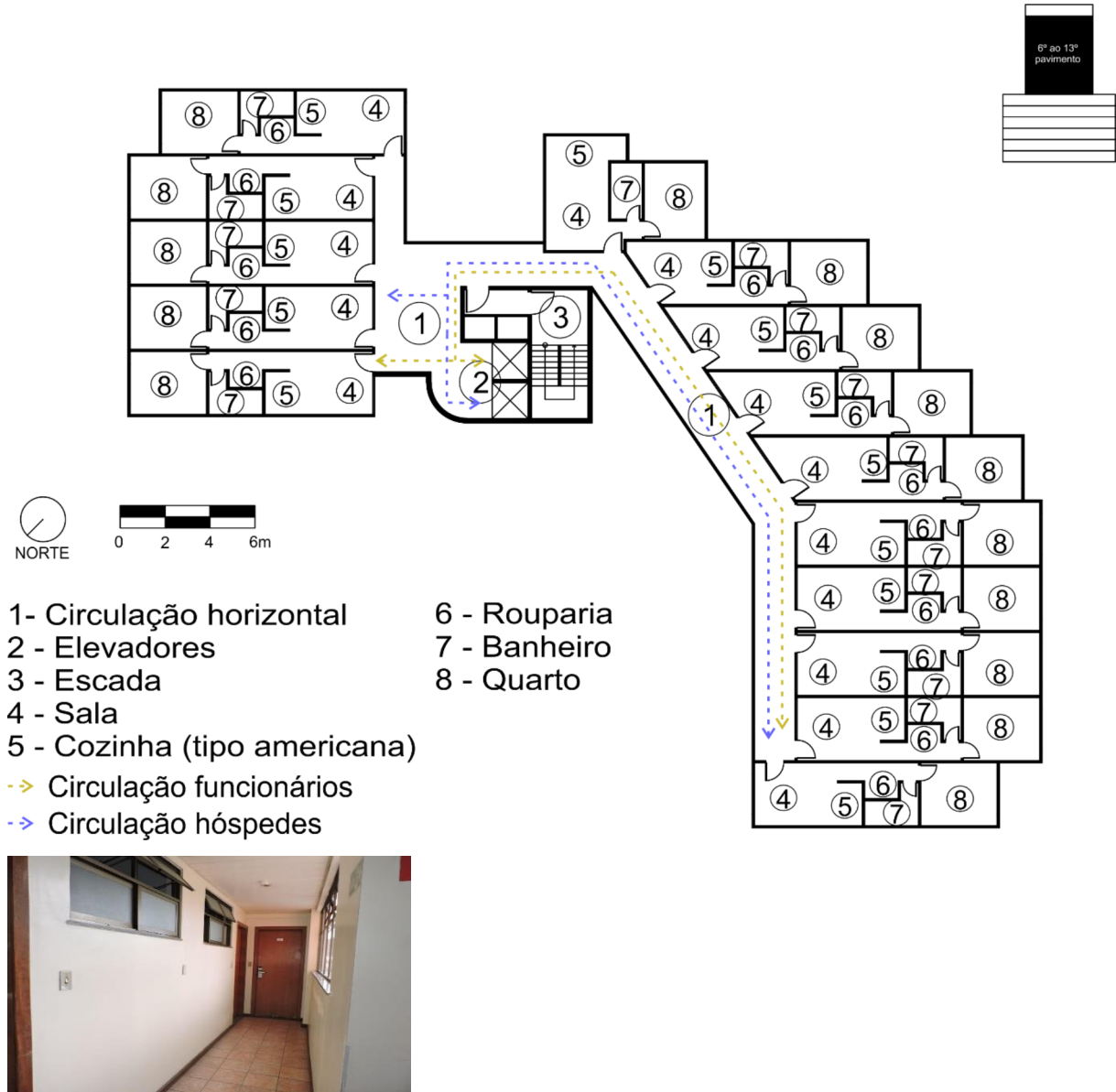


Fonte: a autora.

Seguindo o percurso, foi apresentado pelo funcionário um dos pavimentos tipo da edificação. Neste andar, encontram-se 15 unidades habitacionais semelhantes, não se afirma serem idênticas, pois se diferem em relação ao seu posicionamento e suas aberturas para ventilação. Exemplos disso, são que apenas as unidades das extremidades possuem ventilação natural nos banheiros, as demais unidades possuem ventilação mecânica, e a maioria possui básculas como aberturas das salas,

e estas são ventiladas para o corredor de acesso, enquanto outras possuem janelas com duas folhas (Imagem 28).

Imagem 28 – Planta Baixa Pavimento Tipo e Imagens do Corredor de Acesso às Habitações.



Fonte: a autora.

A unidade habitacional visitada, visualizada na imagem a seguir, está localizada na extremidade do pavimento, sendo assim, esta é um exemplo de unidade com ventilação natural no banheiro e abertura da sala com janela do tipo que possui duas folhas (Imagem 29). Cada unidade dispõe de sala de estar, cozinha tipo americana, banheiro, rouparia e quarto.

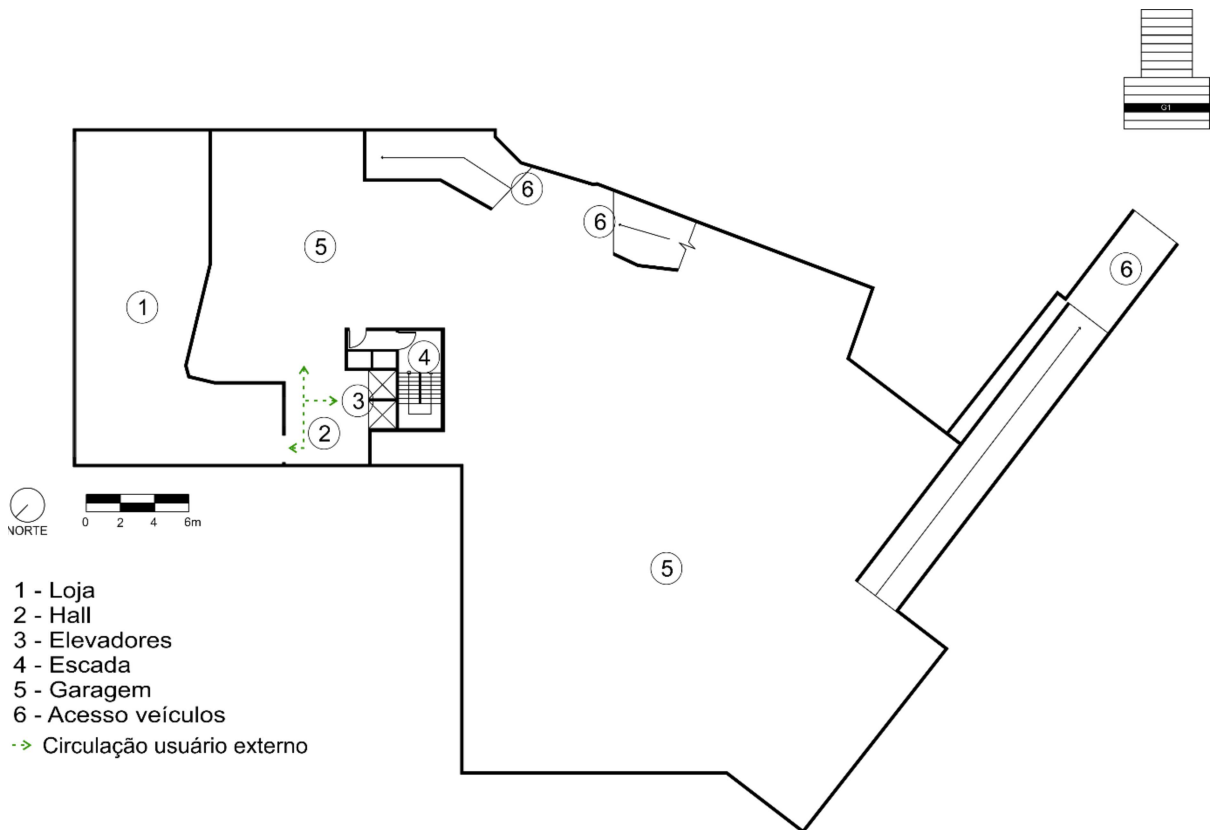
Imagem 29 - Planta Baixa Humanizada Unidade Habitacional e Imagens.



Fonte: a autora.

Logo após, continuamos a visita para os pavimentos de garagem (G1 ao G4). Os pavimentos G2, G3 e G4, são exclusivamente para vagas de garagem. Entretanto, a configuração espacial do primeiro pavimento de garagem (G1) é diversa, existem vagas de garagem em uma porção do pavimento e no limite frontal da construção tem um espaço destinado à sala comercial, que atualmente, é o espaço de uma instituição de ensino superior (Imagem 30).

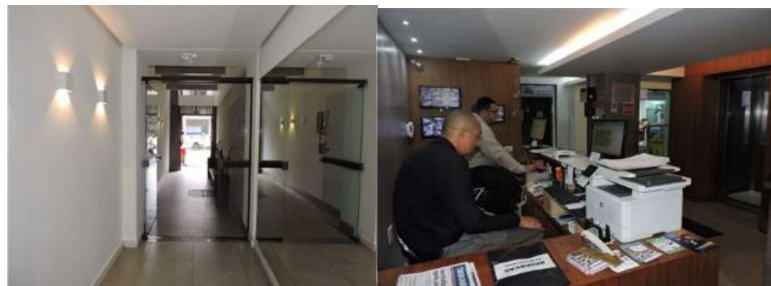
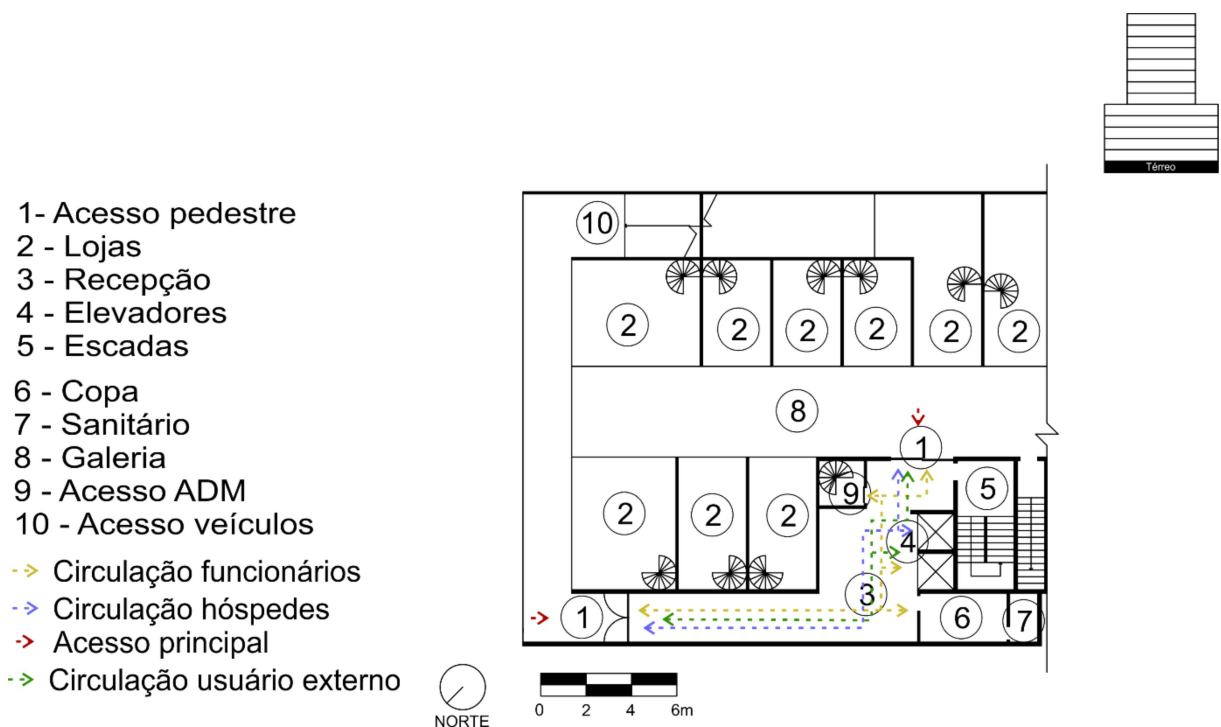
Imagem 30 – Planta Baixa Pavimento Garagem 1.



Fonte: a autora.

Por fim, o percurso foi finalizado na recepção do hotel, espaço destinado ao acesso do edifício, o qual permite o controle de entrada e saída. O espaço de recepção permite que três pessoas trabalhem ao mesmo tempo, possui um balcão com dois equipamentos de computador, telas de monitoramento por câmeras, equipamentos de escritório em geral e compartimento de armazenamento de dinheiro e máquinas de cartão de crédito. Além disso, este espaço contempla sala administrativa e serviços. Possui dois acessos, um pela rua principal na fachada do edifício e outro pela galeria na lateral, visualizados nas imagens a seguir (imagem 31).

Imagem 31 - Planta Baixa Pavimento Térreo e Imagens.



Fonte: a autora.

Após a visita in loco e a aplicação do instrumento walkthrough, foi possível conhecer toda estrutura físico-espacial da edificação que permitiram análises de setorização, espacialidade, funcionalidades, habitabilidade, tipo de negócio e técnico-construtivas. Este instrumento de pesquisa, se mostrou de extrema importância para

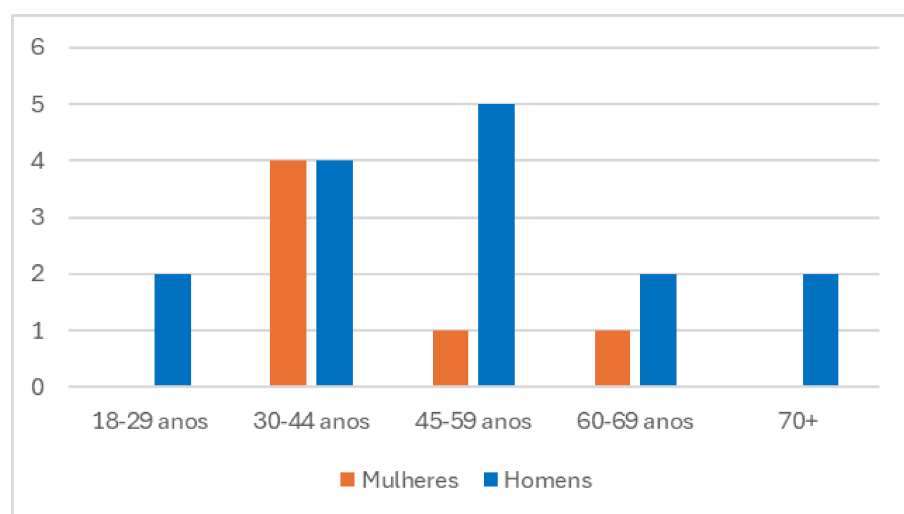
uma pré-análise da edificação, o que possibilitou identificar se existiam alterações espaciais significativas, quando comparadas ao projeto arquitetônico, e quais suas implicações.

Questionário

A população total é de 120 unidades habitacionais, e a taxa de ocupação no momento da investigação foi de 80 (15 de maio de 2024). Essa população é dividida em três modelos: (a) curta estada, (b) longa estada e (c) proprietários. No momento da pesquisa, existiam 40 hóspedes de curta estada, 30 de longa estada e 10 proprietários. Foram respondidos um total de 21 questionários, que correspondem a 26,25% da população presente, destes 15 homens (71,4%) e 6 mulheres (28,6%). Ressalta-se que todas as informações apresentadas neste tópico foram tratadas de acordo com as respostas dos questionários e estão apresentadas no quadro no apêndice D.

De acordo com as respostas do grupo “a” (informações pessoais), a faixa etária entre os respondentes é de 18 a 70 anos (ou mais), a maioria dos homens está entre 45-59 anos e das mulheres de 30-44 anos (Gráfico 1). O estado civil predominante entre essas pessoas é o solteiro (57,1%), ficando atrás o casado (23,9%) e divorciado (19%).

Gráfico 1 - Faixa etária dos hóspedes.

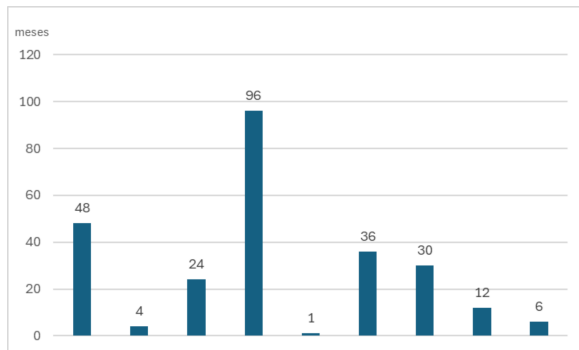


Fonte: a autora.

O tempo de permanência é relativo ao modelo de estada, ou seja, longa estada são períodos contabilizados em meses, enquanto a curta estada são períodos

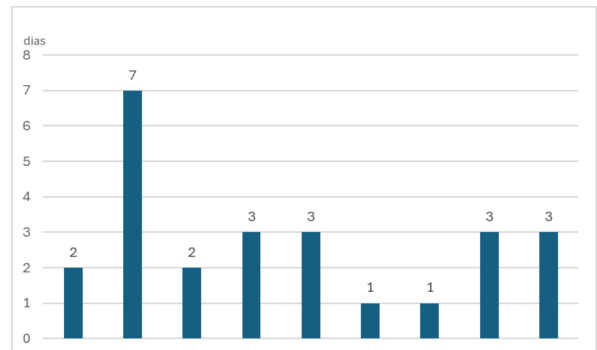
registrados por diárias (Gráficos 2 e 3). Além disso, o tempo está diretamente relacionado ao motivo da hospedagem. Aqueles que estão hospedados por moradia (28,6%), possuem uma perspectiva de permanência superior a um ano, todavia, aqueles que possuem motivos diferentes, como exemplo a trabalho (66,7%), tendem a se hospedar por períodos menores. Apenas uma pessoa se hospedou por lazer.

Gráfico 2 - Tempo de Permanência hóspede de longa estada.



Fonte: a autora.

Gráfico 3 - Tempo de Permanência hóspede de curta estada.



Fonte: a autora.

Quanto à ocupação dos hóspedes, existe uma diversidade entre aposentados, pensionistas, autônomos, estudantes e profissões específicas. Outra variável relevante neste grupo, são as cidades de origem e destino. Apenas 10% têm Juiz de Fora como cidade de origem, o restante é de outras cidades de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo (Imagem 32). Quanto ao destino, 71,4% têm Juiz de Fora como referência, os outros retornarão à cidade de origem.

Imagem 32 - Ilustração da localização de origem dos hóspedes.



Fonte: a autora.

As respostas do grupo “b” indicam um favorecimento para a localização do hotel, sugerindo este como um definidor durante a escolha do empreendimento como hospedagem. Dentre os respondentes, dezoito pessoas indicam a localização como “muito boa”, e apenas três como “boa”. Quando questionados sobre a sensação de segurança na região próxima ao hotel, 61,9% responderam que se sentem “seguros”, 23,8% “muito seguros” e 14,3% “inseguros”.

O grupo “c” categorizado como serviços urbanos, de acordo com a lista disponibilizada, apresentou destaque no item “farmácia” com maior número de respostas “muito significativo”, em seguida, os itens “ponto de taxi”, “supermercado” e “restaurante”. O item com mais respostas “nada significativo” foi escola/ universidade, o que sugere estar relacionado ao fato da maioria dos respondentes possuírem ocupação trabalhista.

Os grupos “d” e “e”, representam as informações sobre os serviços de hospedagem disponíveis neste hotel e informações sobre a habitação. As perguntas realizadas nestes grupos foram direcionadas aos espaços de áreas comuns e das unidades habitacionais. Como resultado, o funcionamento da recepção foi o item com mais respostas positivas (“muito bom”), enquanto os itens restaurante e café da manhã foram os que receberam as respostas mais negativas (“ruim” e “muito ruim”). Alguns equipamentos, como a sala de eventos, passaram despercebidos pelos hóspedes, visto que, em alguns casos, a resposta foi “não possui”. Quanto à unidade habitacional, majoritariamente as respostas foram entre “boa” e “muito boa”, para todos os itens. Apenas uma resposta “ruim”, para o item iluminação natural, o que sugere ser devido à posição em que a unidade habitacional se encontra.

