

**FACULDADE REDENTOR
ARQUITETURA E URBANISMO**

APART- HOTEL SERVICE EM MURIAÉ

MANUELA BENINI DE ALMEIDA
TCC 1

ORIENTADORA - CAROLINA TEIXEIRA

ITAPERUNA - RJ

2016

RESUMO

O presente trabalho aborda a proposta de criação de um apart-hotel no município de Muriaé, visando atingir o público alvo não só da própria cidade em geral, mas também as pessoas vindas de fora para atividades temporárias mais prolongadas na localidade, entre empresários, executivos, profissionais liberais, serventuários, servidores públicos em todas as esferas, professores, médicos, estudantes universitários e representantes comerciais entre outros possíveis, que necessitem de confortável hospedagem com serviços qualificados e possam arcar adequadamente com seus valores. O objetivo desse projeto é criar um empreendimento que alie o conforto de um apartamento com a comodidade dos serviços oferecidos por um hotel. A escolha do tema e do local para implantação se justifica pelo atual modo de vida das pessoas e suas necessidades, no crescimento populacional, da economia, da demanda e da sensação de insegurança, no desenvolvimento da cidade, e sobretudo na necessidade do maior aproveitamento do tempo no cotidiano das pessoas, cada vez com menor disponibilidade para os afazeres domésticos e de lazer. Esse estudo apresenta a origem dos hotéis e sua adaptação em apart-hotéis, analisa a viabilidade socioeconômica e projetual, justificando a escolha do tema e a relevância da sua localização, restando demonstrado através de análises gráficas e textuais os elementos para entendimento do tema abordado, os subsídios necessários para elaboração do projeto, além de uma apresentação das legislações pertinentes ao caso e o programa de necessidades de modo apropriado. Por fim, essa pesquisa detalha o maior número de informações acerca do tema proposto no aprimoramento do desenvolvimento do projeto proposto.

Palavras-chave: Apart-hotel. Muriaé. Hotelaria. Comodidade.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	05
2. HISTÓRICO	07
3. PÚBLICO ALVO	10
4. JUSTIFICATIVA.....	14
4.1. Sobre a cidade.....	14
4.2. Economia.....	20
4.3. Viabilidade	22
5. LOCAL DE INTERVENÇÃO	30
5.1. Análise do Terreno.....	30
5.2. Condicionantes naturais	32
5.3. Cheios e vazios.....	33
5.4. Usos e funções	34
5.5. Tipologia Arquitetônica	35
5.6. Gabarito	36
5.7. Hierarquia viária.....	37
5.8. Pontos nodais	38
6. LEGISLAÇÃO	41
6.1. Plano Diretor Municipal.....	41
6.2. Plano de Ordenação Física (vigente).....	42
6.3. Norma e Lei de acessibilidade	43
6.4. Lei de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico	44
7. VISITAS TÉCNICAS	46
7.1. Serrano Apart Hotel	46
7.2. Solar Flat Hotel	51
7.3. Visita complementar – Caiçara Hotel e Eventos.....	56
8. REFERÊNCIAS PROJETUAIS ESPECÍFICAS	63
8.1. Apart Hotel Canajurê	63
8.2. Richardson Apartments	68
9. REFERÊNCIAS PROJETUAIS GERAIS	76
9.1. Linx Hotel International	76
9.2. Hotel Carlos Gomes.....	81
10. PROGRAMA DE NECESSIDADES.....	83

10.1. Justificativas de Quantidades	83
11.REFERÊNCIAS	86

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho, aborda a proposta de implantação de um apart-hotel na cidade de Muriaé, Minas Gerais, trazendo para discussão, o maior número possível de informações acerca do tema proposto e do perfil sócio econômico e cultural da localidade e da região em que se insere visando aprimorar o desenvolvimento do projeto do empreendimento.

O tema se justifica pelo crescimento econômico da cidade e sua região e na crescente demanda local por hospedagem, buscando ofertar opções mais confortáveis na forma de apartamentos e serviços qualificados simultaneamente.

Dessa forma, com ênfase no setor hoteleiro, a proposta busca atrair o interesse de uma faixa de público, não só local, mas também regional, tendo em vista o desenvolvimento da cidade e da economia, o crescimento populacional, da sensação de insegurança, da demanda e sobretudo da necessidade do maior aproveitamento do tempo no cotidiano das pessoas, cada vez com menor tempo para os seus afazeres domésticos face ao atual modo de vida das pessoas e suas necessidades.

O empreendimento em estudo propõe a atingir o público alvo de empresários, executivos, profissionais liberais, serventuários, servidores públicos, idosos, estudantes e viajantes, entre outros possíveis. Nestes se incluem pessoas da própria cidade e vindas de outras cidades para atividades mais prolongadas, porém não definitivas na localidade, a exemplo de juízes, promotores, advogados, médicos, engenheiros, executivos, aposentados, pensionistas, estudantes e outros em geral, que necessitem de hospedagem confortável com serviços qualificados e que possuam condições econômicas compatíveis à sua remuneração.

Dentre os estudos de viabilidade efetuados e demonstrados, incluem:

- A pesquisa dos dados gerais do município de Muriaé e sua região;
- A pesquisa e investigação ao tema proposto;
- O estudo da viabilidade socioeconômica do empreendimento;
- A análise técnica descritiva do espaço físico a partir de levantamentos, mapas e fotografias;

- O estudo dos elementos obtidos através de visitas técnicas a outros empreendimentos congêneres em regiões distantes
- As referências projetuais, bem como as específicas, utilizadas como elementos ao desenvolvimento do projeto;
- A definição dos procedimentos necessários à implantação do empreendimento.

2. HISTÓRICO

A história mundial da hotelaria teve início através do comércio e do lazer na época dos Jogos Olímpicos na Grécia Antiga (Olimpíadas de 776, a.C.) (figura 1), pois esses mesmos duravam entre 2 e 3 dias, e as cidades onde eles ocorriam recebiam muitas pessoas de outras localidades que precisavam se hospedar (AMERICANO, 2014).



Figura 1 - Primeira hospedaria na Grécia Antiga.
Fonte: Alves, 2014.

A determinação desse marco inicial entre o ano de 4000 a.C. e 476 d.C. culminou no entendimento de que, para que haja hospedagem necessita-se de deslocamento (AMERICANO, 2014).

Dessa forma, a necessidade da construção de estradas para que o homem pudesse transitar foi a percussora da expansão dos meios de hospedagem em Roma, assim como ainda na Grécia antiga, tendo em vista que nessa época os meios de transporte percorriam pequenos trechos diários não superiores a 60 km e as viagens na maioria das vezes duravam alguns dias (*ibid*).

Com a queda do Império Romano no período da Idade Média (século V a XV), época marcada pela recessão econômica de novo modelo econômico (Feudalismo) e pelo início das peregrinações religiosas, os meios de hospedagem passaram a ser oferecidos através de instituições religiosas e também de mosteiros, instituindo novas ofertas. O constante desenvolvimento dos meios de transporte e crescimento das cidades ao final da idade média (século XIII) foram fatores influenciadores na expansão da hotelaria pelo mundo (*ibid*).

Na Idade Moderna (período entre os anos de 1456 a 1789) foram surgindo as primeiras denominações relacionadas a hospedagem, como os palácios urbanos e o turismo (*ibid*).

No ano de 1840, surgiram as ferrovias, foram criadas novas normas para os meios de hospedagem se adequarem ao meio de transporte e surgiu a rede de Hotéis Royal Park, em Londres (figura 2), em Euston e na Inglaterra. Evidentemente devido ao fim das diligências como meio de transporte (*ibid*).

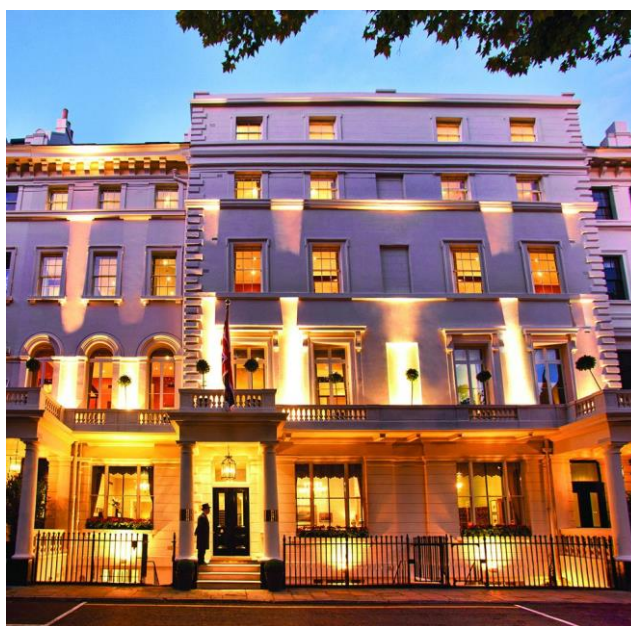


Figura 2 - Royal Park Hotel em Londres.
Fonte: Royal Park (site), 2016

No Brasil, a história hoteleira teve seu início com a chegada dos portugueses que precisavam se hospedar em algum ponto e se abrigaram em casas de outras pessoas ou em mosteiros, assim como ocorria em Roma (*ibid*).

No passar dos séculos, os hotéis foram se transformando sob denominações diversas para o mesmo tipo de função, a de oferecer hospedagem às pessoas que dela necessitam (Histórico da Evolução Hoteleira, 2016).

A exemplo do “*Apart-hotel*” ou “*flat services*” que se trata apenas de um prédio de apartamentos dotado dos mesmos serviços típicos de um hotel, com serviços de camareira, lavanderia e refeitório e outros. Além de pioneira nesta modalidade hoteleira, a cidade de São Paulo foi a maior proliferadora desta no Brasil (*ibid*).

Considerada segura para pessoas que não possuem tempo para a rotina habitual de uma moradia, o “apart-hotel” tornou-se um empreendimento imobiliário composto por apartamentos com vários tipos de serviços em diversos níveis de conforto. (MATOS E BARTKIW, 2014).

E diferentemente de um hotel, o “apart-hotel” contribui para o convívio social dos hóspedes, sem as formalidades, tarifas e horários referentes a diária características de um hotel, esse tipo de moradia pode ser adquirido para investimento pessoal ou empresarial, de modo a oferecer retorno econômico na forma de aluguel residencial ou de moradia própria (*ibid*).

Esse modelo de hospedagem surgiu no Brasil ao final da década de 20 na finalidade de utilização mista, de forma a ser ocupado, tanto por moradores permanentes que se utilizavam dos serviços de hotelaria, como também por destinatários temporários, como acontece normalmente em um hotel (*ibid*).

Ainda com resquícios híbridos do modelo de “apartamento e hotel”, a década de 1980 é o marco em que se firma a modalidade “*apart-hotel*” no Brasil. E somente na década seguinte (1990) há o lançamento de edifícios detentores de características de apart-hotel com grande potencial de vendas, viabilizando a construção de diversas unidades habitacionais sob este modelo proporcionando o crescimento econômico desse setor (*ibid*).

De um lado, a crise econômica nos anos iniciais da década de 80, os efeitos prejudiciais da “Lei do Inquilinato” (locação de imóveis) e a desanimadora perspectiva de novos e lucrativos empreendimentos imobiliários para pequenos e médios investidores acarretando grande estagnação da indústria imobiliária de locação residencial, e de lado outro, a desaceleração do ritmo do crescimento da oferta de novos hotéis com o fim dos financiamentos de longo prazo e dos incentivos fiscais, acabaram por impulsionar os “apart-hotéis” como produto desenvolvido para atender à nova realidade do mercado ofertando ao setor de construção, a oportunidade de um novo negócio, seguro e viável (Histórico da Evolução Hoteleira, 2016).

E ao final do século XX surge uma variedade de projeções denominadas de hospedagens e de classificações terminológicas, ocasião em que surge o termo “*apartment house*” o que para alguns, o mesmo que “*french flats*”, posteriormente também denominados “*apartment hotel*” (apart-hotel).

3. PÚBLICO ALVO

A presente proposta objetiva alcançar o público alvo de pessoas que desejam acomodações confortáveis proporcionadas por este tipo de edificação com serviços qualificados, seja devido à carência ou necessidade de ajuda nos serviços domésticos ou simplesmente por comodidade.

Dessa forma, essa proposta busca atrair o interesse de uma faixa de público, não só local, mas também regional, seja para fins de moradia permanente ou temporária com os serviços típicos de hotelaria, como ocorre em um hotel.

Resumidamente, um público enquadrado no perfil de pessoas que não dispõem de tempo para as tarefas domésticas ou procuram utilidades e conforto.

E sob tais condições, o empreendimento tem por público alvo, os empresários, executivos, profissionais liberais, serventuários, servidores públicos, aposentados, estudantes, viajantes e outros em linhas gerais.

Entre estes, se incluem pessoas da própria cidade e vindas de fora para atividades mais alongadas na localidade, porém de forma não definitiva, a exemplo de juízes, promotores, advogados, médicos, engenheiros, empresários, executivos, inspetores, aposentados, pensionistas, universitários e outros que necessitam de confortável hospedagem com serviços qualificados e que possuam condições financeiras de arcá-la, tendo em vista que o valor financeiro dessas acomodações e serviços em alguns casos, é inacessível financeiramente à boa parte da população.

De outro lado, ainda se incluem neste público alvo, os idosos, viúvos, solteiros e estudantes desejosos da independência da assistência familiar, bem como os casais que trabalham e ou estudam e não dispõem de tempo para os serviços domésticos.

E conforme se extrai dos dados estatísticos da população de Muriaé (IBGE) e justificativas adiante apresentadas, a cidade de Muriaé possui público e condições favoráveis ao sucesso do mencionado empreendimento, a considerar a sua boa malha viária de acesso, a boa infraestrutura de comércio e serviços, a rede educacional de nível médio e superior, a polarização de uma população regional de 530 mil habitantes, a renda per capita e PIB (Produto Interno Bruto), o nível de renda de aposentados e pensionistas, e dos servidores das inúmeras instituições e repartições públicas estaduais e Federais instaladas em Muriaé de atuação local e regional.

Embora o crescimento populacional e o perfil socioeconômico apontado pelo Censo IBGE 2010 possa justificar a implantação do empreendimento em questão, há ainda de se considerar uma série de muitos outros eventos favoráveis ocorridos na cidade de Muriaé posteriormente ao Censo 2010, entre estes:

- A implantação de outras 3 Varas da Justiça Estadual (2 Cíveis e 1 de Execuções penais ao final de 2010 e em 2012), e de 1 da Vara Regional da Justiça Federal, geraram a migração para Muriaé de Juízes, promotores, escrivães e inúmeros outros cargos de servidores vindos de outras cidades, duplicando a demanda (de 5 para 9 Varas das Justiças Estadual, Federal e Trabalhista).

- A expansão atual para mais de 520 mil atendimentos anuais do Hospital do Câncer de Muriaé da Fundação Cristiano Varella, fez ampliar o corpo médico para 68 médicos e também de forma proporcional, todo o corpo clínico de outros profissionais especializados suprido em maioria quase absoluta, de pessoas procedentes de outras cidades, como também os pacientes e familiares vindos temporariamente para Muriaé. (O Hospital do Câncer de Muriaé recebe pacientes de cerca de 220 cidades) (Revista “*Informe*” do Hospital do Câncer de Muriaé).

- A crescente necessidade da elevação do corpo docente para atendimento à expansão de inúmeros novos cursos de nível superior criados em Muriaé, após 2010, supridos por profissionais, cuja grande maioria, procede de outras cidades, além de estudantes. (Revista “*Expressões Muriaeenses – Muriaé em números*” - 2015).

- Ainda a implantação nos últimos 8 anos em Muriaé e funcionamento de instituições e repartições públicas de âmbito regional, a exemplo do Batalhão e Cia. da Polícia Militar, Grupo de Polícia Militar Ambiental e Pelotão de Bombeiros Militar, Delegacia Regional de Polícia Civil com 9 delegados, 9 escrivães, 60 Policiais civis, 34 investigadores, 2 médicos legistas, 5 peritos, Penitenciária Estadual: 250 agentes e 20 administrativos, Agencia da Receita Federal e Estadual, Emater e outras muito contribuíram não só para a população local como para uma nova população temporária procedente de outros municípios, com muitos novos cargos e empregos de faixas salariais mais elevadas a serem exercidos na cidade de Muriaé.

- Em 2016 (Projeção IBGE Censo 2010), há uma população residente de 15.039 de idade a partir de 60 anos, 18.426 aposentados ou pensionistas, 3.181 de renda mensal entre 5 a 10 salários mínimos e 1.515 de renda superior a 10 salários.

Ou ainda, 4.980 domicílios com rendimento nominal mensal domiciliar de mais de 5 a 10 salários mínimos, 1.601 de mais de 10 a 20 e 820 de mais de 20 salários mínimos.

- E segundo a “Revista Expressões Muriaeenses” – 2015, Muriaé contava em 2015 com uma frota de 48.045 veículos automotores e afetos; 7 emissoras de rádio e 1 de televisão; 12 agências bancárias; 71 escolas até o nível médio; 29 restaurantes; 79 farmácias; 4 hospitais; 4 clínicas; 10 laboratórios de análises clínicas, 465 cabeleireiros; 30 supermercados, 33 cursos (ciências, exatas e humanas) em 3 faculdades com 3.213 universitários matriculados, etc. E a massa de profissionais especializados de 1.428 professores até o ensino médio e 259 de nível superior, 502 advogados, 309 engenheiros e arquitetos; 265 médicos, 173 farmacêuticos, 846 enfermeiros, 169 cirurgiões dentistas, 384 contadores e técnicos; 68 jornalistas; 245 bancários, etc.

- A taxa de crescimento populacional de 7,1% estimada pelo IBGE entre o ano de 2010 a 2016 projeta para Muriaé, o elevado crescimento populacional de 11,82% até a próxima década (2020) com uma população de 112,6 mil pessoas (IBGE).

- A elevada migração populacional para Muriaé apontada no Censo 2010 para a população total residente, onde 5,26% não residiam em Muriaé nos 5 anos anteriores ao Censo 2010 e 23,78% não naturais de Muriaé.

E a partir destes dados e pesquisas elaborou-se a seguinte expectativa dentre os vários perfis do público alvo de renda a partir de 10 salários mínimos (Fig. 3 abaixo):

Público com renda acima de 10 salários mínimos. (Entre residentes na cidade e vindos de outra cidade).					Origem		População de indivíduos considerada (*2)	Expectativa de hospedagens do público sem tempo ou condições para atividades domésticas cotidianas, com renda acima de 10 salários								
Perfil (*1)								hospedes Permanentes			hospedes Temporários			Total Geral		
					Local	outra cidade		Indiv dual	Acompa nhante	Total I	Indiv dual	Acompa nhante	Total II			
1	Aposentados e pensionistas do local.				X			1415	#1	18	9	27	3	2	5	32
2	Servidores públicos municipais, estaduais e Federais.				X	X		140	#2	1	1	2	1	1	2	4
3	Servidores e serventuários da Justiça.				X	X	120	#2	1	1	2	1	0	1	3	
4	Oficiais Militares da Polícia e Bombeiros, Delegados, Escrivães e afetos à segurança				X	X	100	#2	0	0	0	1	1	2	2	
5	Advogados, procuradores e representantes				X	X	200	#2	1	1	2	2	1	3	5	
6	Médicos e outros profissionais da saúde				X	X	650	#2	4	3	7	5	3	8	15	
7	Profissionais afetos à educação em diversos níveis				X	X	260	#2	1	1	2	2	1	3	5	
8	Empresários, executivos, gerentes, Inspetores, representantes comerciais e outros afetos.				X	X	500	#3	4	3	7	3	2	5	12	
9	Engenheiros, arquitetos e afins; Contadores, técnicos e afins; bancários e outras categorias				X	X	160	#2	1	1	2	1	1	2	4	
10	Público a passeio, turistas ou a interesse					X	500	#3	0	0	0	8	4	12	12	
11	Familiares e estudantes; Familiares e pacientes em tratamento no Hospital do Câncer de					X	500	#2	2	0	2	6	3	9	11	
Total							4545		33	20	53	33	19	52	105	
								População considerada em projeto							105	

Figura 3 – Estimativa do número de hospedes a ser considerado no empreendimento.

Fonte: Da autora.

