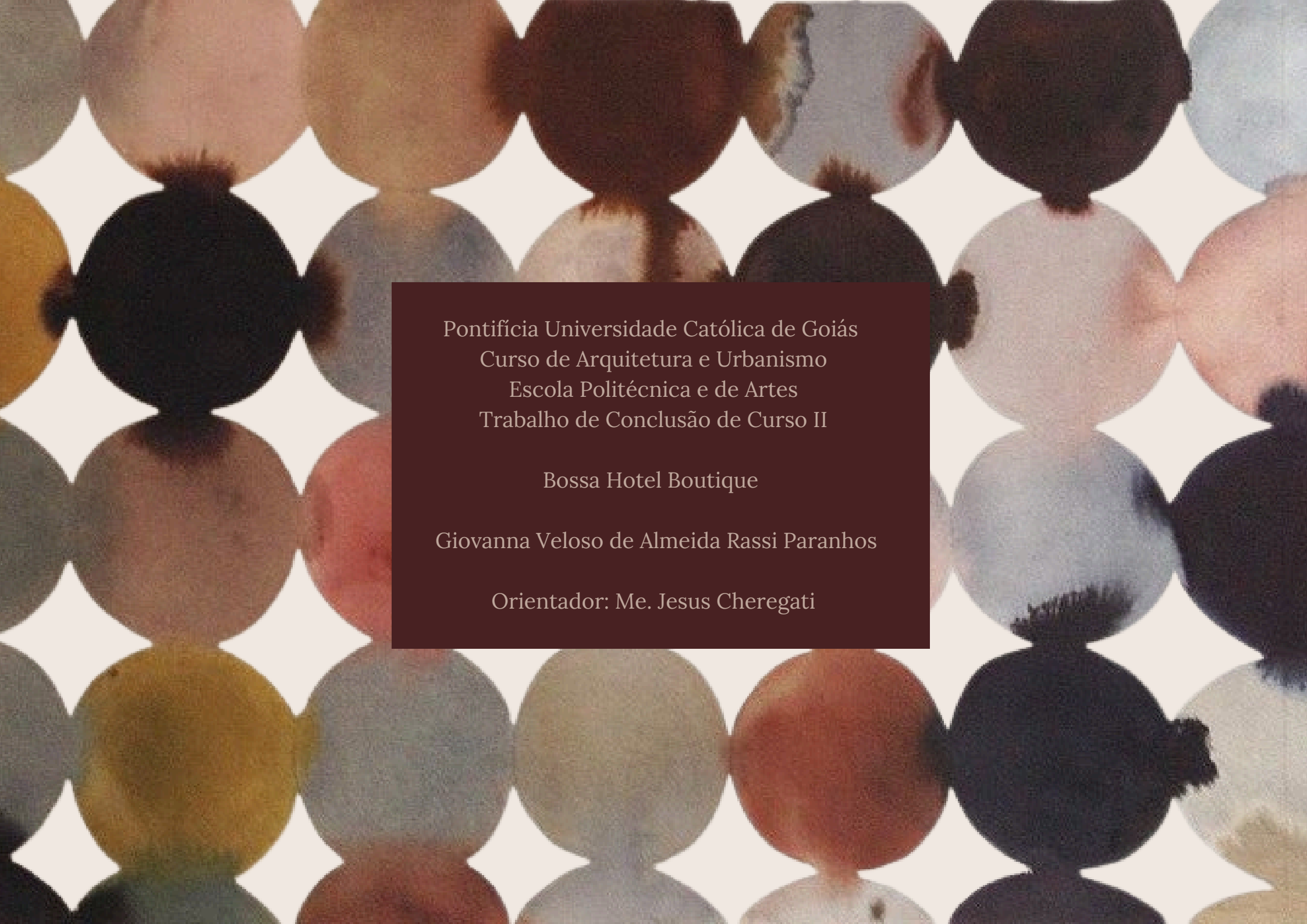


BOSSA
Hotel Boutique

“A arquitetura é um estado de espírito e não uma profissão.”

— Le Corbusier





Pontifícia Universidade Católica de Goiás
Curso de Arquitetura e Urbanismo
Escola Politécnica e de Artes
Trabalho de Conclusão de Curso II

Bossa Hotel Boutique

Giovanna Veloso de Almeida Rassi Paranhos

Orientador: Me. Jesus Cheregati

RESUMO

O presente trabalho propõe o desenvolvimento do Bossa Boutique Hotel, localizado no Setor Marista, em Goiânia, com inspiração na cultura e paisagem do Cerrado goiano. O projeto aborda a evolução da hotelaria até os hotéis boutique contemporâneos, caracterizados pela exclusividade, identidade própria e atendimento personalizado. A proposta arquitetônica busca integrar arquitetura, natureza e conforto por meio do uso de materiais regionais, vegetação nativa, estratégias bioclimáticas e suítes temáticas inspiradas em elementos do Cerrado. A escolha do terreno considera a infraestrutura urbana consolidada, a proximidade com o Parque Areião e o potencial turístico da região. O programa arquitetônico organiza os setores de hospedagem, lazer, serviços e eventos de forma funcional, incorporando soluções sustentáveis voltadas ao conforto ambiental e à eficiência energética. Assim, o projeto pretende contribuir para a valorização da identidade regional por meio de uma proposta arquitetônica contemporânea e integrada ao contexto urbano e natural de Goiânia.

Palavras-chave: Hotel boutique; Arquitetura hoteleira; Hospitalidade; Cerrado; Goiânia; Experiência sensorial; Identidade cultural; Hotelaria contemporânea.

ABSTRACT

This study proposes the development of the Bossa Boutique Hotel, located in the Marista District in Goiânia, inspired by the culture and landscape of the Brazilian Cerrado. The project discusses the evolution of hospitality into contemporary boutique hotels, characterized by exclusivity, unique identity, and personalized service. The architectural proposal seeks to integrate architecture, nature, and comfort through the use of regional materials, native vegetation, bioclimatic strategies, and themed suites inspired by elements of the Cerrado. The site selection considers the consolidated urban infrastructure, proximity to Areião Park, and the touristic potential of the area. The architectural program organizes accommodation, leisure, service, and event sectors in a functional way, incorporating sustainable solutions focused on environmental comfort and energy efficiency. Therefore, the project aims to contribute to the appreciation of regional identity through a contemporary architectural proposal integrated with the urban and natural context of Goiânia.

Keywords: Boutique hotel; Hospitality architecture; Hospitality; Cerrado biome; Goiânia; Sensory experience; Cultural identity; Contemporary hospitality.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, por me dar força, sabedoria e persistência para enfrentar todos os desafios ao longo dessa caminhada.

Aos meus pais, Márcio e Marilusa, e ao meu irmão e cunhada, Gustavo e Larissa, agradeço por todo amor, apoio e incentivo durante toda a minha vida acadêmica. Obrigada por serem minha base em todos os momentos.

Ao meu namorado, Gustavo, agradeço pela paciência, apoio e companheirismo durante toda essa caminhada. Obrigada por sempre me incentivar, me acolher nos momentos difíceis e acreditar em mim até quando eu mesma duvidei. Ter você ao meu lado fez toda a diferença durante essa trajetória.

Aos meus amigos, especialmente os que a faculdade me trouxe, Adrielle, Ágatha, Marcos e Rânia, obrigada por compartilharem comigo não apenas trabalhos, entregas e madrugadas de projeto, mas também apoio, risadas e momentos inesquecíveis. A caminhada foi muito mais leve com vocês.

Às minhas chefes, Ana Carla e Maria Eduarda, agradeço pela compreensão, confiança e por todos os ensinamentos compartilhados ao longo desse período. Obrigada pelo apoio diário, pela paciência e por contribuírem de forma tão importante para meu crescimento profissional.

Por fim, agradeço aos professores que estiveram presentes ao longo da minha formação, compartilhando conhecimentos, orientações e experiências que contribuíram não apenas para este trabalho, mas para minha trajetória na arquitetura.

SUMÁRIO

01.	APRESENTAÇÃO	págs 14 e 15
02.	INTRODUÇÃO	págs 17 e 18
03.	TEMÁTICA	págs 19 a 30
	Contexto Global	
	No Brasil	
	Em Goiás	
	Classificação de Hotéis	
04.	TEMA	págs 31 e 32
05.	JUSTIFICATIVA DO TEMA	págs 33 e 34
06.	LUGAR	págs 35 a 46
	História do Bairro	
	Terreno escolhido	
	Estudos do Lugar	
	Potencialidades da Localização	
	Justificativas do lugar	

07.

USUÁRIOS págs 47 e 48

08.

ESTUDOS DE CASO págs 50 a 58

09.

PROGRAMA págs 60 a 68

Quadro Síntese

Setores

Fisiofluxograma

Setorização

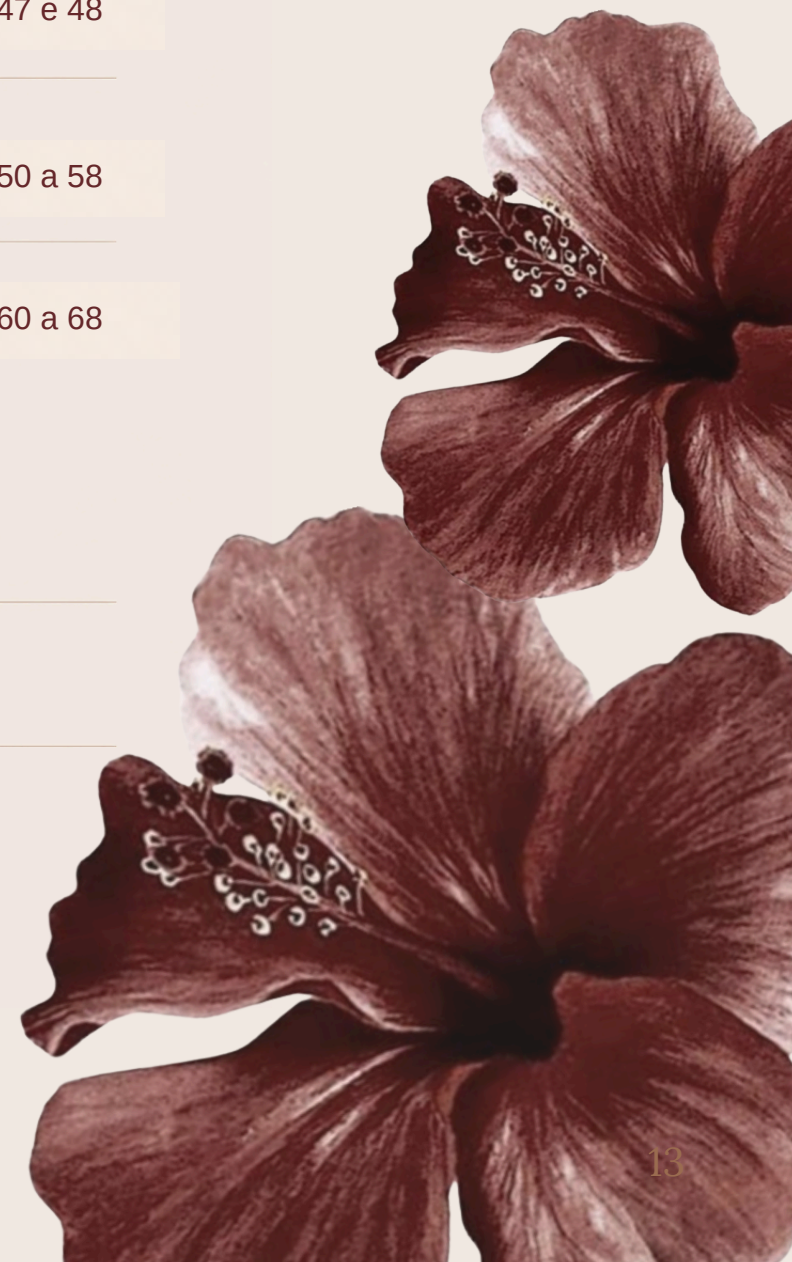
Partido Arquitetônico

10.

PROPOSTA TEÓRICA págs 69 a 74

11.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS





APRESENTAÇÃO

O TCC é atividade de formação obrigatória para a conclusão do curso de Arquitetura e Urbanismo, com recomendações expressas nas diretrizes curriculares nacionais, e constitui-se como trabalho acadêmico individual de caráter projetual com tema livre, mas obrigatoriamente relacionado às atribuições profissionais do arquiteto, sendo uma atividade anual desenvolvida nos dois últimos semestres letivos do curso, correspondentes a duas etapas nas quais ele se desdobra, TCC 1, penúltimo semestre, TCC 2, último semestre, sendo seu produto final um projeto de Arquitetura, Urbanismo e ou Paisagismo.

Os trabalhos de caráter teórico, histórico e o técnico, que também constituem áreas de atuação do arquiteto urbanista, nesse caso, se fazem presentes por meio das reflexões e decisões projetuais, evidenciando a capacidade do futuro profissional de fundamentar conceitualmente suas proposições. Essa base teórica, denominamos de caderno teórico, que tem como objetivo apresentar levantamentos, diagnósticos e justificativas que irão nortear o trabalho que findará no TCC-1 em um estudo preliminar e no TCC-2 em um anteprojeto.

Para tanto, o TCC1, desenvolvido em três meses, pretende abarcar todas as questões relevantes ao tema. Essas questões iniciam com o assunto introdutório pertinente ao tema, seguido pela temática que é o universo maior que envolve esse tema, que é o assunto em si escolhido e justificado pelo aluno que se transformará em um anteprojeto. Sem menor importância, o lugar onde esse projeto será edificado é levantado e justificado com todas as suas características, incluindo seu entorno imediato e suas ligações com a cidade e região. O programa é representado pelo quadro Síntese e Fluxogramas, que são baseados nas necessidades do tema de seus usuários, bem como dos dois estudos de caso análogos ao tema escolhido. Por fim, surge a proposta teórica com setorização do programa no lote como precursora do estudo preliminar no fim desse primeiro semestre, que se transformará no anteprojeto no semestre seguinte, o TCC2.

Por fim, vale acrescentar que esse caderno é um documento norteador e referencial para o projeto e que pode sofrer modificações durante todo o processo do trabalho de conclusão do curso, sendo um momento privilegiado de aprendizagem, de produção de conhecimento e de avaliação do curso.

Vale lembrar que essa apresentação é um texto comum a todos os alunos que tem como objetivo apresentar o TCC e sua finalidade, servindo de base como instrumento avaliador para as bancas finais.