Entrevista

Foram realizadas ao todo 10 entrevistas, separadas em dois grupos: (1) longa estada: mensalista - 8 respondentes; (2) longa estada: proprietários - 2 respondentes. Destes cinco são homens e cinco mulheres. O quadro a seguir apresenta a síntese das respostas dos entrevistados para as perguntas mais relevantes: (a) perfil do hóspede de longa estada; (b) principais motivos que levaram a escolha do hotel como residência; e (c) pontos positivos e negativos em relação ao morar em hotel. Os resultados das entrevistas na íntegra podem ser consultados no apêndice E.

Quadro 8 - Síntese das respostas obtidas pela entrevista com moradores.

Personas	Perfil	Motivo da escolha do hotel como residência	Pontos positivos	Pontos Negativos	Onde pretende morar no futuro
Persona 1	Idade 60-69 anos	"Praticidade, segurança, tranquilidade."	Mesmos pontos que motivou morar no hotel	Nada a reclamar	"Depende, talvez eu volte para casa. Mas eu não sei se de repente eu vou ter que voltar a trabalhar, se bem que não é trabalhar, as vezes recebo um convite, enquanto puder eu fico no hotel."
	Divorciado				
	Aposentado e trabalha com representação				
Persona 2	Idade 60-69 anos	"Meu pai quando separou da minha mãe foi pra um hotel...não incomodar ninguém, ter privacidade..."	Localização	Nada a reclamar	"Não penso no futuro não, penso no hoje."
	Divorciada				
	Pensionista				
Persona 3	Idade 45-59 anos	"Praticidade, morei no Cascatinha e aqui gasto muito menos"	Praticidade e segurança	Falta de espaço	"Quando sair daqui eu volto pra Natal."
	Solteiro				
	Publicitário				
Persona 4	Idade 79	"Normalmente eu não tenho interesse em viver em casa ou apartamento."	Localização	Não ter conhecimento dos outros hóspedes	"Por hora aqui atende. Eu já tenho 80 anos, não tenho muito que escolher mais nada."
	Divorciado				
	Aposentado				
Persona 5	Idade 85	"Eu achei melhor morar no hotel porque aqui eu tenho tudo."	Tranquilidade, conforto e bom atendimento.	Nada a reclamar	"Tenho preferência não, futuro é hoje."
	Divorciado				
	Aposentado e trabalha como corretor de imóveis				
Persona 6	Idade 75 anos	"É mais prático, praticidade."	Praticidade	Mobiliário padrão	"Eu não tenho alternativa, vou pra outro lugar. "
	Solteiro				
	Aposentado e trabalha para cemig				
Persona 7	Idade 45-59 anos	"Comodidade e segurança principalmente."	Segurança	Falta de espaço	"No futuro, eu vou arrumar um pedaço de terra pra fazer um cantinho pra mim. Não gosto de apartamento não, já traumatizei."
	Solteira				
	Costureira				
Persona 8	Idade 30-44 anos	"Localização, a gente trabalha aqui do lado, aqui pra mim é muito mais perto, não precisa de carro."	Localização	Fluxo de pessoas	"Outro lugar, em apartamento."
	Solteira				
	Gerente de crédito				
Persona 9	Idade 30-44 anos				

	Solteira	"O fato de não ter nenhum compromisso de locação, caso eu queira sair mês que vem, eu posso."	Portaria 24, localização e restaurante no edifício	Ausência de máquina de lavar roupa	"Então, meu trabalho é home office e quero ter a liberdade de morar em qualquer lugar. Em outros hotéis com essa mesma configuração. "
	Autônoma				
Persona 10	Idade 30-44 anos	"Praticidade, comodidade e segurança."	Mesmos pontos que motivou morar no hotel	Falta de espaço externo como varanda	"Bem provável em outro lugar, alguma casa ou apartamento."
	Solteira				
	Agente de viagens				

Fonte: a autora.

De acordo com as respostas obtidas, foi possível traçar as características do público usuário de hotel como moradia e também algumas particularidades de gênero, a exemplo disto, constatou que homens realizam suas refeições fora de suas unidades habitacionais, enquanto mulheres possuem o hábito de prepararem suas próprias refeições. Respostas do gênero feminino se destacaram de acordo com solicitações de infraestrutura, como a falta de varanda para secar roupas e máquina de lavar roupa, além de eletrodomésticos em geral. Quanto à faixa etária, ao que sugere, homens procuram hotéis como residência entre 45 anos e 90 anos e mulheres procuram esse modelo de moradia por volta dos 30 anos. Quanto ao futuro uns não sabem o que irão fazer, alguns pensam em continuar no hotel e outros sentem a necessidade de se mudar para uma habitação maior. Todas as decisões estão baseadas em momentos de vida, estado social e idade, sendo que pessoas jovens pensão em se mudar, enquanto idosos permanecem com a idade de morar em hotel.

3.4.2 Análise de Dados

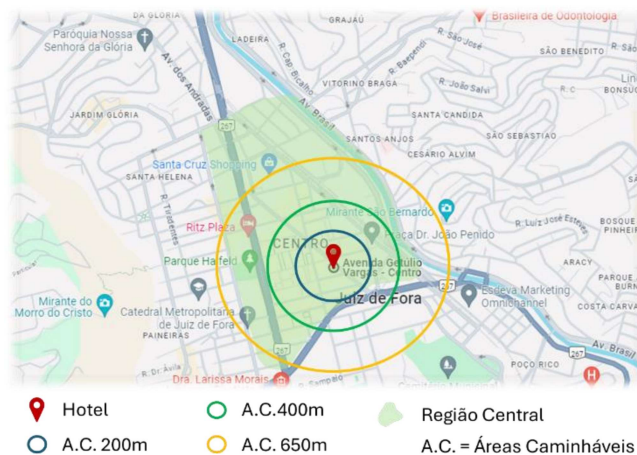
Ambiente Físico-Espacial

Como dito anteriormente, o macrossistema se apresenta na cidade de Juiz de Fora, MG, cidade com desenvolvimento construtivo verticalizado, principalmente na região central próxima a Avenida Barão do Rio Branco, onde a legislação urbana influenciou a forma como os edifícios foram construídos a partir de sua implementação (Cardoso, 2015). Dito isso, o edifício em análise foi construído utilizando todo potencial construtivo do terreno, o que levou a uma configuração volumétrica característica da cidade devido as diretrizes da legislação urbana. De acordo com a legislação, a zona de uso é a ZC2, que permite um modelo de ocupação do terreno até M8A, com

coeficiente de aproveitamento igual a 6,5, permitindo construir 100% do 1º ao 4º pavimento (até 12 metros de altura) e 50% para os demais pavimentos (Legislação JF, 2016). Contudo, o edifício possui uma base com 6 pavimentos ocupando 100% do terreno e uma torre com os devidos afastamentos obrigatórios totalizando uma ocupação de 50%.

O exossistema do edifício faz parte do contexto regional do centro da cidade. A região próxima ao hotel, conta com uma gama de equipamentos urbanos, dentre eles, estão edifícios públicos, como prefeitura e câmara municipal, museu, mercado municipal, edifícios residenciais multifamiliares, farmácias, restaurantes, supermercados, lojas de conveniência, bares, igrejas, instituições de ensino, clínicas médicas, entre outros. Ela também é caracterizada por sua topografia plana, permitindo grandes percursos caminháveis (Imagem 33).

Imagem 33 - Ilustração Territorial de Caminhabilidade (Sem escala).



Fonte: a autora.

Seu mesossistema é composto por áreas comuns e áreas comerciais. As áreas comuns são: sanitários, recepção/ lobby, sala de eventos, estacionamento, corredores, escadas e elevadores (Imagem 34).

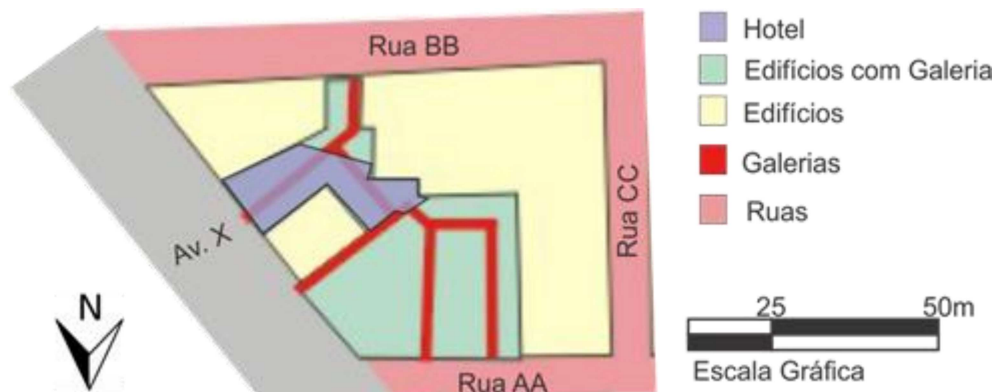
Imagem 34 – Espaços comuns do Hotel A.



Fonte: a autora.

As áreas comerciais, por sua vez, são constituídas por um restaurante no 14º andar, uma instituição de ensino situada no pavimento de garagem e lojas comerciais no térreo e sobreloja que integram uma rede de galerias, conectadas a outros edifícios próximos, característica da conformação dos pavimentos térreos dos edifícios da região central (Imagem 35).

Imagem 35 - Planta esquemática de situação.

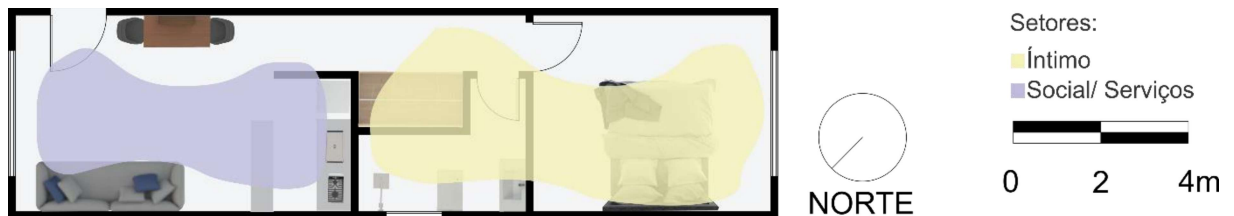


Fonte: Abdalla (1996), adaptada pela autora.

O microsistema, possui estrutura tradicional, contendo uma hierarquia dos espaços entre as setorizações íntima, social e de serviços (Queiroz, 2008). Além disso, foi decorada com móveis do tipo, cama, mesa de cabeceira, guarda-roupa,

espelho, cortinas, sofá, mesa para refeições, banquetas, e equipamentos eletrodomésticos como, televisão, fogão, frigobar, interfone, ar-condicionado e alguns utensílios domésticos (garfo, faca, prato e copo), de acordo com a imagem a seguir.

Imagem 36 – Setorização Tipologia Habitacional.



Fonte: a autora.

Ambiente Sociocultural

Se tratando do macrossistema, neste caso a cidade de Juiz de Fora - MG, a estrutura urbana e econômica das cidades conduzem o contexto habitacional. Dito isso, o macrossistema encontrado na cidade de Juiz de Fora, sugere um sistema urbano de grande porte com equipamentos relevantes para a escolha das pessoas como um local para se viver. Sua estrutura favorece os empreendimentos habitacionais, na medida em que fornece subsídios necessários à complementar os outros sistemas, como exemplos: sistemas de saúde reconhecidos no estado, indústrias nacionais, universidade federal etc. Ainda, mesmo sendo considerada como cidade de grande porte, apresenta características interioranas à medida que se aproxima dos bairros periféricos. Isso em alguns casos se torna um atrativo para aqueles que desejam viver longe de metrópoles como Rio de Janeiro, São Paulo e Belo Horizonte, mas também sentem receio de cidades pequenas devido à sua falta de estrutura. Outro ponto importante é sua economia, o poder aquisitivo encontrado na cidade é maior quando comparado a metrópoles, o que facilita a escolha geográfica, principalmente para o público de aposentados que tendem a diminuir sua renda mensal.

O exossistema, de acordo com o hotel investigado, está localizado na região central da cidade. Esta região, possui maior número de equipamentos urbanos, agregando valor para os empreendimentos habitacionais próximos. Diante de um exossistema completo, que apresenta uma variedade de equipamentos, permite aos empreendimentos habitacionais a exclusão em seu programa de necessidade daquilo que já está disponível na região próxima. No caso do hotel, é nítido como o

empreendimento necessita do seu exossistema para suprir as necessidades dos usuários. Práticas de atividades físicas e limpeza de artigos pessoais do tipo lavagem de roupas, são alguns exemplos de tarefas que não são possíveis de realizar dentro do empreendimento.

No caso do mesossistema encontrado nesse empreendimento, em seu programa de necessidades estão disponíveis para os hóspedes apenas os espaços de áreas comuns como restaurante, estacionamento, sanitários e recepção/ lobby, além de corredores, escadas e elevadores. Entretanto, os equipamentos restaurante e instituição de ensino são administrados de forma independente ao hotel, ou seja, o acesso a esses estabelecimentos acontece pela recepção do hotel e permite que pessoas que não estão hospedadas no hotel tenham acesso aos elevadores e escadas do edifício. Isso implica socialmente na vivência dos hóspedes, sejam eles de curta ou longa estada, podendo causar desconforto ou até mesmo insegurança.

Quanto ao microssistema, este possui características espaciais semelhantes às tipologias de apartamentos residenciais com configuração de um quarto e sala. Porém suas instalações internas são insuficientes, uma vez que não possui previsão para instalação de alguns equipamentos domésticos, a exemplo disso são as lavadoras de roupas. Outro ponto relevante é que o empreendimento oferece uma habitação que se diz “apartamentos completos”, ou seja, sem necessidade de mobiliar o imóvel, entretanto, durante as entrevistas, constatou-se que alguns hóspedes necessitam adquirir eletrodomésticos particulares e utensílios domésticos em geral. Mesmo não possuindo a estrutura prévia desejada, o hotel permite, mediante acordo com a administração, que os hóspedes de longa estada façam alterações ou instalem equipamentos que julgarem necessários.

3.5 ESTUDO DE CASO 2: HOTEL B

3.5.1 Resultados

Informações gerais

Este edifício está situado em um terreno de esquina, com uma fachada para uma das principais avenidas da cidade, categorizada como via arterial e rua lateral, definida como via coletora. Foi construído para o mercado imobiliário residencial, entretanto, ainda no processo de construção a incorporação solicitou alteração para edifício comercial e hotelaria. De acordo com o funcionário entrevistado, o hotel possui

ofertas de moradia (Imagem 37), no entanto, seu modelo de negócio é voltado para diárias, isto porque o retorno financeiro para a modalidade de moradia é baixo (Apêndice G).

Imagem 37 – Banner de propaganda do hotel.



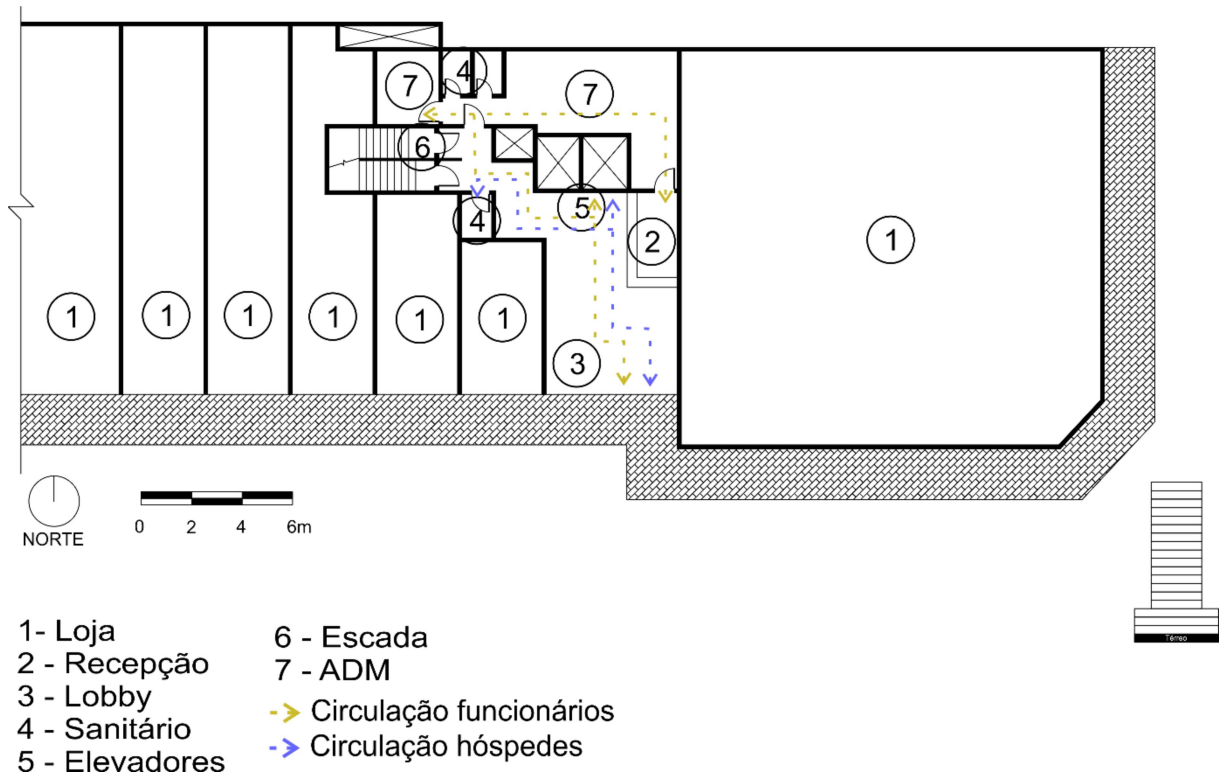
Fonte: a autora.

Walkthrough

O percurso foi realizado com a presença de um funcionário do hotel, e a dinâmica foi definida por ele, assim sendo, iniciou no pavimento térreo e finalizou na cobertura do edifício. Durante a visita o hotel estava em funcionamento o que permitiu visualizar os usos no momento da aplicação do instrumento. O funcionário relatou sobre os usos, reformas em execução e projetos futuros. Justificando as divergências encontradas no projeto arquitetônico comparado a estrutura física atual do edifício.

O pavimento térreo é composto por lojas e o acesso principal ao hotel (Imagem 38). Seu espaço de lobby com apoio do lavabo, garante conforto à espera dos hóspedes ao atendimento ou por veículos particulares. A recepção e a área administrativa são conectadas o que permite o contato direto entre os funcionários.

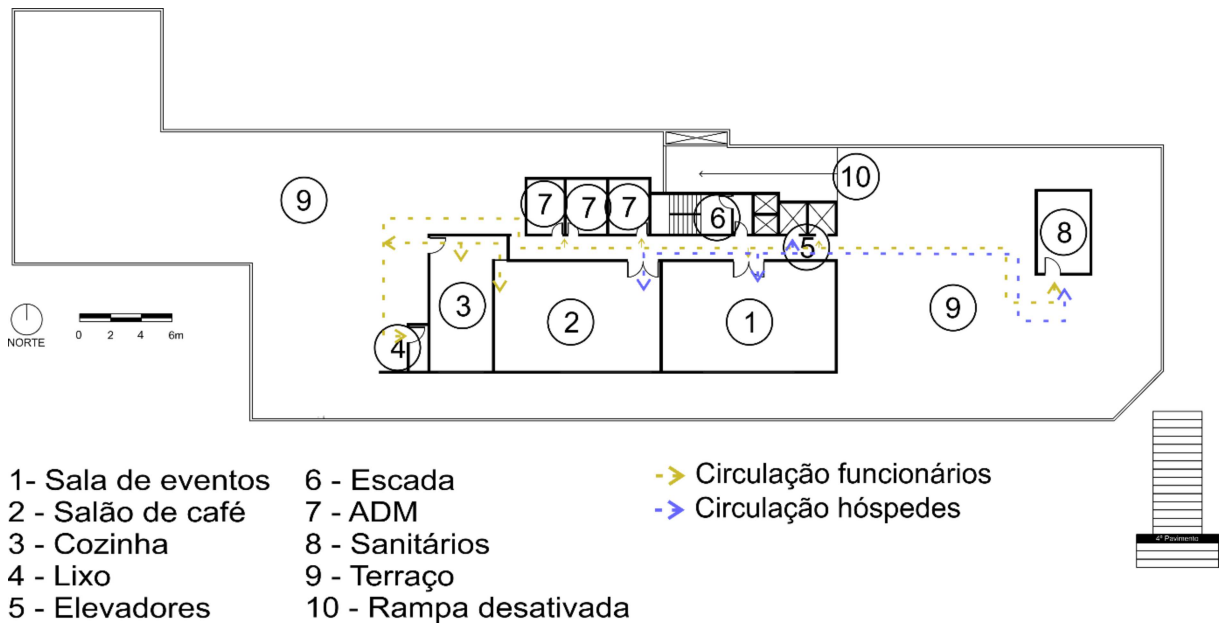
Imagem 38 – Planta Baixa Pavimento térreo hotel B.