NOTAS E CONSIDERAÇÕES:***1 - PERFIL DO PÚBLICO:**

Público alvo com renda acima de 10 salários mínimos sem tempo ou condições para atividades domésticas cotidianas/ Considerações acerca da estimativa quantitativa.		Nº considerado de indivíduos e acompanhantes
1	Aposentados e pensionistas do local: Solteiros, viúvos ou casal morando sem filhos. Publico extraído do Censo 2010 projetado para 2016, conforme índice do IBGE	1415
2	Servidores públicos municipais, estaduais e Federais: Vindos de fora desacompanhados ou não e residentes na cidade com familiares <i>Estima-se com rendas acima de 10 salários mínimos nas repartições estaduais e federais um público de 30 funcionarios originários de outras cidades e 30 do local, e superior a 80 do local vinculados ao Município.</i>	140
3	Servidores e serventuários da Justiça: Vindos de fora desacompanhados ou não e residentes na cidade com familiares <i>Estima-se com rendas acima de 10 salários mínimos nos 3 Tribunais de Justiça (9 varas): 60 funcionarios originários de outras cidades e 50 do local, entre juizes, promotores, escrivãos, etc, e cerca de 10 nos diversos Cartórios de ofício e outros assemelhados.</i>	120
4	Militares da Polícia e Bombeiros, Delegados, Escrivãos e cargos afetos à segurança pública: Vindos de fora desacompanhados ou não e residentes na cidade com familiares <i>Estima-se com rendas acima de 10 salários mínimos no Batalhão, Cia e Pelotões da Polícia Militar, de Meio Ambiente e de Bombeiros Militar; Polícia Rodoviária Federal; Delegacia Regional de Polícia Civil; Penitenciária Estadual, Receita Federal e Estadual: uma população de 70 pessoas originadas de outras cidades e 30 do local;</i>	90
5	Advogados, procuradores e representantes afetos: Vindos de fora desacompanhados ou não e residentes com familiares <i>Estima-se a vinda temporaria de cerca de 200 profissionais afetos à justiça originários de outras cidades para Muriaé após a implantação de outros 3 Tribunais de Justiça com significativa migração de profissionais devido ao maior numero de ações.</i>	200
6	Médicos e outros profissionais da saúde: Vindos de fora desacompanhados ou não e residentes na cidade com familiares <i>Estima-se segundo a sociedade médica local, um aumento de cerca de 650 profissionais afetos a diversos ramos da saúde, cuja renda é superior a 10 salários mínimos, grande parte originados de outras cidades nos ultimos 5 anos com familiares de forma definitiva após a expansões da Fundação Cristiano Varella - Hospital do Cancer de Muriaé vinculado ao INCA, Instituto Nacional do Cancer.</i>	650
7	Professores de cursos de nível superior e outros afetos: Vindos de fora desacompanhados ou não e residentes com familiares <i>Estima-se cerca de 260 profissionais afetos à educação em diversos níveis com renda é superior a 10 salário mínimos, boa parte originados de outras cidades ou naturais da cidade regressados nos ultimos 5 anos.</i>	260
8	Empresários, executivos, gerentes, inspetores, representantes comerciais e outros afetos: Vindos de fora desacompanhados ou não e residentes na cidade com familiares <i>Registra-se a visita temporaria de mais de 600 profissionais do setor de vendas e assistencia todo mes, com migração de outros na instalação e expansão dos negócios a nivel regional na cidade. Estima-se um numero superior a 500 profissionais no setor empresarial na cidade com renda superior a 10 salário mínimos.</i>	500
9	Engenheiros, arquitetos e afins; Contadores, técnicos e afins; bancários e outras categorias: Vindos de fora desacompanhados ou não e residentes na cidade com familiares <i>Estima-se em mais de 110 profissionais nas diversas áreas anteriormnte não relacionadas residentes na cidade com renda é superior a 10 salário mínimos. E estima-se a visita temporaria de cerca de 50 profissionais destes setores todo mes.</i>	160
10	Público a passeio, turistas ou a interesse pessoal: Vindos de fora desacompanhados ou não e residentes na cidade com familiares <i>Segundo estimativa da Secretaria Municipal de Turismo, Muriaé recebe um fluxo médio mensal superior a 1000 visitantes a passeio, férias, turismo ou a interesse pessoal diversos.</i>	500
11	Estudante e familiares; Familiares de pacientes em tratamento no Hospital do Cancer de Muriaé: Vindos de fora desacompanhados ou não e residentes na cidade com familiares <i>Estima-se um público mensal superior a 500 pessoas vindas de fora da cidade, entre estudantes de nivel superior (permanente) e familiares de pacientes (temporarios) em tratamento no hospital do cancer de Muriaé, Prontocor, Hospital São Paulo e outros estabelecimentos de saúde.</i>	500

***2 - População considerada:**

- #1 Extraída do Censo 2010 projetado para 2016 (IBGE)
- #2 Média de pessoas envolvidas na atividade ou ramo de trabalho
- #3 Estimativas da Secretaria Municipal de Turismo de Muriaé.

Origem: Procedentes de Muriaé ou de outras cidades para funções no local - Ambos sem tempo para atividades domésticas cotidianas.

Expectativa de hospedagens do público sem tempo ou condições para atividades domésticas cotidianas, com renda acima de 10 S.M.:

Permanentes: com estadia continua no empreendimento

Temporarios: com estadia passageira ou temporada no empreendimento.

Individual: Estadia do individuo caracterizado no Perfil (*1)

Acompanhante: Estadia do acompanhante do individuo caracterizado no Perfil (*1) Esposa, filhos, parentes

(%) Percentual de indivíduos a serem atendidos, considerados para cada Perfil do público alvo.

Foi considerado um percentual médio de 1,5% (entre 1,1% e 1,7%) de indivíduos a serem atendidos no empreendimento para cada Perfil. Neste caso, apenas a quantidade "individual" foi considerada haja vista que os acompanhantes não se incluem no perfil adotado de renda.

Ressaltando por fim, que as unidades habitacionais do empreendimento serão destinadas à venda, onde os adquirentes poderão destinar as unidades tanto para moradia própria como para locação na forma de hospedagem ou locação mensal.

4. JUSTIFICATIVA

4.1. Sobre a cidade

Com uma população de aproximadamente 107.916 habitantes (IBGE, 2016), a cidade de Muriaé está localizada na Zona da Mata Mineira, na região Sudeste do Estado de Minas Gerais e na confluência das rodovias BR-116, BR-356 e MG-447.

A cidade de Muriaé faz parte do Circuito Turístico da Serra do Brigadeiro e, devido à sua localização junto à confluência de diversas rodovias e próxima às divisas com os Estados do Rio de Janeiro (~ 18 km) e do Espírito Santo (~ 100 km), o que a torna rota viária para diversas outras cidades (IBGE).



Figura 4 - Mapas dos Estados do Brasil.
Fonte: Guia Dica, editado pela autora/2016.

A distância entre o município e as principais capitais brasileiras é: Vitória – 314 km, Rio de Janeiro – 293 km, Belo Horizonte – 309 km e São Paulo – 614 km (Google Earth, 2016).

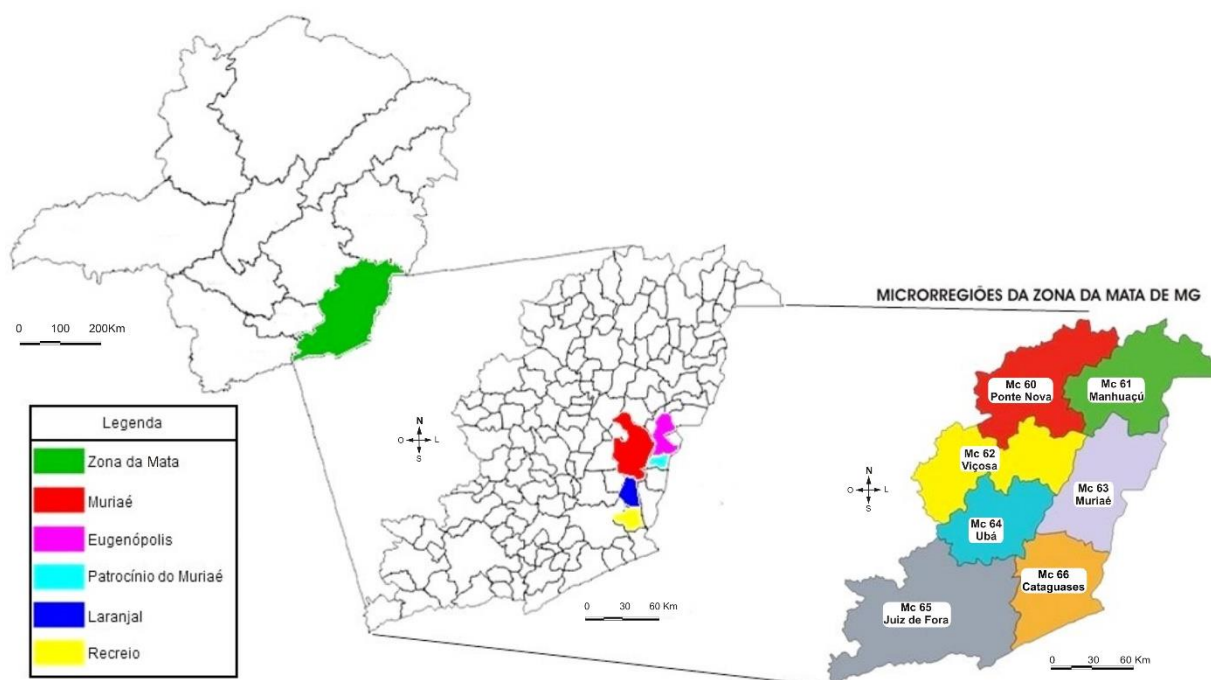


Figura 5 - Mapa das Mesorregiões e Microrregiões da Zona da Mata.
Fonte: Clube de Geografia, editado pela autora/2016.

Embora em 5º lugar no Estado em extensão territorial com aproximadamente 841 km² (IBGE, 2015), segundo dados do Censo 2010, Muriaé é o 29º município mais populoso do estado e o 3º da Zona da Mata, antecedido por Juiz de Fora e Ubá, distantes cerca de 160 km e 120 km respectivamente, tornando-a devido à distância, um micro polo regional.

Cidade polo de uma microrregião servida de excelente malha viária e progressivos avanços nos setores de serviços, comércio, ensino e saúde, Muriaé exerce relevante influência regional atraindo a população de mais de 30 municípios próximos, estimada em mais de meio milhão de pessoas em um raio de até 60 km, conforme levantamentos a partir de dados disponibilizados pelo IBGE e estudos de viabilidade econômica do SINDVEST (Sindicato das Indústrias de Vestuários no Estado de Minas Gerais) e do CDL – Muriaé (Câmara de Dirigentes Lojistas).

O que pode se verificar comprovado através das figuras **6A** e **6B** adiante, extraídas do Censo 2010, que apontam 5.305 pessoas ou 5,26% da população total residente no município de Muriaé (de 100.765 pessoas), não residiam em Muriaé nos 5 anos anteriores à 2010 (não residiam no município antes de 30/07/2005), e que 23.961 pessoas ou 23,78% da população total residente não é natural da municipalidade de Muriaé, registros que apontam uma elevada migração populacional para a cidade de Muriaé na atualidade.

SITUAÇÃO DA MIGRAÇÃO - POPULAÇÃO DE MURIAÉ		
Naturalidade	Pessoas	%
Pessoas de 5 anos ou mais de idade que não residiam no município em 31/07/2005	5.305	5,265%
Total da População Residente, em 31/07/2010	100.761	100,00%

Figura 6A – Migração para o Município de Muriaé nos últimos 5 anos anteriores ao Censo 2010.

Fonte: Censo 2010, IBGE.

NATURALIDADE - POPULAÇÃO DE MURIAÉ		
Naturalidade	Pessoas	%
Pessoas Naturais de Muriaé	76.804	76,221%
Pessoas Não Naturais de Muriaé	23.961	23,779%
Total da População Residente	100.765	100,00%

Figura 6B – Composição da população residente entre naturais e não naturais - Município de Muriaé.

Fonte: Censo 2010, IBGE.

A figura 6C (Censo IBGE, 2010) demonstra os municípios próximos à Muriaé e sua população estimada para 2016 que totaliza cerca de 530 mil pessoas, cujo epicentro desta microrregião é a cidade de Muriaé, mais populosa, dotada de maiores recursos em geral e de inúmeras agências estaduais e federais. (Receitas Estadual e Federal, EMATER Regional, Justiça Estadual, Federal e Trabalhista, Hospital do Câncer vinculado ao Instituto Nacional do Câncer, INCA - Fundação Cristiano Varella, Consorcio Intermunicipal de Saúde, Associação dos Municípios do Médio Rio Pomba – AMERP, Bancos e inúmeras outras entidades intermunicipais, públicas e privadas.

POPULAÇÃO DOS MUNICÍPIOS NO ENTORNO DE MURIAÉ, MG. (Estimada 2016, Conf. IBGE)								
1 - MUNICÍPIOS DA MICROREGIÃO DE MURIAÉ								
Município		População	Município	População	Município	População		
1	Muriaé	107.916	8	Fervedouro	10.389	15	Eugenópolis	11.229
2	Mirai	14.852	9	Carangola	33.513	16	Antônio Prado de Minas	1.670
3	S.S. da Vargem Alegre	2.930	10	Faria Lemos	3.383	17	Patrocínio do Muriaé	5.649
4	Rosário da Limeira	4.553	11	Divino	20.074	18	Barão do Monte Alto	5.676
5	Miradouro	10.799	12	Orizânia	7.891	19	Tombos	8.899
6	S. Francisco do Glória	5.114	13	Caiana	5.398	20	Pedra Dourada	2.427
7	Vieiras	3.753	14	Espera Feliz	24.641			
População total 1:		290.756	habitantes					
2 - MUNICÍPIOS USUARIOS DE SERVIÇOS, COMERCIO, ENSINO E SAÚDE DE MURIAÉ, MG. (Até 60 Km)								
Município		População	Município	População	Município	População		
21	Cataguases	74.609	25	Laranjal	6.826	29	Guiricema	8.743
22	Sant. de Cataguases	3.856	26	Palma	6.750	30	Miracema - RJ	26.607
23	Ervália	18.944	27	Recreio	10.682	31	Laje do Muriaé - RJ	7.257
24	Leopoldina - MG	53.252	28	Dona Euzébia	6.483	32	Natividade - RJ	14.986
População total 2:		238.995	habitantes					
POPULAÇÃO TOTAL DA REGIÃO DE INFLUÊNCIA:				529.751	HABITANTES			

Figura 6C - Municípios no entorno de Muriaé e sua população.

Fonte: IBGE, SINDVEST e CDL-MURIAE.

As figuras 6D e 6E (Censo IBGE, 2010) demonstram que 13.01% da população de Muriaé, é composta de pessoas na idade a partir dos 60 anos e que 15.94% da população total do Município de Muriaé é composta de aposentados ou pensionistas, hoje (2016) estimadas em 14.042 pessoas com idade a partir de 60 anos e 17.205 aposentados ou pensionistas.

CONDIÇÃO DA POPULAÇÃO A PARTIR DE 60 ANOS) - MURIAÉ		
Condição de atividade	Pessoas	%
1) - Pessoas na idade de 60 a 64 anos	3.781	3,75%
Economicamente ativa	1.695	1,68%
Ocupada	1.665	
Desocupada	30	
Não economicamente ativa	2.086	2,07%
2) - Pessoas na idade de 65 a 69 anos	3.069	3,05%
Economicamente ativa	656	0,65%
Ocupada	644	
Desocupada	12	
Não economicamente ativa	2.413	2,39%
3) - Pessoas na idade de 70 anos ou mais	6.262	6,21%
Economicamente ativa	665	0,66%
Ocupada	619	
Desocupada	46	
Não economicamente ativa	5.597	5,55%
Total da População Residente a partir da idade de 60 anos	13.112	13,01%
Total da População Residente	100.765	100,00%

Figura 3D – Condição de atividade da população de Muriaé a partir de 60 anos de idade.
Fonte: Censo 2010, IBGE.

CONDIÇÃO DOS APOSENTADOS OU PENSIONISTAS - POPULAÇÃO DE MURIAÉ		
Condição de atividade	Pessoas	%
1) - Aposentadas ou pensionistas	16.065	15,94%
Economicamente ativa	3.709	3,68%
Não economicamente ativa	12.356	12,26%
2) - Não aposentadas ou pensionistas	71.850	71,30%
Economicamente ativa	49.226	48,85%
Não economicamente ativa	22.624	22,45%
3) - Sem declaração de aposentada ou pensionista	19	0,02%
Economicamente ativa	9	0,01%
Não economicamente ativa	10	0,01%
Total da População Residente	100.765	

Figura 4E - Municípios no entorno de Muriaé e sua população.
Fonte: Censo 2010, IBGE.

Já a figura 6F (Censo IBGE, 2010) aponta que em média, 6% da população residente dos municípios próximos a Muriaé “exerce o trabalho principal” ou “frequenta escola” em “outro município” e crescimento populacional médio de +4,05%, enquanto que a população de Muriaé, apenas 3% e crescimento populacional de +7,10%.

