

**Do Hotel ao Condomínio Residencial: Habitabilidade e conformações
socioespaciais distintas**

*From Hotel to Residential Condominium: Habitability and distinct socio-spatial
configurations*

Bianca Coutinho Lopes Cunha

Aluna de mestrado, Universidade Federal de Juiz de Fora, Brasil
bianca.lopes@estudante.ufjf.br

José Gustavo Francis Abdalla

Professor Doutor, UFJF, Brasil.
gustavo.francis@ufjf.br

RESUMO

O objetivo do artigo é compreender a espacialidade em um hotel, o considerando como moradias de curta e longa permanência. Especificamente, se quer apontar quais relações socioespaciais, no sentido do ambiente construído de vida para as pessoas, são proporcionadas a seus residentes. Tem-se a análise documental da arquitetura e sua normativa e entrevistas como metodologia, incluindo-se aí os aspectos formais territoriais urbanos. Busca-se suporte pela teoria ecológica ambiental. Vai-se desenvolver a pesquisa por meio de coleta de dados técnicos-arquitetônicos e levantamento in loco por meio do Walkthrough. A cidade de Juiz de Fora, MG, é o local da pesquisa. A investigação se faz por meio das análises quanto à habitabilidade da edificação e características socioculturais presentes no ambiente construído. Além disto, são classificados dois objetos centrais para análises: (a) lugares, como meio físico formal e (b) ambientes, como meios sociais. Como resultados, tem-se quadros com elementos descritivos que permitem compreender o cenário de vida proporcionado aos usuários de hotéis e seus possíveis impactos presumíveis na vida cotidiana de moradores nesta tipologia arquitetônica. Como conclusão, reafirma-se que a relação pessoa-ambiente encontrada no edifício acontece entre dois públicos distintos, os hóspedes de curta permanência e os de longa permanência, e cada um desenvolve características socioespaciais diferentes.

PALAVRAS-CHAVE: Arquitetura. Habitabilidade. Hotel.

ABSTRACT

The objective of the article is to understand the spatiality in a hotel, considering it as short- and long-stay housing. Specifically, we want to point out which socio-spatial relationships, in the sense of the built living environment for people, are provided to their residents. There is a documentary analysis of architecture and its regulations and interviews as a methodology, including formal urban territorial aspects. Support is sought from environmental ecological theory. The research will be developed through the collection of technical-architectural data and on-site survey through Walkthrough. The city of Juiz de Fora, MG, is the location of the research. The investigation is carried out through analyzes regarding the habitability of the building and sociocultural characteristics present in the built environment. Furthermore, two central objects for analysis are classified: (a) places, as formal physical environments and (b) environments, as social environments. As a result, we have tables with descriptive elements that allow us to understand the life scenario provided to hotel users and their possible impacts on the daily lives of residents in this architectural typology. In conclusion, it is reaffirmed that the person-environment relationship found in the building occurs between two distinct audiences, short-stay guests and long-stay guests, and each one develops different socio-spatial characteristics.

KEYWORDS: Architecture. Habitability. Hotel.

1 INTRODUÇÃO: PROBLEMA; OBJETIVO E BREVE HISTÓRICO

Este é uma pesquisa que apresenta resultados parciais, pois faz parte do desenvolvimento de um mestrado, onde os autores estão diretamente envolvidos. O objetivo do artigo é compreender a habitabilidade em um hotel. A problemática posta à investigação está no fato que hotéis são cenários diferenciados da habitação tradicional e têm duas naturezas arquitetônicas a serem consideradas, tipológica e de população de usuários, quais sejam: (1) hotéis são considerados moradias e (2) há, nisto, moradores diversos.

Trazendo-se um curto histórico da hotelaria, pode-se apontar a possibilidade de um paralelo na relação à tipologia de residências, nos primeiros tempos, quando ainda não existia como tipologia em si. Segundo Barbosa e Leitão (2005), no Brasil, as primeiras hospedagens surgiram em residências, onde a população local hospedava viajantes e entregavam uma “excelente” hospitalidade. Isto ocorreu, principalmente, nos primeiros três séculos da colônia, onde as famílias tinham atitude hospitaleira de receber “tropas”, ou pessoas em trânsito, em abrigos especificamente a eles destinados, a qualquer hora em que chegassem, do dia, ou noite, dado que estes lugares não estavam relacionados aos interiores, mas em locais sem comunicação com as famílias. Também há que se ressaltar que as estruturas das habitações não abrigavam, tal qual hoje em dia acontece, ambientes de proximidade física-espacial com as vizinhanças (Souza, 1977). Segundo, Andrade; Brito e Jorge (2005), mesmo fora do Brasil, a terminologia hotel só aparece no século XVIII, na Inglaterra. Os autores ainda colocam que é neste século que se veem os primeiros edifícios com esta tipologia no Brasil, primeiro em Salvador, ainda como hospedaria agregado ao Colégio dos Jesuítas e depois, já como termo consagrado contemporaneamente, o Hotel Pharroux, no centro do Rio de Janeiro. Entretanto, a terminologia hotel, no país, primeiramente esteve atrelada à cidade do Rio de Janeiro, capital e que abrigou um grande contingente de imigrantes com a vinda da corte portuguesa em 1808. Estas hospedagens, ainda assim, eram reconhecidas como serviços mais próximos de restaurantes. Só, a partir de meados do século XIX e durante o século XX, segundo o CBA-Hotéis (1987), que ocorreram dois momentos que alavancaram as construções na hotelaria brasileira, entre 1920-1930 e depois de 1960. Assim, se desenvolveu e consolidou como um setor de serviços social de lazer, negócios e outros, economicamente organizado e distribuído pelo país.