Fonte: a autora.

Seguindo o percurso, chega ao quarto andar (Imagem 39). Neste pavimento constatou-se grandes alterações de espacialidade, no momento da visita existiam outros ambientes que não se podem observar na planta baixa. No projeto arquitetônico não aparecem os ambientes de coworking, almoxarifado, sanitários próximos ao salão de café da manhã, lavanderia e refeitório dos funcionários. Ressalta que existe uma rampa desativada neste pavimento, pois removeram as vagas de garagem em desuso para instalação dos novos ambientes.

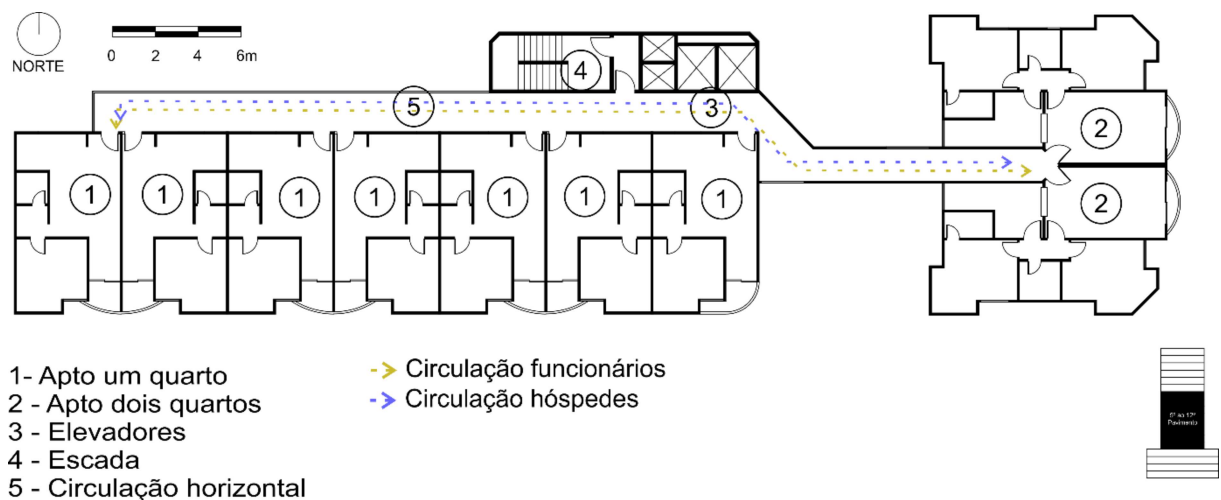
Imagem 39 – Planta baixa 4º pavimento.



Fonte: a autora.

Os primeiros pavimentos de apartamentos possuem tipologias de um quarto e dois quartos e estão localizadas do quinto ao décimo segundo pavimento. Quando observada a morfologia da planta, percebe-se que o edifício possui dois volumes conectados por um corredor, diferenciando as duas tipologias do pavimento.

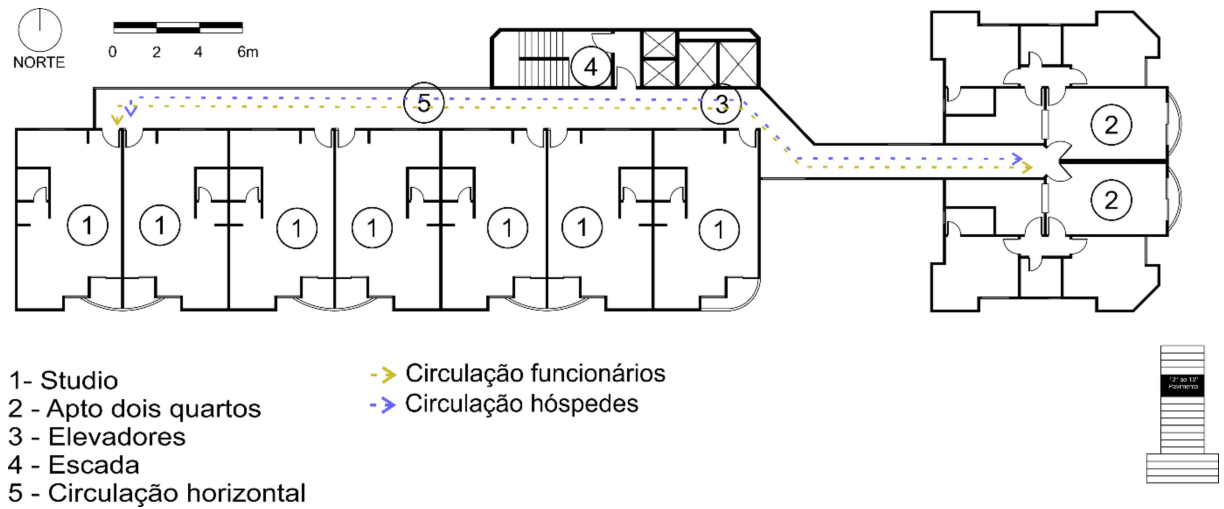
Imagem 40 – Planta baixa 5º ao 12º pavimento.



Fonte: a autora.

Os pavimentos seguintes, do décimo terceiro ao décimo quinto pavimento, se diferem dos anteriores somente na transformação das tipologias de um quarto para *studio* observáveis na imagem 41.

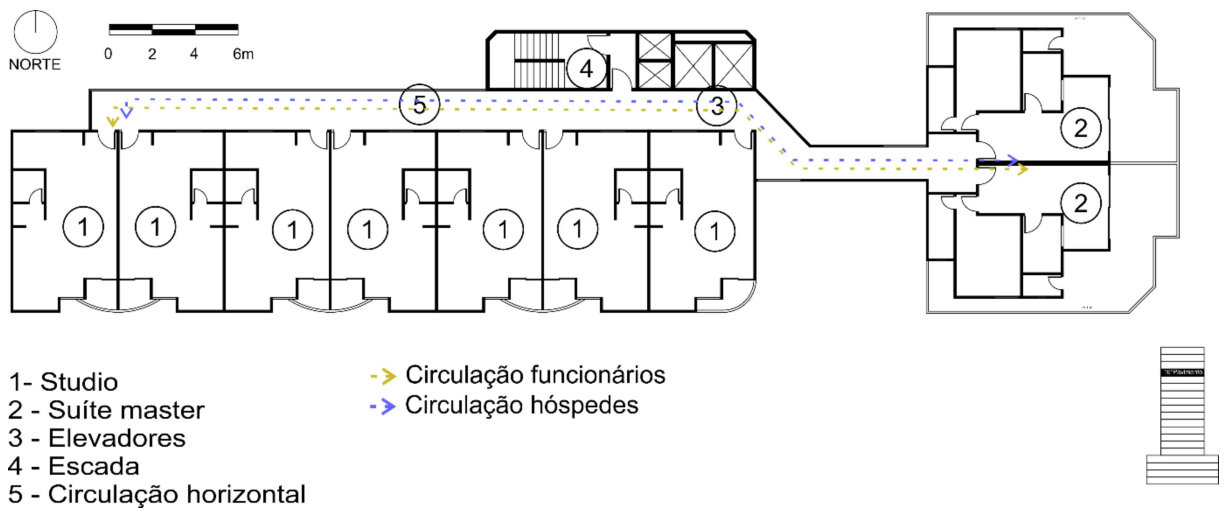
Imagem 41 – Planta baixa 13º ao 15º pavimento.



Fonte: a autora.

O décimo sexto pavimento possui as tipologias de *studio* e suíte master (unidade composta por uma suíte, sala, cozinha, lavabo e área de churrasqueira). As suítes master ficam localizadas acima dos apartamentos de dois quartos, ou seja, ambos possui a mesma área total, contudo, as suítes master possuem grande parte de sua área descoberta (Imagem 42).

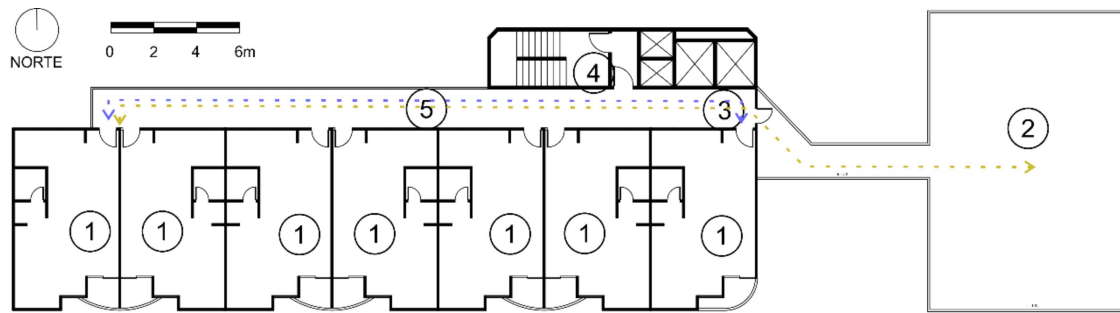
Imagem 42 – Planta baixa 16º pavimento.



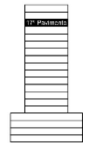
Fonte: a autora.

O décimo sétimo pavimento só possui tipologia de *studio* e conta com uma área de terraço proveniente da laje das suítes master e não é utilizada pelos hóspedes (Imagem 43).

Imagem 43 – Planta baixa 17º pavimento.



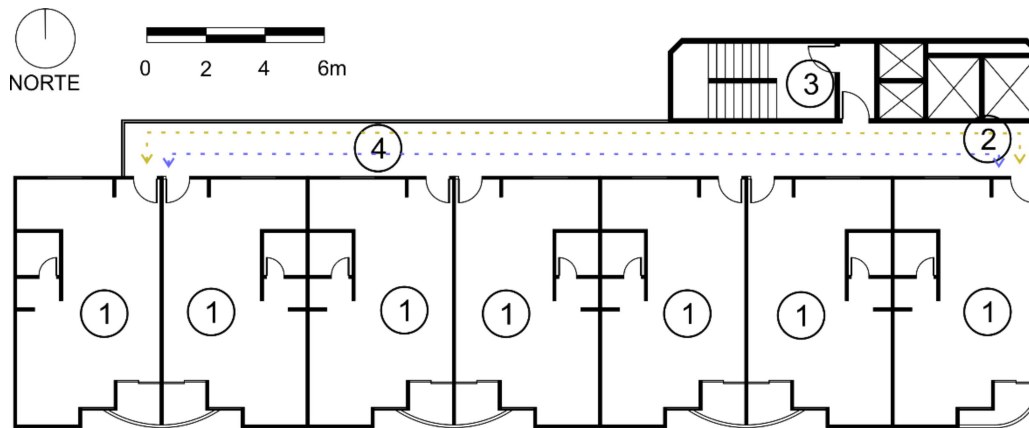
- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| 1 - Studio | -> Circulação funcionários |
| 2 - Terraço | -> Circulação hóspedes |
| 3 - Elevadores | |
| 4 - Escada | |
| 5 - Circulação horizontal | |



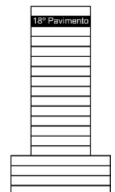
Fonte: a autora.

O último pavimento de apartamentos, o décimo oitavo (Imagem 44), possui apenas tipologias de *studio*. Totalizando 115 unidades habitacionais, compostas por: 56 tipologias de um quarto; 35 de *studio*; 22 de dois quartos e duas suítes master.

Imagem 44 – Planta baixa 18º pavimento.



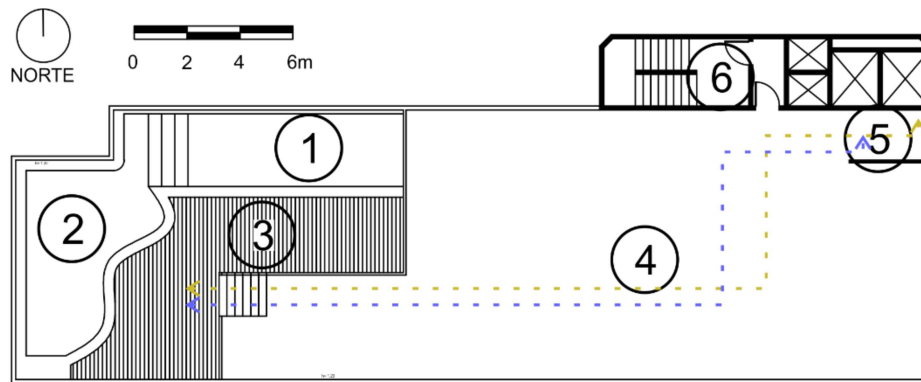
- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| 1 - Studio | --> Circulação funcionários |
| 2 - Elevadores | --> Circulação hóspedes |
| 3 - Escadas | |
| 4 - Circulação horizontal | |



Fonte: a autora.

O décimo nono pavimento, definido como cobertura, está configurado como um espaço de lazer contendo, sauna, espaço fitness, área gourmet e piscina. Contudo, ao observar a planta baixa do projeto não é possível identificar esses espaços, indicando alterações feitas após a aprovação do projeto legal (imagem 45).

Imagem 45 – Planta baixa 19º pavimento.

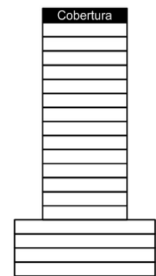


- 1 - Piscina
- 2 - Prainha
- 3 - Deck
- 4 - Terraço
- 5 - Elevadores

6 - Escada

---> Circulação funcionários

---> Circulação hóspedes



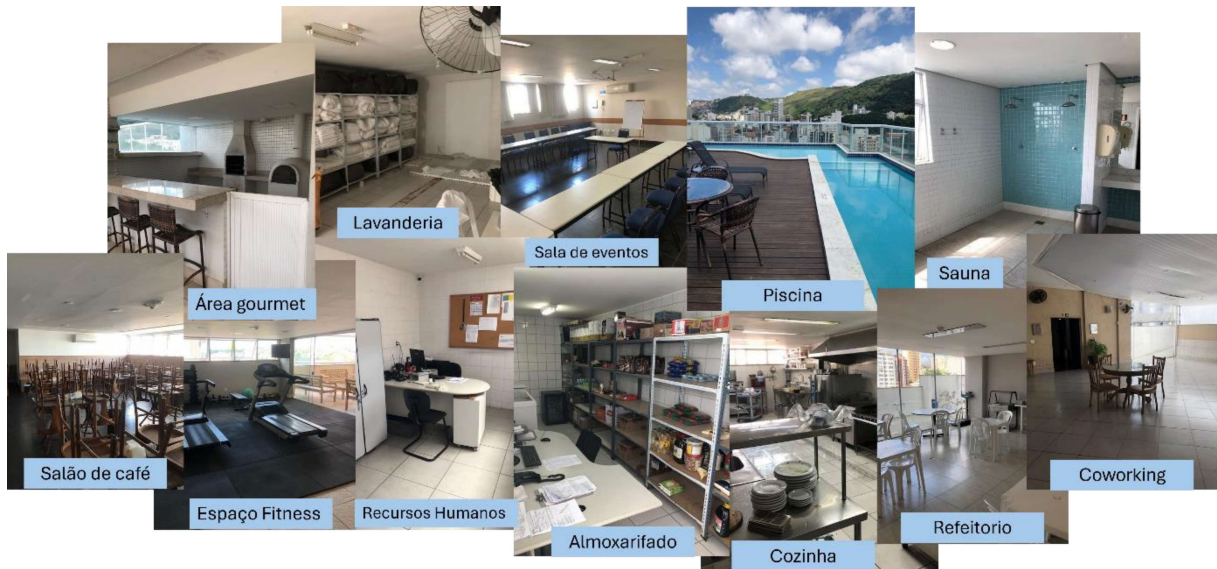
Fonte: a autora.

3.5.2 Análise de Dados

Ambiente Físico-Espacial

Assim como no estudo de caso anterior, o macrosistema é delineado na cidade de Juiz de Fora, MG. O exossistema se encontra em um bairro próximo ao centro da cidade, integrando-se às facilidades urbanas. Sua arquitetura é predominantemente vertical, dividida em duas partes: uma comercial e outra residencial, destinada a curta e longa estadas. O mesossistema do empreendimento possui base comercial voltada ao público e acesso ao hotel no térreo. O pavimento superior a garagem e cobertura foram desenvolvidos para atividades de lazer, serviços e administração, como exemplos: salas de reunião, restaurante e cozinha, recursos humanos, espaço de convivência (coworking), piscina, sauna, espaço fitness, área gourmet, entre outros (imagem 46).

Imagem 46 – Espaços comuns do hotel B.



Fonte: a autora.

As tipologias habitacionais (microsistemas) estão dispostas em quatro tipologias, 35 unidades de *studio*, 56 unidades de um quarto, e 22 unidades de dois quartos com suíte e duas unidades de suíte master (imagem 47). Todas as unidades possuem vista para as ruas, não há unidade de fundos. Todas as unidades dispõem de cozinha equipada com utensílios e equipamentos domésticos. Suas configurações são do projeto residencial e não foram alteradas após o processo de mudança para hotel. Recentemente o hotel passou por uma reforma para adequação dos sanitários das unidades habitacionais, pois foram construídos com área reduzida, causando desconforto para os clientes.

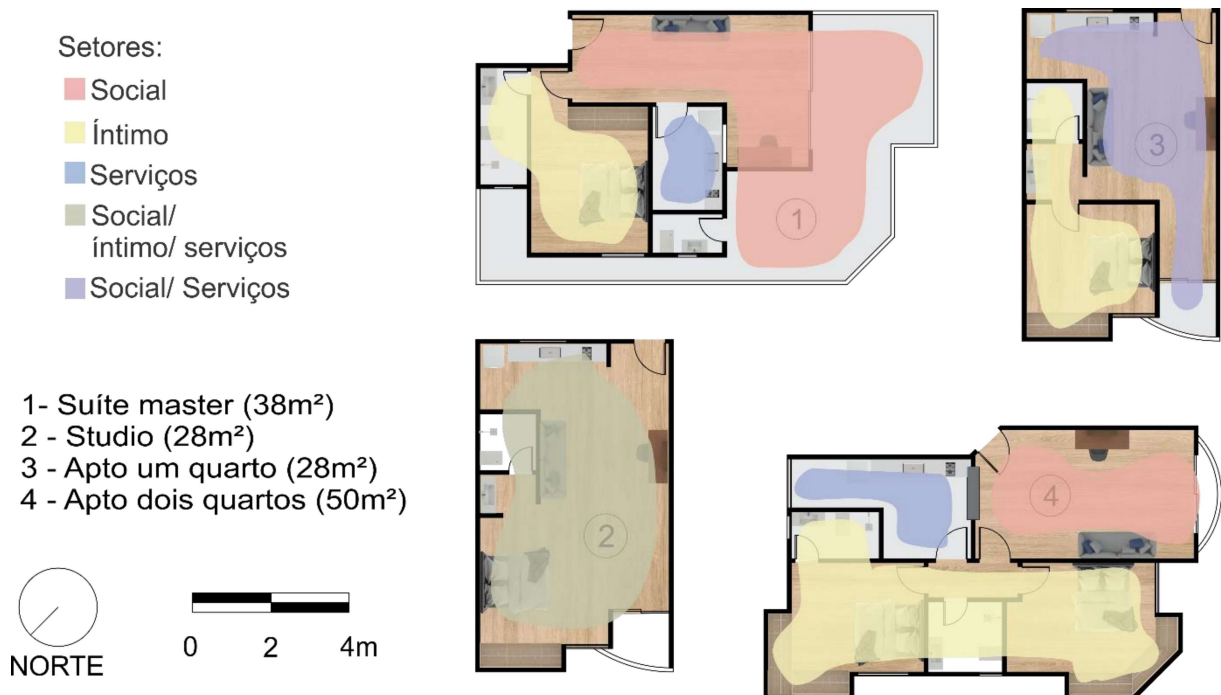
Imagem 47– Plantas baixas humanizadas das tipologias habitacionais.



Fonte: a autora.

Ainda sobre o microssistema, a morfologia das habitações define a volumetria do edifício. Enquanto algumas seguem um padrão mais tradicional de residências, com áreas íntimas, sociais e de serviço bem definidas, outras apresentam sobreposição de funções e usos (Imagem 48), tais modelos oferecem qualidade de hospedagem para diferentes públicos, como famílias com um ou mais filhos, ou casais sem filhos, jovens estudantes, solteiros, entre outros.