POPULAÇÃO COM EXERCÍCIO DO TRABALHO PRINCIPAL OU EDUCACIONAL (ESCOLA/CRECHE) EM OUTRO MUNICÍPIO (2010).																								
MUNICÍPIOS NO ENTORNO DE MURIAÉ, MG (Conf. Censo IBGE, 2.010)																								
Censo 2.010 / Unidades da Federação			Pessoas residentes no Município	Pessoas Nível instrução: Superior completo		Local de exercício trabalho principal								Local da Escola/Creche								Total de pessoas com local de trabalho/ estudos em outro município		
						Pessoas ocupadas.		Mais de um município ou país		Outro município		Município de residência		Pessoas que frequentavam escola ou creche.		País estrangeiro		Outro município		Município de residência				
			Num ero		Num ero	(%)	Num ero	(%)	Num ero	(%)	Num ero	(%)	Num ero	(%)	Num ero	(%)	Num ero	(%)	Num ero	(%)	Num ero	(%)	Num ero	(%)
1	Mirai	MG	13.808		575	4,2	5.892	0	0,0	843	14,3	5.049	85,7	3.347	0	0,0	566	16,9	2.781	83,1	1.409	10,2		
2	S. S. da Vargem Alegre	MG	2.798		106	3,8	1.291	24	1,9	167	12,9	1.100	85,2	741	0	0,0	97	13,1	644	86,9	264	9,4		
3	Rosário da Limeira	MG	4.247		105	2,5	1.965	12	0,6	338	17,2	1.615	82,2	1.132	0	0,0	114	10,1	1.018	89,9	452	10,6		
4	Miradouro	MG	10.251		416	4,1	4.449	38	0,9	322	7,2	4.089	91,9	2.600	0	0,0	242	9,3	2.358	90,7	564	5,5		
5	S Fco. do Glória	MG	5.178		216	4,2	2.388	17	0,7	190	8,0	2.181	91,3	1.314	4	0,3	175	13,3	1.135	86,4	365	7,0		
6	Vieiras	MG	3.731		134	3,6	1.476	7	0,5	113	7,7	1.356	91,9	855	0	0,0	106	12,4	749	87,6	219	5,9		
7	Fervedouro	MG	10.349		134	1,3	3.886	40	1,0	125	3,2	3.721	95,8	3.072	0	0,0	187	6,1	2.885	93,9	312	3,0		
8	Carangola	MG	32.296		1.996	6,2	15.589	290	1,9	570	3,7	14.729	94,5	8.595	22	0,3	370	4,3	8.203	95,4	940	2,9		
9	Faria Lemos	MG	3.376		183	5,4	1.578	12	0,8	156	9,9	1.410	89,4	979	0	0,0	141	14,4	838	85,6	297	8,8		
10	Divino	MG	19.133		813	4,2	8.695	29	0,3	182	2,1	8.484	97,6	4.874	0	0,0	283	5,8	4.591	94,2	465	2,4		
11	Orizânia	MG	7.284		105	1,4	2.125	34	1,6	131	6,2	1.960	92,2	2.025	0	0,0	93	4,6	1.932	95,4	224	3,1		
12	Caiana	MG	4.968		137	2,8	2.425	0	0,0	275	11,3	2.150	88,7	1.366	0	0,0	223	16,3	1.143	83,7	498	10,0		
13	Espera Feliz	MG	22.856		1.049	4,6	11.184	169	1,5	495	4,4	10.520	94,1	6.794	0	0,0	898	13,2	5.896	86,8	1.393	6,1		
14	Eugenópolis	MG	10.540		368	3,5	4.787	19	0,4	420	8,8	4.348	90,8	2.432	0	0,0	294	12,1	2.138	87,9	714	6,8		
15	Antonio Prado de Minas	MG	1.671		92	5,5	743	4	0,5	124	16,7	615	82,8	421	0	0,0	44	10,5	377	89,5	168	10,1		
16	Patrocínio do Muriae	MG	5.287		228	4,3	2.434	11	0,5	378	15,5	2.045	84,0	1.249	0	0,0	152	12,2	1.097	87,8	530	10,0		
17	Barão do Monte Alto	MG	5.720		214	3,7	1.894	2	0,1	260	13,7	1.632	86,2	1.578	0	0,0	66	4,2	1.512	95,8	326	5,7		
18	Tombo	MG	9.537		737	7,7	4.033	44	1,1	539	13,4	3.450	85,5	2.260	0	0,0	489	21,6	1.771	78,4	1.028	10,8		
19	Pedra Dourada	MG	2.191		57	2,6	636	0	0,0	61	9,6	575	90,4	951	0	0,0	46	4,8	905	95,2	107	4,9		
20	Porciuncula	RJ	17.760		1.005	5,7	7.362	74	1,0	802	10,9	6.486	88,1	5.316	6	0,1	623	11,7	4.687	88,2	1.425	8,0		
21	Natividade	RJ	15.082		1.028	6,8	6.496	150	2,3	847	13,0	5.499	84,7	4.104	0	0,0	389	9,5	3.715	90,5	1.236	8,2		
22	Laje do Muriaé	RJ	7.487		364	4,9	3.127	23	0,7	539	17,2	2.565	82,0	2.167	0	0,0	357	16,5	1.810	83,5	896	12,0		
23	Miracema	RJ	26.843		1.179	4,4	11.886	183	1,5	1.285	10,8	10.418	87,6	7.987	0	0,0	811	10,2	7.176	89,8	2.096	7,8		
24	Guiricema	MG	8.707		335	3,8	3.907	37	0,9	341	8,7	3.529	90,3	2.028	0	0,0	328	16,2	1.700	83,8	669	7,7		
25	Dona Eusébia	MG	6.001		234	3,9	3.125	206	6,6	449	14,4	2.470	79,0	1.541	0	0,0	256	16,6	1.285	83,4	705	11,7		
26	Recreio	MG	10.299		434	4,2	3.834	34	0,9	352	9,2	3.448	89,9	2.419	0	0,0	245	10,1	2.174	89,9	597	5,8		
27	Palma	MG	6.545		379	5,8	2.507	10	0,4	260	10,4	2.237	89,2	1.463	0	0,0	291	19,9	1.172	80,1	551	8,4		
28	Laranjal	MG	6.465		317	4,9	2.903	74	2,5	223	7,7	2.606	89,8	1.416	0	0,0	339	23,9	1.077	76,1	562	8,7		
29	Cataguases	MG	69.757		5.148	7,4	29.561	342	1,2	1.796	6,1	27.423	92,8	20.532	0	0,0	1.797	8,8	18.735	91,2	3.593	5,2		
30	Santana Cataguases	MG	3.622		143	3,9	1.502	38	2,5	221	14,7	1.243	82,8	901	0	0,0	123	13,7	778	86,3	344	9,5		
31	Ervália	MG	17.946		618	3,4	9.285	290	3,1	290	3,1	8.705	93,8	4.356	0	0,0	285	6,5	4.071	93,5	575	3,2		
32	Leopoldina	MG	51.130		2.971	5,8	22.712	319	1,4	1.148	5,1	21.245	93,5	14.101	0	0,0	715	5,1	13.386	94,9	1.863	3,6		
Total no entorno de Muriaé			422.865		21.820	5,2				14.242	3,4						11.145	2,6	(*)1		25.387	6,0		
Muriaé (*2)			MG	100.765		6.440	6,4			1.831	1,8						1.310	1,3			3.141	3,1		
NOTAS:																								
(*)1 População do entorno de Muriaé (sem Muriaé), estimada para 2016 = 439.991 (+4,05%)																								
(*)2 População de Muriaé, estimada para 2016 = 107.916 (+7,10%)																								

NOTAS:

(*)1 População do entorno de Muriaé (sem Muriaé), estimada para 2016 = 439.991 (+4,05%)

(*)2 População de Muriaé, estimada para 2016 = 107.916 (+7,10%)

Figura 6F – Município de Muriaé e do entorno - População que estuda ou trabalha em outro município.

Fonte: Censo 2010, IBGE.

Ainda acerca dos dados da figura 6F (Censo IBGE, 2010), se analisado esta mesma condição anterior no perfil da população das 10 cidades mais próximas a Muriaé que integram a microrregião sob sua influência distando até 30 km (Miraí, São Sebastião da Vargem Alegre, Rosário da Limeira, Miradouro, Eugenópolis, Antônio Prado de Minas, Patrocínio do Muriaé, Barão do Monte Alto, Palma e Laranjal) verifica-se que o percentual médio da população de pessoas desta região que “exercem o trabalho principal” em “outro município” é de 12,4% e das que “frequentam escola” em “outro município” é de 13,2%, representando uma significativa população diária de imigrantes temporários de 25.708 pessoas para outras cidades.

Evidentemente que esta massa de pessoas em deslocamento não está direcionada totalmente para Muriaé e nem resulta em hospedagens, mas move significativamente a socioeconomia desta microrregião, cuja cidade polo é Muriaé e que certamente recebe grande parte dela.

O que justifica a elevada frota de veículos de outras cidades vista nas ruas da cidade de Muriaé, tanto de particulares como públicos de cidades da região.

Há ainda o fato de que Muriaé possui um ótimo sistema educacional dotado das melhores escolas da região até o nível médio, inúmeros cursos de nível superior e de pós-graduação em diversas áreas profissionais, amplos recursos em saúde, comércio e serviços vastamente diversificados em diversos setores que ofertam maiores oportunidades na educação, trabalho e emprego face ao contexto das cidades vizinhas na sua região.

Outro fato curioso acerca deste deslocamento populacional está registrado nos estudos técnicos socioambientais do licenciamento ambiental do aterro sanitário municipal de Muriaé - Demsur, recentemente implantado (2013), nas amostragens acerca do perfil dos resíduos sólidos domiciliares, que apontou uma geração de 15% a 18% maior destes resíduos no curso dos dias úteis em relação aos finais de semana, atribuindo este excedente à população “flutuante não residente” (Fonte: DEMSUR, Depto. Municipal de Saneamento Urbano de Muriaé, Setor de limpeza pública).

Assim, a elevada taxa de migração tanto a de pessoas não naturais como as que não residiam em Muriaé nos últimos 5 anos, (Censo 2010) e demais fatos retro citados acerca da relevante migração temporária a trabalho e/ou estudos vinda das cidades vizinhas, são evidências que nos remetem a concluir que esta elevada taxa de migração decorre em boa parte, desta população “flutuante” vinda das cidades vizinhas que tendem naturalmente ao longo do tempo, a se fixar e residir em Muriaé.

4.2. Economia

De forma sustentável e crescente, Muriaé vem se destacando economicamente na região da Zona da Mata Mineira, com 750 empresas formais que empregam hoje aproximadamente 13.000 profissionais, ocupando o 4º lugar no ranking do polo têxtil de Minas Gerais e na confecção de artigos de vestuário e acessórios (fonte: SINDIVEST e Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico de Muriaé, publicado no Guia Muriaé site, 2016).

Ainda se consolidando como referencial no setor confeccionista, Muriaé já se tornou o 2º maior polo de influência da região da Zona da Mata Mineira com destaque no aumento de cerca de 12% nas vendas e no número de peças fabricadas a partir de parcerias entre as indústrias e o SEBRAE (Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas) iniciadas em 2006, no desenvolvimento de produtos, investimentos em pesquisa, equipamentos modernos, utilização de tecidos inovadores e, principalmente, em *design* (fonte: CONDESC - Centro de Desenvolvimento Econômico do Setor de Confecções de Muriaé e MegaMinas.com).

Embora em menor escala, a cidade também investe em outras indústrias, como as de produção de alimentos, bebidas, vidros temperados, carretas rodoviárias e uma modesta participação da agropecuária.

Contudo há de se destacar a boa infraestrutura de serviços refletida nos resultados do PIB (Produto Interno Bruto) dos municípios (IBGE, 2013), onde na Zona da Mata Mineira o PIB de serviços ocupa a 2ª posição e o PIB total a 4ª posição, ficando na 53ª posição no ranking estadual de municípios (853 municípios) e na 426ª posição no ranking nacional (5.570 municípios).

Conforme dados do IBGE em 2013, o PIB total de Muriaé foi de 1.745.455 reais e o PIB *per capita* de 16.488 reais.

De outro lado, o Censo IBGE em 2010, apontou entre a população total de 100.765 pessoas, 52.994 pessoas (52,54%) economicamente ativas composta de 28.988 homens (28,77%) e 23.956 mulheres (23,77%), dos quais 5.606 pessoas (5,56%) possuem o nível de instrução superior completo e o rendimento médio mensal economicamente ativo de 1,9 salários mínimos.

O que representa um mercado de trabalho de elevada participação feminina (45,25%), nível de instrução e remuneração mensal face à microrregião em se insere.

Ainda a implantação e a ampliação de diversas instituições de ensino em Muriaé como a UNIFAMINAS – Centro universitário Unifaminas, o IF Sudeste-MG - Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Sudeste de Minas Gerais, campus Muriaé, a FASM - Faculdade Santa Marcelina, o SENAI-FIEMG Muriaé CFP Cezar A. Bianchi Botaro e outras instituições de ensino, passaram juntas a ofertar mais de 52 cursos entre graduação e pós-graduação, além de inúmeros cursos técnicos, profissionalizantes e qualificação profissional que elevaram o fluxo e a permanência de pessoas na cidade entre estudantes, professores e outros profissionais da educação vindos de outras cidades concorrendo na ampliação do comércio e de serviços gerando indiretamente novos negócios e postos de trabalho (fonte: Instituições de ensino de Muriaé, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico de Muriaé e SINE Muriaé).

Somente acerca das grandes redes comerciais implantadas nos últimos anos como reflexo da expansão comercial sustentável por esta nova demanda em Muriaé, podemos citar: as Lojas Americanas, o Supermercado Sales, o Bahamas Mix, o Empório Bahamas, o Bob's, o Magazine Luiza, as Casas Bahia, entre outras, além da abertura e expansão de novas lojas das redes comerciais locais (Cadastro Econômico Municipal de Muriaé, 2016).

Assim, para atender a estas novas demandas de consumo, Muriaé se expande gradativamente face à oferta de novos negócios e a ampliação dos negócios existentes, que proporcionam o aumento na transição de viajantes pela região e até mesmo no fluxo de pessoas, principalmente considerando que o município é o polo da microrregião, localizado geograficamente em um ponto de intercessão entre as microrregiões da mesorregião da Zona da Mata como já descrito anteriormente.

Cenário que se confirma na observação da correlação lógica com a expansão da rede hoteleira de Muriaé, não só na implantação de 7 novos hotéis (Golden JK, Cllin Premium Plaza, Sesc Pousada Muriaé, Minas Palace de Muriaé, João XXIII e Ibis - em fase final de construção) como na ampliação com melhorias em 3 hotéis já tradicionais (Premium Plaza, Arrastão Premium Plaza e Regina) atendendo à diversas faixas de preços e de conforto e serviços, classificados entre “regular” à “muito bom”.

4.3. Viabilidade

Muriaé possui atualmente cerca de aproximadamente 15 hotéis dispersos tanto no centro da cidade, como em bairros periféricos mais afastados. O total de quartos disponíveis para locação é cerca de 503 em diversos níveis de conforto e serviços.

Segundo a Secretaria Municipal de Turismo, a rede hoteleira local tem taxa média atual de ocupação superior a 40% em diversas modalidades de conforto e serviços, porém carece de outras de maior comodidade em nível de conforto, formalidades, tipos de serviços e segurança, a exemplo da modalidade “Apart-Hotel”.

A situação geográfica da cidade em relação aos inúmeros municípios circunvizinhos de menor porte e sem estrutura no raio de até 50 km de Muriaé é um fator de elevada contribuição ao maior índice de ocupação da rede hoteleira local.

Há ainda a contribuição de atrativos como bares, restaurantes, redes de *fast food*, e casas noturnas, a diversidade do comércio local dotado de grandes redes, a oferta de serviços de saúde de alta qualificação e especialização, como o Hospital do Câncer de Muriaé, estabelecimentos de ensino superior e alguns pontos turísticos que se aliam à boa infraestrutura de transportes na facilidade do fluxo viário ao longo das rodovias que interligam as inúmeras cidades dessa região e ao restante do País, como fatores atrativos para a concentração da hospedagem na cidade Muriaé.

De outro lado as consequências do elevado crescimento demográfico, a falta de investimentos na segurança pública e a crescente sensação de insegurança da população local impõem uma elevada busca por moradias mais seguras, o que justifica a enorme expansão da indústria da segurança, como portões eletrônicos, cercas eletrificadas, câmeras de monitoramento e outros (fonte: IBGE - cidades, IGESP - Integração em Gestão de Segurança Pública, CDL Muriaé e imprensa local).

Não obstante à crescente elevação da insegurança, a participação da população feminina no trabalho externo e compromissos regidos por horários agendados impostos no cotidiano da vida atual dificultam e ou ampliam a responsabilidade na realização dos tradicionais afazeres domésticos ampliando a demanda destes serviços, a exemplo de segurança, alimentação, lavanderia, limpeza e entrega entre outros (a exemplo do *fast-food*, *delivery*, *motoboy*s, etc.)

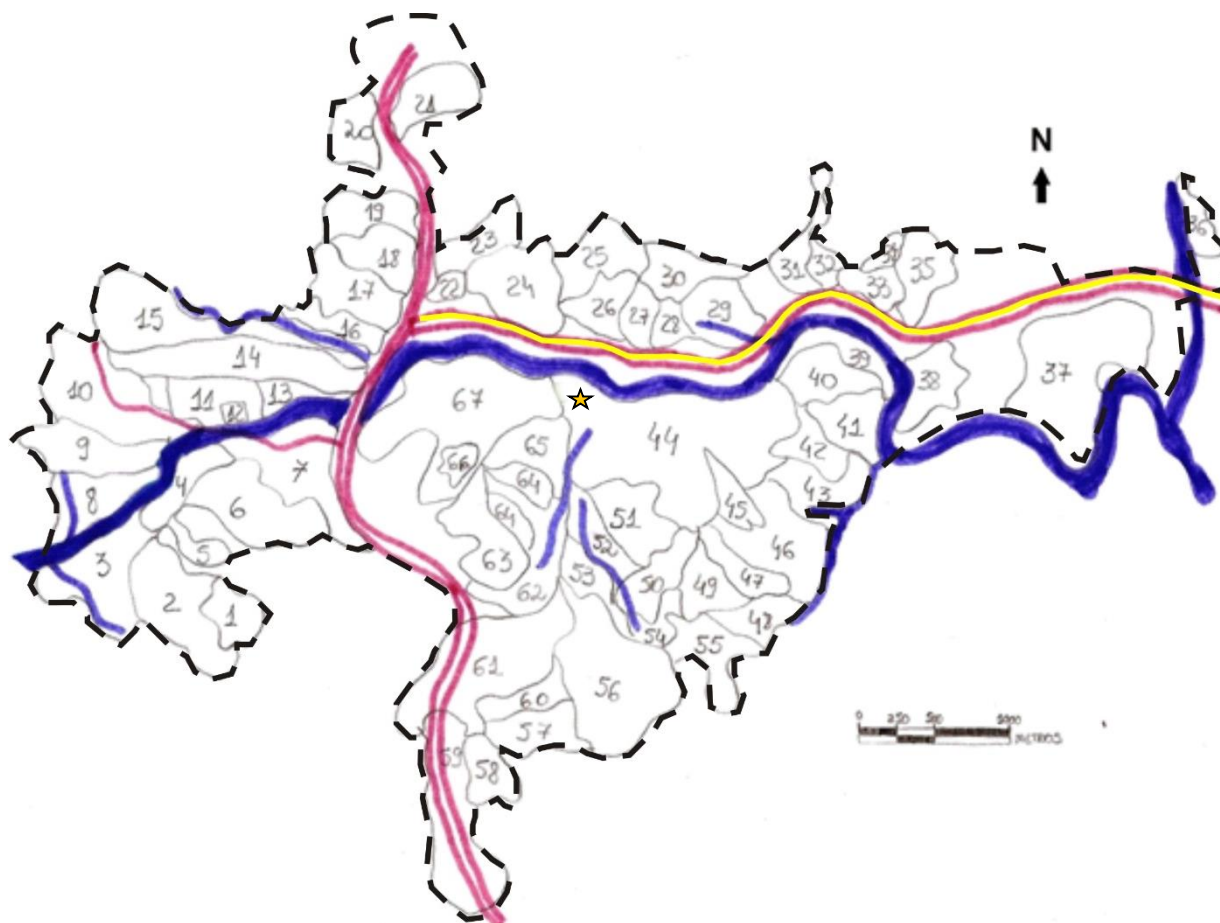
Ainda, a grande dificuldade na contratação particular de profissionais para realização de serviços domésticos e os significativos custos trabalhistas são fatores que conduziram o avanço e o sucesso da modalidade Apart-Hotel em muitas cidades

cuja participação feminina no mercado de trabalho, a insegurança e o poder aquisitivo são elevados face ao cenário regional.

Uma vez reconhecidos os requisitos favoráveis decorrentes da elevada participação feminina no mercado de trabalho, renda, insegurança e a necessidade do maior aproveitamento do tempo no cotidiano das pessoas do local, justificam a necessidade da criação de mais um espaço destinado à moradia, a modalidade Apart-Hotel, inexistente na cidade polo desta microrregião de grande fluência de pessoas.

Noutro giro, quanto ao referido Apart-Hotel, parte de suas unidades poderão ser alocadas à hospedagem mais prolongadas da população flutuante e visitantes de maior poder aquisitivo que buscam compartilhar uma moradia temporária de maior comodidade quanto ao conforto, formalidades, serviços e segurança.

Neste perfil, é preponderante ao sucesso do empreendimento a sua boa localização na região central da cidade junto a bairros de maior importância no contexto da cidade, fácil acesso através das vias mais importantes e proximidade aos pontos de comércio e serviços variados, Fóruns da justiça, Terminal rodoviário, Prefeitura, transporte público e atrativos como lanchonetes, bares, restaurantes, etc, conforme indica a figura 7 dos bairros da cidade,



LEGENDA		
— — PERÍMETRO DA ÁREA URBANIZADA		
 RIO MURIAÉ	 BR - 116	 BR - 356
BAIRROS:		
1 - JOANÓPOLIS	23- LOT. EDUARDO CORRÊA	45- SÃO FRANCISCO
2 - SÃO JOAQUIM	24- BOA VISTA	46- SANTO ANTÔNIO
3 - FRANCO SUÍÇO	25- CHÁCARA	47- VALE DO CASTELO
4 - JOSÉ CIRILLO	26- GÁVEA	48- ALTO DO CASTELO
5 - DORNELAS 3	27- ESPERANÇA	49- LOT. VILA REAL
6 - DORNELAS 2	28- CHÁCARA BRUM	50- SÃO GOTARDO
7 - DORNELAS	29- SÃO PEDRO	51- QUINTA DAS FLORES
8 - SANTANA	30- RECANTO VERDE	52- BICO DOCE
9 - BOM PASTOR	31- VILA CONCEIÇÃO	53- COLETY
10- CARDOSO DE MELO	32- PORTO BELO	54- ALTEROSA
11- NAPOLEÃO	33- EDGARD MIRANDA	55- PRIMAVERA
12- FLORESTAL	34- CHALÉ	56- JOÃO XXIII
13- VILA CAVALIER	35- INCONFIDENCIA	57- JOÃO VI
14- AEROPORTO	36- CHÁCARA LEBLON	58- RESIDENCIAL SOLARE
15- PATRIM. SÃO JOSÉ	37- SANTA LAURA	59- DISTRITO INDUSTRIAL
16- UNIÃO	38- PEDRE TIAGO	60- SOLAR DAS PALMEIRAS
17- NOVA BARRA	39- PORTO	61- SANTA HELENA
18- GASPAR	40- SANTA TEREZINHA	62- JOSÉ ABREU
19- LOT. ESPLANADA	41- ENCOBERTA	63- PLANALTO
20- UNIVERSITÁRIO	42- SÃO CRISTÓVÃO	64- SAFIRA
21- SOFOCÓ	43- SANTO ANTÔNIO II	65- CERÂMICA
22- CHEVROLET	44- CENTRO	66- SIMEÃO FERES
		67- BARRA

Figura 7 - Bairros da cidade de Muriaé.