INTRODUÇÃO

O conceito de hotel boutique surgiu como uma alternativa à padronização dos grandes hotéis de rede, ganhando destaque a partir da década de 1980 nos Estados Unidos. Esse modelo se diferencia por valorizar o design autoral, a escala mais intimista, o atendimento personalizado e a criação de experiências singulares para os hóspedes. Mais do que um local de estadia, o hotel boutique passou a ser compreendido como um destino em si mesmo, integrando hospedagem, lazer, cultura, gastronomia, estética e estilo de vida.

Na contemporaneidade, esse segmento mantém sua relevância por responder à demanda de consumidores que buscam autenticidade, exclusividade e conexão com o lugar. Do ponto de vista arquitetônico, destaca-se pela atenção aos detalhes, pela valorização da atmosfera dos ambientes e, em muitos casos, pela reabilitação de edifícios históricos, unindo memória, patrimônio e linguagem contemporânea. Relatórios recentes de mercado apontam o crescimento contínuo desse setor, impulsionado pela valorização de experiências personalizadas, pelo comportamento das novas gerações de viajantes e pelo interesse das grandes redes hoteleiras nesse formato.

Assim, os hotéis boutique representam um segmento de luxo contemporâneo, no qual design, identidade cultural, exclusividade e hospitalidade de alto padrão se unem para criar experiências mais sensíveis e memoráveis. Nesse contexto, seu estudo torna-se relevante para compreender novas formas de projetar espaços de hospedagem voltados à autenticidade, à experiência do usuário e à valorização do lugar.



TEMÁTICA

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - REDE HOTELEIRA

CONTEXTO HISTÓRICO GLOBAL

A hotelaria, em sua dimensão arquitetônica e social, acompanha a própria evolução das formas de viajar e de se hospedar ao longo da história. De estruturas rudimentares voltadas apenas ao abrigo, os espaços destinados à hospitalidade transformaram-se em empreendimentos sofisticados que refletem os valores culturais, econômicos e tecnológicos de cada época. Esse percurso internacional, que vai da antiguidade à contemporaneidade, apresenta importantes marcos que definiram a trajetória da arquitetura hoteleira no mundo.

01 Antiguidade: nas civilizações greco-romanas, destacam-se as mansiones e cauponiae, hospedarias simples situadas ao longo das estradas, além das estâncias hidrominerais criadas pelos romanos, que já associavam hospitalidade ao lazer e ao bem-estar.

02 Idade Média e Renascimento: mosteiros e abadias acolhiam peregrinos religiosos, enquanto estalagens familiares combinavam hospedagem e comércio. Posteriormente, com a intensificação das rotas comerciais no Renascimento, palácios e residências passaram a ser adaptados para receber viajantes de classes mais elevadas.

03 Séculos XVIII e XIX: a Revolução Industrial consolidou o hotel como tipologia arquitetônica própria, impulsionada pela expansão do transporte ferroviário e marítimo. Nesse período surgem grandes hotéis de luxo que marcaram a hotelaria internacional, como o Ritz e o Savoy, em Londres.

04 Século XX: o crescimento da aviação comercial e do turismo de massa favoreceu a expansão das grandes redes hoteleiras, que difundiram modelos padronizados e funcionais, com edifícios altos e grande número de unidades.

05 Final do século XX e século XXI: em contraposição à padronização, surgem os hotéis boutique, a partir da década de 1980, com foco em exclusividade, design singular e atendimento personalizado. Tendências recentes, como eco resorts e hotéis-conceito, reforçam a busca por sustentabilidade e experiências autênticas.

Assim, observa-se um processo contínuo de transformação, no qual a arquitetura hoteleira deixa de atender apenas à função básica de abrigo e passa a valorizar a experiência do hóspede, o conforto e a identidade cultural.

CONTEXTO HISTÓRICO GLOBAL

01 Caupona



03 The Ritz, Paris



02 Mosteiro



CONTEXTO HISTÓRICO GLOBAL

04 Hilton, Nova Iorque



05 Blakes Hotel, Londres



NO BRASIL

No Brasil, a trajetória da hotelaria acompanhou os principais marcos históricos do país. No período colonial, predominavam soluções informais, como estalagens e residências particulares destinadas a tropeiros e viajantes.

Com a transferência da Corte Portuguesa para o Rio de Janeiro em 1808, consolidou-se a implantação dos primeiros hotéis urbanos, inspirados no modelo europeu.

O século XX caracterizou-se por fases distintas: inicialmente, pela popularização dos cassinos-hotéis, posteriormente pela consolidação de empreendimentos emblemáticos, como o Copacabana Palace, e, a partir da segunda metade do século, pela expansão de hotéis voltados ao turismo de negócios e eventos.

Já no início do século XXI, a valorização da identidade cultural e ambiental, aliada ao crescimento do turismo interno, possibilitou a diversificação da hotelaria nacional, com o fortalecimento de resorts, hotéis-fazenda e, mais recentemente, hotéis boutique, que passaram a se destacar em grandes centros urbanos e destinos turísticos específicos.

Figura 1

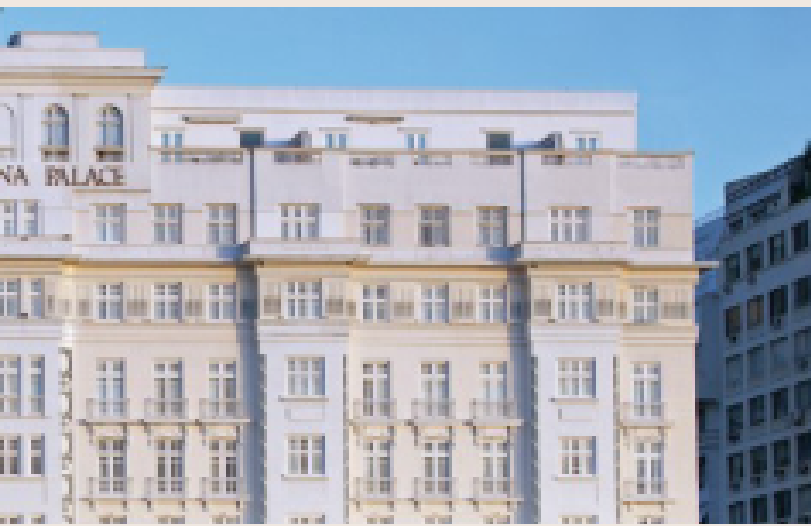


Figura 2



Figura 3





1923 - Copacabana Palace, Rio de Janeiro.



1944 - Palácio Quitandinha, Petrópolis.



2002 - Unique Hotel, São Paulo.



EM GOIÁS

Em Goiás, especialmente em Goiânia, a história da hotelaria está vinculada ao processo de urbanização e modernização do estado. Antes da fundação da capital em 1933, a hospitalidade restringia-se a ranchos e estalagens rudimentares, voltadas ao acolhimento de tropeiros e bandeirantes. Com a criação da nova capital planejada, surgiram os primeiros hotéis no Setor Central, caracterizados pela estética art déco e modernista, em consonância com o projeto urbano da cidade. Na segunda metade do século XX, a hotelaria local se diversificou, recebendo a influência de redes nacionais e internacionais que consolidaram um modelo padronizado de hospedagem, conforme indicado na tabela 1.

Tabela 1: Estabelecimentos formais vinculados às Atividades Características do Turismo, nos municípios goianos, que compõem o Mapa Oficial do Turismo (2018-2021).

	2018	2019	2020	2021	Nº de estabelecimentos gerados entre 2017 e 2021	%
Região Turística dos Negócios e Tradições						
Anápolis	537	529	548	534	-3	-0,56%
Aparecida de Goiânia	429	423	436	447	18	4,20%
Bela Vista de Goiás	22	22	25	24	2	9,09%
Goiânia	3420	3178	3069	3457	37	1,08%
Hidrolândia	30	34	29	30	0	0,00%
Nerópolis	36	31	35	33	-3	-8,33%
Terezópolis de Goiás	21	19	17	18	-3	-14,29%
Trindade	131	123	120	117	-14	-10,69%

Fonte: Secretaria do Turismo de Goiás, Boletim de dados, Tabela 1.

Tabela 9: Arrecadação de ICMS nas Atividades Características do Turismo, nos municípios goianos, que compõem o Mapa Oficial do Turismo Brasileiro (2019 – 2022) – Valores em moeda corrente (R\$).

Regiões/Municípios	2019	2020	2021	2022	% (2021 - 2022)
Região Turística dos Negócios e Tradições					
Goiânia	86.424.196,50	58.916.830,80	79.270.920,39	111.855.587,47	0,23
Anápolis	6.199.077,15	3.650.352,76	4.724.138,47	8.307.958,80	0,25
Aparecida de Goiânia	3.915.198,47	2.535.215,28	4.448.562,08	5.513.774,23	0,29
Hidrolândia	278.015,03	348.122,20	278.668,18	274.357,00	-0,01
Trindade	278.059,81	220.677,58	259.729,67	654.327,49	0,58
Bela Vista de Goiás	266.928,17	216.639,48	281.050,75	422.455,55	0,37
Nerópolis	167.160,98	102.129,34	104.829,21	130.007,04	-0,29
Terezópolis de Goiás	99.082,29	60.623,31	101.055,52	156.717,11	0,37
Total	97.627.718,40	66.050.590,75	89.468.954,27	127.315.184,69	0,23

Fonte: Secretaria do Turismo de Goiás, Boletim de dados, Tabela 9.

Os dados recentes, no entanto, revelam um cenário atualizado. Entre 2017 e 2021, Goiânia registrou crescimento modesto de 1,08% no número de estabelecimentos formais ligados às atividades características do turismo, totalizando 3.457 empreendimentos em 2021 (Secretaria de Turismo, 2022). Apesar desse crescimento reduzido em estabelecimentos, os resultados econômicos demonstram a força do setor: apenas em 2022, a arrecadação de ICMS das atividades turísticas na capital atingiu R\$ 111.855.587,47, consolidando Goiânia como o município líder da Região Turística dos Negócios e Tradições e muito à frente dos demais municípios goianos (Secretaria de Turismo, 2022).

CLASSIFICAÇÃO DOS HOTÉIS

A hotelaria contemporânea no Brasil não se limita à infraestrutura física, mas envolve também aspectos normativos, operacionais e de integração com o turismo. Esses elementos são fundamentais para compreender o funcionamento atual do setor e suas implicações arquitetônicas e sociais.

Os critérios de classificação dos meios de hospedagem no Brasil foram definidos pelo Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass), desenvolvido pelo Ministério do Turismo em parceria com o Inmetro, em 2010.

O sistema utiliza a simbologia de estrelas, variando de uma a cinco, aplicada a sete tipologias: hotel, resort, hotel-fazenda, cama e café, hotel histórico, pousada e flat/apart-hotel. Para a classificação, os empreendimentos eram avaliados a partir de matrizes de requisitos, divididos em mandatórios — de cumprimento obrigatório — e eletivos — de livre escolha dentro de uma lista pré-definida.

Para a obtenção das estrelas, exigia-se o atendimento de 100% dos requisitos mandatórios e de, no mínimo, 30% dos eletivos. Os critérios abrangiam aspectos como infraestrutura, prestação de serviços e práticas de sustentabilidade, buscando alinhar a hotelaria brasileira a padrões internacionais de qualidade.

A adesão ao SBClass é voluntária, condicionada ao cadastro do empreendimento no Cadastur, sistema oficial do Ministério do Turismo, sendo os custos das inspeções de responsabilidade dos próprios meios de hospedagem.

No entanto, o programa encontra-se suspenso desde 2016, permanecendo como referência técnica, mas sem aplicação obrigatória. Atualmente, a classificação por estrelas no Brasil segue mais como estratégia de mercado do que como imposição normativa.

Muitos empreendimentos utilizam a simbologia para se posicionar comercialmente, prática reforçada por plataformas digitais de reservas, como Booking, TripAdvisor e Expedia, que influenciam diretamente na decisão do consumidor.

Assim, a classificação funciona como um apoio aos turistas, auxiliando-os na escolha do meio de hospedagem mais adequado às suas necessidades e expectativas de viagem, ainda que sua adoção não seja obrigatória.

No caso de Goiás, a regulamentação local e a execução da política estadual de turismo são de responsabilidade da Agência Goiás Turismo, vinculada ao governo estadual. Esse órgão atua em parceria com o Ministério do Turismo e o Inmetro, promovendo ações de fomento, monitoramento e apoio à rede hoteleira, além de incentivar a adesão dos empreendimentos goianos ao Cadastur e a práticas de qualificação e sustentabilidade no setor.



COMPARAÇÃO ENTRE TIPOS DE HOTÉIS

Tipo de hospedagem	Características principais	Público mais comum	Nível de serviço	Faixa de preço	Principal diferencial
 Hotel de rede	Pertence a uma marca com padrão repetido em várias unidades.	Turistas e viajantes a negócios	Padronizado	Variável	Segurança e previsibilidade
 Hotel independente	Administração própria e identidade mais local.	Hóspedes que buscam autenticidade	Variável / personalizado	Variável	Flexibilidade e personalidade
 Hotel boutique	Pequeno porte, design exclusivo e atmosfera intimista.	Casais e turistas que buscam sofisticação	Alto	Médio a alto	Charme e exclusividade
 Resort	Estrutura completa de lazer, alimentação e entretenimento.	Famílias, casais e turistas de lazer	Alto	Alto	Tudo em um só lugar
 Hotel fazenda	Ambiente rural, natureza e atividades no campo.	Famílias e pessoas em busca de descanso	Médio	Médio	Experiência no campo
 Apart-hotel / Flat	Combina hospedagem com estrutura semelhante à de um apartamento.	Executivos, famílias e hóspedes de longa estadia	Médio	Médio	Autonomia para estadias longas
 Hostel	Hospedagem econômica, informal e com convivência social.	Jovens, mochileiros e viajantes econômicos	Básico	Baixo	Baixo custo e socialização
 Pousada	Estrutura menor, ambiente acolhedor e atendimento próximo.	Casais, famílias e turistas	Médio	Baixo a médio	Clima intimista
 Airbnb / temporada	Casa, apartamento ou quarto alugado por curta temporada.	Famílias, grupos e viajantes que buscam autonomia	Variável	Baixo a alto	Privacidade e vivência local
 Hotel executivo	Estrutura funcional voltada ao trabalho e à praticidade.	Viajantes corporativos	Médio a alto	Médio a alto	Localização estratégica e apoio profissional
 Hotel de luxo	Estrutura sofisticada, serviços premium e experiências exclusivas.	Público de alto padrão	Muito alto	Alto	Requisito e personalização

ATENDIMENTO E HOSPITALIDADE

No cenário contemporâneo, o atendimento constitui um dos diferenciais competitivos mais relevantes da hotelaria. A hospitalidade, entendida como a capacidade de acolher e proporcionar bem-estar ao hóspede, ultrapassa o simples fornecimento de serviços e conecta-se ao conceito de experiência. Arquitetura e operação devem dialogar para criar espaços que favoreçam a personalização, a interação cultural e o conforto.