Imagem 48 – Setorização das tipologias habitacionais.



Fonte: a autora.

3.6 CONCLUSÃO DO CAPÍTULO

O capítulo apresentou a estrutura física dos hotéis “A” e “B”, do projeto arquitetônico a sua espacialidade interna. Foram descobertas particularidades administrativas e usuais, dentre elas as ofertas de hospedagem, moradia e temporada para públicos diversos (hóspedes de curta e longa estada). E seus sistemas ambientais apresentaram características próximas aos empreendimentos do capítulo anterior (quadro 6). Tal proximidade morfológica e estrutural dos hotéis apresentados neste capítulo com os empreendimentos do capítulo 2, admitem a qualificação dos hotéis como habitações contemporâneas, especificamente como “unidades compactas”, dado que assim como os empreendimentos analisados no capítulo

anterior as tipologias de hotéis apresentadas neste estudo também possuem áreas construídas, espacialidades e usos equivalentes. Diante disso, hotéis com modalidades de moradia carecem ser qualificados como uma nova modalidade de habitação contemporânea.

Quadro 9 - Síntese dos sistemas ambientais relacionados aos empreendimentos.

Empreendimento	Características	Macrossistema (Cidade)	Exossistema (bairro)	Mesosistema (Espaços comuns do edifício)	Microsistema (Habitação)
Hotel A	Edifício com base em modelo de galerias, apenas uma planta tipo para todos os pavimentos de apartamentos e compartilhamento dos espaços internos entre hóspedes e usuários externos.	Garante suporte ao empreendimento garantido conforto e segurança para os hóspedes.	Fornece toda estrutura de equipamentos urbanos típicos dos centros urbanos sendo ponto forte para escolha pelo empreendimento.	Possui pontos sensíveis como a utilização mista entre hóspedes e usuários externos devido a particularidade de administração do restaurante e instituição de ensino. Não possui estrutura física de lazer.	Estrutura física convencional de um quarto e sala com algumas ressalvas quanto suas instalações elétricas e hidráulicas que não são suficientes para utilização de equipamentos específicos (informações constatadas pelos hóspedes).
Hotel B	Edifício com base comercial, não possui pavimento tipo, diversidade de plantas adequadas aos limites possíveis de acordo com legislação municipal, exclusividade de serviços internos apenas para hóspedes.		Fornece boa estrutura de equipamentos urbanos, e sua proximidade ao centro urbano fortalece a escolha pelo empreendimento.	Totalmente administrado pelo hotel, ou seja, seus espaços internos são de uso exclusivo dos hóspedes. Boa estrutura física para lazer (Piscina, sauna, área gourmet, espaço fitness, coworking).	Diversidade de unidades habitacionais atraindo diferentes públicos. Possui estrutura básica, cama, sofá, mesa de trabalho, micro-ondas, frigobar (algumas unidades com geladeira e fogão).

Fonte: a autora.

De acordo com o hotel A, os pontos positivos e negativos quanto a sua estrutura espacial e administrativa foram avaliados, acarretando alguns pontos a serem considerados (quadro 6). Ao compará-los, constatou aqueles que facilitam e dificultam a comercialização das habitações. Quando comparado com edifícios residenciais⁴, facilita a locação, ao passo que permite a locação sem burocracias (fiador ou calção), muitas destas exigidas em contratos de locação de imóveis particulares, assim como o hotel B. Outro ponto positivo está relacionado ao tempo de permanência, que são cotados mensalmente permitindo uma flexibilidade para finalizar o contrato. Sua localização central garante acesso à maioria dos equipamentos urbanos e quando necessário acessar outra região da cidade, o acesso a todos os sistemas de transporte estão próximos ao edifício. Sobre a segurança, o edifício possui portaria 24 horas, além do serviço de verificação da habitação na ausência do hóspede quando necessário. Outro ponto é o desprendimento quanto às contas domésticas (água, luz, internet, condomínio, gás etc.) ficando a cargo da administração do hotel resolver os pagamentos.

O hotel B possui algumas particularidades, ao contrário do “A” ele possui um número maior de hóspedes de curta estada do que longa estada. Seus espaços internos são de uso exclusivo do hotel, não possui administração particular de alguns espaços como no estudo de caso 1. Sua volumetria é composta por dois volumes conectados por um corredor de acesso devido a morfologia das unidades habitacionais. Seu mesossistema possui área de lazer com atrativos como: piscina, sauna e espaço fitness. Devido a diversidade de tipologias habitacionais o hotel consegue atingir grandes públicos para hospedagem, seja ela de curta ou longa estada.

As conclusões subjetivas apresentadas a seguir, são baseadas somente nos resultados do hotel A. A autorização para a pesquisa por parte do hotel B, foi realizada inicialmente por uma gerência, porém após alterações administrativas (troca de gestão) houve o impedimento da realização das etapas de questionário e entrevista pela nova gerência, justificado aqui os motivos pelos quais não foi possível seguir com as devidas etapas de pesquisa, bem como, a conclusão sobre os tópicos subjetivos.

⁴ Edifícios residenciais são compreendidos para esta dissertação como empreendimento cuja estrutura administrativa corresponde a condomínio residencial, ou seja, unidades habitacionais com proprietários distintos, contrários as administrações de hotéis que são responsáveis por todas as unidades habitacionais.

De acordo com as respostas dos participantes relacionadas a entrevista quadro 4, tornou-se possível a construção do quadro abaixo apontando os pontos positivos e negativos sobre morar em hotel. Notoriamente, os pontos positivos estão relacionados apenas a fatores como processos administrativos e contratuais, ou seja, as facilidades fornecidas pelo modelo de negócio. Não existe vínculo ao edifício e sua estrutura espacial que determinem a escolha do hotel como moradia. Pelo contrário, a infraestrutura interna do edifício foi posta como pontos negativos, à medida que, não possui previsão interna das unidades habitacionais quanto a instalação de eletrodomésticos necessários para a vivência por períodos prolongados, como o exemplo das máquinas de lavar roupa.

Quadro 10 - Pontos positivos e negativos sobre morar em hotel.

Positivos	Negativos
1. Facilidade de locação	1. Falta de infraestrutura no micro e mesossistema
2. Contrato por tempo indeterminado	2. Autonomia limitada
3. Localização	3. Espaço interno da unidade habitacional
4. Segurança interna	4. Uso do interior do edifício por usuários externos
5. Responsabilidade do hotel o pagamento de contas domésticas (água, luz, condomínio, gás, etc.)	

Fonte: a autora.

Contraopondo os pontos positivos, os pontos negativos podem dificultar a oferta destas habitações. Um deles é a falta de infraestrutura no microsistema e mesossistema, existem públicos que anseiam por um programa de necessidades que contemple equipamentos diversos no mesossistema e microsistema. São exemplos os programas de necessidades dos empreendimentos residenciais atuais, como apresentados no capítulo anterior, que contemplam espaços de lazer, serviços e comerciais em seu mesossistema. Ainda assim, positivamente, o hotel possui maior número de pontos positivos, do que negativos.

De acordo com a autonomia do morador, esta fica fragilizada quando observada no hotel, devido ao sistema administrativo, isto é, toda e qualquer necessidade ou desejo deve ser previamente informado e consultado se haverá a autorização para realizar intervenções na habitação. Em comparação a uma habitação alugada ou própria, o sujeito possuirá autonomia dentro da sua habitação, salvo casos que envolvam alterações estruturais que deverão ser analisadas por convenções de condomínio. Quanto aos pontos sobre espaço interno da habitação e uso interno por pessoas externas, ambos podem ser observados de maneira semelhante em um edifício residencial. A diferença é que no caso deste hotel investigado o acesso de pessoas externas para uso de equipamentos internos ao edifício, gera desconforto para os hóspedes.

Portanto, de acordo com as informações obtidas pela entrevista, os sistemas ambientais macrosistema e exossistema são observados pelos hóspedes como impulsionadores para escolha do hotel como moradia na cidade de Juiz de Fora, MG, como observado por Colchete et. al. (2012)

Apesar de possuir bairros com centros comerciais e de serviços dinâmicos e eficientes, Juiz de Fora é uma cidade que ainda concentra os principais comércios e instituições, inclusive governamentais, em sua região central, o que faz dessa área um local estratégico para o desenvolvimento de um mercado que atenda as necessidades de futuros moradores que buscam um estabelecimento próximo às facilidades do centro. (Colchete *et al.*, 2012).

Entretanto, o mesossistema e o microsistema são os sistemas que apresentam pontos frágeis para a escolha do empreendimento, devido a sua falta de infraestrutura. Tudo isso, reforça os motivos pelos quais os indivíduos estão utilizando os hotéis como moradia, suas escolhas não estão relacionadas as estruturas físicas espaciais e sim o aspecto administrativo/ contratual, o qual fornece praticidade e desprendimento burocrático.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A investigação, seguindo os passos da metodologia desenvolvida, foi possível alcançar os resultados que elucidaram a problemática. Constatou-se o impacto do ambiente físico no contexto das relações socioculturais, à medida que, algumas tarefas básicas de serviços ou até mesmo de socialização ficam limitadas em função da estrutura física dos ambientes nas habitações do hotel, ressaltando que tais impactos se difere de acordo com o estilo de vida do hóspede, isto é, aqueles que terceirizam seus serviços domésticos sofrem menos impactos do que aqueles que necessitam da habitação para todos os serviços.

Assim, pode-se considerar que se teve êxito em relação à maior parte dos tópicos elaborados para os objetivos da pesquisa. Quanto a estrutura metodológica, considera-se positiva à medida que direcionou as etapas de pesquisa permitindo chegar aos resultados aqui apresentados. Contudo, como pontos negativos, houve a falta de um estudo piloto que pudesse apresentar falhas e limitações antes da fase de estudo de caso, o que evitaria problemas como o impedimento de aplicação de instrumentos de pesquisa por parte da administração do empreendimento. Assim, os resultados e análises se limitaram a um objeto de pesquisa, impossibilitando o contraste entre os estudos de caso.

De acordo com o “capítulo conceituação” (p. 20), com ênfase no conceito habitar, as duas formas evidenciadas neste estudo, tanto empreendimentos residenciais quanto hotéis, possuem significados que se convergem no termo “abrigar”. Ambos possuem essa mesma finalidade, porém se acreditava serem por tempos diferentes, uma de longa e a outra, em contraposição, de curta estada. Contudo, após as considerações finais para esta pesquisa, no que se refere ao tempo de permanência, ficou evidente que os hotéis também vêm sendo utilizados por longa estada. Contrário ao pensamento de não-lugar, após as observações deste estudo e dado as transformações sociais da contemporaneidade, tais espaços, antes considerados não lugares, diante da reconfiguração, seja ela física ou mesmo social, podem se tornar significativos para aqueles que por lá passam, isto ocorre por meio das novas inter-relações sociais e seu tempo de permanência. Disse isto porque ocorre uma desterritorialização-reterritorialização para estes sujeitos e isto torna possível estabelecer novos vínculos pessoais. Assim, há que se considerar no mundo

contemporâneo a existência de lugares distintos daquela cultura tradicional da residência ontológica e antropológica em nossa sociedade brasileira.

A respeito da classificação encontrada sobre os meios de hospedagem, há uma divergência quanto à descrição no país, na qual o Ministério do Turismo adota uma tipologia para os meios de hospedagem e o IBGE durante uma pesquisa encontrou outra. O Ministério do Turismo se refere a “meios de hospedagem”, enquanto o IBGE a “estabelecimentos de hospedagem”, essa percepção é importante pois a tipologia motel descrita pelo IBGE não é definida por lei como um meio de hospedagem. Ressalta-se que o IBGE é um instituto de pesquisas geográficas e estatísticas e o Ministério do Turismo é um órgão do poder executivo, o qual possui responsabilidades e deve atender às leis nacionais. Isto indica que podem vir a existir empreendimentos com características de hospedagem, mas que sequer fazem parte dos instrumentos legais do país. O que reforça as evidências do uso da nomenclatura de conceitos específicos (“*Cohousing*”, “*Student housing*”, “*coliving*”, etc.), mesmo não abordando a essência do conceito, para a comercialização de empreendimentos.

Como limitação, todos os desenhos relacionados aos projetos arquitetônicos apresentados foram redesenhados, devido à falta de acesso aos arquivos digitais (AutoCad, SketchUp, BIM etc.).

De acordo com os resultados obtidos no capítulo 2 e 3, constatou-se semelhanças entre os empreendimentos em suas configurações espaciais, tipos de negócios e usos, bem como a similaridade do público tanto para unidades compactas quanto para hotel, apresentando situações de vidas próximas.

Resultados específicos do capítulo 3 elucidam a problemática, à medida em que, confirmou a existência de moradores em hotéis, além de apresentar grupos de habitantes distintos para esta modalidade de moradia, aqui classificados como “hóspede de longa estada mensalista” e “hóspede de longa estada proprietário”. A conformação destes grupos distintos são consequências do projeto inicial do edifício, no estudo de caso 1, melhor dizendo, em sua fase inicial o edifício foi comercializado como residencial, o que levou a venda de unidades para terceiros, após a reestruturação para hotelaria não foi possível a recompra das unidades vendidas anteriormente. Como estratégia, a administração optou por gerenciar as unidades de proprietários como um condomínio e as outras unidades como hospedagem, o que permitiu as ofertas de moradia, hospedagem e temporada. No segundo estudo de

caso as ofertas de moradia são uma opção administrativa, porém as hospedagem de curta estada são mais utilizadas neste empreendimento.

De acordo com as análises físico-ambientais e socioculturais, constatou-se que a conformação espacial do edifício acarreta tribulações no aspecto sociocultural de vida dos hóspedes. Diante dos resultados, sugere-se para novos projetos o cuidado com a setorização dos equipamentos no mesossistema, principalmente aqueles que são de uso público, como o caso do restaurante na cobertura do hotel estudado. Sua localidade causa insegurança para os moradores, na medida que pessoas externas (não vinculadas ao hotel) possuem acesso ao edifício para acessar o restaurante. Algumas estratégias de projeto como a disponibilização de apenas um elevador para acesso ao equipamento, ou inseri-lo no térreo seriam possibilidades para amenizar este desconforto para os hóspedes. Relacionado às unidades habitacionais (microssistema), como indicadores, fica evidente a limitação de atividades domésticas devido a estrutura posta pelo empreendimento, mesmo que os equipamentos sejam de maior importância do que os espaços, visto que não houve reclamações sobre a falta de espaços de serviço, como lavanderia, mas há queixa pela falta de estrutura para instalação de máquina de lavar roupa. Seguindo tais demandas apresentadas pelos participantes da pesquisa, os projetos relacionados a longa estada devem dispor em sua estrutura, instalações hidráulicas e elétricas para equipamentos eletrodomésticos. De acordo com os sistemas externos ao edifício, tanto o exossistema quanto o macrossistema são definidores para a escolha do empreendimento, principalmente a composição do exossistema, pois este está diretamente relacionado ao complemento de atividades e/ou equipamentos urbanos necessários para a vivência dos sujeitos. O que confirma a escolha dos hóspedes pelo hotel aqui estudado, que mesmo existindo críticas quanto a falta de estrutura em seu mesossistema, não houve interferência na escolha dos hóspedes devido ao suporte oferecido pelo exossistema.

O projeto arquitetônico do edifício é compatível com empreendimentos hoteleiros para hóspedes de curta estada, quando analisado para um público de longa estada, seu escopo fica limitado. A estrutura oferecida, por exemplo, não atende a utilização dos equipamentos domésticos disponibilizados, mais específico, a unidade dispõe de fogão a gás, no entanto, não fornece panelas na unidade para o preparo de

refeições, estando disponíveis apenas utensílios de cozinha para refeições prontas, do tipo: garfo, faca, prato e copo.

No entanto, o ambiente construído em si, tanto de hotéis, como de outras tipologias estudadas aqui, não se destaca como definidor de escolhas, isto é, não há autonomia no sentido teórico relacionadas ao microssistema, estabelecido por Bronfenbrenner e Moser, portanto, o que se traduz na falta de possibilidade de criar personalidade ao morar nessas unidades compactas contemporâneas, com exceção do exemplo apresentado no capítulo 3 (p. 53) que permite a personalização dos espaços internos das habitações de acordo com os desejos e necessidades do hóspede desde que autorizado pelo setor administrativo do hotel.

Notoriamente, a escolha dos hotéis como residências, neste estudo, está vinculada a localização (exossistema) e a praticidade, isto é, devido às facilidades de locação e resolução de pagamento de despesas domésticas (conta de água, luz, condomínio, reparo estruturais etc.), contratadas juntamente ao pacote mensal de locação da unidade habitacional (fácil estabelecimento de vínculos de lugar no âmbito burocrático-cotidiano). A compreensão de territorialidade por parte dos hóspedes de longa estada está centrada em sua unidade habitacional, todos os participantes entendem que da porta de entrada da habitação eles possuem autonomia e privacidade em sua moradia, quanto aos espaços comuns da edificação eles não se sentem pertencentes ao lugar. Devido a natureza administrativa ocorrem implicações no âmbito relacional entre pessoas de realidade social distintas, além da volatilidade de hóspedes que não são moradores. Percebe-se que aqueles que escolhem os hotéis como moradia não estão neste lugar como destino final, possuem idade avançada e/ ou não possuem estrutura familiar. De acordo com os estudos de caso, as estruturas das tipologias são diversas que vão de modelos *studios*, um quarto até dois quartos, atendendo a perfis de hóspedes distintos. O que difere os hotéis da casa convencional são suas características funcionais e de usos, a estrutura disposta inicialmente ao hóspede não facilita suas atividades diárias dentro da habitação.

Assim, considera-se a possibilidade, para novos estudos, da necessidade de se pesquisar se há dificuldades em se criar apego e afeto ao lugar, considerando que, pelo visto, isto se dá por fatos eventuais que possam ocorrer no cotidiano das pessoas; e que só se apresenta na oralidade e não são facilmente convertidos na espacialidade objetiva do ambiente (uma alteração no design de interior, por

exemplo), sabido que na ambiência isto pode ocorrer de forma efetiva (como colocar um quadro de família sobre a mesa de cabeceira). Em parte, aqui, pode-se apontar que existe uma justificada, que é força imposta pela natureza mercadológica da comercialização dos empreendimentos imobiliários, o que direciona e dificulta o papel dos profissionais de arquitetura e design de interiores em desenvolver projetos pensados sob outras concepções menos momentâneas e pautadas pela viabilidade da mais valia e não da formação ontológica e natureza sociocultural de uma sociedade.

No âmbito do tema moradia, de acordo com as bases de dados pesquisadas, não foram encontradas referências sobre o uso do hotel para esta modalidade como apresentado aqui. Assim, confirma a existência de hotéis com usos para moradia alcançando o objetivo de ampliar os conhecimentos sobre a temática. Sugere ainda, pesquisas futuras que abordem a temática com análise de outros empreendimentos hoteleiros existentes no país e no exterior.

REFERÊNCIAS

- ABDALLA, J.G.F. **Multivalência da arquitetura das Galerias de Juiz de Fora: fascínio e identidade entre público e privado**. Juiz de Fora, MG: 1996 (relatório de pesquisa, documento FAPEMIG).
- ALEIXO, F. M. de S. **Place attachment dos residentes de uma vila piscatória em transição: A ligação dos residentes da Fuzeta com a Ria Formosa**. Dissertação (Mestrado em Sociologia) - Faculdade de Economia Universidade do Algarve. Faro, 2019. Disponível em: <https://sapientia.ualg.pt/bitstream/10400.1/14626/1/09%20XX%20Final%20XX.pdf>
- ALGRANTI, L. M. Famílias e vida doméstica. In SOUZA, L. de M. e (org.). **História da vida privada no Brasil: cotidiano e vida privada na América portuguesa**. São Paulo: Companhia das Letras, 1997 (volume 1).
- ANDRADE, N.; BRITO, P. L.; JORGE, W. E. **Hotel: planejamento e projeto**. São Paulo: Senac, 2005.
- AUGÉ, M. **Não lugares: Introdução a uma antropologia da supermodernidade**. Campinas, SP: Papirus, 9ª ed., 2012.
- BACHELARD, G. **A poética do espaço**. São Paulo: Martins Fontes, 1988.
- BAUDRILLARD, J. O sistema dos objetos. São Paulo: Perspectiva, 2002.
- BOLLNOW, O. F. **O homem e o espaço**. Curitiba: Editora UFPR, 2007.
- BOUDON, P. Conception. Paris: Éditions de la Villette, 2004.
- 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. Diário Oficial da União: Brasília, DF, p. 1-14, 18 de setembro de 2008. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm
- BRASIL. Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União: Brasília, DF, p. 1-18, 18 de outubro de 1992. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm
- BRONFENBRENNER, U. **A ecologia do desenvolvimento humano: experimentos naturais e planejados**. Porto Alegre: Artes Médicas, 1996.
- , **Toward an experimental ecology of human development**. American Psychologist, 32(7), 513–531. Disponível em: <https://doi.org/10.1037/0003-066X.32.7.513>, 1977.
- CARDOSO, C. F. **100 anos de verticalização em Juiz de Fora: edifícios de apartamentos na avenida Barão do Rio Branco**. Dissertação. Faculdade de Engenharia, Universidade Federal de Juiz de Fora. Juiz de Fora, p. 198. 2015.
- CERTEAU, M. de. **A invenção do cotidiano: artes de fazer**. Petrópolis, RJ: Vozes, 1994.