Fonte: Secretaria Municipal de Obras Públicas de Muriaé.

Outro fator favorável ao empreendimento em questão foi o lançamento do empreendimento “Hotel Íbis” em Muriaé da Rede Internacional de Hotéis Íbis Budget (fonte: Confiança Imóveis site) com garantias ao investimento no mercado futuro deste setor quanto à demanda e carência local a partir de uma assegurada remuneração mensal aos investidores no primeiro ano de funcionamento resultando em pleno êxito.

Embora sua construção se encontre ainda em fase final de acabamentos e situado em relativa distância ao centro da cidade, o empreendimento vem atraindo para seu redor, um excelente e amplo restaurante e churrascaria, posto de combustíveis, agência de automóveis e outros ainda em fase projetual (fatos notórios comprováveis no local) demonstrando que o empreendimento se mostra assegurado na crescente demanda e carência regional de boas acomodações e serviços de hospedagem.

A seguir, reprodução de anúncio comercial da época, relativa à oferta para investimentos no Hotel Íbis em Muriaé da Rede Internacional de Hotéis Íbis Budget rapidamente bem-sucedida em seu objetivo.

**Oportunidade para Investidor para Venda, Muriaé / MG,
bairro QUARTO DO HOTEL IBIS - INVESTIMENTO, 1
dormitório, 1 suíte**



Proposta
Informação

Imprimir
imóvel

Indique o
imóvel

R\$ 149.990,00

Endereço: Rodovia BR 116, Km 709
Bairro: QUARTO DO HOTEL IBIS - INVESTIMENTO
Dormitórios: 1
Suítes: 1

PARA VOCÊ INVESTIDOR

VENDO QUARTO/COTA DO HOTEL IBIS, o primeiro Hotel de Rede Internacional em Muriaé, situado em local privilegiado e estrategicamente na BR 116, entrada da cidade e no corredor ligando os principais Centros como São Paulo, Rio de Janeiro, Vitória e Belo Horizonte.

Margem de Lucratividade:

Seu imóvel já alugado em Sistema de Pool Hoteleiro, sendo a rentabilidade total do hotel é dividida pelo número total de unidades igualmente, onde o primeiro ano de funcionamento o Ibis garantirá o resultado do primeiro ano arcando com o valor de R\$ 800,00 a R\$ 1000,00 **MENSALMENTE**. O processo é mais lucrativo e seguro do que a locação dos imóveis residenciais. Uma excelente forma de aplicar seu dinheiro com segurança.

Você será proprietário de uma suíte totalmente equipada no padrão Ibis e ganha duas vezes: na valorização do imóvel adquirido e com a rentabilidade mensal através de um pool de locação.

OPORTUNIDADE: FACILIDADE NO PAGAMENTO E ACEITAMOS NEGOCIAÇÃO.



Figura 8-Oferta de investimento no Hotel Íbis em Muriaé.

Fonte: Confiança Imóveis site.

Evidentemente que não só as circunstâncias mercadológicas favoráveis do setor de hotelaria asseguram o sucesso do empreendimento no setor da modalidade de Apart-Hotel, contudo favorecem e colaboram ao sucesso do empreendimento haja vista que a crescente demanda por confortáveis hospedagens refletem na carência local de confortáveis acomodações acompanhadas da prestação de serviços de alimentação, lavanderia, faxina e limpeza das dependências e outros do tipo

domésticos, das utilidades e da segurança necessária, tanto como utilização como para hospedagens mais prolongadas.

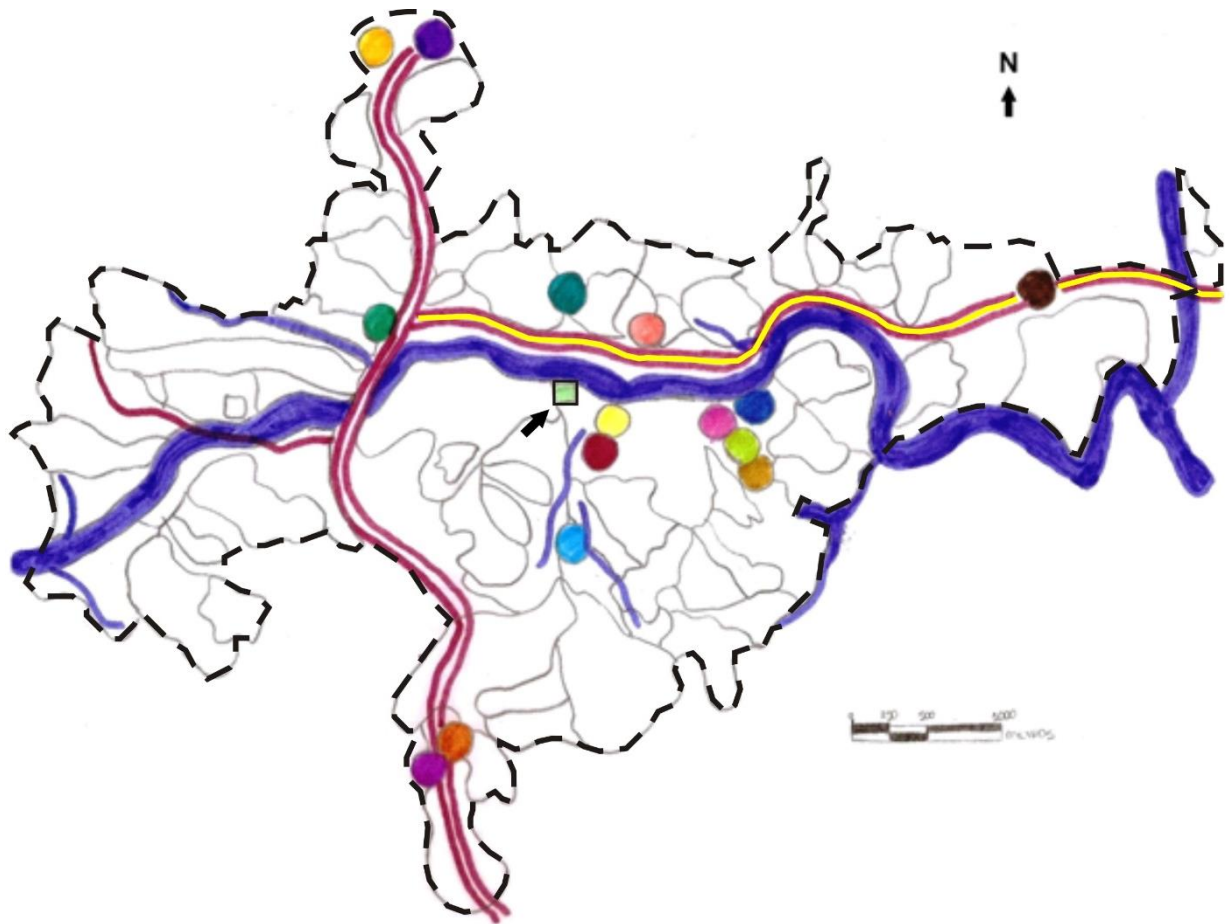
Devido a esses e outros fatores retro citados, esse projeto tem por finalidade atender à crescente demanda regional, bem como proporcionar o aumento do número de ofertas pertinentes à cidade.

Para viabilizar o projeto o terreno escolhido é de suma importância, atentando para o fato de que se encontra em um local de fácil acesso tanto para os moradores da cidade de Muriaé, quanto para os viajantes, muitas vezes em trânsito pelo município.

O terreno escolhido para o investimento, tem localização privilegiada na Zona Central, devido à sua proximidade ao centro econômico da cidade, farta oferta de transporte público (ônibus e táxi) a qualquer horário e facilidade de acesso através da cidade ou através da rodovia BR-356.

O terreno conta com 4 acessos, sendo dois originários do centro da cidade através da Av. Constantino Pinto e da Av. Juscelino Kubistchek, e outros dois vindos através da Av. Dr. Passos e da rodovia BR-356.

A seguir, figura 8 com detalhes da cidade, malha rodoviária, localização dos hotéis que compõem a rede hoteleira local e outros.



LEGENDA	
---	PERÍMETRO DA ÁREA URBANIZADA
■	TERRENO
—	RIO MURIAÉ
—	BR - 116
—	BR - 356
●	HOTEL GAUCHÃO - (28 QUARTOS)
●	ARRASTÃO PREMIUM PLAZA (55 QUARTOS)
●	PREMIUM PLAZA HOTEL (60 QUARTOS)
●	CLLIN PREMIUM PLAZA (44 QUARTOS)
●	HOTEL GÁVEA (34 QUARTOS)
●	HOTEL REGINA (52 QUARTOS)
●	HOTEL REX (17 QUARTOS)
●	POUSADA SESC (54 QUARTOS)
●	HOTEL MINAS PALACE (36 QUARTOS)
●	HOTEL GOLDEN JK (27 QUARTOS)
●	HOTEL JOÃO XXIII (13 QUARTOS)
●	HOTEL FAZENDA Y JUCA PIRAMA (30 QUARTOS)
●	HOTEL IBIS (Em construção)
●	HOTEL E CHURRASCARIA LIDER (40 QUARTOS)
●	HOTEL SAIONARA (13 QUARTOS)

Figura 9-Localização do terreno escolhido e dos hotéis na cidade de Muriaé.

Fonte: Google Earth.

O terreno possui formato retangular com área de 8.115,726m² e dimensões de 86,03m de frente, 97,86m de fundos, 83,99m de profundidade lado direito e 73,99m de profundidade lado esquerdo, de esquina com a Av. Dr. Passos ia Constantino Pinto.

O entorno do terreno conta com um comércio variado e amplo, entre farmácias, loterias, barbearias, supermercados, postos de combustíveis, hospital, lojas de vestuários, de eletrodomésticos, de mobiliários e diversas outras, além de lanchonetes, restaurantes, bares, hotéis e afetos, além de instituições públicas, terminal rodoviário e outras de uso público que tornam ativa a vida social diurna e noturna do local também com a presença próxima de edificações para fins de utilização privada.

Atividades vizinhas ao terreno escolhido (no raio de ~150 metros)



Fig.10 – Av. Constantino Pinto, confluência com Av. Dr. Passos. O terreno escolhido ao lado do Posto de combustíveis e a proximidade ao T. Rodoviário, Prefeitura, supermercado, Bob's, etc.
Fonte: Fotos Street View - Google Earth.



Fig. 11- Pouco antes do ponto anterior: Hotel Premium Plaza, Loteria, farmácia e barbearia.
Fonte: Fotos Street View - Google Earth.



Fig. 12 – Av. Constantino Pinto, Supermercado Sales na divisa de fundos do terreno escolhido.
Fonte: Fotos Street View - Google Earth.



Fig. 13 - Av. Dr. Passos à frente do terreno com comércio em geral e ponto de ônibus.
Fonte: Fotos Street View - Google Earth.



Fig. 14 - Adiante na Av. Dr. Passos junto à lateral esquerda do terreno: Lanchonete, farmácia.
Fonte: Fotos Street View - Google Earth.



Fig. 15 - Adiante: Lojas de materiais, vestuários, Bahamas Empório, restaurantes, bares, etc.
Fotos Street View - Google Earth.



Figuras 16- Vida social noturna na localidade próxima ao terreno.
Fonte: arquivo próprio.



Figura 17 - Vida social noturna na localidade próxima ao terreno.
Fonte: arquivo próprio.

5. LOCAL DE INTERVENÇÃO

5.1 Análise do terreno

A presente análise do terreno compreendeu um raio de 400m (quatrocentos metros) visando o melhor local para implantação do projeto.

A análise nessa extensão de raio abrange todo o foco de interesse dos hóspedes e assim permite obter o melhor local de implantação.

Neste procedimento foram analisados os seguintes pontos: Condicionantes Naturais, Cheios e Vazios, Usos e Funções, Gabarito, Tipologia Arquitetônica, Hierarquia de Vias, Fluxos de Veículos e também de Transportes e Pontos Nodais.



Figura 18 - Mapa raio de 400 m ao redor do terreno.
Fonte: Prefeitura de Muriaé/editado pela autora, 2016.

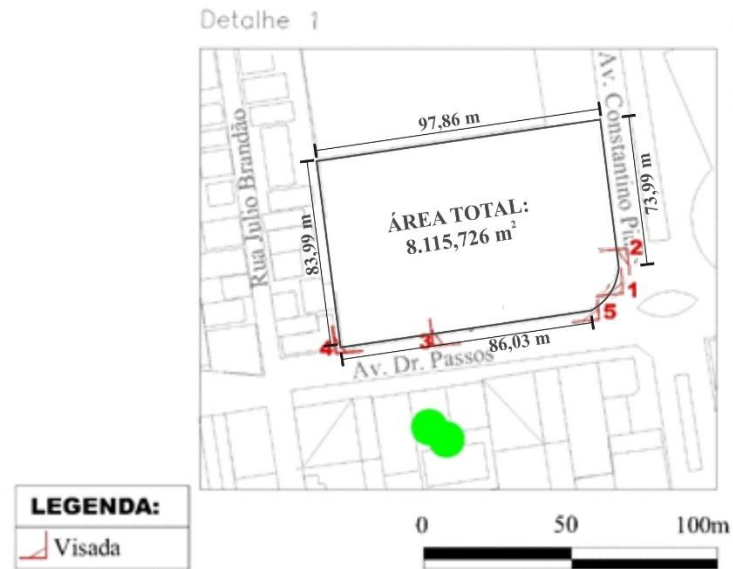


Figura 18A - Detalhe da visada do terreno
Fonte: Prefeitura de Muriaé/editado pela autora, 2016.

Fontes das fotos abaixo: arquivo próprio.



Figura 19 - Visada 1-Direita, fundos do terreno e ao fundo, a lateral direita do terreno.



Figura 20 - Visada 2 - Ao fundo, lateral direita e à esquerda, a parte frontal do terreno.



Figura 21 - Visada 3- Frente do terreno, esquerda, a lateral direita do terreno.



Figura 22 - Visada 4 - Frente do terreno, direita, a lateral esquerda do terreno.



Figura 23 - Visada 5 - Esquina do terreno: à esquerda - Av. Dr. Passos: frente; à direita - Av. Constantino Pinto: lateral esquerda.

5.2. Condicionantes Naturais

O terreno se localiza próximo ao Rio Muriaé em região inundável quando das elevadas precipitações em determinados anos, contudo o imóvel e seu entorno não se apresentam alagáveis.

O terreno não possui barreiras que impeçam a ventilação uma vez que o seu entorno está ocupado por edificações circunvizinhas de pouca altura (até 2 pisos), quanto a insolação as edificações próximas não atuam como barreiras à insolação do terreno, atuando como barreiras apenas em relação aos pedestres.



Figura 24 - Mapa de condicionantes naturais.
Fonte: Prefeitura de Muriaé/editado pela autora, 2016.

5.3. Cheios e vazios

Na figura 26, a área do terreno é destacada na cor vermelha hachurada e está localizada na zona central da cidade de Muriaé.

Os cheios (cor preta) são as edificações e os vazios (cor branca) compreende os locais que não possuem edificações.

Consta-se que a taxa de ocupação (adensamento) é maior na parte central da área analisada e a grande parte dos vazios correspondem às áreas de APP do Rio Muriaé, às faixas de domínio da BR-356 e às áreas mais declivosas mantidas como áreas verdes.



Figura 25 - Mapa de cheios e vazios.
Fonte: Prefeitura de Muriaé/editado pela autora, 2016.

5.4. Usos e Funções

No entorno do terreno se verifica ao longo das vias mais importantes a presença de edifícios predominantemente residencial/comercial, saindo das vias importantes há o predomínio de residencial com alguns pontos institucional, a exemplo do Terminal Rodoviário próximo ao terreno.

Condição que torna a localidade atrativa à finalidade a que se destina o empreendimento devido a existência de uma grande variedade de comércio e serviços que geram facilidades de acesso e ao mesmo tempo, mescla a existência de outros moradores próximos.

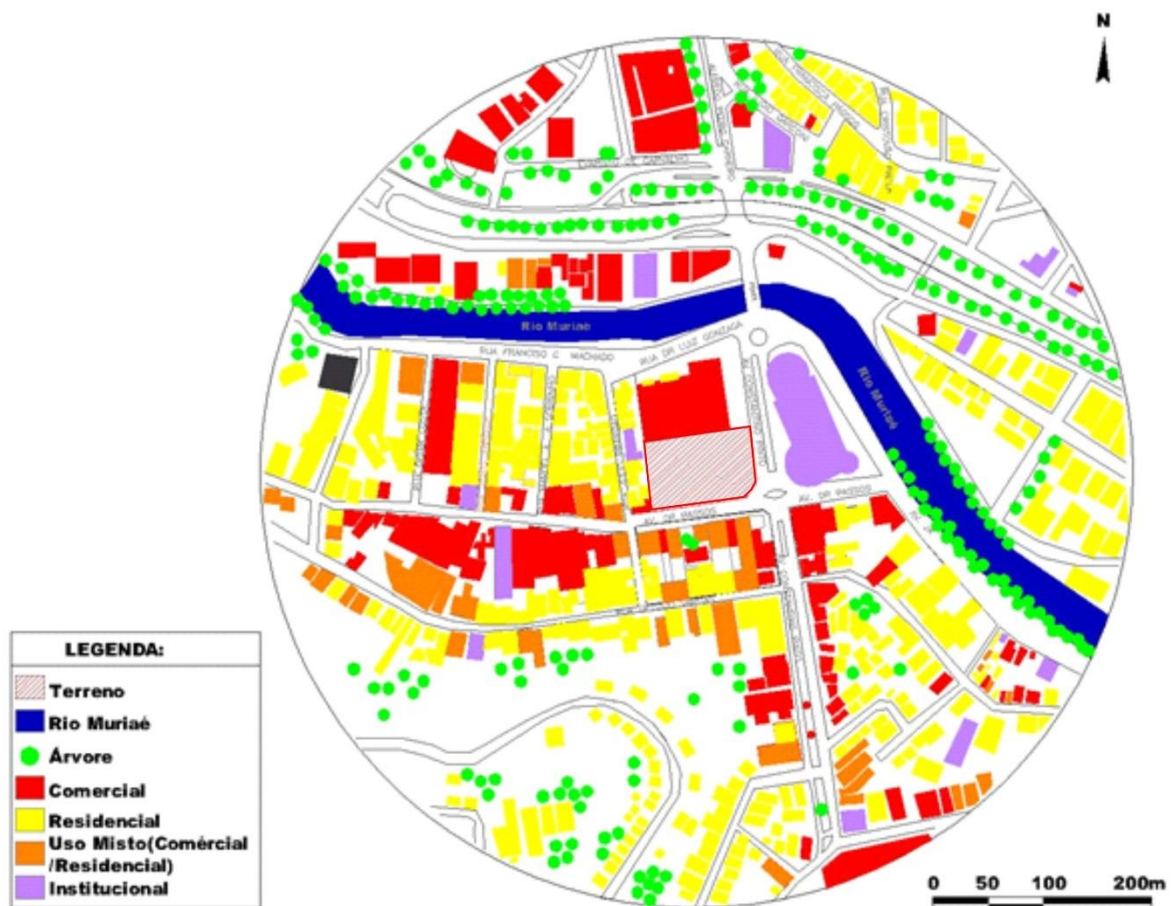


Figura 26 - Mapa usos e funções.
Fonte: Prefeitura de Muriaé/editado pela autora, 2016.