RECURSOS HUMANOS E TERCEIRIZAÇÕES

O setor hoteleiro demanda mão de obra qualificada em diferentes áreas, como recepção, governança, alimentos e bebidas, eventos e manutenção. Em muitos empreendimentos, serviços complementares são terceirizados, como lavanderia, segurança, tecnologia e até mesmo a operação de restaurantes e spas, permitindo maior eficiência e especialização. A gestão de pessoas é, portanto, estratégica para garantir a qualidade do atendimento, exigindo capacitação contínua e alinhamento à proposta do empreendimento.



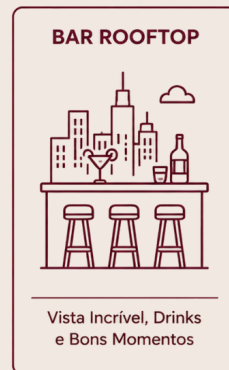


INTEGRAÇÃO COM O TURISMO

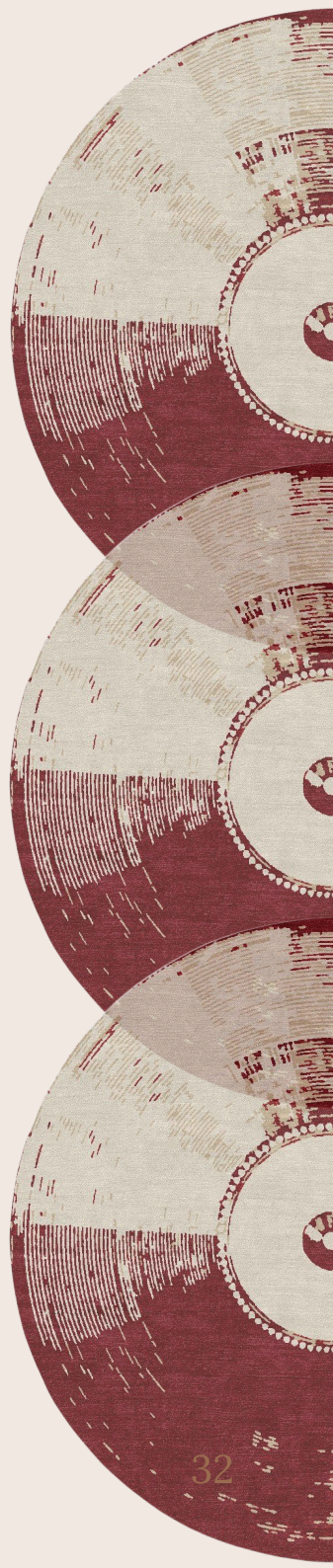
A hotelaria está intrinsecamente ligada ao turismo, funcionando como suporte essencial para sua cadeia produtiva. No Brasil, o setor é regulado pela Lei Geral do Turismo (Lei nº 11.771/2008), que define diretrizes para políticas públicas e estimula a qualificação da oferta. Dados recentes do Ministério do Turismo indicam crescimento contínuo do setor após a pandemia, com destaque para o turismo de negócios, de eventos e de natureza. Estatísticas nacionais revelam que a hotelaria é responsável por significativa parcela da geração de empregos e arrecadação de tributos no setor turístico.

HOTEL BOUTIQUE

O hotel boutique diferencia-se dos hotéis convencionais por priorizar exclusividade, identidade e experiências personalizadas. Caracteriza-se pelo atendimento mais intimista e pela forte valorização da arquitetura, do design e da ambientação. Além da hospedagem, busca proporcionar experiências únicas aos usuários, incorporando elementos culturais, artísticos e regionais em sua proposta. Dessa forma, o hotel boutique atende a um público que valoriza conforto, sofisticação, autenticidade e bem-estar.



USIFICATIVAS DO TEMA



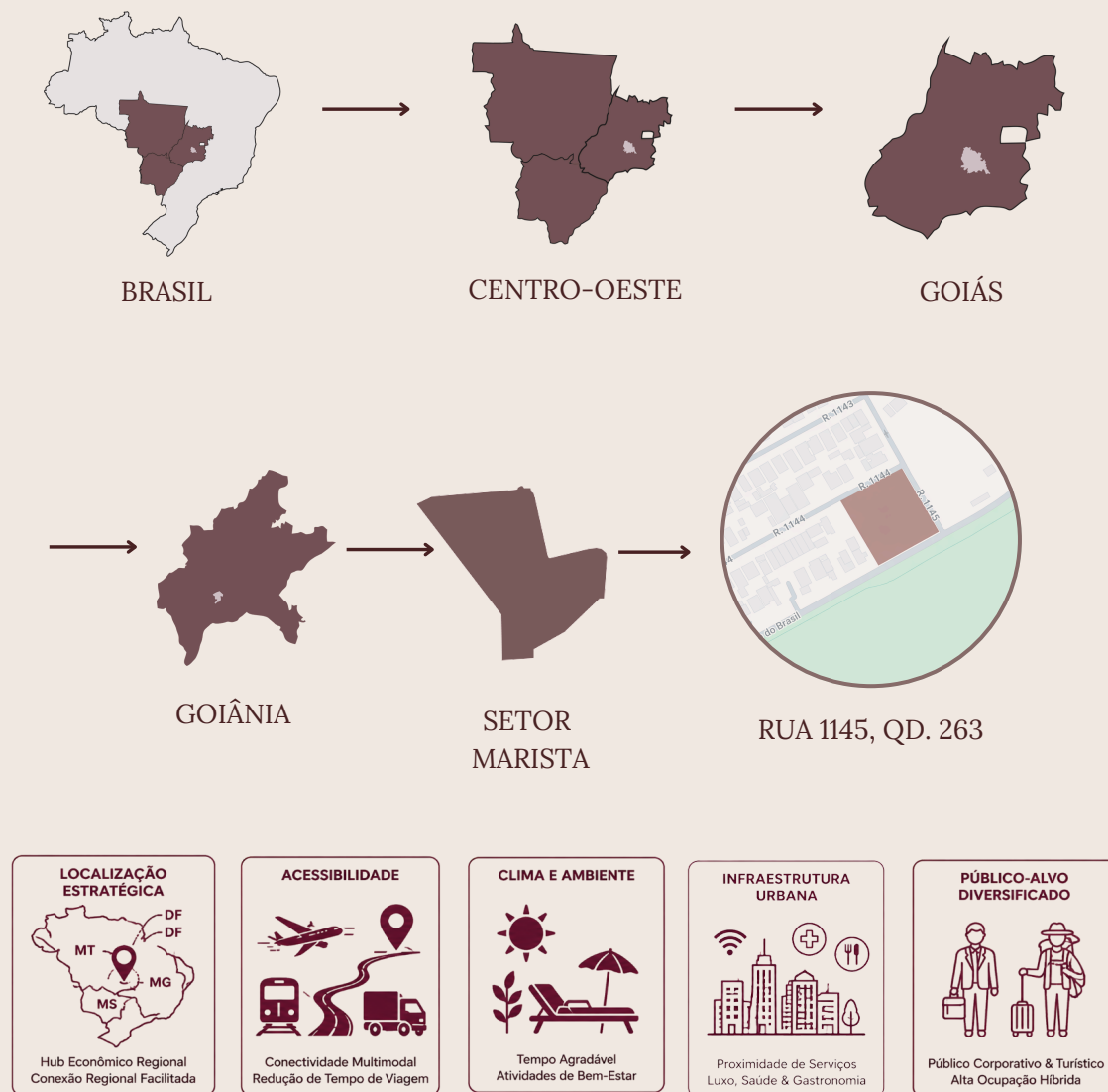


- Demanda crescente por hospedagens singulares, voltadas para negócios, saúde e eventos.
 - Interesse particular em estudar tipologias hoteleiras e como elas podem fortalecer a economia criativa da cidade.
- Melhorar os serviços de hospedagem, trazendo mais identidade cultural e arquitetônica para a cidade.
 - Oferecer experiências que reforcem a identidade do local.
- Atender a demanda com foco na personalização, atraindo um público de maior poder aquisitivo e agregando valor ao setor hoteleiro.
 - Fortalecer a identidade local e ampliando a visibilidade da cultura goiana para turistas e visitantes.

UUGAR

LUGAR

O Setor Marista, localizado em Goiânia, consolidou-se como um dos bairros mais valorizados da cidade. Originalmente concebido como área de expansão urbana na segunda metade do século XX, passou por um processo de adensamento progressivo associado à verticalização imobiliária e à instalação de equipamentos de comércio e serviços de alto padrão. Sua formação histórica está vinculada à modernização do tecido urbano goianiense, marcada pela presença de empreendimentos residenciais de classe média e alta, instituições de ensino, áreas de lazer e uma rede gastronômica diversificada. Atualmente, o bairro se configura como um polo de intensa atividade econômica e social, integrando centralidades urbanas e desempenhando papel relevante na dinâmica metropolitana de Goiânia.



HISTÓRICO DO BAIRRO

Com o passar das décadas, o Setor Marista evoluiu de um entorno escolar para um polo urbano dinâmico, marcado pela diversidade de usos e pela sofisticação imobiliária. Hoje, abriga empreendimentos residenciais e comerciais de alto padrão, além de uma significativa concentração de restaurantes, bares e espaços de lazer, o que reforça seu perfil como polo gastronômico de Goiânia. Além disso, sua localização privilegiada e conectividade com vias importantes contribuem para o contínuo interesse do mercado imobiliário, que observa forte valorização no setor e constante surgimento de lançamentos de alto padrão.



Vista aérea Setor Marista, Anos 60.

Foto: Blocos do Marista/ Via Instagram



Colégio Marista na década de 1960.

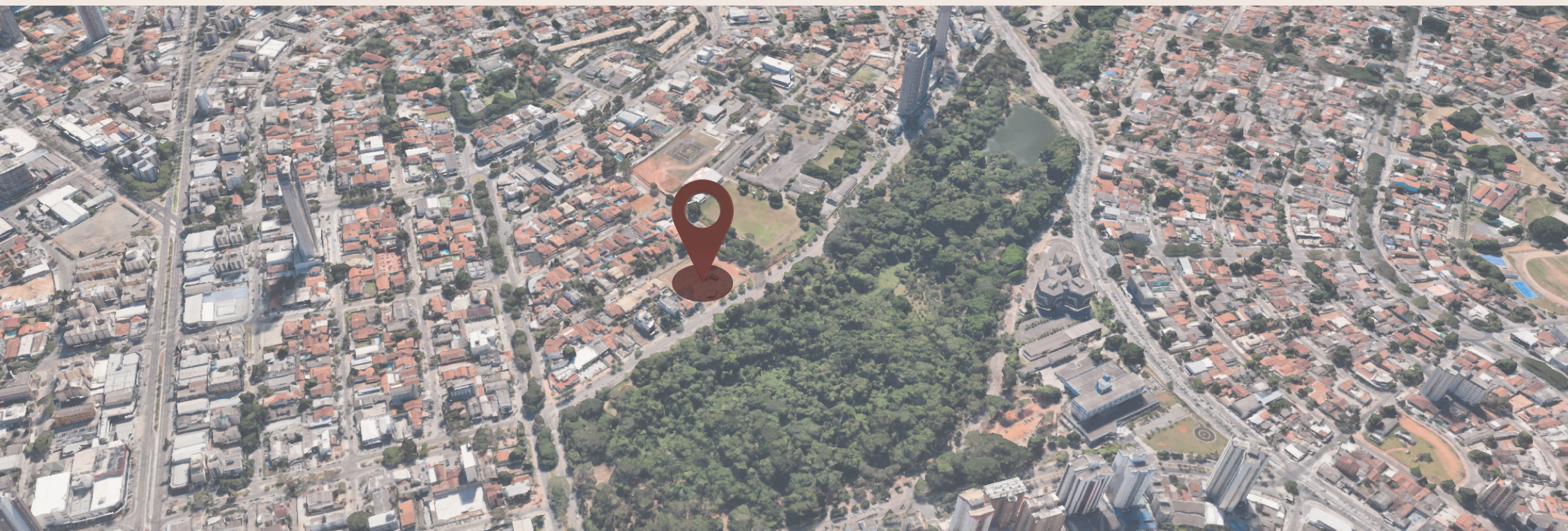
Foto: Acervo/ Colégio Marista

RUA 1145, QUADRA 263

O terreno situa-se no setor Marista em Goiânia, capital de Goiás, no Centro-Oeste do Brasil.

O Setor Marista, onde está situado a Rua 1145 Q 263, é um bairro nobre na região sul-central de Goiânia, capital do estado de Goiás, Brasil. É um bairro valorizado e sofisticado, com infraestrutura urbana moderna, ampla oferta de serviços, comércios, escolas renomadas, opções de lazer, gastronomia de alto padrão e vida cultural ativa.

Faz divisa com Setor Bueno, Setor Oeste, Setor Pedro Ludovico e Setor Sul. Áreas verdes estruturantes: Parque Areião (~ 215 mil m²) e eixo de lazer da Alameda Ricardo Paranhos.



ESTUDOS DO LUGAR

O entorno do Parque Areião é estruturado por importantes vias urbanas que garantem acessibilidade e integração com diferentes regiões da cidade. A Alameda Ricardo Paranhos destaca-se pelo caráter gastronômico e de lazer; a Avenida Americano do Brasil atua como importante eixo de ligação urbana; a Avenida 85 possui intenso fluxo viário e forte concentração comercial; enquanto a Avenida 1ª Radial contribui para a distribuição do tráfego e mobilidade da região. A área apresenta intenso fluxo de veículos nos horários de pico, especialmente nos períodos da manhã, almoço e fim da tarde, reflexo da forte concentração de atividades comerciais, empresariais e de serviços no Setor Marista.