COLCHETE FILHO, A. F.; BRAIDA, F.; CARDOSO, C. F. ; SOUZA, D. C. **Habitação contemporânea em Juiz de Fora - onde se dão os investimentos?**. In: ENTAC, 2012, Juiz de Fora / MG. ENTAC: Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído. Juiz de Fora / MG: ANTAC, 2012. v. 1. p. 2068-2073.

COSTA E.F.A., PORTO C.C., ALMEIDA J.C., CIPULLO J.P., MARTIN J.F.V. **Semiologia do idoso**. In: PORTO C.C. Semiologia médica. 4a ed. Rio de Janeiro: Guanabara Koogan; 2001. p.165-197.

FERRAZ, N. A. MELO, F. J. C. JERÔNIMO, T. B. ALBUQUERQUE, A. P. G. MEDEIROS, D. D. **Avaliação da qualidade dos serviços: caso real no centro fitness do hotel**. Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo. São Paulo, 12(1), pp. 1-27, jan./abr. 2018.

FOLZ, R. R. **Industrialização da habitação mínima: discussão das primeiras experiências de arquitetos modernos – 1920-1930**. Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, Belo Horizonte, v.12, n.13, p. 95-112, dez 2005.

FOUCAULT, M. **De outros espaços** (manuscrito)[Conferência proferida por Michel Foucault no Cercle d'Études Architecturales, em 14 de março de 1967] Disponível em: www.virose.pt<<http://www.virose.pt>>

-----, **Microfísica do poder**. Rio de Janeiro: Edições Graal, 1979

FREIRE, G. **A casa brasileira**. Rio de Janeiro: Grifo Edições, 1971.

GONÇALVES, M. H. B.; CAMPOS, L. C. de A. M. **Introdução a Turismo e Hotelaria**. Rio de Janeiro: SENAC Nacional, 1998.

HAESBAERT, R. **O mito da desterritorialização: do “fim dos territórios” à multiterritorialidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2019.

HARVEY, D. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Pesquisa de serviço de hospedagem**. Brasília, DF: IBGE, 2016.

LARAIA, R.B. **Cultura: um conceito antropológico**. Rio de Janeiro: Zahar, 1986.

MALINOWSKI, B. **Uma teoria científica da cultura e outros ensaios**; Lisboa: Edições 70, 1976.

MARQUES, F. **Curitiba é eleita a cidade mais inteligente do mundo e se torna referência para o setor turístico**. 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/assuntos/noticias/curitiba-e-eleita-a-cidade-mais-inteligente-do-mundo-e-se-torna-referencia-para-o-setor-turistico>. Acesso em: 22 de agosto de 2024.

McCAMANT, K. & DURRETT, C. **Cohousing – A Contemporary Approach to Housing Ourselves**, Berkeley, California: Habitat Press/Ten Speed Press. 1988.

McCAMANT, K.; DURRETT, C. **Creating Cohousing: Building sustainable communities**. 1ªed. Gabriola Island, Canada: New Society Publishers, 2011.

MELHADO, S. B.; FABRICIO, M. M. **Projetos da Produção e Projetos para Produção na Construção de Edifícios: Discussão e Síntese de Conceitos**. VII Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído. Qualidade no Processo Construtivo. Santa Catarina, 1998.

MELO, A. **Long stay: a modalidade de estadia que ganhou forças durante a pandemia**. 2021. Disponível em: <https://revistacasaejardim.globo.com/Casa-e-Jardim/Viagem/noticia/2021/03/long-stay-modalidade-de-estadia-que-ganhou-forcas-durante-pandemia.html>. Acesso em: 18 de março de 2024.

MENDONÇA, R. N.; VILLA, S. B. **Modos de morar: o conceito de apropriação como qualificador de moradias no design contemporâneo**. **REVISTA EDUCAÇÃO GRÁFICA**. v. 22, Nº 01, p. 242 – 258, 2018.

MILLER, J.A. **Matemas I**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed. 1996

MINISTÉRIO DO TURISMO. **Cartilha de Orientação Básica: Hotel**. 1ª ed. Brasília, DF, 2010.

MOSER, G. **Introdução à Psicologia Ambiental: pessoa e ambiente**. Campinas – SP: Ed. Alínea, 2018.

NUNES, B. **O tempo na narrativa**. São Paulo: Edições Loyola, 2013.

OLIVEIRA, F. L. (2015). **Triangulação metodológica e abordagem multimétodo na pesquisa sociológica: vantagens e desafios**. *Ciências Sociais Unisinos*, 51(2): p. 133-143, maio/agosto.

OLIVEIRA, J. P.; TRICÁRIO, L. T.; VARELLA, B. G.; VELASQUEZ, G. G. (2016). **Arquitetura hoteleira sob a ótica da sustentabilidade e da hospitalidade do espaço: um estudo sobre a aplicação dos conceitos de sustentabilidade e hospitalidade do espaço em projetos de hotéis**. *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*, São Paulo, 10(1), p. 189-209, jan/abr.

OLIVEIRA, R. C.; BALDAM, E. C. G. R.; COSTA, F. R.; PELISSARI, A. S. (2020). **A influência da percepção de utilidade de avaliações online na intenção de compra de serviços de hotelaria**. *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*, São Paulo, 14 (2), p. 30-45, maio/ago.

ONO, R.; ORNSTEIN, S. W.; VILLA, S. B.; FRANÇA, A. J. G. L. **Avaliação pós-ocupação: da teoria à prática**. São Paulo: Oficina de Textos, 2018.

ORLANDI, Eni P. **Análise de Discurso: princípios e procedimentos**. Campinas (SP): Pontes; 2005.

OSBORNE, R. **Best Practices for Urban Coliving Communities**. M.S. Thesis, University of Nebraska, 2018.

PALLASMAA, J. **Habitar**. São Paulo: Gustavo Gili, 2017

PENG, J.; STRIJKER, D. W. Q. **Place Identity: how far have we come in exploring its meanings?** *Frontiers in Psychology*, volume 11 - 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.3389/fpsyg.2020.00294>

PLENTZ, R. S. **Dialética da Hospitalidade**: caminhos para a humanização. Orientadores: Marutschka Martini Moesch e Rafael José dos Santos. Dissertação (Mestrado) – Mestrado em Turismo, Universidade de Caxias do Sul, RS, Caxias do Sul, 2007. Disponível em: <https://repositorio.ucs.br/xmlui/bitstream/handle/11338/213/Dissertacao%20Renata%20S%20Plentz.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

QUEIROZ, F. A. de. **Apartamento modelo**: arquitetura, modos de morar e produção imobiliária na cidade de São Paulo. 2008. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2008. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-06032009-161821/publico/Apto_Modelo.pdf. Acesso em: 07 de Maio de 2024.

QUEIROZ, F., TRAMONTANO, M. **Apartamentos paulistanos**: um olhar sobre a produção privada recente. Ambiente Construído, América do Norte, 9, mai. 2009. Disponível em: <http://www.seer.ufrgs.br/index.php/ambienteconstruido/article/view/7413/5486>. Acesso em: 07 de maio de 2024.

RYBCZYNSKI, W. **Casa**: pequena história de uma ideia. Rio de Janeiro: Record, 1999.

SÁ, T. **Lugares e não lugares em Marc Augé**. In: Tempo Social, revista de sociologia da USP, v. 26, n. 2, 2014.

SEGAUD, Marion. **Antropologia do espaço**: habitar, fundar, distribuir, trans-formar. São Paulo: Edições SESC São Paulo, 2016.

SCOTTHANSON, C.; SCOTTHANSON, K. **The Cohousing Handbook: Building a place for community**. 1ªed. Gabriola Island, Canada: New Society Publishers, 2004.

SOUZA, L. de M. e. Formas provisórias de existência: a vida cotidiana nos caminhos, nas fronteiras e nas fortificações. In SOUZA, Laura de Mello e (org.). **História da vida privada no Brasil**: cotidiano e vida privada na América portuguesa. São Paulo: Companhia das Letras, 1997 (volume 1).

SPELLER, G. M. **A importância da vinculação ao lugar**. In L. Soczka (Org.) **Contextos humanos e Psicologia Ambiental**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian. p. 133-167, 2005.

THIBAUD, J. P. **Ambiência**. In: CAVALCANTE, Sylvia; ELALI, Gleice A. (Org). **Conceitos para a leitura da relação pessoa-ambiente**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2018. p.13-25

VELHO, G. **Estilo de vida urbano e modernidade**. Revista Estudos Históricos, Rio de Janeiro, vol.8, nº 16, 1995, p. 227-234.

Vera, L., e Gosling, M. (2019). **Comportamento do Consumidor na Economia Compartilhada no Turismo**. Revista Turismo Em Análise, 29(3),447-467.<https://doi.org/10.11606/issn.1984-4867.v29i3p447-467>

APÊNDICE A - Questionário aplicado aos hóspedes

QUESTIONÁRIO SEMIESTRUTURADO

GRUPO A: INFORMAÇÕES PESSOAIS

Nome: _____

Nº do quarto: _____

Tempo da estadia: _____

Idade: _____

- 18-29 anos
- 30-44 anos
- 45-59 anos
- 60-69 anos
- 70 anos ou mais

Gênero: _____

Estado civil: _____

Ocupação atual: _____

Escolaridade: _____

- Analfabeto
- Ensino fundamental incompleto
- Ensino fundamental completo
- Ensino médio incompleto
- Ensino médio completo
- Graduação incompleta
- Graduação completa
- Pós-graduação

Renda familiar: _____

- Menos que 1 salário-mínimo
- 1-5 salários-mínimos
- 6-10 salários-mínimos
- 10-20 salários-mínimos
- Mais do que 20 salários-mínimos

Cidade origem: _____

Cidade destino: _____

Motivo de hospedagem: _____

- Lazer
- Turismo
- Trabalho
- Moradia
- Outros: _____

GRUPO B: LOCALIZAÇÃO (Marque com um X a alternativa escolhida)

Qual a sua avaliação da localização do hotel?

1. Muito boa
2. Boa
3. Ruim
4. Muito ruim

Sente-se seguro na região próxima ao hotel?

1. Muito seguro
2. Seguro
3. Inseguro
4. Muito inseguro

Marque um X na alternativa que mais define quão significativo é o serviço urbano:

SERVIÇOS URBANOS	MUITO SIGNIFICATIVO	SIGNIFICATIVO	POUCO SIGNIFICATIVO	NADA SIGNIFICATIVO
Hospital/ clínica				
Ponto de ônibus				
Ponto de taxi/ aplicativo				
Loja de conveniência				
Bar				
Igreja/ templo				
Escola/ universidade				
Shopping/ lojas comerciais				
Pontos turísticos				
Padaria				
Supermercado				
Farmácia				
Salão de beleza/ barbearia				
Restaurante				
Outro: _____				

GRUPO C: SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM (Marque com um X a alternativa escolhida)

SERVIÇOS	MUITO BOA	BOA	RUIM	MUITO RUIM	NÃO POSSUI
Qualidade do enxoval (roupa de cama, toalhas etc.)					
Limpeza e arrumação					

Horário de funcionamento da portaria/ recepção					
Lounge do hotel					
Qualidade do estacionamento					
Restaurante					
Lavanderia					
Refeições para quartos					
Café da manhã					
Sala de reuniões/ eventos					
Área de lazer					
Acessibilidade					

GRUPO D: INFORMAÇÕES AMBIENTAIS DO INTERIOR DA UNIDADE (QUARTO DO HOTEL)
(Marque com um X a alternativa escolhida)

INFORMAÇÕES AMBIENTAIS	MUITO BOA	BOA	RUIM	MUITO RUIM
Disposição do mobiliário				
Vedação contra ruído (barulho)				

Ventilação natural				
Iluminação natural				
Qualidade dos equipamentos disponibilizados				

APÊNDICE B - Roteiro entrevista com colaborador

1. Quais foram os motivos que incentivaram a oferta de hospedagem de longa permanência?
2. Quais serviços são oferecidos aos hóspedes de longa permanência?
3. Quais os serviços ofertados para curta permanência?
4. Qual a diferença de comportamento observada entre o hóspede de longa permanência e de curta permanência?
5. Ocorreu algum fato que levou à troca de quarto em algum momento pelo hóspede de longa permanência durante sua estadia?
6. Existe algum hóspede de longa permanência que se hospeda apenas de segunda a sexta? Ou só aos finais de semana? Ou outra configuração?
7. Como o hotel trata comportamentos indesejados de hóspedes de longa permanência?
8. Como o hotel avalia casos excepcionais de hóspedes de longa permanência? (Ex.: Alzheimer, acumulador, balão de oxigênio, esquizofrênico, dependente químico lícitas e ilícitas)
9. O hóspede de longa permanência pode receber visitas a qualquer momento em seus aposentos? Existe um limite de pessoas? Como é feito o controle?
10. O que hóspede de longa permanência pode e o que não pode fazer no ambiente interno do hotel?
11. O hóspede de longa permanência pode escolher o quarto?
12. Existe reserva de quarto para hóspede de longa permanência intermitente?
13. A recepção recebe encomendas do hóspede de longa permanência? Ex.: Correios.
14. É permitido a entrada de delivery no hotel?
15. Existe controle de unidades para curta permanência e longa permanência? Existe períodos mais favoráveis para curta permanência e longa permanência? Quais?

APÊNDICE C - Roteiro entrevista com hóspede de longa estada

Nome: _____
 Nº do quarto: _____
 Tempo da estadia: _____
 Está hospedado sozinho ou acompanhado (Quantas pessoas)? _____

Idade: _____
 18-29 anos
 30-44 anos
 45-59 anos
 60-69 anos
 70 anos ou mais

Gênero: _____

Estado civil: _____

Ocupação atual: _____

Escolaridade: _____
 Analfabeto
 Ensino fundamental incompleto
 Ensino fundamental completo
 Ensino médio incompleto
 Ensino médio completo
 Graduação incompleta
 Graduação completa
 Pós-graduação

Renda familiar: _____
 Menos que 1 salário-mínimo
 1-5 salários-mínimos
 6-10 salários-mínimos
 10-20 salários-mínimos
 Mais do que 20 salários-mínimos

Cidade origem: _____

Cidade destino: _____

Motivo de hospedagem: _____
 Lazer
 Turismo
 Trabalho
 Moradia
 Outros: _____

TEMA 1: VIVÊNCIA

- Como foi a adaptação para você morar no hotel? O que teve de abrir mão e o que teve de mudanças no seu cotidiano?
- Quanto tempo levou para se adaptar a moradia no hotel?

- Descreva brevemente sua(s) residência(s) anteriores.
- Ao morar no hotel, o que mais sente falta da(s) residência(s) em que morou?
- O que te motivou a morar em um hotel?
- Como você realiza suas refeições? Descreva brevemente.

Café da manhã	
Almoço	
Jantar	
Outros:	

- É possível receber visitas no seu quarto? Sim ou não? Como faz para se relacionar com pessoas próximas?
- Como é feita a limpeza do quarto? Por quê?
- Como é feita a lavagem de suas roupas?
- Você utiliza enxoval (roupas de cama e banho) próprio ou do hotel?
- O banheiro te atende, sim ou não? Por quê?
- O quarto te atende, sim ou não? Por quê?
- O wifi está disponível gratuito ou não?
- O mobiliário te atende, sim ou não? Por quê?
- Os ruídos externos causam desconforto, sim ou não? Por quê?
- A iluminação natural é suficiente para suas atividades nos cômodos da sua habitação, sim ou não? Por quê?
- A sensação térmica da sua habitação é agradável, sim ou não? Por quê?
- O que gostaria que tivesse em sua unidade habitacional?
- O que você mais gosta ao morar no hotel? E o que você mais gostava ao morar fora do hotel?
- O que você menos gosta ao morar no hotel? E o que você menos gostava ao morar fora do hotel?
- Quais elementos você trouxe de sua antiga residência ou comprou para usar aqui?
- Aponte quais objetos pessoais que são afetivos existem no seu quarto.
- Descreva os espaços que você possui autonomia?
- Onde você considera espaço externo a sua moradia? Ex.: em sua casa a rua é a área

externa.

- O que é vizinhança para você como um morador do hotel?
- Descreva brevemente como é o seu morar neste hotel. (seu dia a dia)
- Descreva brevemente como se relaciona com os colaboradores e/ou outros hóspedes do hotel.
- Descreva brevemente como se relaciona fora do hotel.

TEMA 2: Tempo de permanência

- Há quanto tempo você mora neste hotel?
- Quanto tempo pretende ficar?
- Você se hospeda de forma intermitente ou contínua?
- Que outros lugares do hotel você utiliza além do quarto?

TEMA 3: Lugar

- Como você gostaria que fosse a configuração do seu quarto? Desenhar – papel em branco e lápis
- O hotel permitiria você fazer essa alteração?
- Quais lugares e com quais atividades você realiza fora do hotel?
- Onde pretende morar no futuro: aqui no hotel ou em outro lugar?

APÊNDICE F - Entrevista com colaborador (Hotel)

1. Quais foram os motivos que incentivaram a oferta de hospedagem de longa permanência?
 “Lei da oferta e da procura. Quando a procura por diária é pouca, para não ficar com apartamento vazio, para cuidar dos custos, eu aumento o número da moradia e diminuo da diária. Porque a de moradia o lucro é menor, mas pelo menos paga algumas despesas, ajuda a pagar as despesas. “
2. Quais serviços são oferecidos aos hóspedes de longa permanência?
 “Tem a opção de ter todos os serviços disponíveis para curta permanência ou ele pode reduzir o custo cortando esse serviço.”
3. Quais os serviços ofertados para curta permanência?
 “O de diária, ele é um apartamento completo, com roupa de cama, roupa de banho, com limpeza, com informação própria, com ar-condicionado, com internet, com garagem, com café da manhã.”
4. Qual a diferença de comportamento observada entre o hóspede de longa permanência e de curta permanência?
 “Os de longa permanência, você tem mais o dia a dia para conversar, sabe o nome, sobrenome. A gente conversa, ajuda, pede informação. E o de curta às vezes a gente até conhece a pessoa, mas ele vem uma vez por mês, às vezes fica uma semana, depois some por um mês. Tem um vendedor, um prestador de serviço, uma empresa de manutenção, uma máquina nova que foi montada, um serviço, uma obra que está fazendo um dia de fora. Essas são as diferenças. O do morador, ele fica o dia a dia aqui, a gente considera parte da família.”
5. Ocorreu algum fato que levou à troca de quarto em algum momento pelo hóspede de longa permanência durante sua estadia?
 “De vez em quando. Por causa de manutenção. Mesmo sendo morador. Porque o nosso pacote de moradia, ele engloba a manutenção interna. Então, às vezes, queimou o chuveiro. Não tem como trocar hoje, só final de semana. Pegou outro quarto, estourou um cano, quebrou um vaso. Isso tudo pode acontecer.”
6. Existe algum hóspede de longa permanência que se hospeda apenas de segunda a sexta? Ou só aos finais de semana? Ou outra configuração?
 “Então, nosso pacote é fechado 30 dias, geralmente analiso a necessidade do hóspede, para ver o que compensa mais para ele.”
7. Como o hotel trata comportamentos indesejados de hóspedes de longa permanência?
 “Normalmente a gente dá dois comunicados e pede para liberar o quarto.”
8. Como o hotel avalia casos excepcionais de hóspedes de longa permanência? (Ex.: Alzheimer, acumulador, balão de oxigênio, esquizofrênico, dependente químico lícitas e ilícitas)
 “Não existiu nenhuma situação assim. Mas o exemplo que eu te falei do pessoal do convênio com o Monte Verde. Lá na clínica de São Pedro. Vinham direto para cá. Eles ficaram aqui. Porque depois que eles são liberados, eles têm que ficar e fazer acompanhamento durante um mês. Às vezes um, dois meses. Mas, normal. Nunca me deu problema.”
9. O hóspede de longa permanência pode receber visitas a qualquer momento em seus aposentos? Existe um limite de pessoas? Como é feito o controle?