5.5. Tipologia Arquitetônica

No entorno do terreno se observa um misto de muitas edificações, entre estas, os Galpões de muita importância ao projeto, a exemplo do Terminal Rodoviário.

No entorno do terreno pode se observar um misto de muitas edificações de diversas tipologias arquitetônicas, entre estas, a localização próxima dos Galpões que são de muita importância ao projeto, como no caso do Terminal Rodoviário, supermercados e outros.

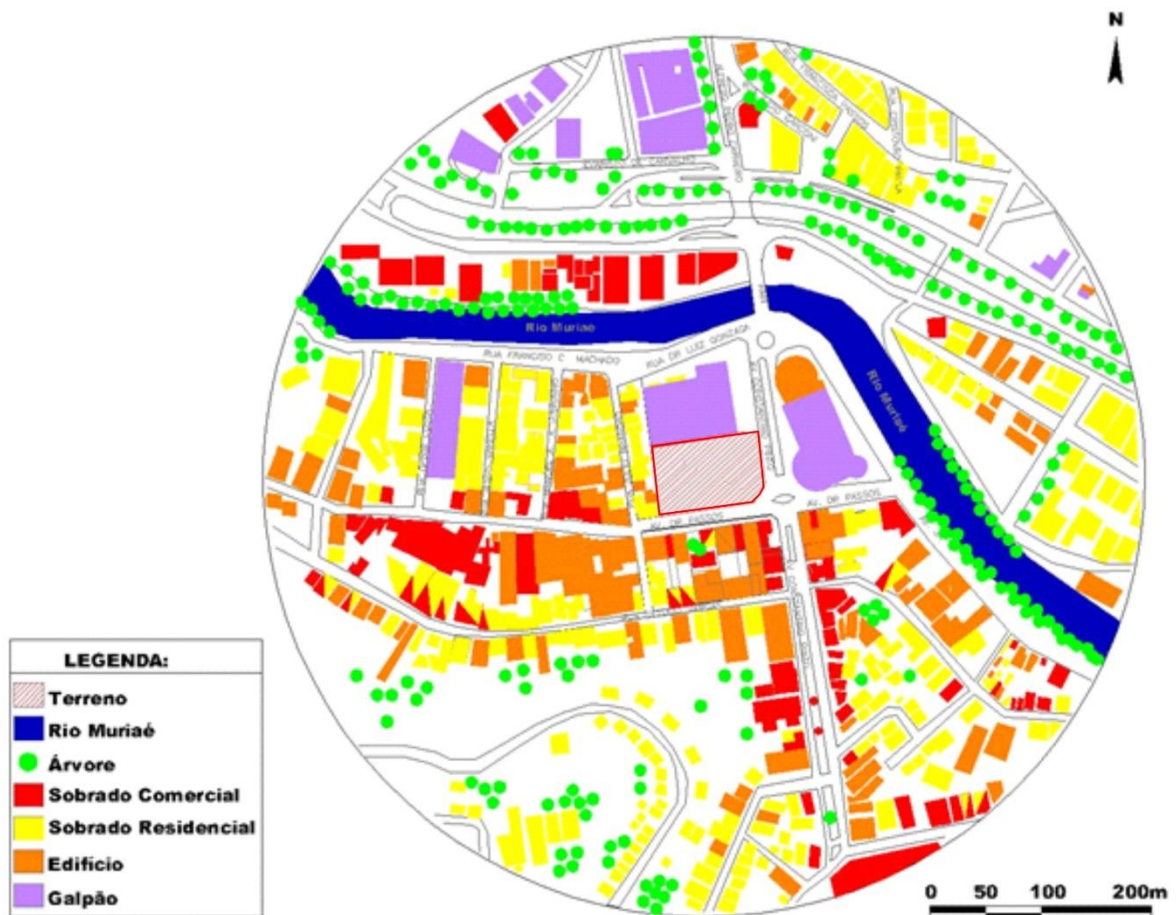


Figura 27 - Mapa tipologia arquitetônica.
Fonte: Prefeitura de Muriaé/editado pela autora, 2016.

5.6. Gabarito

O mapa abaixo permite observar que o gabarito na região do entorno do terreno analisado é predominante baixo (até 2 pavimentos) com a existência de diversas edificações até 5 pavimentos, porém se observa na região contígua à analisada, a existência de edificações com até 11 pavimentos.



Figura 28- Mapa de gabarito.
Fonte: Prefeitura de Muriaé/editado pela autora, 2016.

5.7. Hierarquia viária

O limite da lateral esquerda leste do terreno é provida de vias coletoras de fluxo moderado enquanto que a parte frontal possui grande fluxo de veículos.

Observando ainda, o intenso fluxo de pedestres na localidade.

O acesso ao imóvel é facilitado, tanto originário da cidade através de vias coletoras como originário da BR-356 considerada a via arterial mais próxima.

O terreno do empreendimento é próximo a diversos pontos de ônibus de transporte urbano público no curso da rota das linhas ofertadas para todos os bairros da cidade, além de muito próximo ao Terminal Rodoviário e pontos de táxi que proporcionam ao local do terreno um acesso bastante facilitado.

As facilitadas condições de acessibilidade no local do terreno é um fator atrativo ao empreendimento proposto de grande relevância.



Figura 29 - Mapa de hierarquia viária.
Fonte: Prefeitura de Muriaé/editado pela autora, 2016.

5.8. Pontos Nodais

Como referenciais informais de localização, o terreno do empreendimento tem em seu entorno uma grande variedade de pontos nodais muito próximos, como o: Terminal rodoviário municipal, Centro Administrativo Municipal (Prefeitura e Demsur), Tribunais de Justiça Estadual e Federal, CPEM – Central de Pronto Entrega de Muriaé (o mais tradicional centro de vendas de confecções produzidas na cidade), além de diversos bares, restaurantes, lanchonetes e sorveterias tradicionais na cidade.

Contudo, o próprio terreno do empreendimento já é um ponto nodal como local do antigo “Estádio Soares de Azevedo”, campo do Nacional Atlético Club por mais de 40 anos.



Figura 30 - Mapa dos pontos nodais.
Fonte: Prefeitura de Muriaé/editado pela autora, 2016.

Fórum

1 - Justiça Estadual



Figura 31- Fórum da Justiça Estadual.
Fonte: arquivo próprio.

2 - Justiça Federal



Figura 32 - Fórum da Justiça Federal.
Fonte: arquivo próprio.

Prefeitura (Centro Adm. Municipal)



Figura 33 - Centro Administrativo Municipal.
Fonte: arquivo próprio.

Terminal Rodoviário



Figura 34 - Terminal Rodoviário.
Fonte: arquivo próprio.

Central de Lojas de Confecção



Figura 35 - CPEM – O mais tradicional varejo das confecções da cidade reúne~20 fábricas locais.
Fonte: arquivo próprio.

Bares e Restaurantes



Figura 36 - Beer Halls, Cais do Chopp e Inove.
Fonte: arquivo próprio

Lanchonetes Fast-food



Figura 37-Maua's.
Fonte: arquivo próprio.



Figura 38-Bob'sburgers
Fonte: arquivo próprio

Hospital Prontocor



Figura 39 - CPEM -Hospital Prontocor.
Fonte: arquivo próprio.

Nacional Atlético Club



Figura 40- Nacional Atlético Club, local do terreno
Fonte: arquivo próprio

6. LEGISLAÇÃO

6.1. Plano Diretor Municipal

A Lei Nº 3.377 de 2006 que institui o Plano Diretor Participativo e o Sistema Municipal de Planejamento e Desenvolvimento de Muriaé será consultada ao longo do projeto a fim de estabelecer diretrizes e ao mesmo tempo orientar a configuração dos espaços da construção do empreendimento.

Conforme o mapa de Macrozoneamento Urbano estabelecido na citada Lei urbanística da cidade, o terreno está localizado na Zona de Restrição de Adensamento (ZRA) e na Zona de Preservação Histórica (ZPH).

Assim definidas legalmente como: ZPH – Zona de Preservação Histórica (Art. 24, § 1º), compreende as áreas necessárias à preservação do patrimônio cultural e a ZRA – A Zona de Restrição de Adensamento (Art. 24, § 2º), compreende as áreas em que a ocupação e uso do solo são limitados em parâmetros mais restritivos que as Zonas de Controle de Adensamento, ZCA.

Entretanto, conforme seu texto legal, todos os coeficientes, limites e restrições, inclusive das atividades permitidas em cada Zona serão fixados através da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Entretanto, não promulgada a nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo que regulamenta o Plano Diretor, as possíveis restrições contidas não se encontram vigentes, estabelecendo apenas, novo zoneamento.

Posto isto, a Lei Nº 3.377 de 2006 que institui o Plano Diretor, não impõe qualquer restrição sendo assim, inócua ao empreendimento.

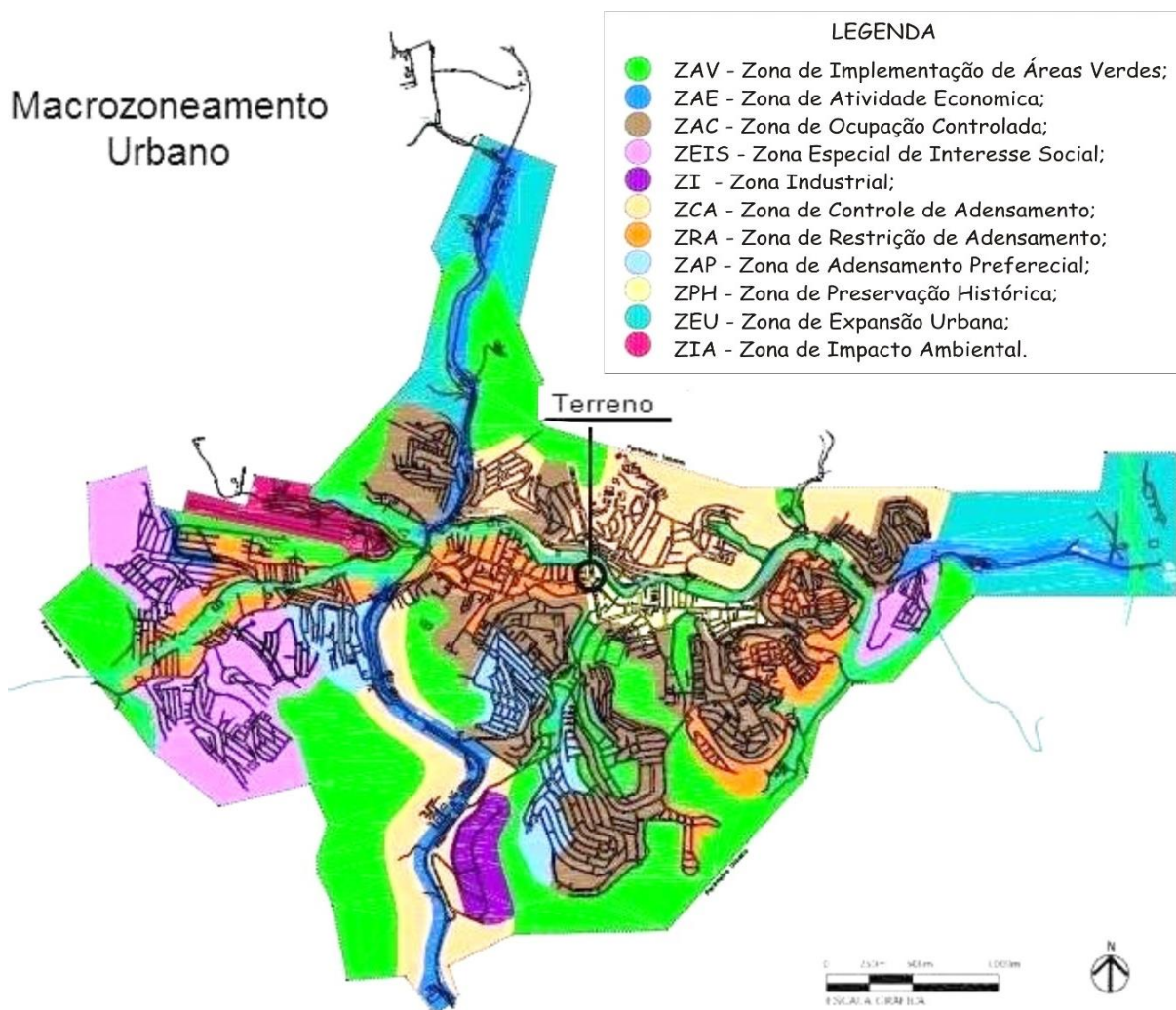


Figura 41 - Macrozoneamento urbano conforme Plano Diretor.
Fonte: Lei Nº 3.377 de 2006.

6.2. Plano de Ordenação Física (vigente)

Noutro giro, ainda na vigência da Lei nº 1232 de 1987 que dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano do Município de Muriaé ou Plano de Ordenação Física, verifica-se nesta que o terreno escolhido para implantação do empreendimento tem a sua edificação caracterizada na modalidade de uso “Residencial Multifamiliar Vertical” e tipo TE-7, devido à área superior a mil metros quadrados do imóvel (8.115,726 m²).

Neste enquadramento legal, a edificação proposta está limitada à ocupação máxima de 60% e ao coeficiente de aproveitamento máximo de 7,0, obedecendo aos seguintes afastamentos mínimos – frontal: 3,0 m; Posterior: 2,0 m; Lateral: 2,0 m; contendo o mínimo de uma (1) vaga de garagem para cada unidade autônoma.

E ainda conforme a figura abaixo de zoneamento da antiga Lei 1232 de 1987, Anexo 1A, a localidade do terreno escolhido para o empreendimento está situado no Setor Especial 3 – SE 3, onde sob as condições e restrições estabelecidas para este Setor, todas as atividades previstas no empreendimento proposto poderão ser plenamente desenvolvidas sem restrições.



Figura 42 - Macrozoneamento urbano conforme lei vigente.
Fonte: Lei nº 1232 de 1987.

6.3. Norma e Lei de Acessibilidade

No Município de Muriaé, a Lei Nº 2.769 de 2003 estabelece as normas gerais e critérios para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

A citada legislação impõe de igual forma, a acessibilidade nos espaços públicos e nas edificações públicas e de uso coletivo, com algumas imposições nas edificações de uso privado sob os critérios da NBR 9050 da ABNT sendo estas definidas no Artigo 12, conforme abaixo reproduzido, o seu texto legal:

Art. 12 - Os edifícios de uso privado em que seja obrigatória as instalações de elevadores deverão ser construídos atendendo aos seguintes requisitos mínimos de acessibilidade:

- I – Percurso acessível que una as unidades habitacionais com o exterior e com as dependências de uso comum;
- II – Percurso acessível que una a edificação à via pública, às edificações e aos serviços anexos de uso comum a aos edifícios vizinhos;
- III – cabine do elevador e respectiva porta de entrada acessíveis para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

(Reprodução do texto do Artigo 12 da Lei Municipal Nº 2.769 de 2003)

Já a NBR 9050/2015 que trata da acessibilidade nas edificações, do mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, estabelece ainda que pelo menos 5%, ou o mínimo de 1 (um), do total de dormitórios com sanitário, deva ser acessível e que estes não devem estar isolados dos demais, mas distribuídos em toda edificação, por todos os níveis de serviços e localizados em rota acessível, recomendando ainda, que outros 10% do total dos dormitórios sejam adaptáveis à acessibilidade necessária.

Contudo, todas estas imposições já foram consideradas no projeto proposto e previstas as adequações necessárias a serem implantadas para que a edificação permita o acesso a todos, já que este fator é preponderante ao empreendimento.

Posto isto, não há quaisquer obstáculos quanto ao cumprimento da referida legislação e das condições previstas na NBR 9050/2015.

6.4. Lei de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico

O Decreto Estadual nº 46.595 de 2014 regulamenta as normas de segurança contra incêndio e pânico nas edificações e áreas de risco no Estado de Minas Gerais.

As exigências das medidas de segurança contra incêndio e pânico devem ser cumpridas visando proporcionar condições de segurança contra incêndio e pânico possibilitando o abandono seguro da edificação evitando perdas de vida; minimizar os riscos de eventual propagação do fogo, proporcionar meios de controle e extinção do incêndio e pânico e dar condições de acesso às operações do Corpo de Bombeiros e intervenções de socorro urgente.

Verificada a importância da definição das saídas de emergência quanto ao tipo de escada exigida à segurança edificação face à viabilidade do empreendimento consta-se na IT – 08 SAIDAS DE EMERGÊNCIA EM EDIFICAÇÕES entre outras Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais, que a

edificação proposta, segundo a Tabela 1, o seguinte enquadramento a partir de sua altura:

Tabela 1 - Classificação das edificações quanto à altura (IT – 08)		
Tipo	Denominação	Altura
I	EDIFICAÇÃO BAIXA	$H \leq 12,00 \text{ m}$

Figura 43–Tabela de classificação das edificações quanto à altura.

Fonte: IT – 08 Saídas de emergência em edificações (CBMMG).

E aplicado com demais dados da edificação à Tabela 6 - Número de saídas e tipos de escada da IT – 08, consta-se na coluna “Tipo Escada” a referência: “NE”- Escada não enclausurada (escada comum), definindo como desnecessária a utilização de escadas enclausuradas no empreendimento, apenas escadas comuns.

Neste caso, todas as demais imposições já foram consideradas no projeto proposto e previstas nas adequações necessárias a serem implantadas para que a edificação contenha todas as condições de segurança previstas em Lei ou normas técnicas pertinentes.

7. VISITAS TÉCNICAS

7.1. Serrano Apart Hotel

O Serrano Apart-Hotel está localizado no Centro da cidade de Juiz de Fora, na Rua Batista de Oliveira, nº 809.

O edifício possui sacadas estreitas na sua fachada principal, havendo assim circulação de ar no interior dos apartamentos. O prédio possui um certo recuo com duas palmeiras na frente demonstrando imponência. É de fácil acesso à Rua Halfed, ao Aeroporto, ao Shopping Center Independência, à Universidade Federal de Juiz de Fora e ao Museu Mariano Procópio conforme demonstra a figura 44 abaixo.



Figura 44 - Fachada principal - Serrano Apart Hotel.
Fonte: Google Maps.

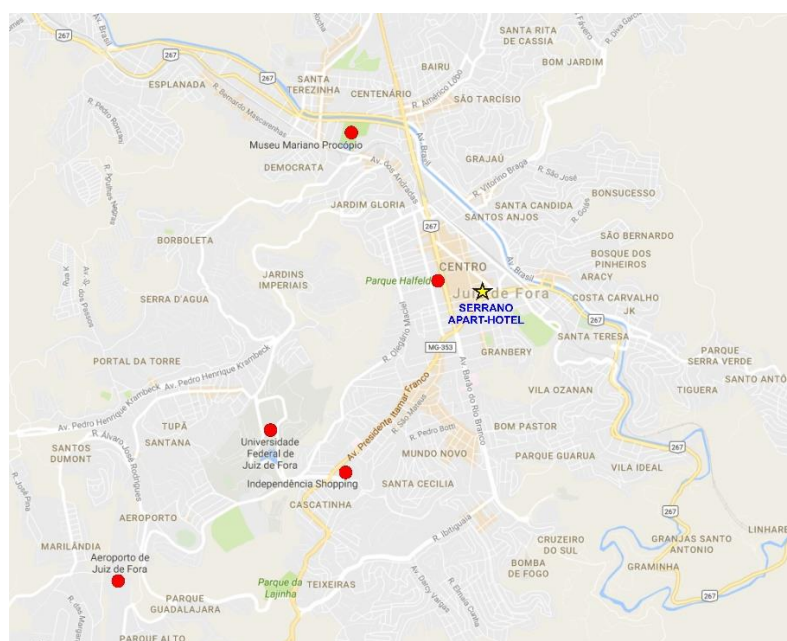


Figura 45-Localização do Serrano Apart Hotel e pontos turísticos de Juiz de Fora, MG,
Fonte: Google Maps.

O prédio possui 9 pavimentos, com um total de 36 apartamentos distribuídos em 4 unidades por andar e variam entre 5 modalidades: 7 duplo solteiro, 8 duplo casal, 9 triplo casal, 4 triplo solteiro e 2 conjugados denominados duplo casal e duplo solteiro.



Figuras46-Croqui do térreo da edificação do Serrano Apart-Hotel
Fonte: arquivo próprio.