LEGENDA

- AL. RICARDO PARANHOS
- AV. AMERICANO DO BRASIL
- AV. 85
- AV. 1ª RADIAL
- TERRENO ESCOLHIDO

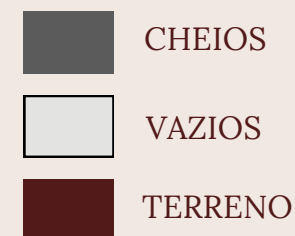
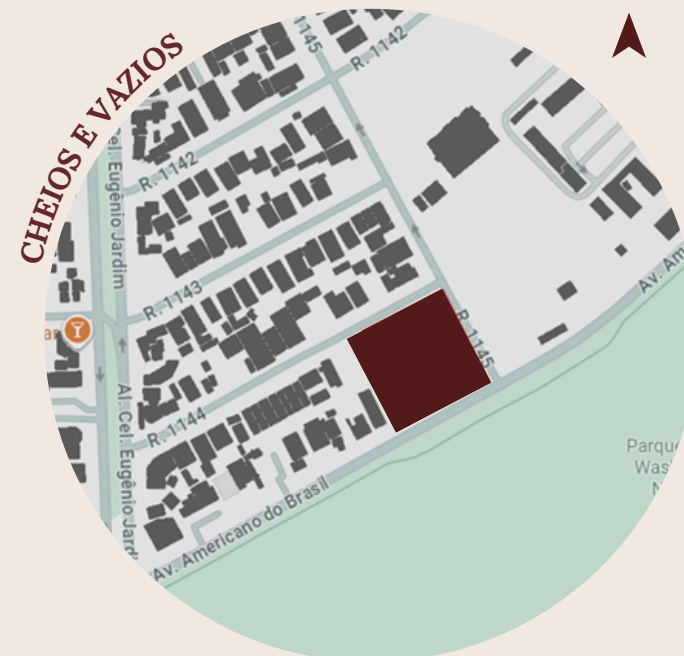
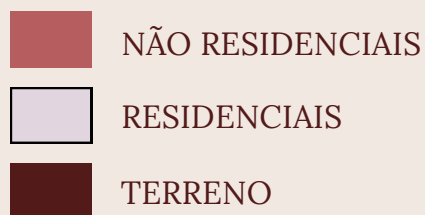


LEGENDA

- VIAS ARTERIAIS
- VIAS LOCAIS
- TERRENO ESCOLHIDO

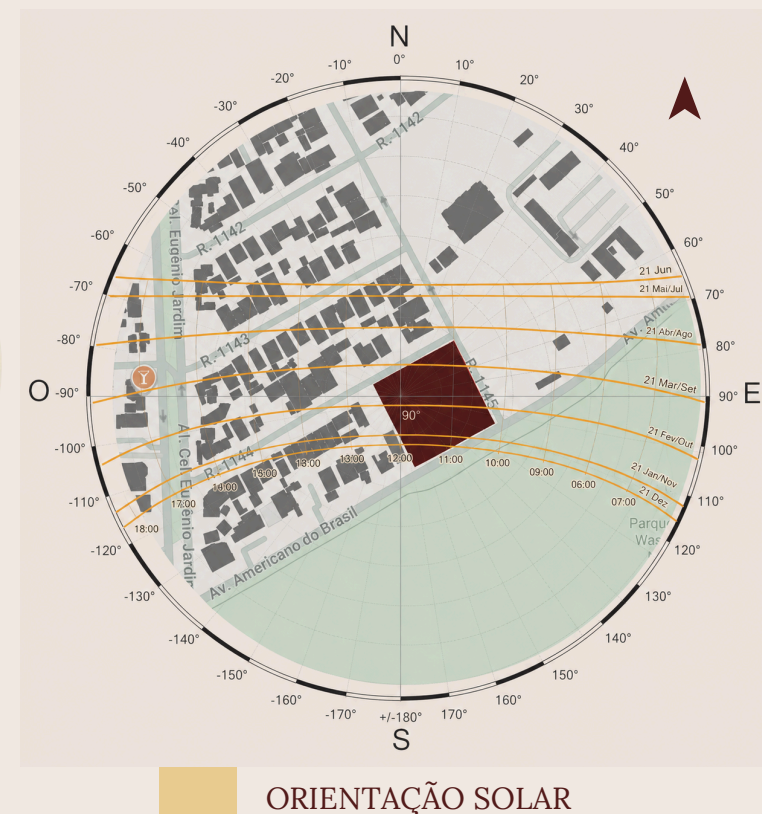
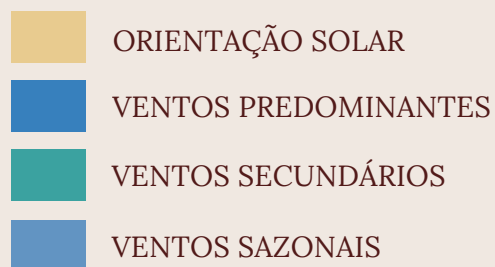
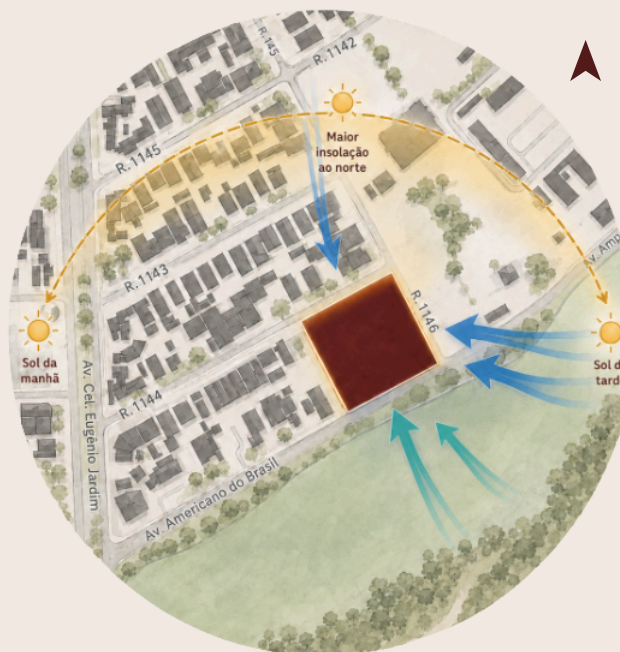
ESTUDOS DO LUGAR

O entorno imediato do terreno caracteriza-se pela forte presença de atividades comerciais, empresariais, gastronômicas e de serviços, consolidando o Setor Marista como uma das áreas mais dinâmicas e valorizadas de Goiânia. A proximidade com o Parque Areião contribui para a qualidade ambiental da região, oferecendo áreas verdes, espaços de permanência e contato com a natureza em meio ao contexto urbano. Além disso, a diversidade de usos presentes no entorno favorece a vitalidade urbana ao longo do dia, fortalecendo o potencial do local para a implantação de empreendimentos voltados à hospedagem, lazer e experiências contemporâneas.



CARTA SOLAR E VENTOS

A análise da carta solar e dos ventos demonstra que o terreno possui boa exposição solar, com maior incidência ao norte e presença de insolação ao longo do dia. O sol da manhã incide de forma mais amena pelo lado leste, enquanto o sol da tarde, vindo do oeste, apresenta maior intensidade térmica. Em resposta a essa condição, o projeto incorporou o uso de brises na fachada, contribuindo para o controle da insolação direta, a redução do ganho térmico e a melhoria do conforto ambiental interno. Além disso, a leitura dos ventos predominantes e secundários indica potencial para ventilação natural, favorecida pela proximidade com o Parque Areião, o que reforça a importância de uma implantação voltada ao aproveitamento da iluminação, da ventilação cruzada e da relação com o entorno paisagístico.

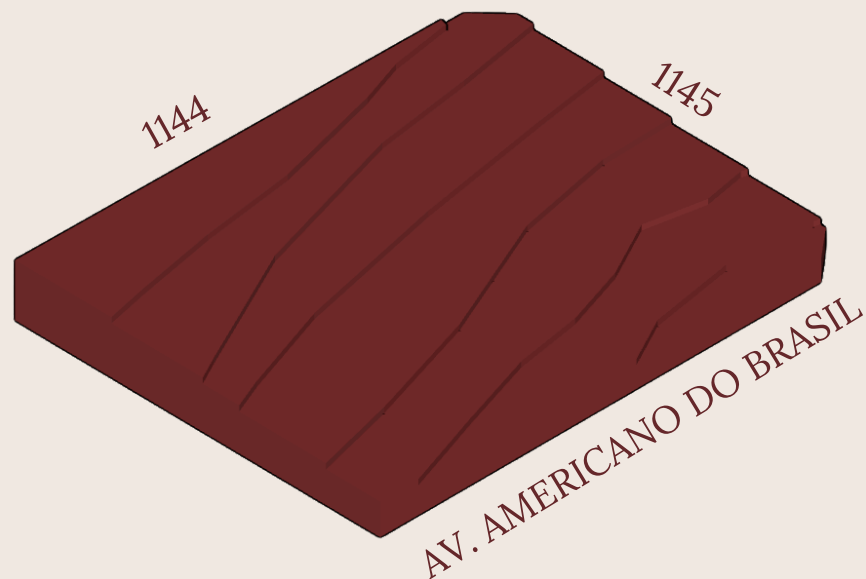
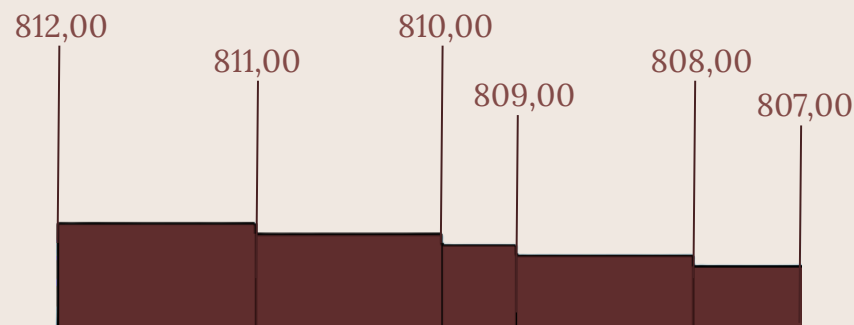


TOPOGRAFIA

A área apresenta uma topografia com declividade suave e contínua, variando aproximadamente entre as cotas 812,00 m e 807,00 m, com caimento em direção à Avenida Americano do Brasil. Esse desnível moderado favorece a implantação arquitetônica de forma integrada ao perfil natural do terreno, possibilitando soluções em diferentes níveis, melhor aproveitamento dos acessos e maior relação visual com o entorno urbano e paisagístico.

O terreno apresenta declividade suave e contínua, com variação altimétrica aproximada de 5 a 6 metros, partindo da cota 812,00 m até cerca de 807,00 m. Esse caimento ocorre em direção à Avenida Americano do Brasil, permitindo que a implantação arquitetônica acompanhe o perfil natural do solo e explore soluções em diferentes níveis.

CORTE TOPOGRÁFICO



POTENCIAL DA LOCALIZAÇÃO

A localização do empreendimento apresenta grande potencial para a implantação de um hotel boutique, principalmente pela proximidade com o Parque Areião e a Alameda Ricardo Paranhos. O parque contribui para a qualidade ambiental da região, oferecendo contato com a natureza, áreas de permanência e espaços amplamente utilizados para caminhadas, corridas e atividades físicas ao ar livre. Já a Alameda Ricardo Paranhos destaca-se pela forte presença de restaurantes, cafês, bares, espaços de lazer e pela intensa vivência urbana, consolidando-se como um importante polo de convivência da cidade.

Além disso, o Setor Marista possui infraestrutura consolidada, alta valorização imobiliária e um perfil urbano contemporâneo, fatores que reforçam o potencial da região para receber empreendimentos voltados à hospitalidade, lazer e bem-estar. A proximidade com polos gastronômicos, comerciais e de serviços também favorece o turismo de lazer e corporativo, ampliando a atratividade da localização para diferentes perfis de hóspedes.



Fonte: Seu Imóvel Goiânia.

AL. RICARDO PARANHOS



Fonte: MySide (2026).

PARQUE AREIÃO

JUSTIFICATIVAS DO LUGAR



A proposta de implantação de um hotel boutique em Goiânia parte do crescimento urbano, econômico e turístico da cidade, aliado à oportunidade de ampliar a diversidade da rede hoteleira local por meio de uma proposta mais exclusiva, personalizada e conectada à identidade regional. Embora Goiânia possua empreendimentos consolidados no setor de hospedagem, observa-se espaço para experiências voltadas ao conforto, à sofisticação e à valorização cultural, características presentes no conceito de hotel boutique. Além disso, a cidade destaca-se pela qualidade de vida, presença de áreas verdes e fortalecimento dos setores gastronômico, empresarial e de serviços, fatores que favorecem tanto o turismo de lazer quanto o corporativo.

A escolha do Setor Marista, especificamente da Quadra 263, reforça essa proposta devido à sua localização estratégica em frente ao Parque Areião, proporcionando contato com a natureza, qualidade ambiental e espaços voltados ao lazer e bem-estar. Além disso, a proximidade com restaurantes, cafés, bares, comércios e serviços contribui para a intensa vivência urbana da região. O bairro também se destaca pela valorização de projetos com identidade arquitetônica marcante, favorecendo a implantação de um hotel boutique integrado ao contexto contemporâneo da cidade. Somam-se a isso a infraestrutura consolidada, a facilidade de acesso e o potencial de valorização cultural e urbana do entorno.

HÓSPEDES

Incluem turistas de lazer, viajantes de negócios, profissionais de diferentes áreas, famílias residentes em prédios vizinhos, além de hóspedes internacionais e de longa permanência, que buscam estadias mais prolongadas.

FUNCIONÁRIOS

Abrangem recepcionistas, camareiras, equipe de limpeza, segurança, equipe de manutenção, gerência e administração, bem como profissionais de cozinha, garçons, bartenders, concierge, equipe de marketing, setor comercial e responsáveis por eventos.

SERVIÇOS ADICIONAIS

Englobam clientes externos que frequentam os restaurantes, cafés, bares, spas, áreas de coworking ou espaços de eventos, mesmo sem estarem hospedados no hotel.

STAKEHOLDERS

EXTERNOS

Incluem fornecedores, prestadores de serviços terceirizados (lavanderia, tecnologia da informação, jardinagem, segurança privada), além de parceiros institucionais, como agências de turismo, organizadores de eventos e artistas locais que colaboram em atividades culturais.