“Sim. Tem limite de pessoas. A gente pede, no máximo, três pessoas. Quando é família. Para receber, no máximo, vamos supor, ele e mais duas.”

10. O que hóspede de longa permanência pode e o que não pode fazer no ambiente interno do hotel?

“Aqui é tipo assim, um hotel, mas é tipo um prédio residencial. Então, eu acho que a única coisa que não pode ser é incomodar os outros, né? Nada que incomode o vizinho. O horário de silêncio. Aquele básico de um prédio residencial. Música alta, barulho fora do normal. Obra. O negócio de obra. Tem horário, entendeu? A pessoa tem que fazer alguma obra e tem um horário para fazer. Porque tem alguns que é até dono da unidade. Do apartamento.”

11. O hóspede de longa permanência pode escolher o quarto?

“Mediante disponibilidades. Se eu tiver cinco opções, ele pode escolher entre as cinco. Mais alto, mais baixo, de frente, de fundo. Ele vai achar mais bacana. Ele vai gostar mais. Depende da disponibilidade.”

12. Existe reserva de quarto para hóspede de longa permanência intermitente?

“Que não fica direto, não. O pacote é de longa permanência, o meu pacote é 30 dias. Não pode. Eu não posso mesclar isso. Ah, eu vou ficar 10 agora, depois eu vou ficar 10, depois eu vou ficar 10. Você pagou os 30. Você começou no dia 10. Exatamente. Até no outro dia 10.”

13. A recepção recebe encomendas do hóspede de longa permanência? Ex.: Correios.

“Recebe. De todos. Até de longa e de hotel também a gente recebe.”

14. É permitido a entrada de delivery no hotel?

“Sim, claro. Pode até subir motoboy.”

15. Existe controle de unidades para curta permanência e longa permanência? Existe períodos mais favoráveis para curta permanência e longa permanência? Quais?

“Por exemplo, no início do ano é mais longa permanência. É quando tem menos procura na diária, porque o diário diminuiu nessa época. Vai trocando. Os menos movimentados, são dezembro e janeiro. Em outros períodos, toda época festiva é fraca (dezembro, janeiro, carnaval). Nosso público é mais comercial.”

APÊNDICE G - Entrevista com colaborador (Empreendimento C)

1. Quais foram os motivos que incentivaram a oferta de hospedagem de longa permanência?

“Aqui, na verdade, não foi construído pensando em ser um hotel, né? Depois que ele virou, aqui é um flat. Então, nossos quartos são muito espaçosos, né? O menor é 40 metros quadrados.”

2. Quais serviços são oferecidos aos hóspedes de longa permanência?

“Todos ofertados para curta permanência. Tem hóspedes aqui que tem a camareira própria para arrumar o quarto, tem serviço de lavanderia diferenciado.”

3. Quais os serviços ofertados para curta permanência?

“O básico de hotelaria mesmo. Não muda muito, né?”

4. Qual a diferença de comportamento observada entre o hóspede de longa permanência e de curta permanência?

“Bom, o de longa a gente constrói até uma amizade, né? Tem o Sr. Sílvio aqui, que mora aqui tem muitos anos, com a esposa. Então, a gente tem, assim, um relacionamento mais próximo.”

5. Ocorreu algum fato que levou à troca de quarto em algum momento pelo hóspede de longa permanência durante sua estadia?

“Nesses três meses que eu estou aqui, não.”

6. Existe algum hóspede de longa permanência que se hospeda apenas de segunda a sexta? Ou só aos finais de semana? Ou outra configuração?

“Não.”

7. Como o hotel trata comportamentos indesejados de hóspedes de longa permanência?

“Primeiro, conversa, né? Chama para conversar, mas graças a Deus aqui a gente nunca tem. Não, não tem problema.”

8. Como o hotel avalia casos excepcionais de hóspedes de longa permanência? (Ex.: Alzheimer, acumulador, balão de oxigênio, esquizofrênico, dependente químico lícitas e ilícitas)

“A gente nem trabalha. Porque não é um hospital, né? Não tem como você receber uma pessoa assim... Temos uma avaliação prévia, para não permitir a hospedagem.”

9. O hóspede de longa permanência pode receber visitas a qualquer momento em seus aposentos? Existe um limite de pessoas? Como é feito o controle?

“Pode, mas a maioria não recebe. Antes é necessário preencher uma ficha para ser liberado.”

10. O que hóspede de longa permanência pode e o que não pode fazer no ambiente interno do hotel?

“Olha, ele é tratado com as mesmas regras dos hóspedes comuns, né? Agora, dentro do apartamento

dele, dentro do possível, ele pode fazer o que ele quiser. Não causando barulho, não incomodando ninguém.”

11. O hóspede de longa permanência pode escolher o quarto?

“Sim, geralmente a gente mostra, né? Todas as unidades, e aí ele pode escolher a posição. O tipo de apartamento, né? Se a gente quer apartamento com duas salas, antessala.”

12. Existe reserva de quarto para hóspede de longa permanência intermitente?

“Não.”

13. A recepção recebe encomendas do hóspede de longa permanência? Ex.: Correios.

“Sim.”

14. É permitido a entrada de delivery no hotel?

“É até a recepção.”

15. Existe controle de unidades para curta estada e longa estada? Existe períodos mais favoráveis para curta estada e longa estada? Quais?

“Não. Tem mais curta estada durante a semana. Nosso público maior é curta estada, pois dá mais retorno financeiro.”

APÊNDICE H - Entrevista com arquiteto

1. Quais critérios para escolha da localização do empreendimento? E se o programa de necessidades possui um padrão específico?

“Empreendimento nenhum começa na prancheta. Eles começam na cabeça das pessoas que enxergam oportunidades. Então existe uma análise do mercado, perfil do bairro, estrutura da região, pesquisas com corretores, eles conhecem o estoque de unidades e o que o mercado precisa naquele momento. Mas o certo mesmo seria contratar um instituto de pesquisas e contratar uma pesquisa com estudo vocacional, definição de estudo vocacional com pesquisa mercadológica. Tanto quantitativa, quanto qualitativa. Essa quantitativa ela é mais demográfica e qualitativa ela é mais através de entrevistas mesmo. Ela é muito interessante. Encontram-se 15 a 30 casais ou perfis (personas). Inclusive já vou ter algum modelo e tal e vou testar a capacidade deles. Inclusive, a forma de pagamento. Eu tenho que sinalizar para eles quanto aquilo custaria e qual seria a forma de pagamento para ele entender se realmente pode custear isso ou não. Então escolhe um bom local, com uma unidade compacta, oferece mais lazer e ganha muito mais por metro quadrado. E o equipamento define o tempo de permanência, quando é long stay o cliente deseja ter a máquina de lavar roupa dentro do apartamento, quando é short stay eu consigo ter o espaço de lavanderia compartilhada. Subentende-se que até um mês as roupas podem ser lavadas em uma área compartilhada, agora no long stay isso não passa, tem que ter uma máquina de lavar e secar dentro do apartamento.

Nem um arquiteto acorda de manhã e pensa, vou fazer um apartamento de 16 metros quadrados, que nem eu fiz. A gente não acorda com essa ideia, não exatamente, mas acorda com qual ideia? Acorda, às vezes, com a ideia de ver um déficit imobiliário, de ver um déficit habitacional grande e de ver um programa de habitação e de interesse social que a gente tem, que chama você, não sei para quem você vota aí, mas pode chamar do jeito que você quiser, se minha casa é minha vida, se é casa verde e amarela, porque o governo, essas coisas mudam. Mas, para nós aqui, podemos chamar de habitação de interesse social. E que essa habitação, esse programa, por melhor que seja, e olha que é bom, olha que programa é bom, mas ele, ainda assim, não atende a complexidade que é a sociedade brasileira. E onde está essa complexidade? Você fala assim, o programa é bom. Bom, ele atende a base, e a base deve ter umas 10 classes baixas para começar, mais umas 15 classes médias e poucas classes ricas. Mas essa base que o programa de habitação de interesse social atende é muito diverso e não se esgota num programa. A sociedade vai muito além disso. A sociedade é complexa.

Às vezes é um momento de vida. Não é? Ou seja, ela é tão ampla, isso aliado ainda a “lifestyle”, um estilo de vida das pessoas, isso muda. Então, hoje você não precisa ter mais biblioteca, porque ninguém nem lê mais livro, lê no celular, lê como pode, mas ninguém tem biblioteca nos apartamentos, quadros já não tem há muito tempo. Então, se resume muito num quarto de hotel, de fato. Tipo assim, um lugar para dormir, eventualmente namorar, e olha lá. E é isso. Principalmente de tanta gente que de fato mora sozinha. Seja ela jovem, seja ela desquitada, viúva, não sei o que, viúva e tal. E principalmente que cabe no bolso da pessoa, que é uma grande dor de uma sociedade emergente como brasileira. Mas compram aquilo que pode, aquilo que cabe no bolso. Apartamento compacto, basicamente a fórmula é essa. Você só troca um pouco de área pela localização. Basicamente, a conta é a mesma. Por quê? Porque, tradicionalmente, a habitação de interesse social jogava num terreno fora da cidade, numa área de expansão urbana, fora da rede, fora de qualquer coisa que faz sentido. Por isso, eram muitos fadados ao sucesso. Isso não pode pegar e segregar uma sociedade mais ainda do que ela já está segregada, pelo amor de Deus. É um crime isso. Mas foi feito assim. Por quê? Porque o terreno era barato. Então, o que a gente começou a fazer? Vamos trazer isso mais para dentro, inclusive porque a gente precisa um dos outros.

Então, eu vi uma oportunidade, resumindo, em unidades compactas, nesse sentido de trazer uma ideia de moradia, ou seja, ter um lugarzinho meu aqui que vai resolver minha vida por um prazo determinado. Hoje as pessoas mudam de profissões, não vai mudar de

apartamento?

Lançamos um empreendimento em Três Rios, RJ com diversas tipologias de habitação e entre elas existem tipologias de 16m² desenvolvido sob medida de acordo com os clientes captados, e posteriormente foram adotadas estratégias de marketing como o exemplo a seguir: Alguém dizia, mas é 16 metros quadrados? Eu falava, não, não é 16 metros quadrados. É 16 metros quadrados mais 1.200 metros quadrados de pavimentos de uso comum. Aí ele falou, pô, mas como assim? Ou seja, além dos seus 16 metros, você vai ter mais de 1.200 desmembrados. Aí a coisa começa a ficar interessante. Até a minha mãe gostou. Ela falou, pô, meu filho, eu gostaria um assim também. Olha como a coisa muda. Olha como é interessante. Por quê? Porque ela, hoje já é idosa, e sente muita falta dos seus filhos que não moram nem perto dela. E ela vislumbrou uma possibilidade. Como ela é muito comunicativa, eu teria onde dormir e depois vou ficar na piscina, vou “bater papo” com outras pessoas. Inclusive no centro da cidade. Esses modelos por administradora são muito doidos, porque a incorporadora sai para campo e vende uma unidade e volta me instruindo a desenvolver no projeto unidades de diferentes tamanhos, e eu tenho que adequar tudo para conseguir essas unidades que foram vendidas.

No segundo exemplo, em Curitiba, PR, o empreendimento será dividido entre cinco sócios e eles vão bancar a construção. Neste empreendimento, foram utilizados sistemas de segurança específicos na entrada do edifício, como portaria enclausurada, evitando que pessoas indesejadas entrem no condomínio. Nos fundos do terreno conseguimos fazer uma área de esportes e lazer. A planta desse projeto foi pensada em módulos de 2,5m a 3m de largura, muito próxima ao desenho de quartos de hotéis, com profundidade de 5 a 6m. Fiz isso intencionalmente exatamente para abaixo desses apartamentos não ter vigas de transição e entre os apartamentos passar todo e qualquer estrutura.”

2. Existe um limite de mercado para esse segmento?

“Existe sim, vou dizer o que eu penso, eu tenho muita sensibilidade com o social, de se ter uma sociedade plena. Acredito na economia aberta. Eu gosto de centros adensados e verticalizados. Isso vai de acordo com o mercado, enquanto elas estiverem sendo comercializadas esse segmento vai existir, à medida que a procura cair esse segmento pode acabar ou se transformar. Isso acontece de acordo com a demografia das cidades.

As unidades habitacionais que você mostrou, me parecem muito semelhantes, isso é uma característica que eu poderia dizer da cultura brasileira ou mercadológica?

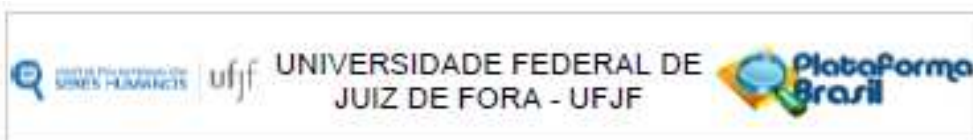
É uma coisa até minha, eu consegui encontrar nessa tipologia do empreendimento de Curitiba, com esses vãos padronizados, eu percebi que aquilo é um DNA quase que perfeito, tanto para construção civil, quanto para o mercado e para o cliente.

As conclusões para unidades compactas é que elas vão ser produzidas com algumas particularidades, às vezes culturais, às vezes de equipamentos e isso define seu público, seu valor comercial.”

3. Quando ganhou força as unidades compactas?

“Isso é coisa recente, quando veio a ideia de aluguel substituir a habitação de interesse social. Aluguel como uma composição do déficit imobiliário. Como o exemplo do apartamento de 10m² em Higenópolis, da Vitacon. A empresa House, disponibiliza novos empreendimentos que oferecem serviços na “palma da mão” o locador sabe pra quem e por quanto seu imóvel é alugado por meio de aplicativo de celular e o locatário também resolve toda parte burocrática dessa forma, funcionando como se fossem hotéis residenciais, aquilo que era para ser um apart-hotel, mas de uma forma mais fragmentada e com um pouco mais de serviços.”

ANEXO A – Parecer Consubstanciado CEP



PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP

DADOS DO PROJETO DE PESQUISA

Título da Pesquisa: Longa Permanência em Hotel: Estudos de Casos na Zona da Mata Mineira

Pesquisador: Bianca Coutinho Lopes Cunha

Área Temática:

Versão: 3

CAAE: 71745123.4.0000.5147

Instituição Proponente: Programa de Pós Graduação em Ambiente Construído (PROAC)

Patrocinador Principal: Financiamento Próprio

DADOS DO PARECER

Número do Parecer: 6.558.496

Apresentação do Projeto:

As informações transcritas nos campos "Apresentação do Projeto", "Objetivo da Pesquisa" e "Avaliação dos Riscos e Benefícios" foram retiradas do arquivo Informações Básicas da Pesquisa.

"Com objetivo de analisar a vivência dos hóspedes de longa permanência em hotéis, a presente pesquisa adotará a Avaliação Pós-Ocupação (APO)

como principal metodologia. Será um trabalho qualitativo, multimétodo, e de caráter exploratório, o qual utilizará estudos de casos, localizados na região da zona da mata mineira especificamente nas cidades de Juiz de Fora e Rio Pomba, como método para avaliação dos edifícios hoteleiros.

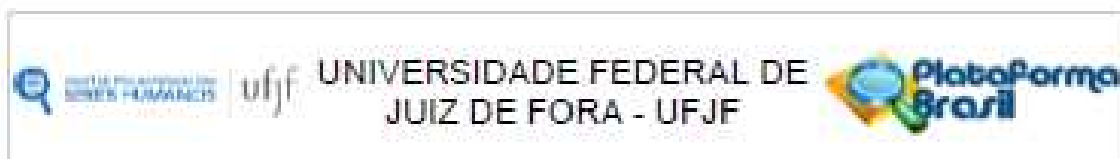
Quanto a população, esta será definida, de forma estratificada entre a população geral de ocupação dos hotéis e a população específica de interesse da análise. Os participantes serão submetidos ao questionário e entrevista e todos deverão aceitar a participação no estudo. Por fim, os dados coletados, sendo eles objetivos ou subjetivos, serão interpretados pelos métodos de análise de discurso e análise de conteúdo."

Objetivo da Pesquisa:

Objetivo Primário:

Identificar espaços vividos e vivenciados no ambiente hoteleiro e analisar a vivência dos usuários que são residentes de longa permanência em

Endereço: JOSE LOURENCO KELMER S/N
 Bairro: SÃO PEDRO CEP: 36.038-900
 UF: MG Município: JUIZ DE FORA
 Telefone: (32)2102-3788 E-mail: cep.prop@ufjf.br



Continuação do Parecer: 0.000.400

hotéis.

Objetivo Secundário:

- Pesquisar hotéis que possuam residentes de longa permanência em municípios da zona da mata de Minas Gerais;
- Descrever suas edificações a partir das espacialidades das arquiteturas e localizações urbanas dos hotéis bem como seus serviços prestados;
- Identificar a população usuária de hotéis e o perfil do habitante de longa permanência em hotéis;
- Classificar critérios de escolha para residir por longo período em hotel;
- Mapear os sistemas ambientais deste habitante (interrelações com grupos familiares e outros; ambientes para a realização e desenvolvimento das tarefas e atividades privadas, profissional e outras etc.);
- Levantar os espaços privado (autonomia do usuário e de proximidade física nos relacionamentos, onde a hierarquia de grupo é familiar) e público (compartilhado com o outro e a sociedade ampla) relacionados ao sujeito residente em hotéis."

Avaliação dos Riscos e Benefícios:

Riscos:

Os riscos identificados nesta pesquisa são mínimos, porém existente, por isso declara-se a responsabilidade quanto ao tratamento dos dados de cada participante em questão. Alguns riscos desrespeitam a coleta de informações pessoais como, nome, telefone, e-mail, endereço, idade, gênero, etnia, escolaridade, entre outros. As informações pessoais coletadas não serão utilizadas de forma explícita, preservando o anonimato dos participantes, caso seja necessária a utilização dessas informações adotar-se-ão personalidades fictícias (Ex.: Hóspede 1). Quanto aos riscos relacionados ao desconforto do participante a pesquisadora realizará as entrevistas em local reservado e garantirá a liberdade para não responder questões julgadas como constrangedoras. Portanto, declara-se como dever da pesquisadora respeitar a privacidade de cada participante e consciente da responsabilidade sobre a coleta e tratamento desses dados de acordo com a Lei 13.709 (LGPD), de 14 de agosto de 2018.

Benefícios:

A pesquisa trará benefícios para o ambiente, para o hóspede e para o empreendimento hoteleiro, visto que, todas as descobertas do trabalho

Endereço: JOSE LOURENCO KELMER S/N
 Bairro: SAO PEDRO CEP: 36.038-000
 UF: MG Município: JUIZ DE FORA
 Telefone: (32)2102-3788 E-mail: cep.propq@ufjf.br



UNIVERSIDADE FEDERAL DE
JUIZ DE FORA - UFJF



Continuação do Protocolo: 0.000.498

estarão diretamente ligadas ao espaço físico objetivo e subjetivo, a percepção dos hóspedes e como pode-se transformar a experiência desses

lugares caso encontre evidências de carência de elementos, equipamentos ou serviços. Sendo assim, o trabalho contribuirá na descoberta das

satisfações e/ou insatisfações de seus participantes da pesquisa; determinará as características positivas e/ou negativas desses espaços; e indicará

boas práticas para novos projetos ou reformas arquitetônicas e urbanísticas em hotéis, que oferecem serviço de residência permanente.”

Comentários e Considerações sobre a Pesquisa:

O projeto está bem estruturado, delineado e fundamentado, sustenta os objetivos do estudo em sua metodologia de forma clara e objetiva, e se apresenta em consonância com os princípios éticos norteadores da ética na pesquisa científica envolvendo seres humanos e

regulamentados na resolução 466/12 do CNS e na Norma Operacional Nº 001/2013 CNS.