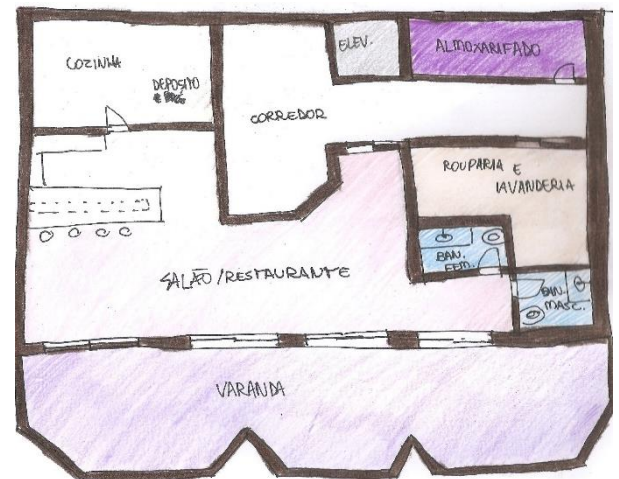


Figura 47 - Croqui da cobertura da edificação do Serrano Apart-Hotel.
Fonte: arquivo próprio.

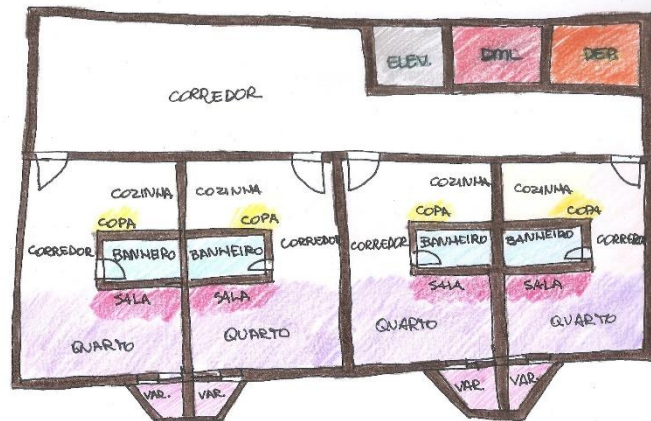


Figura 48 -Croqui do pavimento tipo da edificação do Serrano Apart-Hotel
Fonte: arquivo próprio.

Todas as unidades se apresentam bem ventiladas e possuem a área individual de 30 m² com banheiro privativo; cozinha compacta com fogão *cooktop* de duas bocas, frigobar, armários e acessórios de cozinha; quartos com cama, criado-mudo, tv a cabo, guarda-roupa, espelho e escrivaninha; sala com sofá e varanda. Todos dotados de internet grátis, ar-condicionado e serviços de quarto.

Todos os apartamentos possuem pisos de madeira e cerâmica com uma arquitetura que nos reporta a sensação de acolhimento.

Observando que parte dos apartamentos possuem hospedes permanentes de longa data.

Os 2 apartamentos denominados conjugados possuem uma característica que os diferenciam dos demais com a presença de duas portas para separação, que possibilitam tanto a sua interligação, no caso de famílias maiores, como a individualização, conforme o interesse da ocasião.



Figura 49-Croqui do apartamento conjugado do Serrano Apart Hotel.
Fonte: arquivo próprio.

Abaixo fotografias do apartamento conjugado na forma individualizada com um apartamento duplo casal e outro apartamento duplo solteiro.



Figura 50 - Apartamento conjugado duplo casal - Serrano Apart Hotel.
Fonte: arquivo próprio.



Figura 51- Apartamento conjugado duplo solteiro - Serrano Apart Hotel.
Fonte: arquivo próprio.

No térreo está localizada um aconchegante hall de entrada conjugado à recepção e elevador onde também se encontra a unidade administrativa atendendo adequadamente ao fluxo de pessoas.



Figura 52- Recepção Serrano Apart Hotel.
Fonte: arquivo próprio.

Na cobertura da edificação se encontra o restaurante com cozinha, salão, depósito e banheiro.

Com uma varanda para a fachada principal, o salão do restaurante se apresenta bem ventilado a partir de várias janelas amplas e porta de passagem.

O almoxarifado, a lavanderia e a rouparia também estão localizadas na cobertura, contudo de forma individualizada em relação ao restaurante.



Figura 53- Cobertura Serrano Apart Hotel.
Fonte: arquivo próprio.

Contribuição ao Projeto:

- Quartos conjugados duplo casal e duplo solteiros para o uso de famílias maiores, separados com portas dentro do quarto, que podem ser utilizadas ou não.
- Recuo da fachada principal opoente.

7.2. Solar Flat Hotel

O Solar Flat Hotel está localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 353, Centro de Juiz de fora, MG.

O edifício possui fachada recuada e ampla com embasamento e uma lâmina.

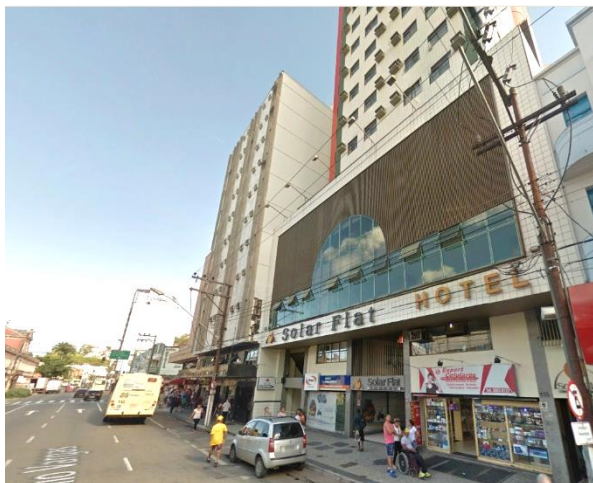


Figura 54 - Fachada principal – Solar Flat Hotel.
Fonte: Google Maps.

É de fácil acesso à Rua Halfed, ao Aeroporto, ao Shopping Center Independência, à Universidade Federal de Juiz de Fora e ao Museu Mariano Procópio.

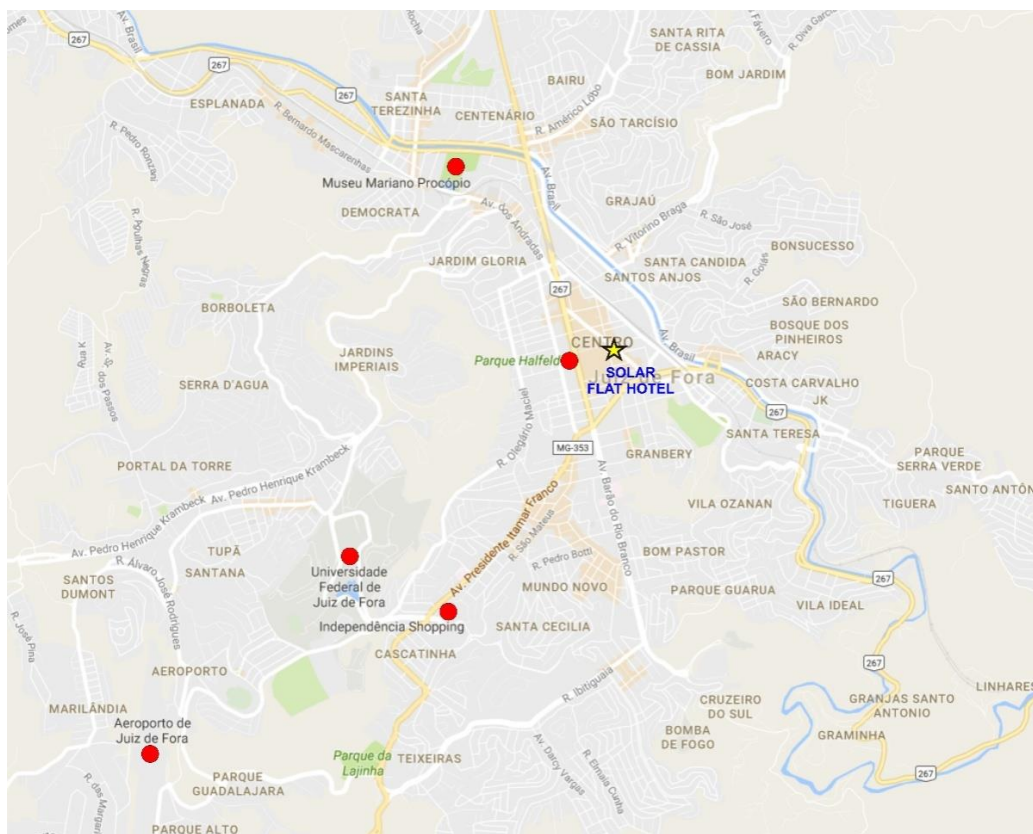


Figura 55-Localização do Solar Flat Hotel e pontos turísticos de Juiz de Fora, MG,
Fonte: Google Maps.



Figura 56 - Fachada e acessos do Solar Flat Hotel.
Fonte: arquivo próprio.

O edifício possui lojas, portaria, recepção com hall e espaço de convivência bem amplos.

Possui ainda garagem, apartamentos, restaurante, uma pequena academia e uma sala de convenções (com capacidade para a realização de reuniões, inclusive eventos de apresentações e promocionais de empresas).

O edifício possui 14 pavimentos sendo, 4 em garagem, almoxarifado, governanta e manutenção, e o total de 110 apartamentos subdivididos em 15 unidades por andar, sendo alguns já vendidos e na propriedade de terceiros.

Em síntese, a edificação está dividida na seguinte utilização por andar:

E1 - Recepção, espaço de convivência, gerência e a garagem;

E2 – Garagem;

E3 - Sala de manutenção e garagem;

E4 - Almoxarifado, governanta e garagem;

A5 ao A13 - Apartamentos;

C14 – Academia, restaurante, sala de convenções e área para fumantes;

Quanto ao hotel, este possui 3 tipos de apartamentos: individual, duplo e luxo, observando que estes últimos possuem a capacidade para até 2 pessoas cada.

Edificado sobre uma galeria comercial, as suas lojas estão situadas no andar térreo sob administração do mesmo condomínio, conforme fotos a seguir. No caso, parte das despesas condominiais da galeria comercial são separadas do restante.



Figura 57 - Lojas da galeria.
Fonte: arquivo próprio.

Portaria, recepção, espaço de convivência, gerência e a garagem.



Figura 58-Recepção, espaço de convivência, gerência e garagem.
Fonte: arquivo próprio.

Cobertura com academia, restaurante, sala de convenções e área para fumantes, contendo uma vista privilegiada da cidade.



Figura 59- Cobertura Solar Flat Hotel.
Fonte: arquivo próprio.

Todos os corredores são bem ventilados e de boa acessibilidade.



Figura 60-Corredores Solar Flat Hotel.
Fonte: arquivo próprio.

Os apartamentos possuem arquitetura aconchegante, a área de 30m² e o piso em cerâmica com rodapés em madeira

Todas as unidades se apresentam bem ventiladas, mobiliadas e divididas nas seguintes dependências: sala (conjugada a cozinha), mobiliada com sofá, mesa e televisão; cozinha compacta: pia equipada com fogão *cooktop* de duas bocas, frigobar, armários e acessórios de cozinha; corredor com guarda-roupa, cofre e espelho; banheiro acessível com barras de apoio; um quarto mobiliado com cama, criado-mudo, espelho, televisão e prateleira.



Figura 61-Croqui e fotos do apartamento duplo do Solar Flat Hotel.
Fonte: arquivo próprio.

Todos as unidades contam com internet grátis, ar-condicionado (inclusive no banheiro) e serviços de quarto.

Contribuição ao Projeto:

- Espaços de convivências bem amplos e de boa acessibilidade.

7.3. Visita Complementar – Caiçara Hotel e Eventos

O Caiçara Hotel e Eventos se situa em Itaperuna no KM 3 da Rodovia BR-356. Sua edificação possui fachada recuada e oponente com jardim e uma rotatória. Tem acesso facilitado através da BR-356 e seu terreno possui 2.400m².



Figura 62 - Fachada frontal recuada- Caiçara Hotel e Eventos.
Fonte: Google Maps.

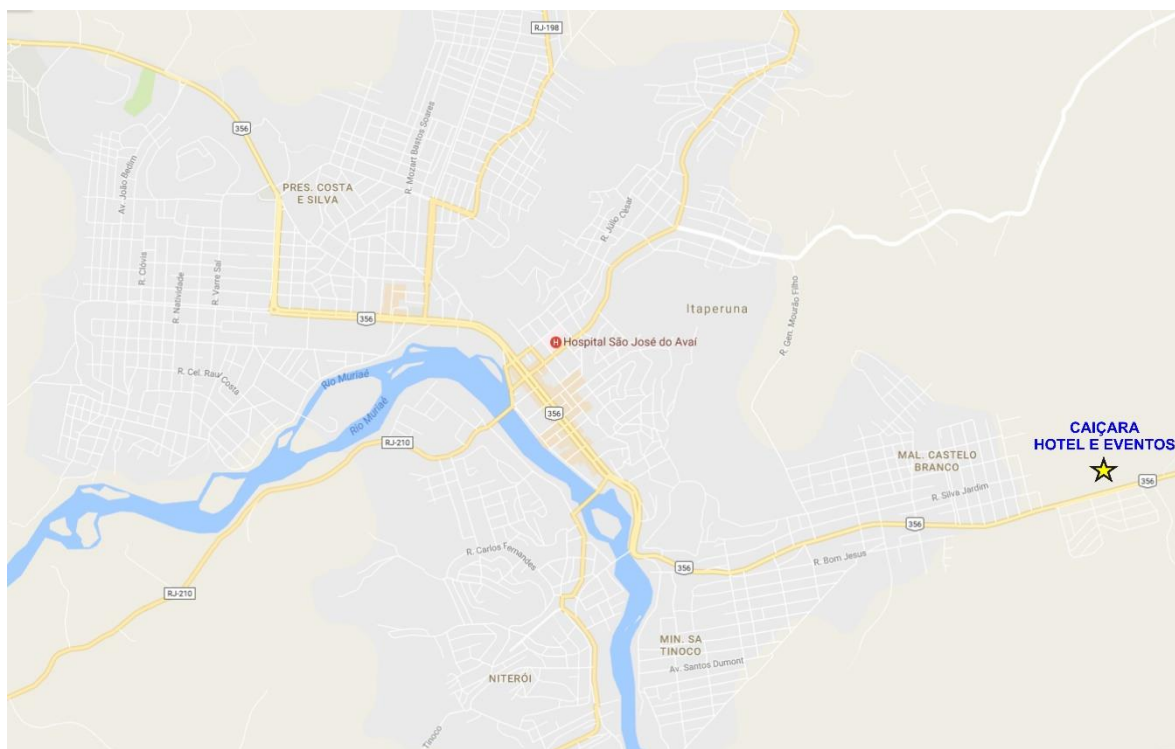


Figura 63 - Localização do Caiçara Hotel e Eventos em Itaperuna, RJ.
Fonte: Google Maps.

A edificação contém plano primeiro andar, em nível mais elevado, uma ampla recepção e hall de entrada com vista para a área da piscina, banheiros, uma pequena academia, sala de internet, sala de convenções, restaurante e uma sala de estar

equipada com tv. Na parte mais baixa área de lazer com piscina, banheiros, sala de jogos e garagem.

Em 3 pavimentos, o hotel possui garagem e área de lazer na parte mais baixa do primeiro andar e o total de 41 apartamentos ativos e 12 inativos instalados em terreno irregular.



Figura 64 - Garagem Caiçara Hotel e Eventos.
Fonte: arquivo próprio.



Figura 65 - Área de lazer Caiçara Hotel e Eventos.
Fonte: arquivo próprio.



Figura 66 - Recepção/hall de entrada.
Fonte: arquivo próprio.



Figura 67- Restaurante.
Fonte: arquivo próprio.



Figura 68 - Área técnica.
Fonte: arquivo próprio



Figura 69 - Sala de estar.
Fonte: arquivo próprio.



Figura70 - Academia e sala de internet.
Fonte: arquivo próprio.



Figura 71 - Sala de convenções.
Fonte: arquivo próprio.

Corredores, escadas e elevadores amplos e de boa acessibilidade.



Figura 72 - Escada elevadores corredores amplos.
Fonte: arquivo próprio.

No segundo e terceiro andar quartos com sacada e banheiro social, totalizando 41 apartamentos ativos e 12 inativos. Sendo que no segundo piso estão localizadas as suítes de solteiro e no terceiro piso as suítes luxo, caçara e simples.

Com pisos e rodapés em madeira e pinturas em tons claros e cor branca aliada às formas arquitetônicas, dão ao ambiente, a sensação de tranquilidade.



Figura 73 - Quarto luxo.
Fonte: arquivo próprio.



Figura 74- Suíte Caiçara.
Fonte: arquivo próprio.



Figura 75 - Banheiro Suíte Caiçara.
Fonte: arquivo próprio.

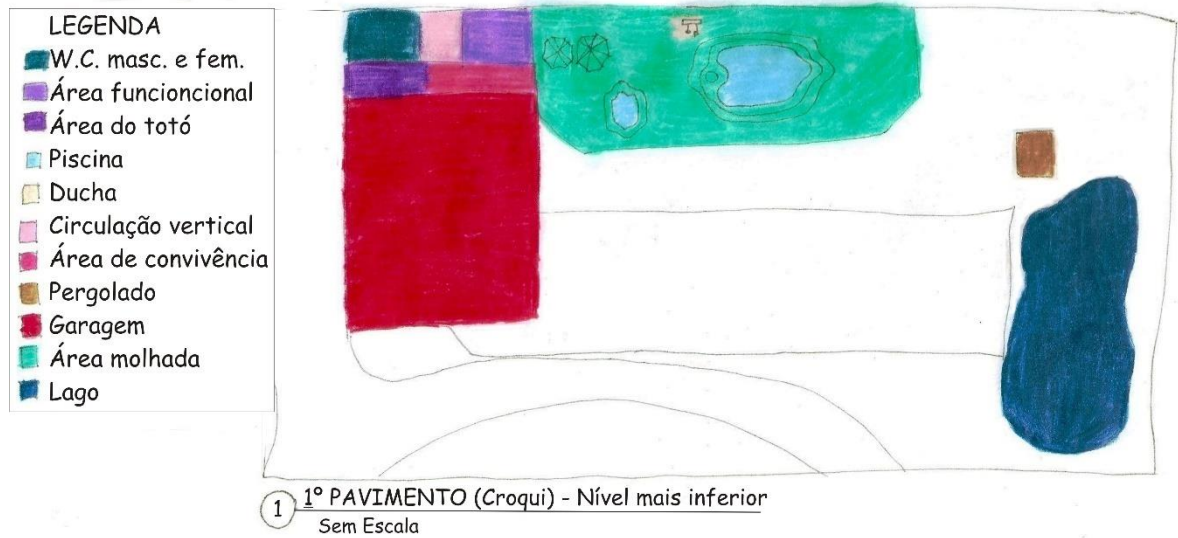
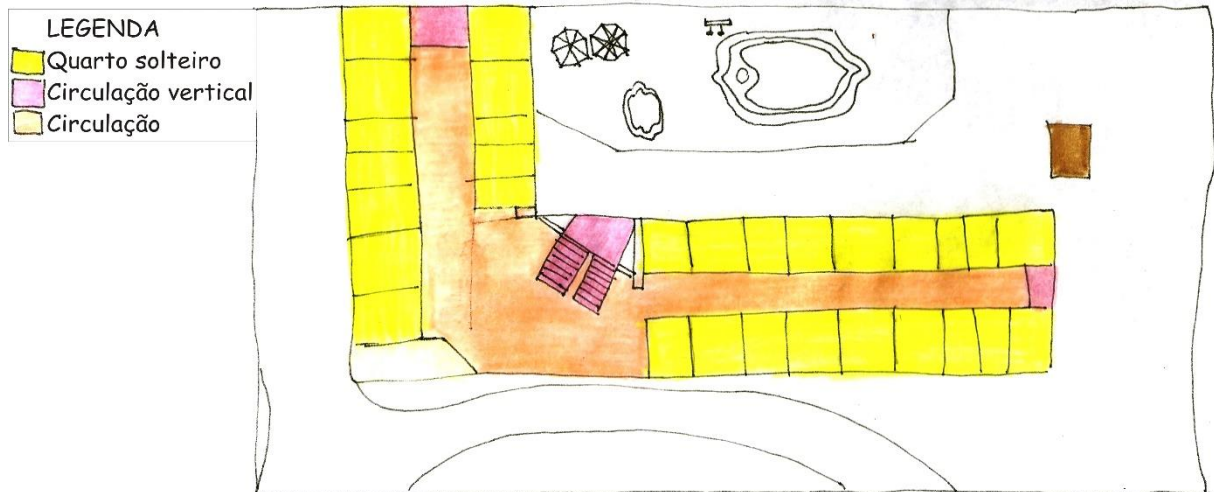


Figura 76 - 1º pavimento- Nível mais inferior - Caiçara Hotel e Eventos.
Fonte: autoria própria.