ESTUDOS DE CASO

ESTUDO DE CASO I

JANEIRO HOTEL

Ficha Técnica

- Nome: Janeiro Hotel
- Local: Av. Delfim Moreira, 696 – Leblon, Rio de Janeiro – RJ, Brasil.
- Ano (conclusão da obra/interiores): 2019 (abertura do hotel em meados de 2018).
- Autores do projeto (arquitetura/interiores): Siqueira + Azul Arquitetura (Lia Siqueira, Felipe Siqueira).
- Área do projeto: 3.800 m².
- Engenharia: LAFEM (engenharia); Estruturas: Manoel Pan Eng & Arq.
- Edifício original: retrofit do antigo Marina All Suites no mesmo endereço.



O Janeiro resulta da transformação de um ícone hoteleiro carioca (Marina All Suites) num hotel-boutique de luxo “simples”, com forte ênfase em materiais naturais, artesanato local e sustentabilidade (mantra “ASAP - As Sustainable As Possible”). Oskar Metsavaht idealiza o conceito; a Siqueira + Azul Arquitetura traduz em espaços luminosos, abertos para o mar, com paleta freijó + travertino + linho e elementos lineares repetidos (painéis ripados, brises) para ordenação e ritmo. Destaques arquitetônicos: escada helicoidal “fita” e o óculo circular junto à piscina de borda infinita nos altos pavimentos, emoldurando o Morro Dois Irmãos e o Atlântico. No térreo ficam o lobby e o Cedilha Bar & Restaurant (65 m²).

O 2º pavimento abriga o JANEIRO Restaurant (108 m²) e o 3º, a Sala Mar para reuniões (51 m²).

Os andares intermediários concentram as unidades habitacionais voltadas para o mar.

No topo, entre o 18º e o 19º pavimentos, estão a piscina de borda infinita e os bares/varandas (125 m² e 76 m²), com vista panorâmica da orla.

PROGRAMA DE NECESSIDADES

 HOSPEDAGEM	 SETOR SOCIAL / CONVIVÊNCIA	 SETOR DE SERVIÇOS
 • Suíte Janeiro (Presidencial) — 1 unidade (~75 m²) com antessala, 2 banheiros, banheira e vista frontal para o mar.  • Suítes Master — 4 a 6 unidades (~41 m²) com vista lateral mar/Cristo e banheira.  • Suítes (padrão) — cerca de 10 unidades (~51 m²) com banheira e lavabo.  • Deluxe — aproximadamente 20 unidades (~33 m²) com ducha dupla e vista parcial do mar.  • The Room (standard) — cerca de 15 unidades (~25 m²) com vista lateral ou para o bairro.  • Quartos adaptados — 1 a 2 unidades acessíveis conforme NBR 9050.  • Corredores e circulações dimensionados para acessibilidade e combate a incêndio.  • Depósitos de enxoval/rouparia em cada pavimento.	 • Lobby / recepção com concierge e lounge.  • Restaurante principal (“Cedilha” e “Janeiro Restaurant”) para café da manhã, almoço e jantar.  • Bar / lounge para drinks e petiscos, integrado à piscina.  • Varanda / espaço multiuso para eventos intimistas.  • Sanitários públicos para hóspedes e visitantes.	 • Cozinha principal para restaurante e serviço de quarto.  • Copas de apoio em pavimentos.  • Lavanderia com serviço padrão e expressa.  • Rouparia central para armazenamento de enxovais.  • Depósitos de material de limpeza (DML) em cada andar.  • Área de carga e descarga para fornecedores e coleta de resíduos.  • Central de lixo e reciclagem.  • Casa de máquinas, bombas, geradores e demais equipamentos.
 LAZER	 SETOR ADMINISTRATIVO	
 • Piscina externa com deck e bar (“The Little Pool Bar”).  • Minispá / sala de massagem para terapias.  • Espaço fitness para treino funcional e atividades na praia.  • Varandas e terraços panorâmicos para contemplação ou pequenos eventos.  • Bicicletário com bicicletas disponíveis aos hóspedes.	 • Escritório da gerência.  • Sala de staff / vestiários para equipe de limpeza, cozinha e manutenção.  • Sala de reuniões para administração ou pequenos eventos corporativos.  • Almoxarifado administrativo para materiais de escritório e controle de estoque. 	

ESTUDO DE CASO 1

JANEIRO HOTEL



- Implantação & entorno imediato: frente total para a orla do Leblon; quadra litorânea consolidada, uso predominantemente residencial/serviços de alto padrão; vistas abertas para o Atlântico, Ipanema/Arpoador e ilhas Cagarras.
- Topografia: planície costeira urbanizada (terreno essencialmente plano; desníveis internos são de projeto).
- Acessos: acesso principal para pedestres e veículos pela Av. Delfim Moreira; áreas de alimentos e serviços contam tipicamente com acesso secundário pela via posterior/ruas de serviço da quadra.
- Orientação/norte: o edifício tem fachada principal voltada a sul-sudeste (frente mar na orla do Leblon).
- Circulações — hóspede e serviços (descrição funcional)
- Núcleo(s) de circulação vertical com elevadores sociais e de serviço (separação operacional típica de hotel urbano).
- Fluxos horizontais com corredores lineares para UHs e zonas públicas (lobby térreo, A&B 2º, rooftop 18–19) destacadas do back-of-house para minimizar interferências (copa de andares, roupa, manutenção).
- Construção – Sistema estrutural: edifício existente (Marina All Suites) mantido; projeto estrutural referenciado: Manoel Pan Eng & Arq. Intervenções de retrofit, novos elementos (ex.: escada helicoidal).

- Estrutura formal (2D/3D) – leitura

Partido de interior-arquitetura baseado em repetição de elementos lineares (ripados, brises), planos madeira/pedra e grandes aberturas para o mar.

Gestos formais: escada helicoidal como peça escultórica; óculo como marca (“frame”) das vistas; volumetria externa preserva a silhueta da torre da orla, com composição de cheios/vazios nas fachadas e linhas horizontais marcadas.



Fonte: Janeiro Hotel Rio (2026)



ESTUDO DE CASO 2

HOTEL VILLA AMAZÔNIA

Ficha Técnica

- Nome do projeto: Hotel em Manaus.
- Escritório / autores: AMZ Arquitetos — Pablo Alvarenga, Manoel Maia e Adriana Zampieri
- Localização: Centro histórico de Manaus, próximo ao Teatro Amazonas (no quarteirão histórico)
- Categoria: Hotéis / Remodelação (retrofit + nova construção no miolo do lote)
- Área do projeto: 2.100 m².



- O projeto parte do restauro de uma casa histórica do período áureo da borracha (final do séc. XIX / início do séc. XX) localizada no centro histórico de Manaus, combinando a recuperação da edificação original com a construção de um novo volume (edifício de suítes) no miolo da quadra. A intervenção readapta o porão da casa histórica para receber a recepção e preserva elementos originais como arcos de pedra, alvenaria de tijolos e o piso e esquadrias de madeira, enquanto concentra os usos molhados (cozinha, bar, lavanderia) em um bloco de serviços acoplado, preservando a leitura da casa restaurada. A metade do lote é libertada para um jardim e piscina que simulam um microclima de floresta tropical no interior da quadra.
- O hotel está implantado no miolo do quarteirão do centro histórico, restaura-se a casa frontal e acomoda-se um edifício de suítes numa das laterais/centro do lote, liberando a outra metade para jardim e piscina. A fachada histórica dá continuidade ao tecido do centro.

Fonte: Hotel Villa Amazonia (2026)



HOSPEDAGEM



- Unidades Habitacionais (UBs) com tipologias variadas (suítes, standard)



- Quartos de frente para vistas naturais, maximização das aberturas/fachadas para luz natural e ventilação cruzada



- Banheiros privativos com normas sanitárias, possibilidade de suíte com banheira ou chuveiro tipo "aberto" dependendo da categoria



- Corredores de acesso aos quartos, circulação vertical (escadas / elevador principal)



- Quarto(s) adaptado(s) para pessoas com mobilidade reduzida



LAZER



- Espaço de piscina (possivelmente ao ar livre ou com integração à natureza)



- Decks externos / terraços panorâmicos



- Espaço fitness ou academia simples



- Espaço verde ou paisagismo que ofereça conforto visual, sombra, descanso; possível integração com vegetação local ou elementos naturais (água, sombra, vegetação alta)



- Áreas de contemplação / mirantes internos ou externos



SETOR SOCIAL / CONVIVÊNCIA



- Lobby / recepção



- Restaurante / café / bar com possibilidade de vista ou abertura para o exterior



- Salas de estar ou convivência informal para leitura, relaxamento ou encontros sociais dos hóspedes



- Áreas de circulação social



- Sanitários públicos nas áreas sociais comuns



SETOR DE SERVIÇOS



- Cozinha / restaurante



- Lavanderia central



- Depósitos de materiais limpos e sujos, rouparia



- Depósito de alimentos / despensa / estoque



- Controle de resíduos / lixo / reciclagem



- Área de carga e descarga para fornecedores, recebimento de mercadorias



- Infraestrutura técnica: casa de máquinas, instalações elétricas, hidráulicas, climatização, bombas etc.



SETOR ADMINISTRATIVO



- Escritório de Gerência / Administração do hotel



- Sala de gestão de reservas / recepção de chamados e atendimento ao cliente



- Vestiários / sala para funcionários / staff room



- Sala de reuniões administrativas



- Almoxarifado administrativo (material de escritório, documentos, itens de suporte)

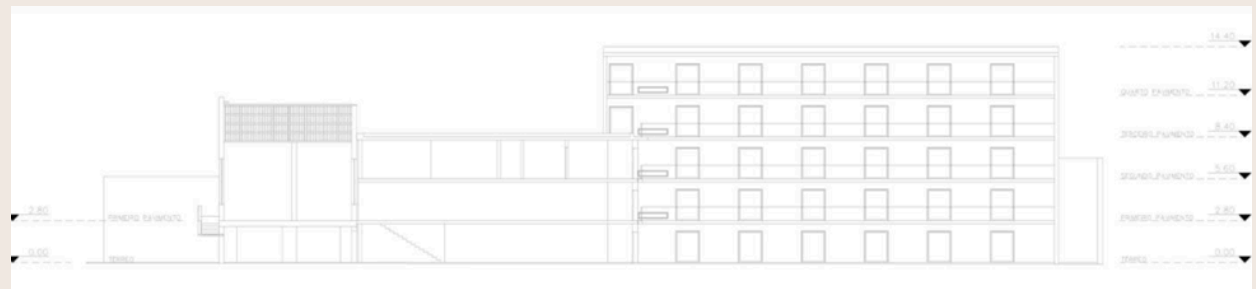
ESTUDO DE CASO 2

HOTEL VILLA AMAZÔNIA



- Topografia - Topografia predominantemente plana (centro urbano).
- Acessos - A recepção foi acomodada no porão rebaixado da casa restaurada; acesso principal pela rua frontal histórica (seguindo o padrão do centro). O bloco de serviços recebe acessos independentes (bar, cozinha, lavanderia) no volume “acoplado”, reduzindo interferência na casa histórica.
- Alturas e gabaritos - O projeto respeita a altura da construção histórica na face de rua; o novo corpo tem altura compatível com o entorno (a matéria indica que a construção nova tem “mesma altura” acoplada à existente).
- Entorno - Local: centro histórico de Manaus, em quadra próxima ao Teatro Amazonas, entorno consolidado com edificações históricas, comércio e turismo cultural. O jardim interno atua como “pulmão” verde dentro da massa construída.
- Detalhes construtivos de destaque - Porão rebaixado: expõe arcos de pedra e alvenaria original que sustentam o vigamento de madeira — forte intervenção de restauro. Recuperação de esquadrias e piso de madeira originais no andar superior (restaurante). Bloco de serviços acoplado para concentrar áreas molhadas evitando intervenção expressiva na casa.
- Estratégia construtiva - Retrofit + acréscimo novo: o projeto reutiliza a edificação existente e acrescenta um volume contemporâneo, preservando a linguagem da rua e liberando área interna para paisagismo. A proposta concentra as infraestruturas molhadas no bloco de serviços para preservar o corpo histórico.