Considerações sobre os Termos de apresentação obrigatória:

O protocolo de pesquisa está em configuração adequada, apresenta FOLHA DE ROSTO devidamente preenchida, com o título em português, identifica o patrocinador pela pesquisa, estando de acordo com as diretrizes definidas na Norma Operacional CNS 001 de 2013 item 3.3 letra a; e 3.4.1 item 16. Apresenta o TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE ESCLARECIDO em linguagem clara para compreensão dos participantes, apresenta justificativa e objetivo, campo para identificação do participante, descreve de forma suficiente os procedimentos, informa que uma das vias do TCLE será entregue aos participantes, assegura a liberdade do participante recusar ou retirar o consentimento sem penalidades, garante sigilo e anonimato, explicita riscos e desconfortos esperados, indenização diante de eventuais danos decorrentes da pesquisa, contato do pesquisador e do CEP e informa que os dados da pesquisa ficarão arquivados com o pesquisador pelo período de cinco anos, de acordo com as disposições definidas na Resolução CNS 466 de 2012, itens: IV letra b; IV.3 letras a, b, d, e, f, g e h; IV. 5 letra d e XI.2 letra f. Apresenta o INSTRUMENTO DE COLETA DE DADOS de forma pertinente aos objetivos delineados e preserva os participantes da pesquisa. O Pesquisador apresenta titulação e experiência compatível com o projeto de pesquisa, estando de acordo com os requisitos definidos no Manual Operacional para CEPs. Apresenta DECLARAÇÃO de infraestrutura e de concordância com a realização da pesquisa de acordo com as diretrizes definidas na Norma Operacional CNS 001 de 2013 item 3.3 letra h.

Endereço: JOSE LOURENÇO KELMER S/N

Bairro: SÃO PEDRO

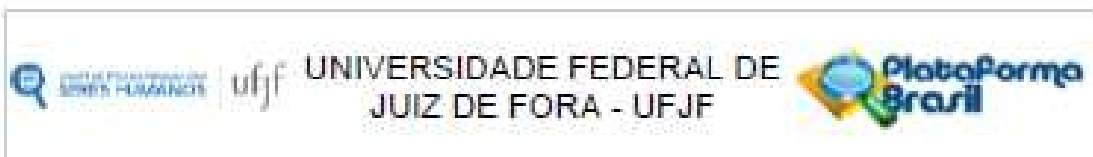
CEP: 36.036-900

UF: MG

Município: JUIZ DE FORA

Telefone: (51)2103-3788

E-mail: cep.propos@ufjf.br



Continuação de Parecer: 6.353.496

Conclusões ou Pendências e Lista de Inadequações:

Diante do exposto, o projeto está aprovado, pois está de acordo com os princípios éticos norteadores da ética em pesquisa estabelecido na Res. 466/12 CNS e com a Norma Operacional Nº 001/2013 CNS.

Data prevista para o término da pesquisa: 15/03/2024

Considerações Finais a critério do CEP:

Este parecer foi elaborado baseado nos documentos abaixo relacionados:

Tipo Documento	Arquivo	Postagem	Autor	Situação
Informações Básicas do Projeto	PB_INFORMAÇÕES_BÁSICAS_DO_PROJETO_2166373.pdf	04/12/2023 12:33:50		Acelto
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	TCLE_Bianca_.pdf	04/12/2023 12:33:33	Bianca Coutinho Lopes Cunha	Acelto
Projeto Detalhado / Brochura Investigador	PROJETO_DETALHADO_Bianca_Coutinho_Lopes_Cunha.docx	04/12/2023 12:31:37	Bianca Coutinho Lopes Cunha	Acelto
Declaração de Instituição e Infraestrutura	Declaracao_de_instituicao.pdf	20/10/2023 11:20:39	Bianca Coutinho Lopes Cunha	Acelto
Outros	Termo_de_confidencialidade_e_sigilo.pdf	06/10/2023 12:38:22	Bianca Coutinho Lopes Cunha	Acelto
Outros	Curriculo_Jose_Gustavo.pdf	19/07/2023 10:30:26	Bianca Coutinho Lopes Cunha	Acelto
Outros	Curriculo_Bianca.pdf	19/07/2023 10:29:56	Bianca Coutinho Lopes Cunha	Acelto
Folha de Rosto	Folha_de_Rosto.pdf	10/07/2023 14:02:23	Bianca Coutinho Lopes Cunha	Acelto

Situação do Parecer:

Endereço: JOSE LOURENCO KELMER S/N	CEP: 36.036-900
Bairro: SAO PEDRO	
UF: MG	Município: JUIZ DE FORA
Telefone: (32)2103-3788	E-mail: cep.propos@ufjf.br



ufjf

UNIVERSIDADE FEDERAL DE
JUIZ DE FORA - UFJF

Continuação de Parecer: 0.000.490

Aprovado

Necessita Apreciação da CONEP:

Não

JUIZ DE FORA, 06 de Dezembro de 2023

Assinado por:
Jubel Barreto
(Coordenador(a))

Endereço: JOSE LOURENCO KELMER S/N

Bairro: SAO PEDRO

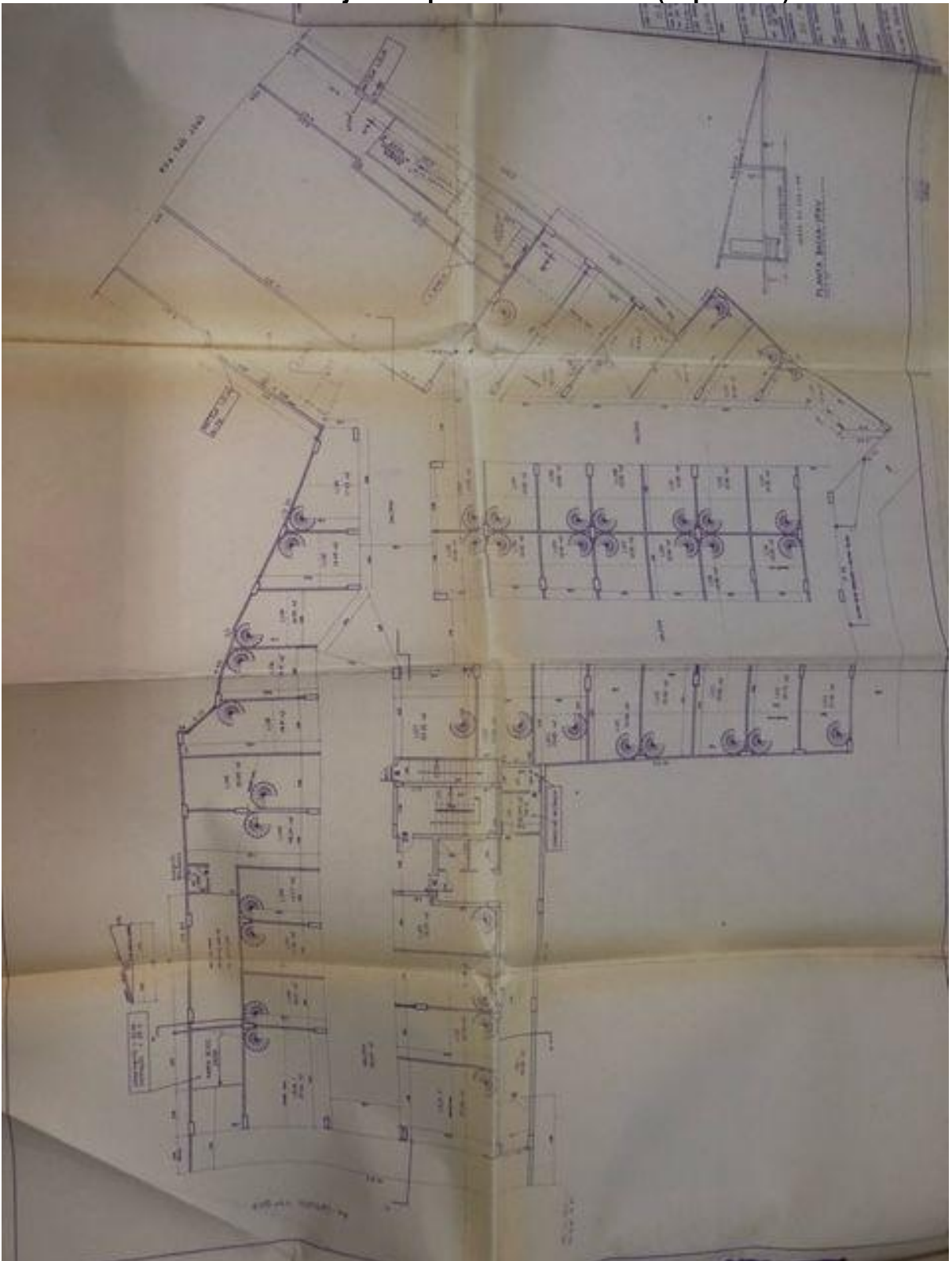
CEP: 36.036-900

UF: MG

Município: JUIZ DE FORA

Telefone: (32)2103-3788

E-mail: cep.propos@ufjf.br

ANEXO B - Projeto arquitetônico Hotel A (capítulo 3)