Figura 77 - 1º pavimento Caiçara Hotel e Eventos.
Fonte: autoria própria.

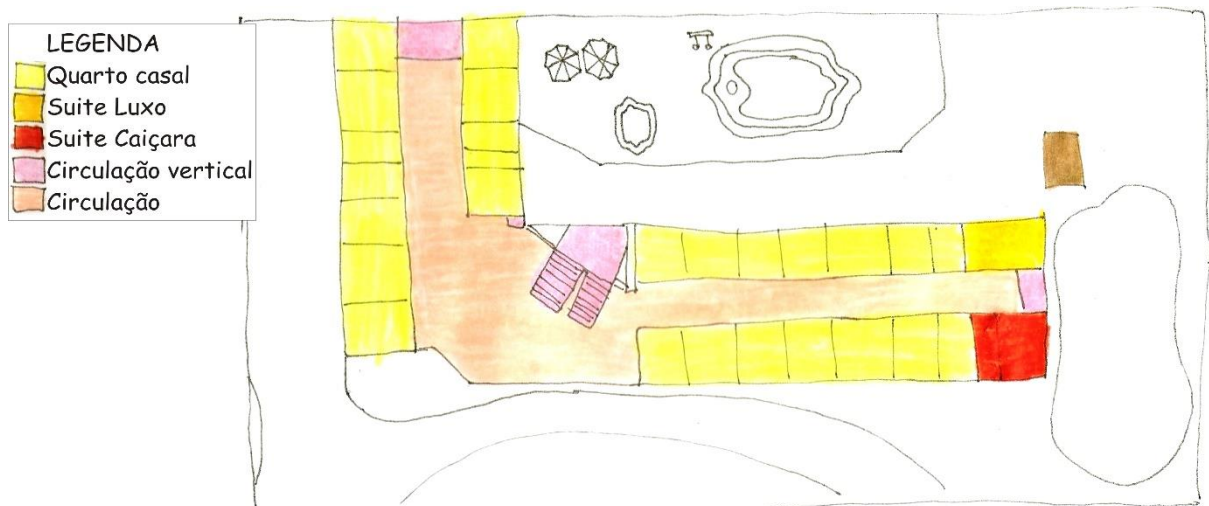


4 2º PAVIMENTO (Croqui)

Sem Escala

Figura 78 - 2º pavimento Caiçara Hotel e Eventos.

Fonte: autoria própria.



3 3º PAVIMENTO (Croqui)

Sem Escala

Figura 79 - 3º pavimentos Caiçara Hotel e Eventos.

Fonte: autoria própria.

Contribuição ao Projeto:

- Quartos bem distribuídos e ventilados;
- Áreas de estar bem arejadas e de alto padrão de acabamento;
- Área de lazer bem ampla com piscinas, espreguiçadeiras, jogos e banheiro;
- A escada em madeira atrai muita atenção;
- A sala de convenções no primeiro andar e apartamentos nos demais andares.

8. REFERÊNCIAS PROJETUAIS ESPECÍFICAS

8.1. Apart Hotel Canajurê



Figura 80 - Apart Hotel Canajurê.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.

Local: SC, Brasil

Área do terreno: 12.996 m²

Área construída: 5.942 m²

O Apart Hotel Canajurê está situado em Florianópolis, SC, em frente à Ilha do Francês e foi construído para se tornar referência na área da hotelaria.

O projeto arquitetônico foi do escritório ARK7 Arquitetos.

E acerca desta enfatiza a arquiteta Silvana Carlevaro Jobim: “Buscamos inspiração em hotéis boutique do mundo todo”. (*Fonte: galeriadaarquitetura.com.br*)



Figura 81-A obra se destaca na topografia do terreno e no relevo do seu entorno junto a costa.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.

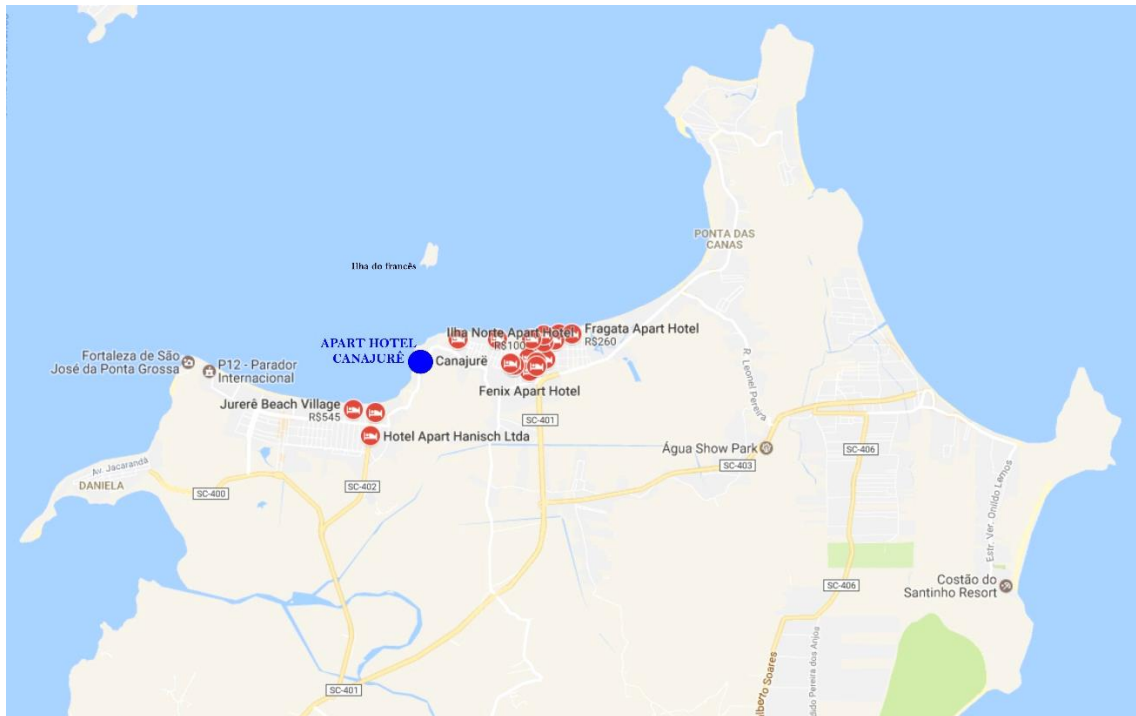


Figura 82-Localização do hotel Canajurê na costa de Florianópolis, à frente à Ilha do francês.
Fonte: Google Maps.



Figura 83 - Topografia acentuada.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.

Embora fator de dificuldade à concepção do projeto, a topografia acentuada foi ao mesmo tempo também um fator favorável à visão das belas vistas para a ilha do francês e do ambiente marítimo, e neste sentido, acabou por nortear a construção.

O projeto do Apart Hotel Canajurê se destaca pela adequação aos desníveis e aproveitamento do visual da região de seu entorno.



Figura 84 - Adequação da área aos desníveis e a bela vista para a ilha e o mar.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.

A implantação de 3 blocos em 'U', (um bloco central e 2 laterais) na parte mais elevada do terreno, com um pátio central possibilitou a visão da paisagem em todas as unidades privativas e áreas comuns, como visto na figura 85 anterior, do espaço de lazer da cobertura e da área próxima à piscina.



Figura 85 - Adequação da área aos desníveis e a vista para a ilha e o mar.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.

Com o grupo dos blocos principais no topo da encosta e 8 unidades de bangalôs distribuídas pelo terreno abaixo, estes são os destaques do projeto, pela singularidade arquitetônica e integração com a topografia e à vegetação (coberturas verdes).



Figura 86 - Adequação da área aos desníveis e a vista para a ilha e o mar.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.

Na fachada do Apart Hotel Canajurê, foram utilizados madeira, vidro, concreto aparente e reboco texturizado que pouco interferem na paisagem que entendemos se dever à sua rusticidade em meio ao ambiente da natureza ainda preservada e natural.

Quanto ao interior, segue a mesma linha da arquitetura moderna de espaços agradáveis para o conforto e lazer dos usuários.



Figura 87- Fachada do bloco central com fachada para a via pública (edificação central).
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.

O bloco central ou edificação central que compõe a fachada principal ou frontal do hotel, conta com cinco pavimentos, incluindo o subsolo garagem e a cobertura.

Nele também estão instaladas as áreas de apoio como sala de refeições e as salas multiusos. Na cobertura, foram acomodados espaço fitness, *lounge bar* e terraços abertos para a vista.

As suítes do Apart Hotel Canajurê foram projetadas com um e dois dormitórios, além dos estúdios (apartamentos mais compactos e sem paredes internas, onde tudo

é integrado, à exceção do banheiro – basicamente se diferencia do loft por ter uma área muito inferior a este).



Figura 88 - O edifício possui 8 bangalôs.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.

Os oito bangalôs possuem cobertura de telhado verde e separados em duas tipologias, porém os bangalôs e a edificação central (frontal) se caracterizam pelos detalhes em madeira e por possuírem grandes aberturas em vidro voltadas para a praia. Observa-se na foto acima que o bangalô não tem divisões internas, apenas no banheiro. (Estúdio)



Figura 89 - Paisagismo.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.

Embora o terreno em si, já seja privilegiado pela natureza local e a paisagem marítima da praia de Canavieiras, o projeto de paisagismo ajudou a ressaltar as áreas verdes que permeiam as unidades isoladas, como nos bangalôs, com caminhos integrados, limitando o acesso veicular ao conjunto.

Contribuição ao Projeto

- A rusticidade do conjunto de madeira, vidro, concreto aparente e reboco texturizado. Detalhes em madeira e grandes aberturas em vidro voltadas para áreas verdes;
- A grande abertura (vão) ao centro do conjunto das edificações a ser utilizado para lazer;
- Área de lazer composta de saunas e piscina com áreas livres em seu entorno;
- O uso de sacadas nos apartamentos.

8.2. Richardson Apartments



Figura90 - Richardson Apartments.
Fonte: DBArchitect site, 2016.

O Richardson Apartments possui cinco andares e oferece habitação de apoio permanente à uma população de baixa renda, anteriormente, moradores de rua, intitulados sem-teto.

A edificação situa-se na rua Fulton, 365, com a rua Gough, São Francisco, Califórnia, Estados Unidos.

O projeto tem o intuito de criar habitações em um denso bairro de trânsito de pessoas sobre varejo e ruas amigáveis a pedestres e ciclistas.



Figura 91- Entrada.
Fonte: DBArchitect site, 2016.

A entrada através da Rua Fulton contempla um átrio espaçoso que funciona como recepção. O pátio orientado para o sul enquadra um mural em mosaico em pintura e vidro com dançarinos ao lado da garagem em terreno contíguo (figura 92).

São quatro pavimentos construídos com apartamentos estúdios equipados com vista para os espaços de uso comum: o pátio e o jardim, ambos privativos do imóvel.



Figura 92 - Pátio orientado para o sul.
Fonte: DBArchitect site, 2016.

Uma escada interna ao ar livre na área interna comum do imóvel interliga o edifício verticalmente, reduz a dependência de elevador e incentiva a interação entre os moradores.



Figura 93 - Área ao ar livre.
Fonte: DBArchitect site, 2016.



Figura 94 - Área comum e de interação dos moradores.
Fonte: DBArchitect site, 2016.

O projeto foi construído sob a orientação do Build It Verde Green Point M e comunidades verdes com características sustentáveis, contendo sistema de purificação da água pluviais (*bioswale*—filtro biológico composto de vegetação e outros para reaproveitamento das águas pluviais), painéis solares e sistemas elétricos para água quente doméstica e outros.

Localizado em um bairro bastante adensado e de grande trânsito de veículos, não há estacionamento no local, somente estacionamento para bicicletas.

O edifício responde ao tecido existente do bairro, variando as cores, materiais e alturas em sua fachada para sugerir um conjunto de estruturas relacionadas mais modestas.

A baía, canto proeminente que se levantando sobre a entrada de varejo em Fulton e Gough contribui para a visão dramática, para baixo o comprimento do edifício que culmina com a Câmara Municipal na distância próxima.

Em um nível alto de varejo, uma treliça como um toldo que se estende sobre a calçada, ajuda a manter uma escala humana na beira da rua.

Um espaço de varejo é dedicado a um programa de treinamento de trabalho para os residentes. Outros serviços de apoio e recursos incluem um centro de aconselhamento e um salão de residentes, bem como uma sala de comunidade proeminente.

O hotel possui uma clínica de saúde para acesso direto dos residentes, além disso há também uma suíte médica reservada no local para cuidados aos residentes



Figura 95- Salão e a Clínica.
Fonte: DBArchitect site, 2016.



Figura 96 - Pátio.
Fonte: DBArchitect site, 2016.



Figura 97 - Espaço interno apartamento.
Fonte: DBArchitect site, 2016.

A construção possui 120 apartamentos ou microunidades assemelhados a pequenos estúdios, contendo um banheiro, um quarto e uma cozinha.



Figura 98 - Setorização dos apartamentos.
Fonte: DBArchitect site, 2016.

Na cobertura há um telhado verde que cobre praticamente toda a superfície proporcionando os seguintes benefícios ambientais e aos moradores:

- 1 – A cobertura verde e a camada de solo ameniza a insolação e o calor;
- 2 -Possibilita ainda o plantio e o cultivo de uma agricultura caseira, aberta a todos os residentes;

3 – Atua como filtro biológico em um sistema de purificação de águas pluviais, denominado *bioswale*, onde a vegetação, solo e outros substratos removem os sedimentos e a poluição da água permitindo ao final do processo natural, o reaproveitamento das águas pluviais para diversas atividades da edificação.

Também na cobertura se encontra o sistema de aquecimento da água domiciliar através da energia solar ativa.

Nota 1: O intenso tráfego de veículos na localidade ocasiona o lançamento de muitos particulados no ar (área de geração elevada poluição urbana) que se depositam sobre os telhados e outras superfícies sendo recolhidas no escoamento superficial das águas pluviais quando das chuvas.

Nota 2: O sistema denominado “bioswale” é um processo consagrado.

(Fontes: *Soil Science Society of América e New York City*)



Figura99 - Cobertura com telhado verde e placas de aquecimento solar.
Fonte: DBArchitect site, 2016.

Há um pátio lateral partindo da Rua Gough, próximo a garagem em terreno contíguo (local do mural em mosaico de Josef Norris), até o pátio central no interior do terreno do hotel.



Figura 100- Setorização.
Fonte: DBArchitect site, 2016.

Observa-se que a disposição das unidades habitacionais do hotel, permite que todos os apartamentos conttenham suas janelas (aberturas) voltadas para a via pública ou para o pátio interno no centro do terreno, permitindo uma boa ventilação e luminosidade natural comum a todos.



Figura 101- Planta 1.
Fonte: DBArchitect site, 2016.

Sobre a sua cobertura, os painéis solares e a cobertura verde em parte desta.



Figura 102- Planta 2.
Fonte: DBArchitect site, 2016.

Contribuição ao Projeto

- A composição de vidros, formas lineares, madeiras e cores de pintura;
- A abertura no centro do projeto para utilização em lazer e ventilação;
- Formas lineares na fachada;
- Aproveitamento e otimização de recursos naturais.

9. REFERÊNCIAS PROJETUAIS GERAIS

9.1. Linx Hotel International



Figura 103- Linx Hotel International.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.

FICHA TÉCNICA:

Local: RJ, Brasil

Início do projeto: 2012

Conclusão da obra: 2013

Área do terreno: 4.800 m²

Área construída: 7.528 m²

O Hotel Linx Hotel foi construído em uma área de concessão da Infraero, localizada dentro do Aeroporto Internacional Antônio Carlos Jobim.

Visando atender a demanda gerada pela Copa do Mundo e pelos Jogos Olímpicos na cidade do Rio de Janeiro, o prazo para execução da obra foi reduzido face à necessidade de economia de tempo impondo a utilização de componentes e materiais pré-fabricados, a exemplo dos banheiros fornecidos à obra em módulos prontos.

Em razão da limitação da altura da construção impostos na legislação aeroportuária e no programa de necessidades, o projeto foi revisto e alterado com a divisão da construção em duas edificações (volumes) interligadas por duas passarelas nos dois primeiros pavimentos.



Figura 104- Primeiro volume Linx Hotel.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.

No primeiro volume com dois pavimentos, se inserem as áreas sociais na parte frontal do pavimento térreo e no segundo pavimento (mezanino e terraço) inserida a área de serviços na parte posterior do pavimento térreo.



Figura 105- Área externa Linx Hotel.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.

No térreo, o hall, restaurante e café possuem balcões de acesso à internet. Já o terraço conta com uma piscina, uma sala de ginástica, vestiários, espaços de estar e um bar/restaurante. Tanto o mezanino como as passarelas no térreo conduzem o hospede até a segunda edificação.



Figura 106- Área de lazer Linx Hotel.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.



Figura 107- Segundo volume Linx Hotel.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.

No primeiro volume com dois pavimentos, áreas sociais na parte frontal do pavimento térreo e no segundo pavimento

No segundo volume com seis pavimentos se inserem os 162 quartos divididos entre o térreo e o sexto andar com vinte e sete quartos por andar. Todos possuem rouparia, duas escadas destinadas às saídas de emergência, elevadores sociais e de serviço,

Apenas os quartos localizados nas extremidades, tanto frontal como posterior, apresentam dimensões consideravelmente maiores. Entre os 27 quartos por andar, 9 deles, por andar, atendem aos portadores de necessidades especiais.



Figura 108 - Fachada Linx Hotel.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.

De acordo com os responsáveis pela execução do projeto, visando a otimização do uso dos recursos naturais, a edificação possui diversos recursos de eficiência energética como: painéis de aquecimento solar, automação dos sistemas e cobertura verde.

Toda a estrutura foi construída com a utilização de concreto pré-fabricado, inclusive os painéis de concreto na vedação.



Figura 109 - Estrutura em concreto.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.

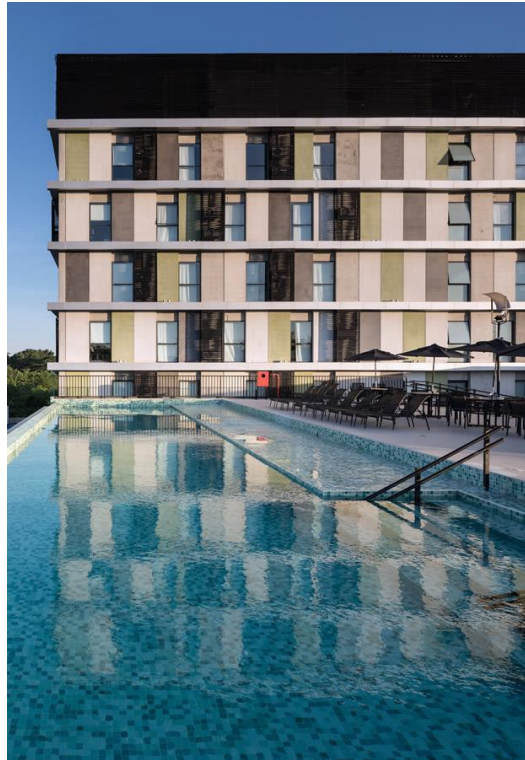


Figura 110- Painéis na fachada.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.

Os painéis arquitetônicos das fachadas foram pigmentados para destacar a comunicação visual da rede de hotéis.

Contribuição ao Projeto:

- O uso de vidros com o contraste de cores fortes com claras.
Exemplo: madeira e pintura branca, amarela e cinza;
- Janelas bem marcadas;
- Área de Lazer com piscina,
- Aproveitamento e otimização de recursos naturais.