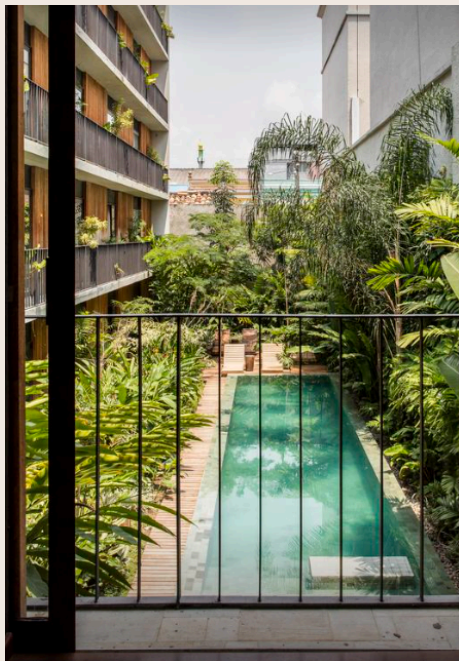
CORTE A



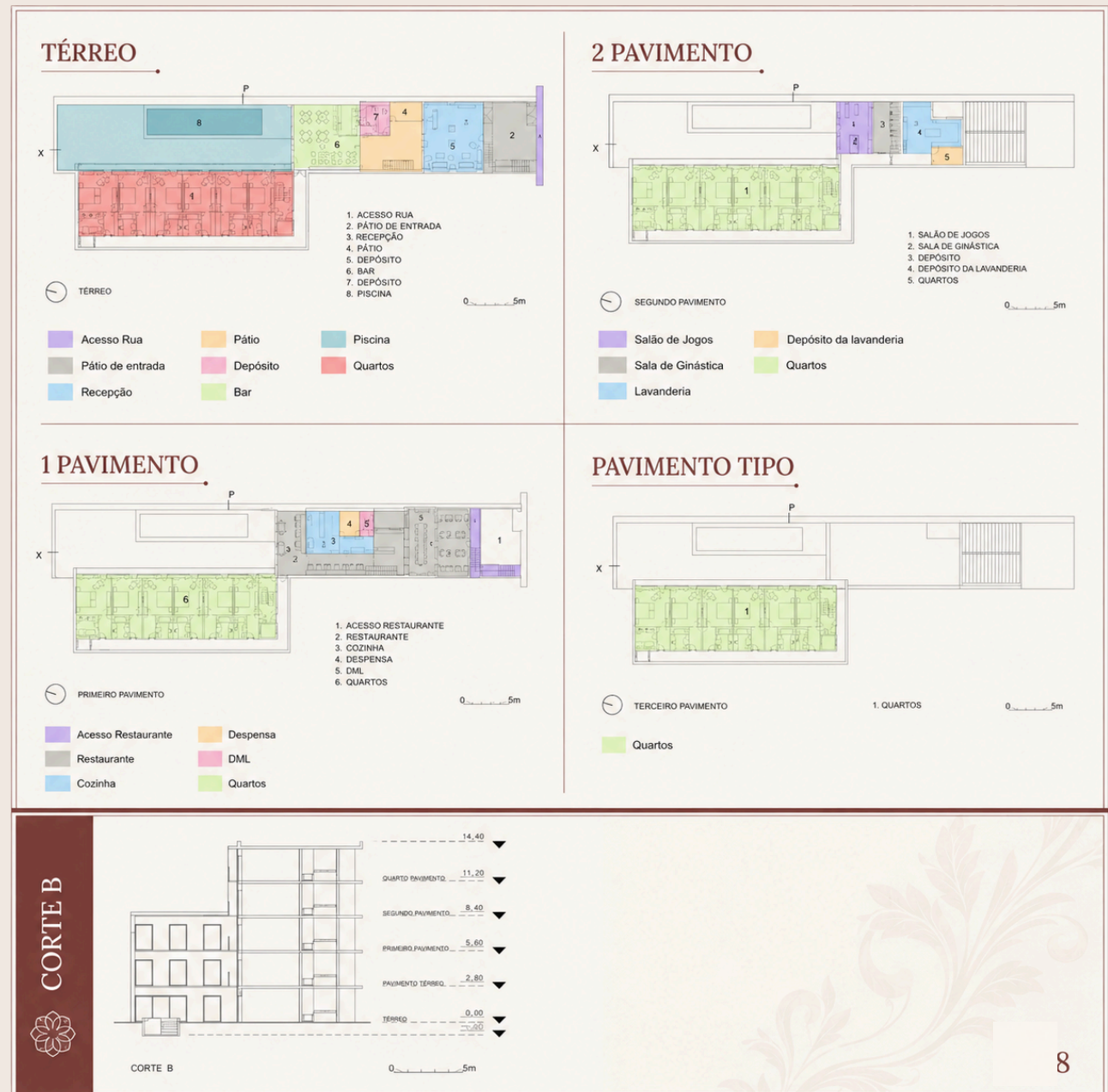
Fonte: Hotel Villa Amazonia (2026)

- Estrutura formal (2D/3D) – leitura

Partido: preservação da volumetria da casa histórica na fachada e inserção de um bloco novo no interior da quadra, criando um pátio central-jardim. O projeto estabelece um diálogo entre o patrimônio (fachada/restauro) e a arquitetura contemporânea (novo volume), com ritmo de aberturas que conversam com as “cheios e vazios” do entorno histórico.



Fonte: Hotel Villa Amazonia (2026)



PROGRAMA

QUADRO SÍNTESE

O quadro síntese apresenta a distribuição dos setores do empreendimento, organizando os ambientes por área, quantidade, pavimentação e área total. A análise mostra que o setor de hospedagem possui a maior representatividade, com 5.097,00 m², indicando que a função principal do projeto está voltada à permanência e acomodação dos usuários. Em seguida, aparecem os setores de serviços, com 2.485,20 m², e lazer, com 723,84 m², demonstrando a importância das áreas de apoio, funcionamento e experiência dos hóspedes. O setor social também contribui de forma relevante, com 931,68 m², reunindo espaços de recepção, convivência e atendimento. Já os setores de eventos, restaurante e estacionamento complementam o programa arquitetônico, atendendo às necessidades de uso coletivo, alimentação e infraestrutura. De modo geral, o quadro evidencia uma organização funcional equilibrada, em que a maior parte da área é destinada à hospedagem, enquanto os demais setores garantem suporte operacional, conforto, lazer e qualidade na experiência do usuário dentro do empreendimento.

SOCIAL

AMBIENTE	ESPERA	EQUIPAMENTOS / MOBILIÁRIO	QUANT.	ÁREA UNIT. (m²)	PAV.	ÁREA PAV. (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
14L (DESEMBARQUE) LOBBY	ESPERA	BANCOS, JARDINE, RAMPAIS E ESCADAS, GUICHÊS, BALCÃO	9	63	1	63	75,6
5 MAS	CONJUNTO DE SANITÁRIOS	HIGIENIZAÇÃO, BACIA, CUBA e MICTÓRIO	9	35	1	35	42
5 FEM	CONJUNTO DE SANITÁRIOS	HIGIENIZAÇÃO, BACIA, CUBA	9	35	1	35	42
5 PCD	SANITÁRIO ESPECÍFICO P/ABCD	HIGIENIZAÇÃO, BACIA, CUBA	9	2,7	2	5,4	6,48
10S	ATENDIMENTO HOSPEDAGEM	BALCÃO DE ATENDIMENTO, CADEIRAS, MESAS, COMPUTADOR	9	25	1	25	30
AMORES	SALA DE SEGURANÇA	COFRE	9	18	1	18	21,6
.	ATENDIMENTO HÓSPEDES	FRIGOBAR, ARMÁRIOS, ESTANTES, COMPUTADOR	9	18	1	18	21,6
*SLUMES	GUARDAR BAGAGENS	ESTANTES	9	25	1	25	30
VENDAS		MESAS, CADEIRAS, ESTANTES..	10	25	1	25	40
TOTAL:			9	246,7	17	776,4	931,68

LAZER

AMBIENTE	ESPERA	EQUIPAMENTOS / MOBILIÁRIO	QUANT.	ÁREA UNIT. (m²)	PAV.	ÁREA PAV. (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
MILLA	DESTRACÃO / CONTEMPLAÇÃO	PISCINA, CADEIRAS DE SOL, OMBRELONES..	9	63	1	63	75,6
ULTRA	DESTRACÃO / CONTEMPLAÇÃO	PISCINA, CADEIRAS DE SOL, OMBRELONES..	9	80	1	80	96
A	DESTRACÃO / CONTEMPLAÇÃO	BANCO	9	6	1	6	7,2
LHADA	DESTRACÃO / CONTEMPLAÇÃO	BANCO	9	6	1	6	7,2
ASSAGEM	DESTRACÃO / RELAXAMENTO	MACAS, MESA DE APOIO	9	18	1	18	21,6
PPCM.	CONJUNTO DE SANITÁRIOS	HIGIENIZAÇÃO, BACIA, CUBA, CHUVEIRO	9	21	1	21	25,2
MAS.	CONJUNTO DE SANITÁRIOS	HIGIENIZAR, BACIA, CUBA, MICTÓRIO, CHUVEIRO	9	21	1	21	25,2
.. JOGOS ADULTOS	DIVERSÃO	APARELHOS DE MUSCULAÇÃO E ERGOMETRIA, PESOS LIVRES	9	60	1	60	72
TÉTICA	DIVERSÃO	ARMÁRIOS, BANQUINHOS, TV	9	25	1	25	30
ND	DIVERSÃO	ATRAÇÕES DIVERTIDAS	9	25	1	30	36
SERV. BEBIDAS E PETISCOS		BANCADAS, CADEIRAS, FRIGOBAR	9	12	1	12	14,4
COGG (JOGOS/ESDOMÉS E CRIANÇA)	DIVERSÃO	MESA DE PING PONG, SINUCA, PEBOLM...	9	35	1	35	42
TOTAL:			9	422	13	603,2	723,84

SERVIÇOS

AMBIENTE	ESPERA	EQUIPAMENTOS / MOBILIÁRIO	QUANT.	ÁREA UNIT. (m²)	PAV.	ÁREA PAV. (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
ALMOXARIFADO DE MATERIAL DE CONSUMO	GUARDA DE MATERIAS DE CONSUMO	ESTANTES, MESAS E CADEIRAS, COMPUTADORES	9	150	1	150	180
CENTRO DE SEGURANÇA	CONTROLE DE CÂMERAS	MESA, CADEIRAS, COMPUTADOR	9	18	1	18	21,6
MONTUAMENTO DE CÂMERAS	CONTROLE DE CÂMERAS	VISORES, COMPUTADOR, IMPRESSOR	9	18	1	18	21,6
PREVENDA	HIGIENIZAÇÃO	BANCADA, MÓDULO E BANCADA SECA	9	15	1	15	18
LAVARIA	ARMAZENADA/SELEÇÃO	MÁQUINA DE LAVAR	9	15	1	15	18
DEPÓSITO DE EMBAL. LIXO	GUARDA DE EMBAL. VERDULAS	FRIGOBAR	9	15	1	15	18
DEPÓSITO DE EMBAL. LIMPA	GUARDA DE EMBAL. VERDULAS	ESTANTES	9	15	1	15	18
ÁREA DE SERVIÇO	HIGIENIZAÇÃO LÍQUIDOS	LAVADORA, DIVISÓRIA MOLHADA, DIVISÓRIA SECA, BALCÃO	9	50	1	10	50
DEPÓSITO DE LIXO	DEPÓSITO DE LIXO	LIXEIRA CONTÊINER	9	50	1	50	60
CENTRAL DE GÁS	DEPÓSITO DE GÁS	BOTUÃO	9	25	1	25	30
GERADOR/TRANSFORMADOR	CENTRAL DE ENERGIA	GERADOR, QUADROS DE DISTRIBUIÇÃO E MEDIÇÃO	9	30	1	30	36
SERVIÇOS	CONTROLE DE ENTRADA/SAÍDA	BALCÃO DE ATENDIMENTO, CÂMERAS, MESAS, COMPUTADOR	9	225	1	225	1230
CARGA	PONTO DE MANEJO	ARMAZÊNS E BALCÕES	9	120	1	120	144
AR CONDICIONADO	CENTRAL DE AR CONDICIONADO	EVAPORADORES	9	100	1	100	120
AR FUNCIONÁRIOS	REFEITÓRIO	MESA, CADEIRAS, FRIG. GELADEIRA, FOGÃO...	9	100	1	100	120
FOGO GERAL	GUARDA MÓVEIS / FARDAMENTOS	ESTANTES	9	500	1	500	75,6
SANITÁRIO MAS	CONJUNTO DE SANITÁRIOS	HIGIENIZAR, BACIA, CUBA, MICTÓRIO, CHUVEIRO	9	63	1	63	75,6
SANITÁRIO FEM	CONJUNTO DE SANITÁRIOS	HIGIENIZAR, BACIA, CUBA, CHUVEIRO	9	63	1	63	75,6
TOTAL:			9	2260	21	2071	2485,2

EVENTOS

AMBIENTE	EQUIPAMENTOS / MOBILIÁRIO	QUANT.	ÁREA UNIT. (m²)	PAV.	ÁREA PAV. (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
PALESTRAS, APRESENTAÇÕES	POLTRONAS, CORREDORES, ROTA FUGA	150	210	1	210	252
ESPERA	POLTRONAS, ROTA FUGA E ESPAÇO DE ESPERA	9	63	1	63	75,6
MULTIUSO	ESPELHOS, BANCADA, SANITÁRIOS, CAMARINS E CADEIRAS	10	40	2	80	96
5 MAS	HIGIENIZAR, BACIA, CUBA e MICTÓRIO	9	63	1	63	75,6
5 FEM	HIGIENIZAR, BACIA, CUBA	9	63	1	63	75,6
TOTAL:			439	6	408,7	490,44

ESTACIONAMENTO

AMBIENTE		QUANT.	ÁREA UNIT. (m²)	PAV.	ÁREA PAV. (m²)	ÁREA TOTAL (m²)	
VAGAS 2.500x5,00 (12,5 m²) + (7,5M²)=20M²	VAGAS PARA VEÍCULOS	VAGA NORMAL (ECONÔMICA)	90	142,5	1	142,5	171
TOTAL:			90	2000	1	2000	2400

HOSPEDAGEM

AMBIENTE	ESPERA	EQUIPAMENTOS / MOBILIÁRIO	QUANT.	ÁREA UNIT. (m²)	PAV.	ÁREA PAV. (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
Suite Standard	HOSPEDAGEM	CAMA CASAL, CAMA SOLTEIRO, MESA ESCRITÓRIO, BANHEIRO	20	40	18	720	864
Suite Comfort	HOSPEDAGEM	CAMA CASAL, CAMA SOLTEIRO, MESA ESCRITÓRIO, BANHEIRO	4	40	18	720	864
Suite Premium	HOSPEDAGEM	CAMA CASAL, CAMA KING, MESA ESCRITÓRIO, BANHEIRO	4	45	36	1620	1944
Suite Super Luxo	HOSPEDAGEM	CAMA KING, MESA ESCRITÓRIO, BANHEIRO, SOFÁ, FRIGOBAR	2	65	18	1170	1404
Apolo	PRAZNOTAMENTO APWTAMENTOS	GELADEIRA/ARMÁRIOS/ROUPARIA/LAVANDERIA/ROUÇAMARIAS	18	18	LAVANDERIA	18	21,6
TOTAL:				208	100	809,2	5097,6

RESTAURANTE

AMBIENTE	ESPERA	EQUIPAMENTOS / MOBILIÁRIO	QUANT.	ÁREA UNIT. (m²)	PAV.	ÁREA PAV. (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
RECEBIMENTO DE CARGAS	RECEBIMENTO DE CARGAS	BALCÃO	9	63	1	63	75,6
CONTROLAR RECEBIMENTO	CONTROLAR RECEBIMENTO	ARMÁRIOS	9	63	1	63	75,6
PREPARAÇÃO DE ALIMENTOS	SEPARAÇÃO DE ALIMENTOS	BALCÃO, COMPUTADOR	9	63	1	63	75,6
GUARDAR UTENSÍLIOS	GUARDAR UTENSÍLIOS	UTENSÍLIOS DE COZINHA	9	63	1	63	75,6
GUARDAR ALIMENTOS	GUARDAR ALIMENTOS	UTENSÍLIOS DE COZINHA	9	63	1	63	75,6
PREPARO DE REFEIÇÕES	PREPARO DE REFEIÇÕES	UTENSÍLIOS DE COZINHA	9	63	1	63	75,6
PREPARO DE REFEIÇÕES	PREPARO DE REFEIÇÕES	PADARIA	9	63	1	63	75,6
HIGIENIZAÇÃO DE UTENSÍLIOS	HIGIENIZAÇÃO DE UTENSÍLIOS	UTENSÍLIOS DE COZINHA	2	14	1	14	16,8
DISTRIBUIÇÃO DE REFEIÇÕES	DISTRIBUIÇÃO DE REFEIÇÕES	BANDEJAS, PRATOS, COPOS	2	14	1	14	16,8
REFEIÇÕES	REFEIÇÕES	MESAS, CADEIRAS	100	140	1	140	168
BEBIDAS		BALCÃO, ESTANTES	9	14	1	14	16,8
TOTAL:			168	616	11	308	369,6