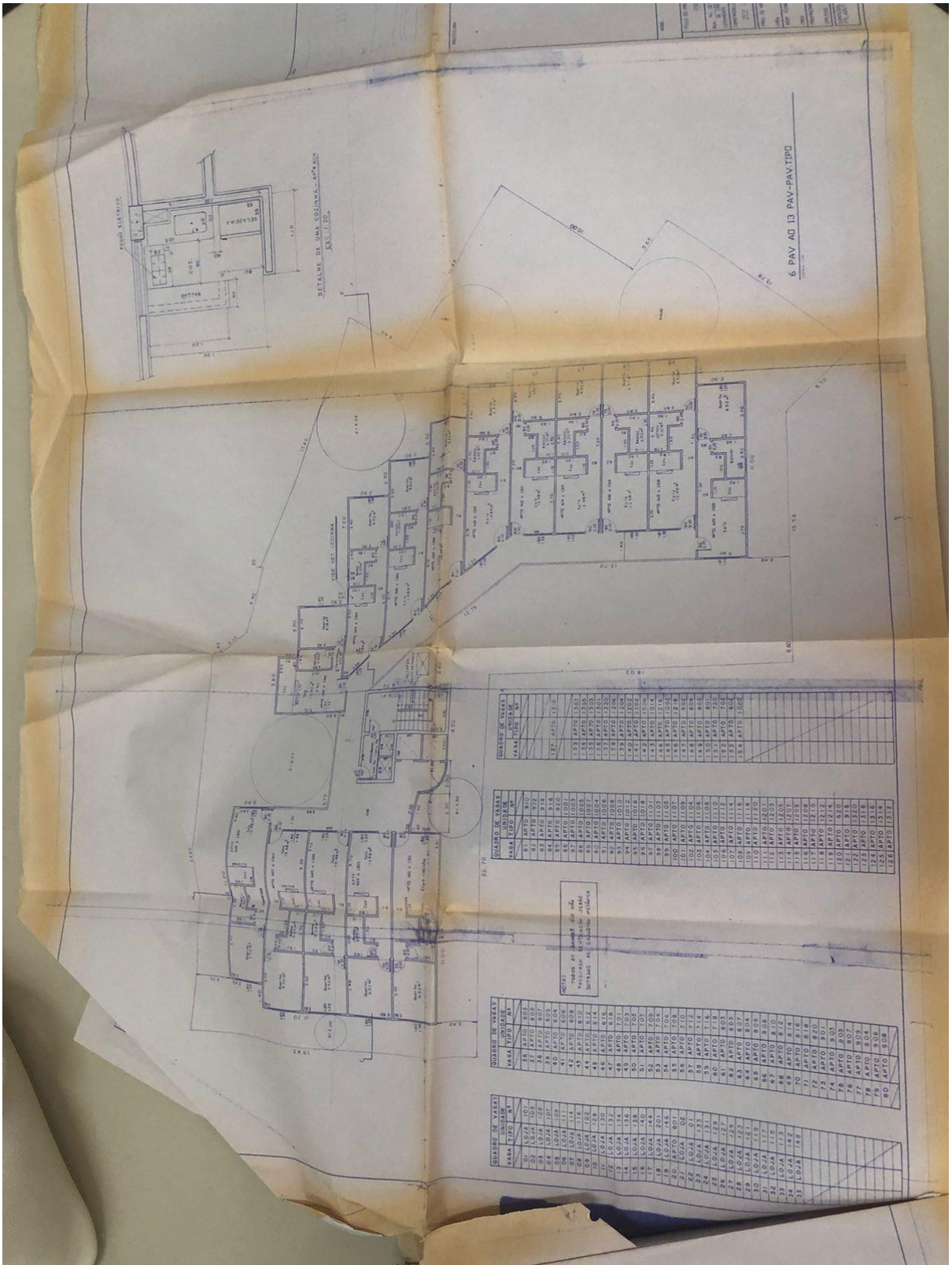
7

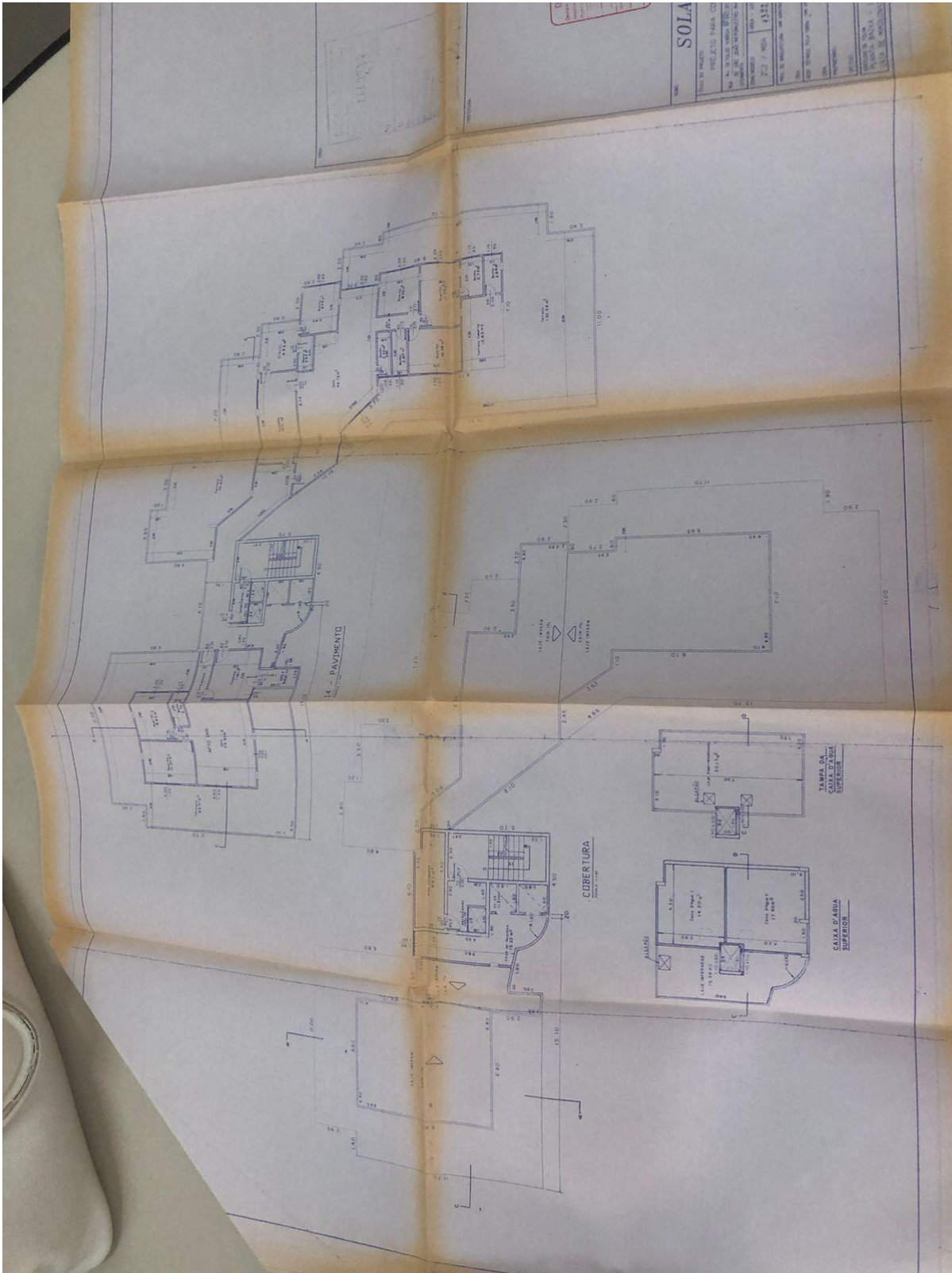
⁷ Planta Baixa Pavimento Térreo



8

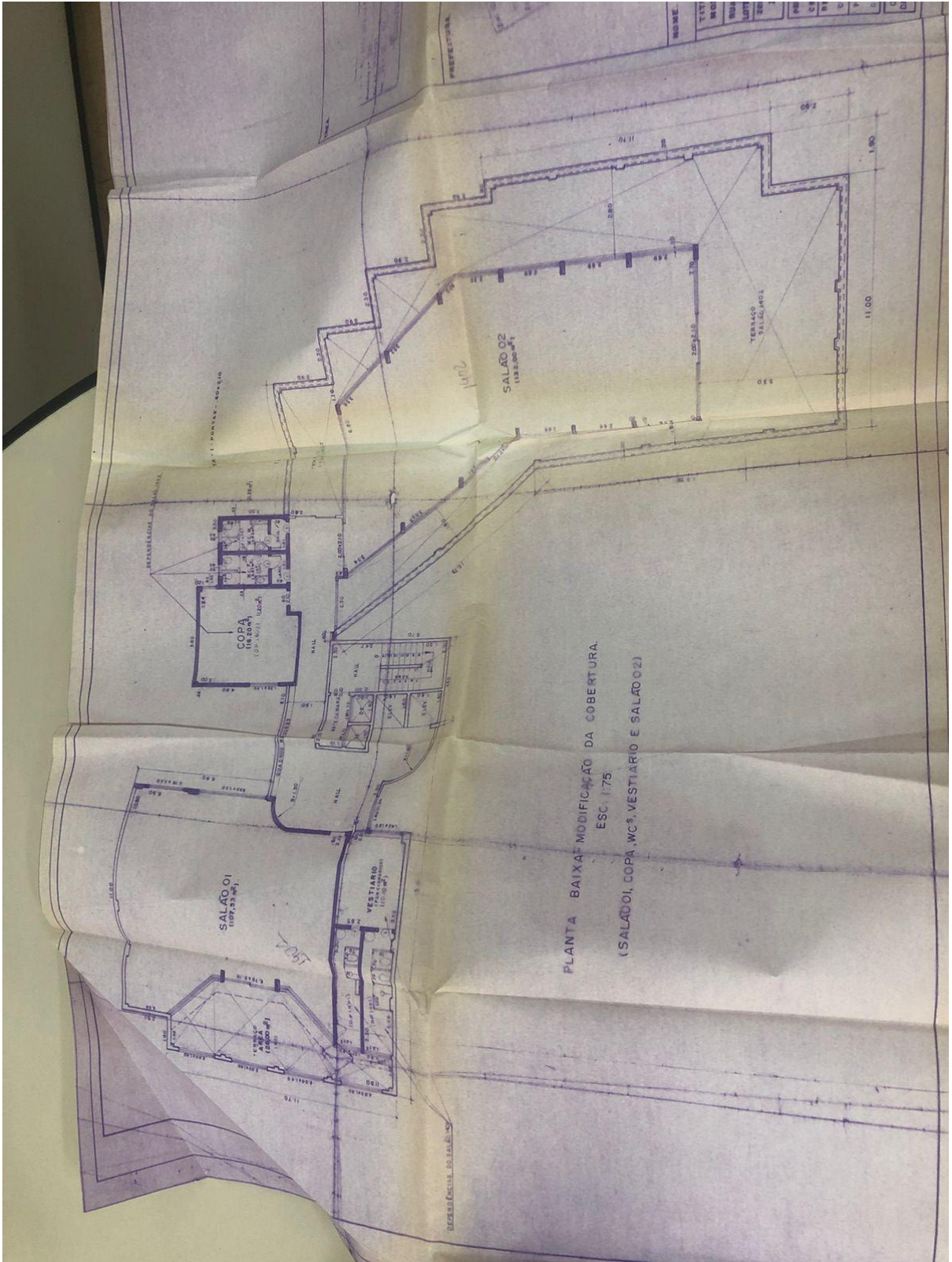
8 Planta Baixa Pavimento de Garagem 1





10

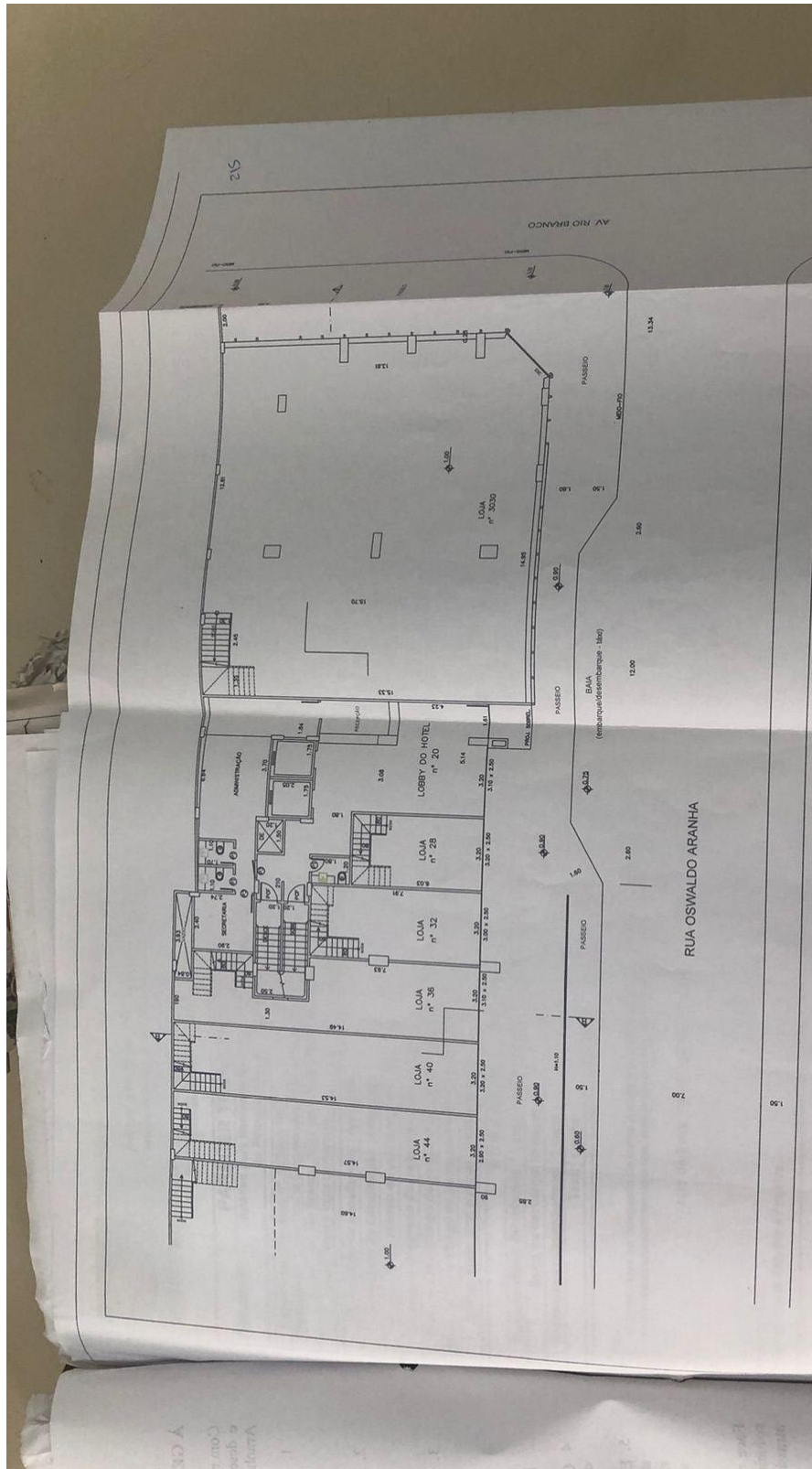
10 Planta Baixa Pavimento Cobertura

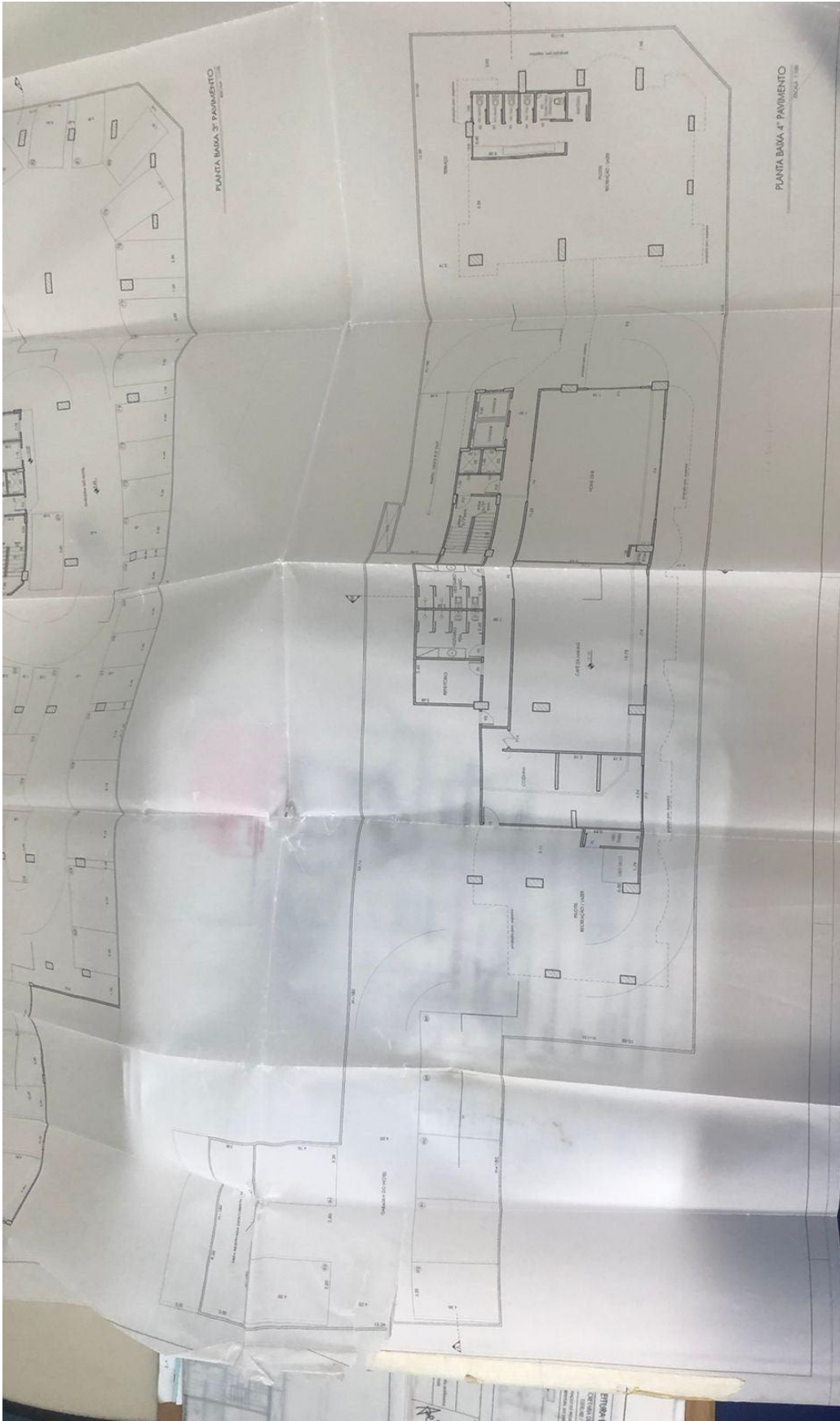


11

¹¹ Planta Baixa Pavimento Cobertura Modificado

ANEXO C - Projeto arquitetônico Hotel B (capítulo 3)





13

13 Planta Baixa 4º Pavimento



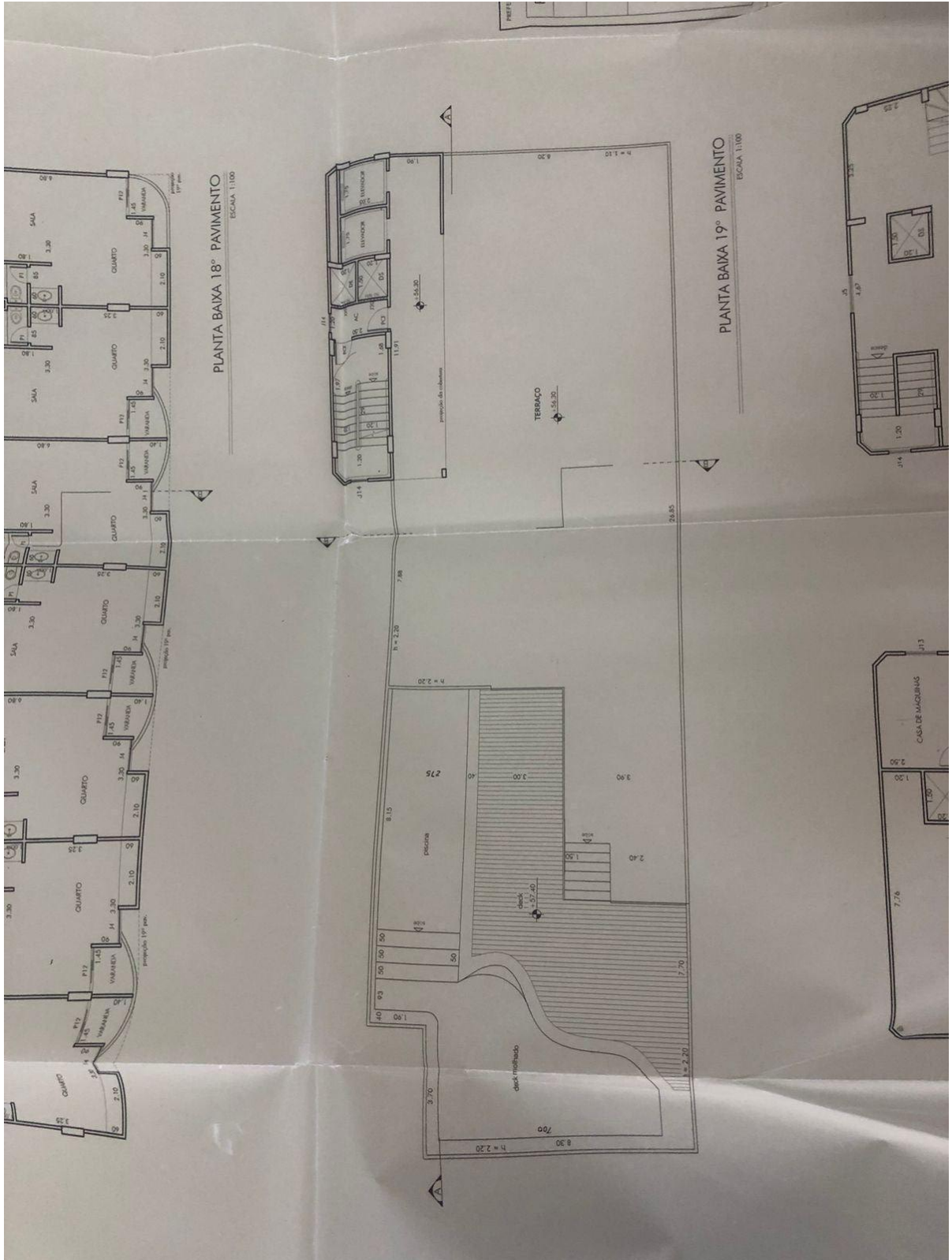
14

14 Planta Baixa 16° Pavimento



15

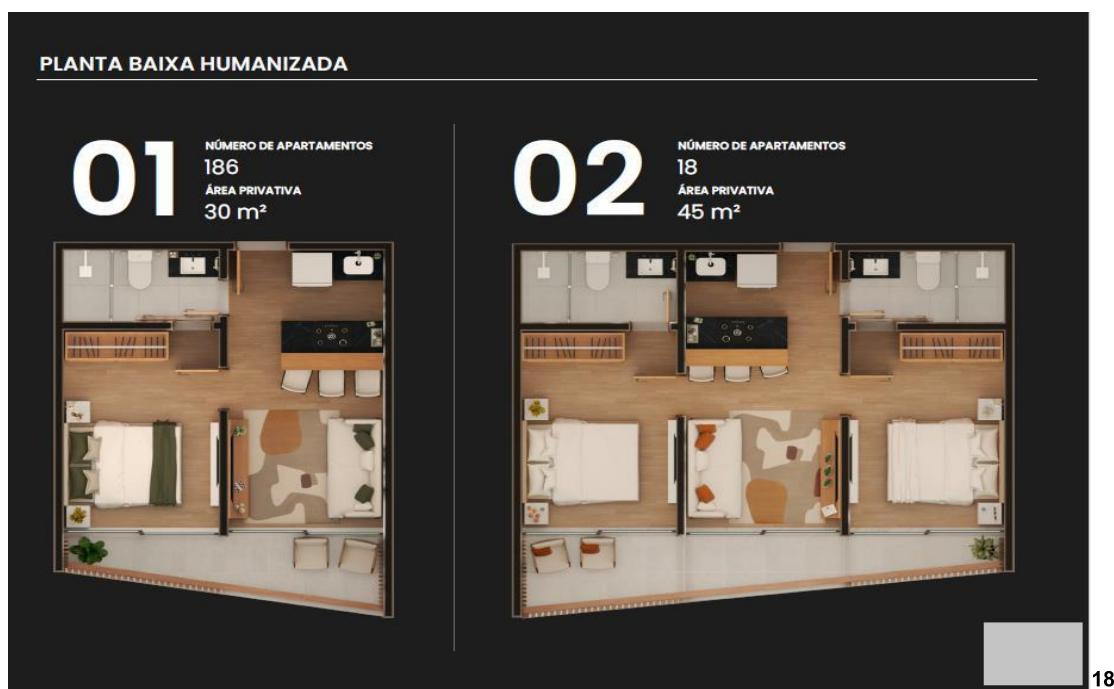
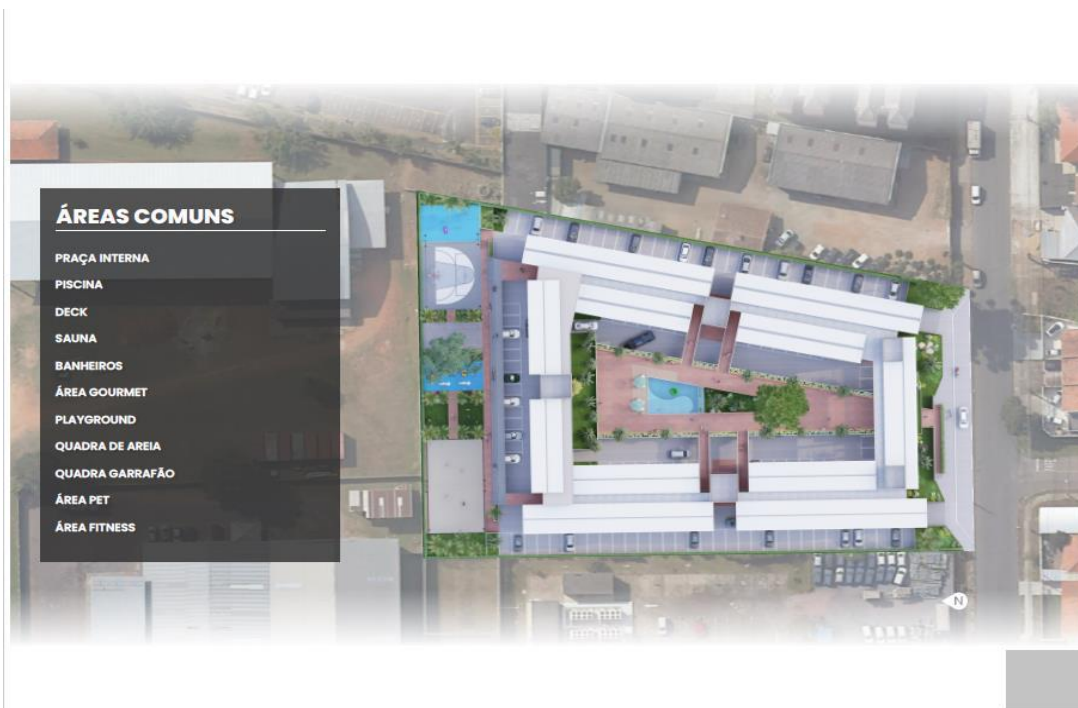
15 Planta Baixa 5º ao 12º Pavimento



16

ANEXO D - Projetos arquitetônicos “empreendimento A e B” fornecidos pelo arquiteto entrevistado

Empreendimento A



¹⁷ Planta Situação Humanizada

¹⁸ Planta Baixa Humanizada Tipologias Um Quarto e Dois Quartos

Empreendimento B

06

Térreo

Uma galeria com 16 lojas para empreendedores rentabilizarem e moradores encontrarem o que precisam sem sair de casa!

Também são destaque os três elevadores de alto padrão, que garantem acessibilidade e agilidade para os moradores!

Galeria

Escadas

gaste caloria não energia

Escadas

19

08

P.U.C I: Serviços

Mais de 800m² em áreas de serviço e lazer!

Tudo o que você precisa para se conectar com as pessoas, economizar e compartilhar qualidade de vida e bem estar!

Lavanderia

Home Cine

Home Cine

20

¹⁹ Planta Baixa Humanizada Pavimento Térreo

²⁰ Planta Baixa Humanizada Pavimento Serviços

12

Piscina com vista panorâmica para a Beira-Rio

Rooftop
 Mais de 400m² em áreas de lazer!

Tudo o que você precisa para curtir os prazeres de uma vida tranquila, divertida e level

Jacuzzi

21

21

Detalhamento Studio 26m²

Ideal para quem buscar conforto, funcionalidade e praticidade.

O studio possui uma ampla varanda gourmet para receber os amigos, mais privacidade para os seus encontros, com sensação de amplitude ao espaço e conexão com o exterior!

22

21 Planta Baixa Humanizada Pavimento Rooftop

22 Planta Baixa Humanizada Tipologia Studio

Opção studio

Opção apartamento

22

Detalhamento Apto. 34m²

Ideal para quem busca praticidade, custo-benefício e conforto!

O apartamento possui uma área de 34 metros quadrados e conta com ampla varanda gourmet!

Pode ser obtido em duas modalidades diferentes: studio (com quarto e sala integrados) ou apartamento (com um quarto e uma sala separados), conforme as plantas ao lado!

23

24

Detalhamento Apto. 77m²

Ideal para quem busca conforto, espaço e sofisticação!

O apartamento conta com duas suítes, duas varandas (sendo uma gourmet), sala de Tv e Jantar, cozinha e lavabo!

24

23 Planta Baixa Humanizada Tipologias Studio e Um Quarto

24 Planta Baixa Humanizada Tipologia Duas Suítes



1º pavimento

LAVABO 1,80m²

COZINHA 7,87m²

SALA 11,56m²

VARANDA GOURMET 6,44m²

2º pavimento

SUÍTE (MEZANINO) 12,45m²

VARANDA 6,90m²

Detalhamento Loft 59m²

Ideal para quem busca a praticidade de um apartamento funcional com a privacidade ideal para receber visitas!

Os lofts do Link contam com sala e cozinha (integradas) e banheiro no primeiro pavimento e um mezanino com suíte e varanda no segundo pavimento!



25

25



1º pavimento

LAVABO 1,90m²

SALA DE TV/JANTAR 25,39m²

COZINHA 7,40m²

VARANDA GOURMET 9,79m²

2º pavimento

CLOSET 7,07m²

SUÍTE 01 7,81m²

BANHO 3,78m²

BANHO 2,88m²

SUÍTE 02 4,81m²

VARANDA 4,00m²

Detalhamento Duplex 98m²

Ideal para quem busca conforto, sofisticação e um apartamento diferenciado!

Os duplex do Link contam com sala, cozinha, lavabo e com uma ampla varanda gourmet de 9m². No segundo andar, temos duas suítes e uma varanda com vista panorâmica!



27

26

25 Planta Baixa Humanizada Tipologia Loft

26 Planta Baixa Humanizada Tipologia Duplex

Detalhamento Cobertura 138m²

Um apartamento de luxo para quem busca conforto, espaço, sofisticação e qualidade de vida.

O apartamento, no primeiro andar, conta com uma ampla sala de tv e jantar, cozinha, lavabo e uma área externa de aproximadamente 41m² com piscina e varanda gourmet. O segundo andar tem 1 suíte e 2 quartos que podem ser transformados em suíte canadense, e uma ampla varanda.

1º pavimento



2º pavimento



29

27