9.2. Hotel Carlos Gomes

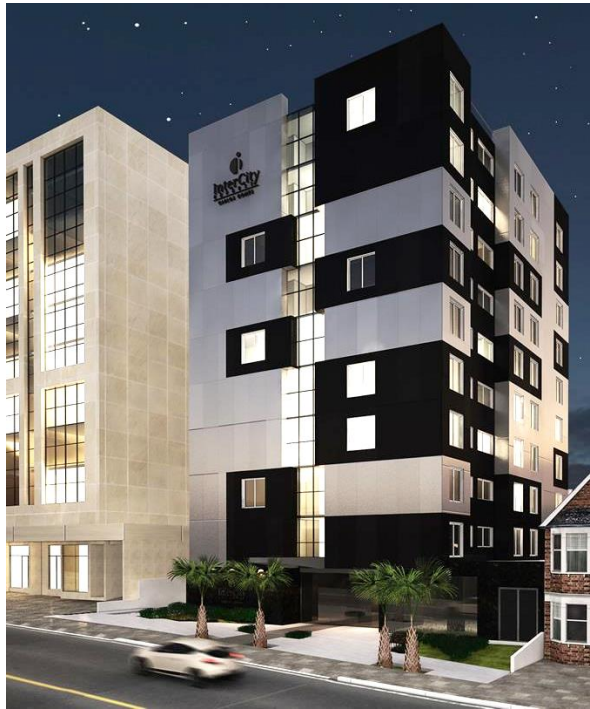


Figura 111- Hotel Carlos Gomes.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.

Local: RS, Brasil

Área do terreno: 81.191 m²

Área construída: 5.181 m²

O Hotel Carlos Gomes foi projetado pelo escritório Núcleo RS Arquitetura.

Observa-se relevante neste projeto, as formas adotadas nas faces externas da edificação em semelhança a um amontoado de containers empilhados, induzindo a concepção de uma moradia moderna e acolhedora em um container.

“Simular ambientes com o mesmo conforto de uma casa a partir de uma célula temporária faz parte de uma proposta que tem também como propósito surpreender pelo design inovador, quem passa por uma das avenidas mais movimentadas de Porto Alegre” (Fonte: “Hotel container”, texto: Ian Vieira – Galeria da arquitetura)

“Após estudos na volumetria para atender as legislações e viabilizar o empreendimento, criamos uma composição que remete à ideia de um agrupamento de containers, o que possibilita a continuidade entre a fachada e o interior do edifício”, explica a arquiteta Milene Müller.

Para isso, a fachada do hotel foi desenhada com painéis de alumínio que lembram o material metálico dos containers – solução que, por sinal, é reciclável.

“Também especificamos a pele de vidro para permear as circulações da torre. E o acabamento terá o uso de pedras, cerâmicas e outros materiais próprios da região”, conta a arquiteta Milene Müller.

O projeto do Hotel Intercity Carlos Gomes tem 10 pavimentos, 117 quartos e outras atividades que oferecerão comodidade aos hóspedes como: Business Center; Coffee Shop; Fitness Center; estacionamento próprio e Port Cochere. (Fonte: Galeria da arquitetura site)



Figura 112- Fachada desenhada em painéis de alumínio.
Fonte: Galeria da Arquitetura site, 2016.



Figura113 -Quarto e restaurante do Hotel Carlos Gomes.
Fonte: portoimagem.wordpress.com – M. Grupo.

Contribuição ao Projeto:

- O contraste de cores e Formas bem marcadas.

10. PROGRAMA DE NECESSIDADE

NOTA: As justificativas e memórias de cálculo da área do depósito de lixo e número de vagas de garagem com as estimativas da população envolvida no empreendimento e áreas dos setores estão apresentadas ao final deste capítulo.

10.1 justificativas de Quantidades

1 - Estimativa da capacidade de atendimento

Tipos de Apartamentos	Área (m²)	Capacidade (Hospedes)	Nº de Apartamentos	Lotação (Hospedes)
Apartamentos Casal (I)	40,77	2	16	32
Apartamentos Casal (II)-Adaptado	43,70	2	2	4
Apartamentos Solteiro	40,77	1	9	9
Apartamentos Duplo Solteiro	40,77	2	18	36
Apartamentos conjugados	84,50	4	6	24
Capacidade total			51	105
NOTA: Na consideração da reversão dos Apartamentos Conjugado em 2 unidades individuais, o numero total poderá atingir 57 unidades individuais em certas ocasiões sem acrescimo do numero total de hospedes.				

Figura 114 - Estimativa da população de hospedes do empreendimento
Fonte: Da Autora.

2 - Apuração de áreas totais setoriais

		2 - Administrativo	Área (m²)
1 - Academia	Área (m²)	Administração	14,92
Musculação(Academia)	144,5	Arquivo	7,70
Recepção	15,90	Circulação	25,14
Sala de Aula	29,09	DML	8,29
Sala do Professor	12,78	Gerência	10,54
Sanitário Feminino	10,83	Hall de Acesso ao Edificio	266,23
Sanitário Masculino	10,84	Maleiro	9,8
Sanitário PNE	5,87	Sala de Reunião	14,14
		Sala de Segurança	14,94
		Sanitário Feminino	6,80
		Sanitário Masculino	4,33
Área total	229,81	Área total	382,83

Figura 115 -Totalização de áreas setoriais.
Fonte: da autora.

3 - Área Técnica	Área (m²)	4 - Bar	Área (m²)
Casa de Máquinas	18,57	Atendimento Bar	17,21
Circulação de Funcionários	34,99	Cozinha	21,43
Gás	21,50	Deposito de Lixo	7,40
Subestação	29,55	Deposito de Material	5,72
Reservatório de Água	91,00	Lavabo	4,49
Área total	195,61	Área total	56,25

Figura 116 -Totalização de áreas setoriais.
Fonte: da autora.

5 - Restaurante	Área (m²)	6- Lazer	Área (m²)
Área da Cozinha	34,31	Área gourmet	81,21
Atendimento	46,47	Circulação	27,40
Caixa	6,43	Deck	871,46
Circulação	42,96	Deck Molhado	53,73
Controle de Alimentos	6,89	Área gourmet	63,53
Depósito de Alimentos	4,92	Área gourmet	63,53
Deposito de Bebiba	6,46	Hidromassagem	27,29
Deposito de Lixo	18,53	Jardim	86,86
Louças limpas	10,10	Pergolado	28,87
Louças sujas	17,04	Piscina	195,60
Pré - Lavagem	4,59	Vestiários Feminio	27,80
Salão	367,26	Vestiários Masculino	27,80
Sanitário Feminino	26,06	Vestiários PNE	12,05
Sanitário Masculino	25,92	Sala de Jogos	48,29
Sanitário PNE	12,36	Sauna Fiminino	22,93
		Sauna Masculino	22,93
Área total	630,30	Área total	1661,28

Figura 117 -Totalização de áreas setoriais.

Fonte: da autora.

7 - Estacionamento	Área (m²)	8 - Setor de Serviço	Área (m²)
Garagem Func./Carga e Descarga	298,61	Circulação	28,62
Garagem Hóspedes	1523,06	Controle de Funcionários	11,10
Guarita Garagem Funcionários	10,70	DML	3,01
Guarita Garagem Hóspedes	10,83	Estar de Funcionarios	33,01
Lavabo Guarita G. Funcionários	3,16	Lavanderia / Rouparia	73,55
Lavabo Guarita G. Hóspedes	3,16	Refeitório de Funcionários	21,85
Vagas de Garagem	9,00	Vestiários Feminio	22,98
		Sauna Masculino	22,81
Área total	1858,52	Vestiários PNE	10,35
		Área total	227,28

Figura 118 -Totalização de áreas setoriais.

Fonte: da autora.

9 - Apartamentos	Área indiv. (m²)	Nº de Aptos	Área Total Aptos
Apartamentos Casal (I)	40,77	16	652,32
Apartamentos Casal (II)-Adaptado	43,70	2	87,40
Apartamentos Solteiro	40,77	9	366,93
Apartamentos Duplo Solteiro	40,77	18	733,86
Apartamentos conjugados	84,50	6	507,00
Área total		51	2.347,51

Figura 119 -Totalização de áreas setoriais.

Fonte: da autora.

SETORES	Área (m ²)
1 - Academia	229,81
2 - Administrativo	382,83
3 - Área Técnica	195,61
4 - Bar	56,25
5 - Restaurante	630,30
6 - Lazer	1661,28
7 - Estacionamento	1858,52
8 - Setor de Serviço	227,28
9 - Apartamentos	2.347,51
TOTAL	7.589,39

Figura 120 - Totalização geral das áreas setoriais.
Fonte: da autora.

3 - Memórias de cálculo e justificativas

Quantidade mínima de vagas de garagem conf. legislação municipal		
Discriminação	Nº Aptos	Vagas:
1 vaga por unidade residencial	51	51
1 vaga a cada 100m ² comerciais	300	3
Vagas mínimas necessárias		54
Vagas necessárias com +10% funcionais		59

Figura 120 - Avaliação de vagas de garagem conf. Legislação Municipal Muriaé.
Fonte: Lei Municipal Nº1231 de 1987.

Estimativa da área mínima necessária ao depósito de lixo				
Consideração - Dados característicos de Muriaé				
1 kg Resíduo sólido domiciliar urbano =		~6,7 litros		
Geração resíduo sólido per capita/dia =		0,50 kg		
Avaliação de produção total diária de lixo (Área Técnica do empreendimento)				
Descrição da população	Quant.	Geração per capita/dia (kg)	lixo	
			Em Kg	Em litros
Hospedes	105	0,50	52,50	354,375
Funcionários	12	0,50	6,00	40,500
Visitantes	25	0,50	12,50	84,375
Totais	142		71,00	479,25
Estimativa da área necessária ao depósito de lixo na retenção de 5 dias.				
Área de 1 carro de lixo c/rodas- mil litros ~(133cm x 138cm) =				1,85 m ²
Produção para 5 dias de lixo (Litros) =				2.396,25
Numero necessario de carros de 1000 litros =				2,40
Área mínima exigida p/3 carros + 30% para manobras (m²)				7,215
Área prevista no projeto (m²)				7,40

Figura 121 - Avaliação da área do depósito de lixo da área técnica.
Fonte: Dados conforme amostragens do DEMSUR acerca do perfil local.

11. REFERÊNCIAS

- ALVES, M. **Hotelaria história e classificação**. Disponível em: <<http://pt.slideshare.net/marcosalves568/hotelaria-histria-e-classificacao>>. Acesso em: 10 de janeiro de 2017.
- AMERICANO, L. **A história da hotelaria no Brasil e no mundo**. Disponível em: <<http://hotelpraiadoencanto.com.br/a-historia-da-hotelaria-no-brasil-e-no-mundo/>>. Acesso em: 10 de janeiro de 2017.
- ARCHITRAVEL. **Richardson Affordable Apartments**. Disponível em: <<http://www.architravel.com/architravel/building/richardson-affordable-apartments/>>
- ARQUITETURA COLONIAL CIVIL. **Características Gerais**. Disponível em: <<http://arqcolocivil.blogspot.com.br/>>. Acesso em: 10 de novembro de 2016.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 9050 de 2015**. Dispõe sobre a acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Disponível em: <<http://www.sdh.gov.br/assuntos/bibliotecavirtual/pessoa-com-deficiencia/publicacoes-2015/pdfs/norma-brasileira-abnt-nbr-9050-1>>. Acesso em: 07 de setembro de 2016.
- AS MINAS GERAIS. **Mapas atuais**. Disponível em: <<http://www.asminasgerais.com.br/zona%20da%20mata/Biblioteca/Mapas/Atuais/1115002017%20ZM%20Ub%C3%A1.JPG>>. Acesso em 01 set. 2016.
- CADASTRO ECONÔMICOMUNICIPAL DE MURIAÉ. Disponível em: <<http://www.muriae.mg.gov.br/site>>. Acesso em: 3 de dezembro de 2016.
- CONDESC, Centro de Desenvolvimento Econômico do Setor de Confecções de Muriaé. Disponível em: <<http://www.muriaemoda.com.br/condesc/condesc.html>>. Acesso em: 3 de dezembro de 2016.
- CONFIANÇA IMÓVEIS. **Venda de apartamento em Muriaé**. Disponível em: <<http://www.confiancaimoveismuriae.com.br/imovel/718565/apartamento-venda-muriae-mg-quarto-do-hotel-ibis-investimento>>. Acesso em: 3 de dezembro de 2016.
- CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DE MINAS GERAIS. **Lei de combate e prevenção a incêndio e pânico dec. 46.595**. Disponível em: <<http://www.bombeiros.mg.gov.br/component/content/article/490-decretos.html>>. Acesso em 13 out. 2016.
- COUTINHO, H. R.; PEREIRA, F. F. **Hotelaria: da era antiga aos dias atuais**. Disponível em: <http://www.revistas.uea.edu.br/old/abore/artigos/artigos_3/Francisca%20Felix%20Pereira.pdf>. Acesso em: 17 de setembro 2016.

CDL– MURIAÉ. **Câmara de dirigentes lojistas de Muriaé**. Disponível em: <<http://www.cdlmuriae.com.br/site/>>. Acesso em: 15 de novembro de 2016.

CLUBE DE GEOGRAFIA. **Mapas de Minas Gerais**. Disponível em: <<http://clubedegeografia.tk/mapas-de-minas-gerais/>>. Acesso em 05 set. 2016.

CUNHA, J. **Hotel Pharoux**. Disponível em: <<https://www.flickr.com/photos/julinha/66209791>>. Acesso em: 10 de dezembro de 2016.

DBARCHITECT. **Richardson Apartments**. Disponível em: <http://www.dbarchitect.com/project_detail/117/Richardson%20Apartments.html>. Acesso em 16 out. 2016.

DECRETO ESTAUAL Nº 46.595 de 2014 regulamenta as normas de segurança contra incêndio e pânico nas edificações e áreas de risco no Estado de Minas Gerais.

FASM - FACULDADE SANTA MARCELINA – MURIAÉ. Disponível em: <<http://www.fasm.edu.br/>>. Acesso em: 3 de dezembro de 2016.

GALERIA DA ARQUITETURA. Apart Hotel Canajurê. Disponível em: <http://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/ark7-arquitetos_/apart-hotel-canajure/2160>. Acesso em 15 out. 2016.

GALERIA DA ARQUITETURA. Hotel Carlos Gomes. Disponível em: <http://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/nucleo-arquitetura_/hotel-carlos-gomes/480>. Acesso em 23 out. 2016.

GALERIA DA ARQUITETURA. **Linx Hotel International**. Disponível em: <http://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/ospa-arquitetura-e-urbanismo_/linx-hotel-international/904>. Acesso em 20 out. 2016.

GAZETA DE MURIAÉ. Disponível em: <<http://www.gazetademuriae.com.br/site/>>. Acesso em: 3 de dezembro de 2016.

GUIA DICAS. **Mapas dos estados do Brasil**. Disponível em: <<http://guiadicas.net/mapa-estados-do-brasil/>>. Acesso em 09 out. 2016.

NBR 9050/2015. Acessibilidade. Disponível em: <http://www.pessoacomdeficiencia.gov.br/app/sites/default/files/arquivos/%5Bfield_enerico_imagens-filefield-description%5D_24.pdf>. Acesso em 09 out. 2016.

GUIA MURIAÉ, 2016. Disponível em: <<http://www.guiamuriae.com.br/>>. Acesso em: 3 de dezembro de 2016.

HOTÉIS IBIS BUDGET. **Oferta de venda de apartamento**. Disponível em: <<http://www.confiancaimoveismuriae.com.br/imovel/718565/apartamento-venda-muriae-mg-quarto-do-hotel-ibis-investimento>>. Acesso em: 4 de dezembro de 2016.

IBGE. **Cidades**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/>>. Acesso em: 13 de novembro de 2016.

IGESP. **Integração em Gestão de Segurança Pública**. Disponível em: <www.seds.mg.gov.br>. Acesso em: 4 de dezembro de 2016.

IT – 08 SAIDAS DE EMERGÊNCIA EM EDIFICAÇÕES entre outras Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Minas Gerais.

JORNAL DE MURIAÉ. Disponível em: <<http://www.jornaldemuriae.com.br/site/>>. Acesso em: 3 de dezembro de 2016.

LEGISLAÇÃO EDILÍCIA Nº 3.377 DE 2.006. **Plano Diretor**. Disponível em: <<https://www.muriae.mg.gov.br/lei/adm/planodiretor.pdf>>. Acesso em 21 out. 2016.

LEI MUNICIPAL Nº 1.231 DE 1987 dispõe sobre o Código de obras do Município de Muriaé e dá outras providencias.

LEI MUNICIPAL Nº 1.232 DE 1987 dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano do Município de Muriaé.

LEI MUNICIPAL Nº 3.377 de 2006 que institui o Plano Diretor Participativo e o Sistema Municipal de Planejamento e Desenvolvimento de Muriaé.

LEI MUNICIPAL Nº 2.769 de 2003 que estabelece as normas gerais e critérios para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

MATOS, D; BARTKIW, P. I. N. **Introdução ao mercado imobiliário**. Disponível em: < <http://assis.ifpr.edu.br/wp-content/uploads/2014/11/Introdu%C3%A7%C3%A3o-ao-Mercado-Imobili%C3%A1rio.pdf> >. Acesso em: 09 de dezembro de 2016.

MURIAÉ - POLO DA MODA. Disponível em: <<http://polodamodamuriae.com.br/site/o-polo/>>. Acesso em: 3 de dezembro de 2016.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MURIAÉ. Disponível em: <<http://www.muriae.mg.gov.br/site>>. Acesso em: 3 de dezembro de 2016.

RÁDIO MURIAÉ, PORTAL DE NOTÍCIAS. Disponível em: <<http://www.radiomuriae.com.br/site/>>. Acesso em: 3 de dezembro de 2016.

SEBRAE- MURIAÉ, Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas, Agencia Muriaé. Disponível em: <<http://www.sebrae.com.br/sites>>. Acesso em: 3 de dezembro de 2016.

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE MURIAÉ. Disponível em: <<http://www.muriae.mg.gov.br/site>>. Acesso em: 3 de dezembro de 2016.

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS DE MURIAÉ. Disponível em: <<http://www.muriae.mg.gov.br/site>>. Acesso em: 3 de dezembro de 2016.

SILVAN ALVES. Disponível em: <<http://silvanalves.com.br/site/>>. Acesso em: 3 de dezembro de 2016.

SIMON, G. **M. Grupo**. Disponível em: <<https://portoimagem.wordpress.com/2012/05/07/m-grupo-apresenta-as-imagens-dos-seus-novos-hoteis-em-porto-alegre/>>. Acesso em: 3 de dezembro de 2016.

SINDVEST, Sindicato das indústrias de vestuários no Estado de Minas Gerais, **Delegacia Regional de Muriaé**. Disponível em: <<http://sindinvestmg.com.br/>>. Acesso em: 15 de novembro de 2016.

SINE MURIAÉ. Disponível em: <<http://www.sine.com.br/>>. Acesso em: 3 de dezembro de 2016.

SLIDE SHARE. **Acolhimento e humanização**. Disponível em: <<http://pt.slideshare.net/esfsaojose/acolhimentoehumanizao>>. Acesso em 29 out. 2016.

UNIFAMINAS – FACULDADE DE MINAS. Disponível em: <<http://portal1.faminas.edu.br/>>. Acesso em: 3 de dezembro de 2016.

VIEIRA, I. **Hotel container**. Disponível em: <http://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/nucleo-arquitetura_/hotel-carlos-gomes/480>. Acesso em: 14 de novembro de 2016.

VITRINE TURISMO. **Histórico da Evolução Hoteleira**. Disponível em: <http://www.vitrineturismo.com.br/images/arquivos/Historico_da_Evolucao_Hoteleira.pdf>. Acesso em: 17 outubro 2016.

REVISTA “EXPRESSÕES MURIAEENSES – MURIAÉ EM NUMEROS” – 2015. Produção: Marcio R. Ventura – Minas Vídeo (32) 98859.6836, Apoio: Demsur, Departamento Municipal de Saneamento Urbano de Muriaé.

REVISTA “*INFORME*” publicação do Hospital do Câncer de Muriaé da Fundação Cristiano Varella – até a 40ª Edição (novembro/dezembro de 2016).