SETORES

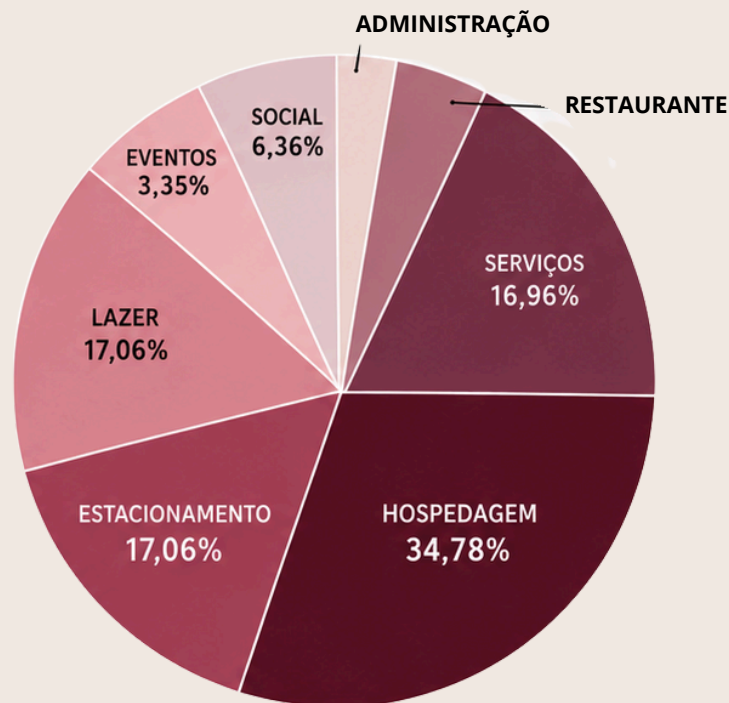


ANÁLISE

- Hospedagem concentra a maior participação, com **34,78%** do total analisado.
- Lazer e Estacionamento possuem participação igual, com **17,06%** cada.
- Serviços representa **16,96%** da área total.
- Social corresponde a **6,36%**.
- Eventos participa com **3,35%**.
- Restaurante representa **2,52%**.
- Administração tem a menor participação, com **1,93%** do total.



Área total analisada:
14.656,76 m²



SETORES	ÁREA m ²	PORCENTAGEM %
ADMINISTRAÇÃO	282,84 m ²	1,93%
SOCIAL	931,68 m ²	6,36%
EVENTOS	490,44 m ²	3,35%
LAZER	2.500,00 m ²	17,06%
ESTACIONAMENTO	2.500,00 m ²	17,06%
HOSPEDAGEM	5.097,00 m ²	34,78%
SERVIÇOS	2.485,20 m ²	16,96%
RESTAURANTE	369,60 m ²	2,52%
TOTAL	14.656,76 m²	100%



Maior área:
Hospedagem — 5.097,00 m²



Áreas intermediárias de destaque:
Lazer e Estacionamento — 2.500,00 m² cada



Menor área:
Administração — 282,84 m²

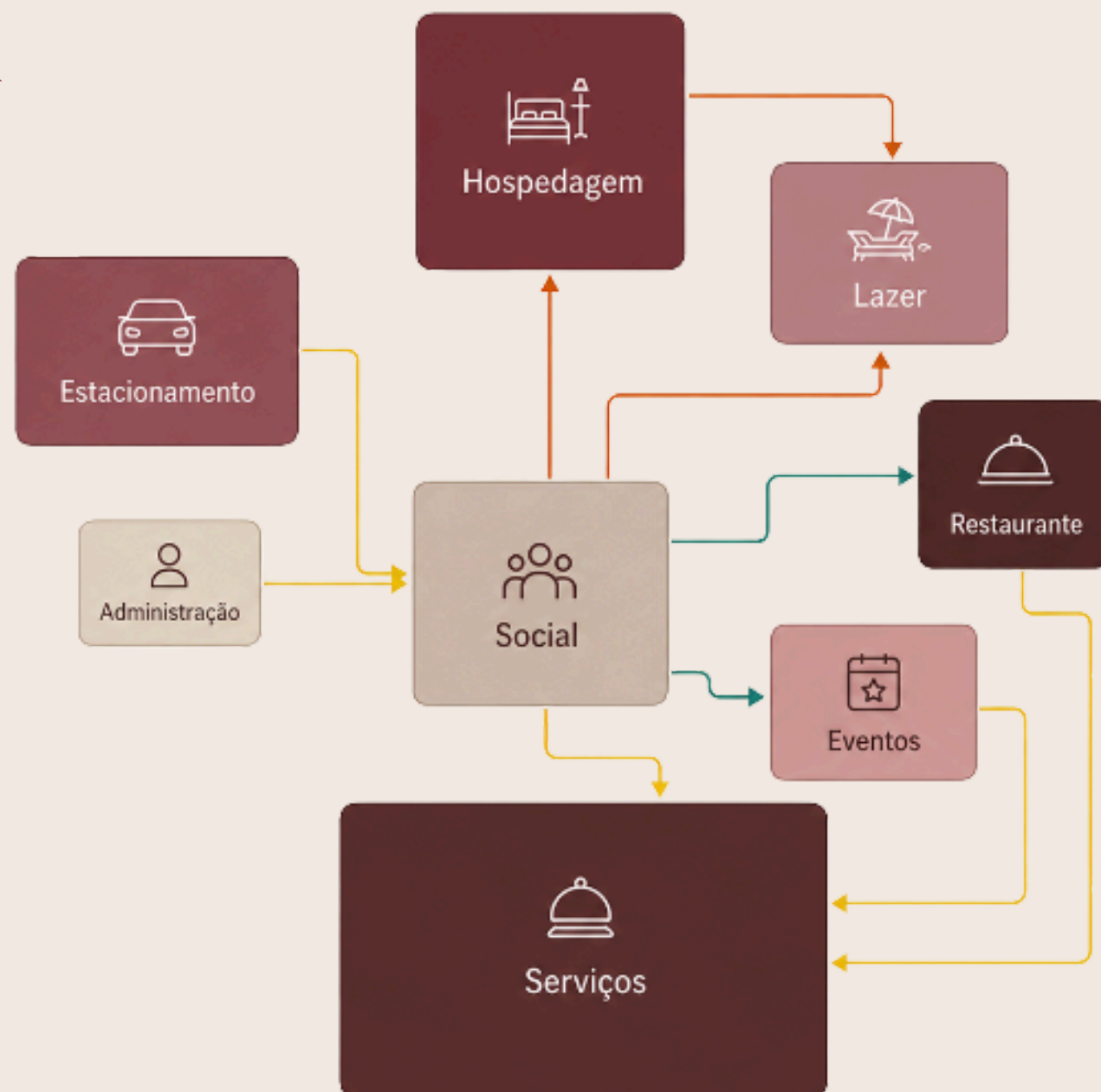
FLUXOGRAMA

Legenda do diagrama

-  Administração
-  Social
-  Eventos
-  Lazer
-  Estacionamento
-  Hospedagem
-  Serviços
-  Restaurante

Legenda circulação

-  →
-  → Acesso exclusivo Hóspede
-  → Acesso exclusivo Serviço



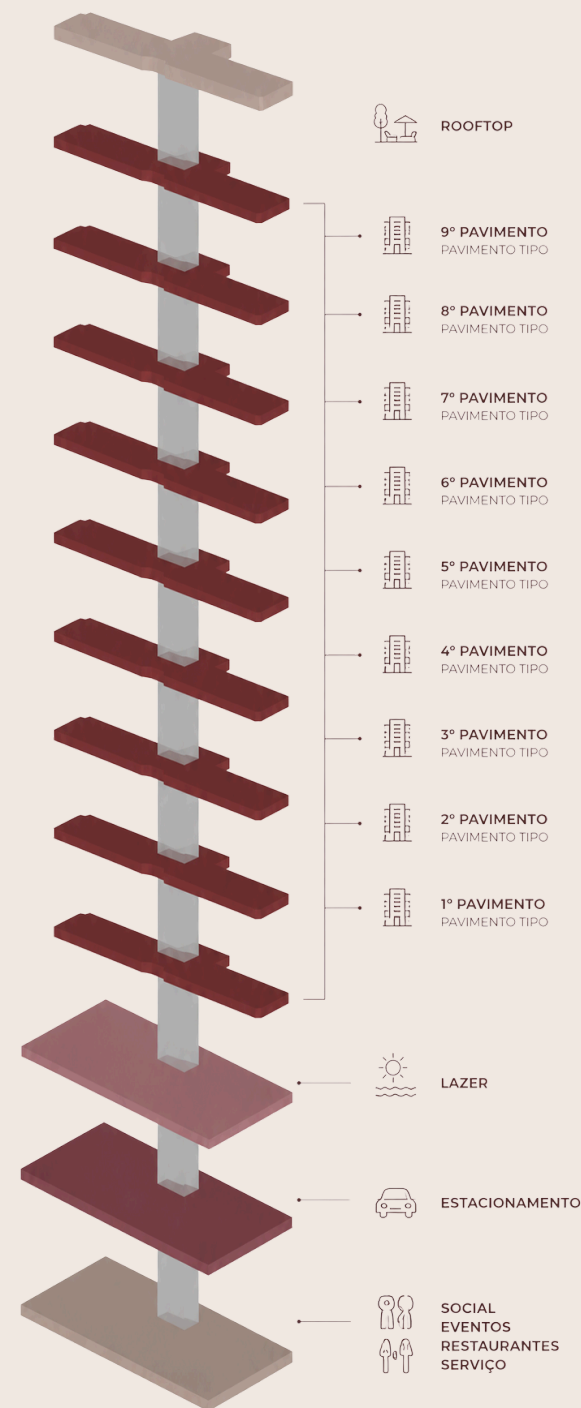
SETORIZAÇÃO

A setorização do edifício segue uma lógica vertical bem definida. Na base, concentram-se os setores de maior acesso público e funcionamento coletivo, reunindo Eventos, Social, Serviços e Restaurante. Essa organização facilita a chegada dos usuários, integra as áreas de convivência, alimentação e apoio, e cria uma base ativa para o empreendimento.

Nos níveis intermediários, a Administração aparece em um pavimento próprio, seguida pelo setor de Estacionamento e Serviços, reforçando a separação entre as áreas operacionais e os espaços de permanência dos hóspedes. Essa distribuição melhora o controle, a logística e o funcionamento interno do hotel.

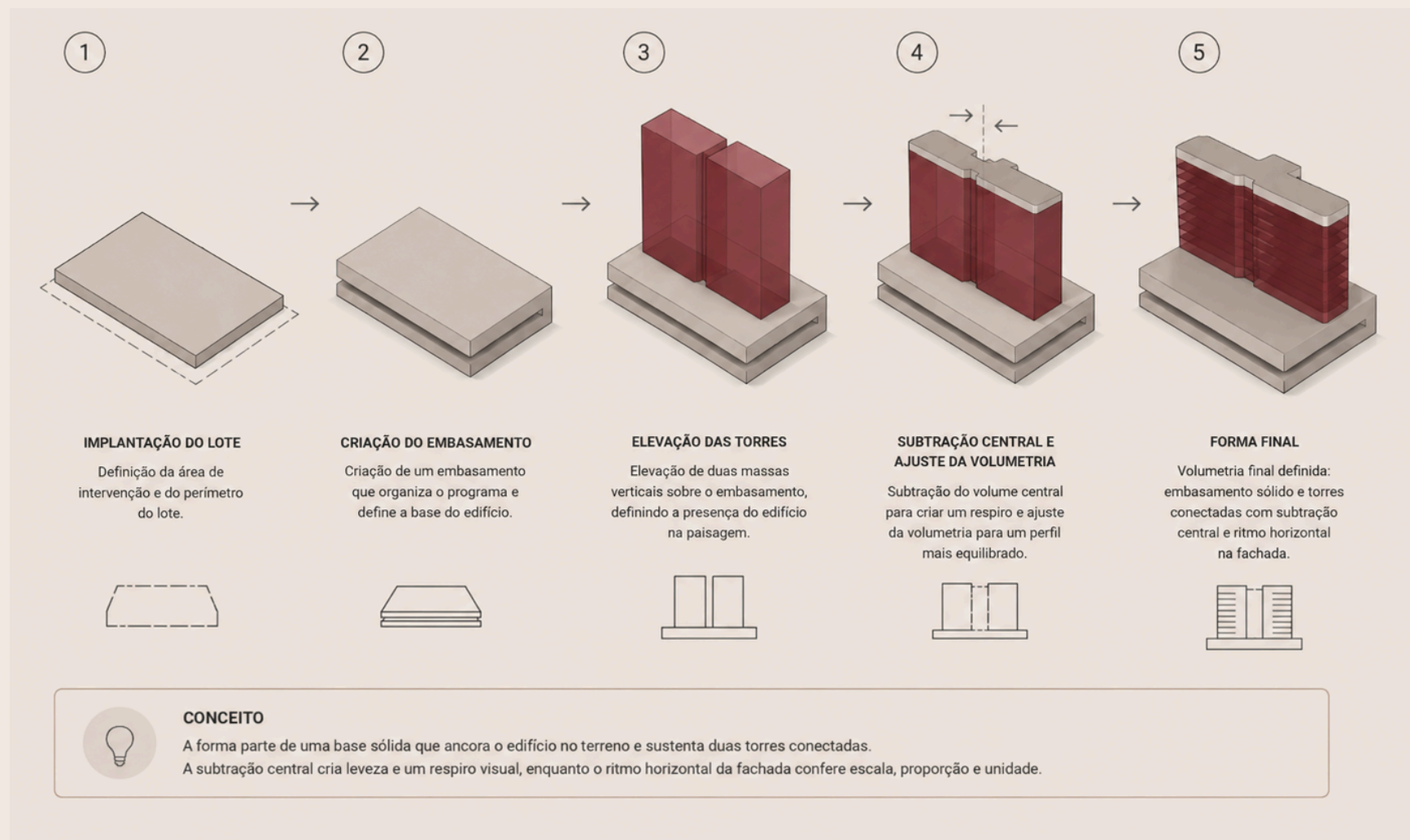
O Lazer ocupa um pavimento intermediário, próximo à hospedagem, funcionando como área de convivência e apoio à experiência dos hóspedes. Já no topo, o rooftop assume um caráter mais público e comercial, funcionando como um bar aberto também a visitantes externos, ampliando a relação do edifício com a cidade.

Os pavimentos tipo concentram a hospedagem, principal função do edifício, organizados de forma repetitiva e racional em torno do núcleo vertical. Assim, o diagrama apresenta uma setorização clara: base pública e ativa, níveis de apoio e operação, hospedagem no corpo da torre e rooftop com vocação urbana e social.



ESTUDO DE FORMA

Evolução da Volumetria



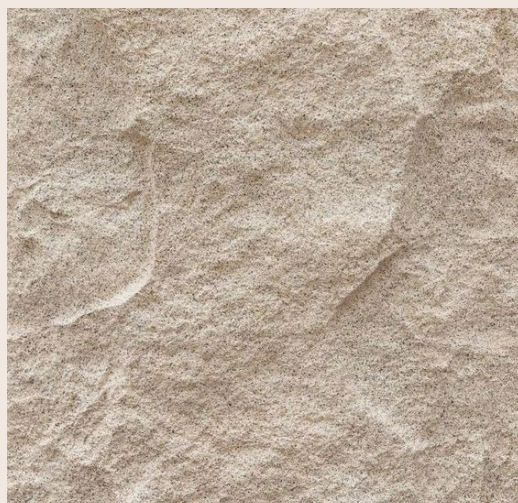
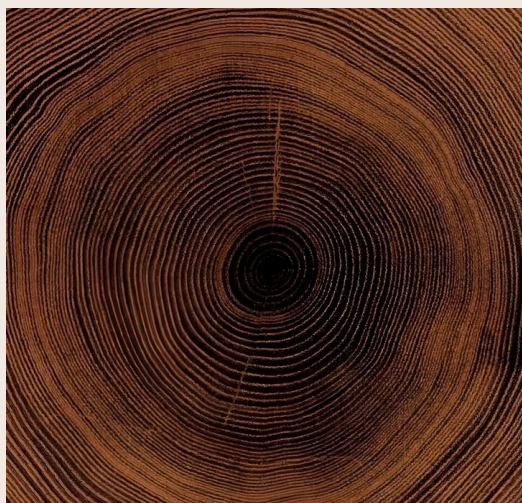
PROPOSTA TEORICA

BOSSA HOTEL BOUTIQUE

O hotel boutique proposto para a cidade de Goiânia surge da intenção de desenvolver uma hospedagem intimista, sofisticada e marcada pela valorização da identidade regional. Diferentemente da hotelaria convencional, caracterizada pela padronização dos ambientes, o projeto busca proporcionar experiências únicas por meio de espaços personalizados, capazes de fortalecer a conexão do hóspede com a cultura e a paisagem local.

A concepção arquitetônica adota como principal referência o Cerrado goiano, incorporando elementos que traduzem a estética, as cores e as texturas características do bioma. Na composição dos ambientes, são utilizados materiais como pedra, madeira, cerâmica artesanal e fibras naturais, criando uma linguagem arquitetônica que equilibra sofisticação e rusticidade. Os espaços internos e externos foram planejados de maneira integrada, valorizando jardins, vegetação e amplas aberturas, responsáveis por proporcionar iluminação natural, ventilação e relação visual constante com o entorno.

As áreas comuns do hotel foram concebidas para promover acolhimento e permanência, oferecendo ambientes confortáveis e convidativos. A ambientação utiliza elementos naturais e composições que reforçam a proposta de exclusividade e identidade regional, consolidando o caráter boutique do empreendimento.



Para fortalecer a identidade do projeto, as suítes foram desenvolvidas a partir de quatro temáticas inspiradas em elementos característicos da fauna, da paisagem e da cultura do estado de Goiás. A Suíte Canindé faz referência à arara-canindé, explorando cores marcantes e elementos tropicais; a Suíte Araguaia inspira-se nos rios e peixes típicos da região, como o dourado, incorporando tonalidades aquáticas e referências naturais; a Suíte Jaguar, inspirada na onça-pintada, busca destacar a força e a imponência da fauna do Cerrado por meio de materiais, texturas e cores mais intensas; e a Suíte Cerrado valoriza a vegetação típica e as paisagens de vereda, utilizando tons terrosos e elementos naturais na composição dos ambientes.

Dessa forma, o projeto arquitetônico ultrapassa a função básica de hospedagem e propõe uma experiência integrada à identidade local, na qual arquitetura, cultura e paisagem se articulam para criar memórias e fortalecer a relação do hóspede com o lugar.

Fonte: imagens coletadas do
Pinterest, 2026.



DIRETRIZES PROJETUAIS



RELAÇÃO COM O USUÁRIO
E EXPERIÊNCIA ESPACIAL



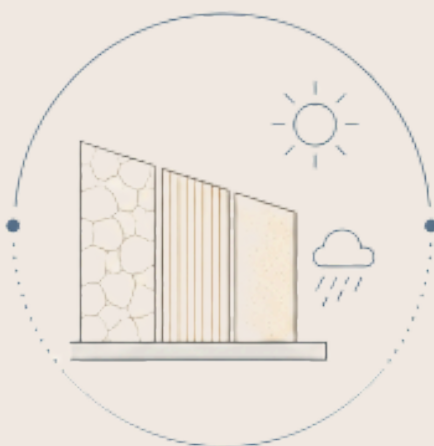
INTEGRAÇÃO COM O CONTEXTO
CULTURAL E URBANO



FLUXOS EFICIENTES
usuários, funcionários e serviços



VENTILAÇÃO E
ILUMINAÇÃO NATURAL



USO DE MATERIAIS ADEQUADOS
AO CLIMA LOCAL



VALORIZAÇÃO DA
PAISAGEM EXISTENTE

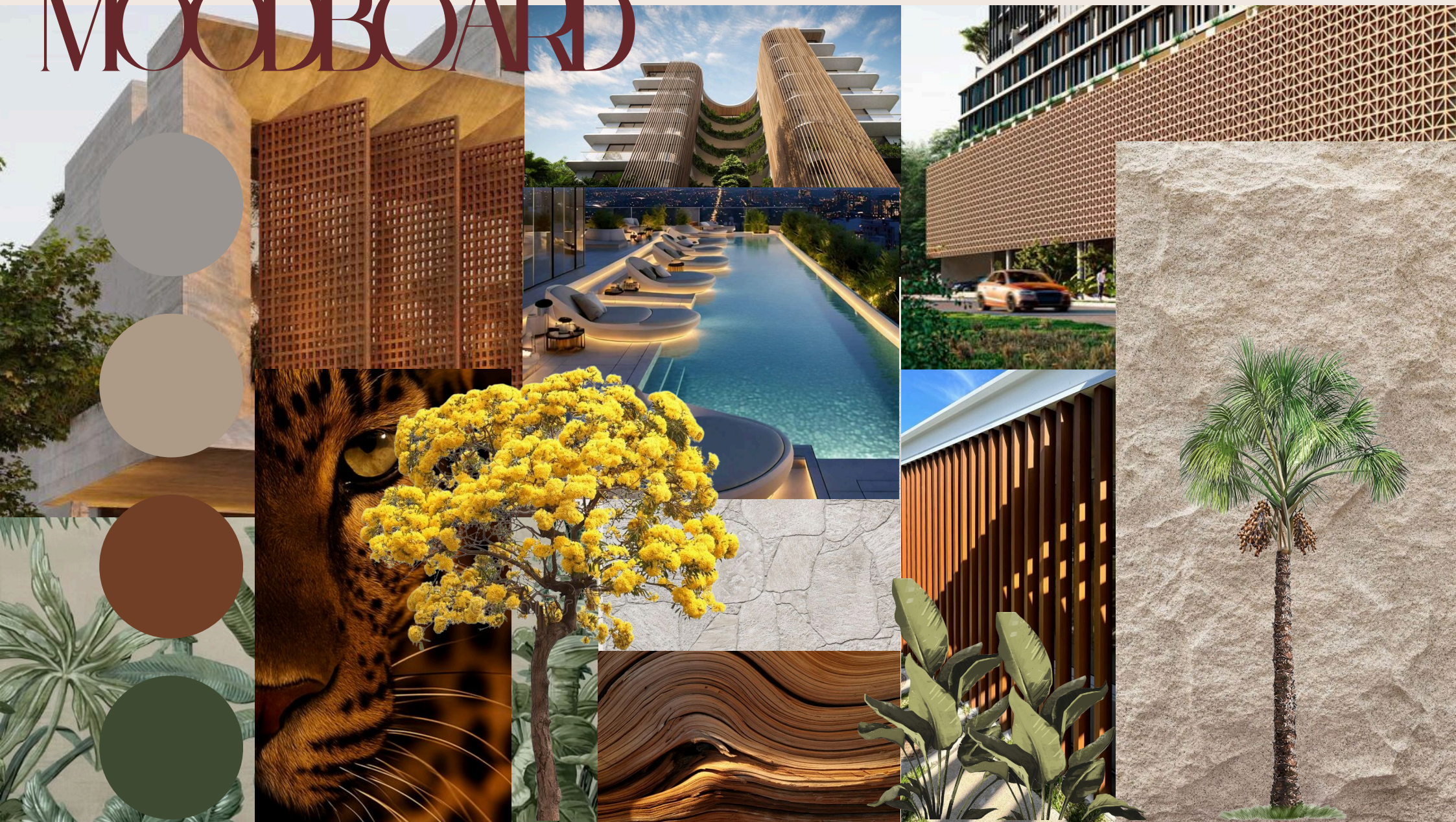
CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIAS

A estrutura do projeto foi pensada a partir de um sistema misto, buscando equilibrar eficiência construtiva, vencimento de vãos e flexibilidade espacial. A malha estrutural organiza a distribuição dos pilares conforme as necessidades de cada pavimento, considerando áreas com diferentes cargas e usos, como estacionamento, caixa d'água e último pavimento. Foram adotados pilares metálicos de 60 x 60 cm, vigas metálicas com altura de 65 cm e laje treliçada com espessura de 15 cm, compondo uma solução compatível com a proposta arquitetônica do edifício.

Além da solução estrutural, as fachadas foram tratadas como elementos ativos no desempenho ambiental da edificação. A proposta utiliza brises ripados vazados de PVC móveis, que permitem controlar a entrada de luz natural, a incidência solar direta, a privacidade dos ambientes e a ventilação. Esses elementos contribuem para reduzir o ganho térmico nas fachadas mais expostas e criam uma linguagem arquitetônica leve, ritmada e coerente com a proposta de um hotel boutique integrado ao contexto urbano e natural do Setor Marista. Todos os quartos do hotel contam com sacadas próprias voltadas para o Parque Areião, ampliando a relação entre interior e exterior e proporcionando ao hóspede uma experiência mais aberta, contemplativa e conectada à paisagem.

O projeto também incorpora estratégias bioclimáticas e paisagísticas, como coberturas verdes, jardins internos, sombreamentos e áreas ajardinadas distribuídas ao longo da edificação. Esses recursos ajudam a melhorar o conforto térmico, favorecem a ventilação cruzada, ampliam a entrada de iluminação natural e criam espaços de respiro dentro do edifício. Dessa forma, estrutura, fachadas, sacadas e paisagismo atuam de maneira integrada, buscando uma arquitetura mais eficiente, confortável e conectada à presença do Cerrado e à proximidade com o Parque Areião.

MOODBOARD



Fonte: Imagens coletadas no Pinterest (2026)

1. THE BUSINESS RESEARCH COMPANY. Boutique Hotel Global Market Report 2024. London: The Business Research Company, 2024. Disponível em: <https://www.thebusinessresearchcompany.com/report/boutique-hotel-global-market-report>. Acesso em: 29 out. 2025.
2. ARCHDAILY BRASIL. Entre função e estética: incorporando luz natural e ventilação nas fachadas. ArchDaily Brasil, s.d. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/1007874/entre-funcao-e-estetica-incorporando-luz-natural-e-ventilacao-nas-fachadas?ad_campaign=normal-tag. Acesso em: 29 out. 2025.
3. PINTEREST. Referência visual arquitetônica. Pinterest, s.d. Disponível em: <https://es.pinterest.com/pin/347480927518273360/>. Acesso em: 29 out. 2025.
4. HISTÓRIA DO MUNDO. Mosteiros medievais. História do Mundo, s.d. Disponível em: <https://www.historiadomundo.com.br/idade-media/mosteiros-medievais.htm>. Acesso em: 29 out. 2025.
5. R2PG. Tavernas e estalagens. R2PG, 2016. Disponível em: <https://r2pg.com.br/2016/08/10/tavernasestalagens/>. Acesso em: 29 out. 2025.
6. WIKIPEDIA. Palazzo Pisani Gritti. Wikipedia, s.d. Disponível em: https://en.wikipedia.org/wiki/Palazzo_Pisani_Gritti. Acesso em: 29 out. 2025.
7. HISTORIC HOTELS OF AMERICA. The Savoy London: history. Historic Hotels of America, s.d. Disponível em: <https://www.historichotels.org/hotels-resorts/the-savoy-london/history.php>. Acesso em: 29 out. 2025.
8. HISTORIC HOTELS THEN AND NOW. Ritz Paris. Historic Hotels Then and Now, s.d. Disponível em: <https://www.historichotelsthenandnow.com/ritzparis.html>. Acesso em: 29 out. 2025.
9. VINTAGE MANHATTAN SKYLINE. The 46-story New York Hilton Hotel. Tumblr, s.d. Disponível em: <https://www.tumblr.com/vintagemanhattanskyline/173200299398/the-46-story-new-york-hilton-hotel-originally-the>. Acesso em: 29 out. 2025.
10. UNIQ HOTELS. Blakes Hotel. Uniq Hotels, s.d. Disponível em: <https://www.uniqhotels.com/blakes-hotel/>. Acesso em: 29 out. 2025.
11. CASA PINO. Uma esquina do mundo: Copacabana Palace faz 100 anos como referência nacional de sofisticação. Casa Pino, s.d. Disponível em: <https://casapino.com.br/pino/uma-esquina-do-mundo-copacabana-palace-faz-100-anos-como-referencia-nacional-de-sofisticacao/>. Acesso em: 29 out. 2025.
12. SEU IMÓVEL GOIÂNIA. Gentilezas urbanas realizadas pela Opus em Goiânia. Seu Imóvel Goiânia, s.d. Disponível em: <https://seuimovelgoiania.com.br/gentilezas-urbanas-realizadas-pela-opus-em-goiania/>. Acesso em: 29 out. 2025.

OBRIGADA!