2 METODOLOGIA

A metodologia possui abordagem qualitativa de caráter exploratório. Visa levantar dados, sistematizar e analisar acerca da habitabilidade no sentido de compreender as relações socioespaciais de duas ordens, uma objetiva e outra subjetiva, que formam o ambiente construído relacionado à vivência das pessoas em moradias.

Dois campos teóricos são trabalhados: a ecologia humana e a relação pessoa-ambiente. O primeiro dá suporte ao ecossistema humano (BENNETT, 1996 e STEINER, 2016). O segundo às relações que os homens têm com territórios e territorialidades do macro ao microterritório, com base na proposição de Haesbaert (2019) e Souza (2018). Para análise sociocultural será utilizada como embasamento a teoria ecológica de Bronfenbrenner (1996)

Utiliza-se o método de levantamento documental que possibilita as análises do edifício, tanto quanto aos aspectos geométricos-formais, quanto em relação ao projeto socioespacial

nele presente. Complementa a documentação, dados técnicos e normativos específicos no interesse da pesquisa, nos campos da habitabilidade e hotelaria. Ressalta-se que algumas informações apresentadas neste trabalho foram coletadas por meio de entrevista semiestruturada e visita in loco, pelo modelo Walkthrough, ambas, com colaboradores administrativos do hotel realizada para a dissertação em desenvolvimento, e este contato só foi possível mediante aprovação do Comitê de Ética em Pesquisas (CEP) da Plataforma Brasil sob o número 71745123.4.0000.5147.

Voltando à questão da análise da habitabilidade, seu papel na pesquisa se apresenta, por premissa, como um método significativo. Trata-se assim, porque ela está além das escolhas pessoais, pois são argumentos com “caráter visível” nos espaços arquitetados e habitados (BOLLNOW, 2008) que afetam necessidades diretamente relacionadas às condições saudáveis para manutenção da saúde humana. Por exemplo, garantem possibilidades de atendimento às atividades de vida diária (AVD) e atividades instrumentais de vida diária (AIVD), que são dois aspectos correntes e relacionados às autonomias das pessoas para que possam viabilizarem suas necessidades e habilidades básicas, tais como: realização em segurança das necessidades biológicas (ir ao banheiro, comer, repousar) e de higiene pessoal e coletiva (tomar banho, escovar dentes, limpeza dos lugares etc.). Além disto, a habitabilidade requer uma observação cuidadosa em relação à antropometria humana e a análise ergonômica dos ambientes, tanto em relação à geometria dos espaços, quanto aos aspectos cognitivos trazidos como elementos de natureza cultural de uma sociedade.

Reforça todo o posicionamento aqui que, de acordo com a perspectiva estritamente técnico normativa da NBR 15575, a habitabilidade de um edifício precisa, sobretudo, atender aos tópicos físico-espaciais de uma edificação, tais como: estanqueidade; desempenhos térmico, lumínico e acústico; saúde, higiene e qualidade do ar; funcionalidade e acessibilidade; conforto tátil e antropodinâmico (NBR 15575, 2013). Assim, estes serão analisados nos hotéis de acordo com seus projetos arquitetônicos e conforme o edifício se encontra no espaço-tempo da pesquisa.

Habitabilidade forma cenários que também afetam desejos, como: escolha em relação ao exossistema e mesossistema de serviços de localização territorial dos hotéis; das paisagens possíveis, dos confortos etc. O que são decisões de natureza individual.

Por tudo, pode-se entender que habitabilidade é adotada como um campo de abordagem para análises e considerações na metodologia deste artigo. Diz-se isto porque, como visto acima, ela traz argumentações consideradas explícitas para observações físico-espaciais das coisas objetivas e subjetivas que estão relacionadas ao espaço arquitetônico. Também está atrelada à corporeidade, com isto a considerações acerca da vivência social e cultural, mas sem a direta presença do corpo no espaço.

2 - CONTORNO DE PESQUISA

A evolução do setor, conforme ocorrem novas demandas aos programas de necessidades para suas arquiteturas, acarreta a formação de um conjunto diferenciado de tipologias, aqui ditas, secundárias. Assim, hotéis têm várias configurações organizacionais e funcionais, que levam às diversidades de localização regional, municipal e local e com naturezas formais distintas. Com isto posto, tem-se, hoje em dia, um conjunto sofisticando de

variabilidades classificatórias e/ou subtipologias para as suas edificações e, de igual proporção, em possibilidades dos serviços para atender aos diferentes grupos de usuários. Neste sentido, há inúmeras conformações e, esta pesquisa, trabalha com três categorias: comercial, condomínio residencial e hospedagem. Além disso, a categoria de hospedagem se subdivide em curta permanência e longa permanência. Ainda, um considerável número de edificações, frequentemente apresenta usos mistos, sabido que possuem serviços de hotelaria, lojas comerciais, serviços de turismo empresarial (agências de viagens e pacotes de turismo propriamente ditos), serviços de eventos de diferentes naturezas (congressos, shows artísticos, exposições etc.), entre outros, mas tudo operando num mesmo complexo hoteleiro. Há, por estas condições, uma variabilidade programática, como: resorts, hotéis urbanos, hotéis rurais, hotéis de trânsito, motéis etc.

Os residentes relacionados à investigação vão ser classificados em dois grupos, a saber: (a) curta permanência e (b) longa permanência. De acordo com a Lei 11.771 (2008), o tempo legal de permanência para hospedagens é de até 90 dias. Sendo assim, períodos superiores a este para empreendimentos hoteleiros, são abordados pela Lei 8245 (1991). Diante disso, os autores adotaram o termo curta permanência para períodos inferiores a 30 dias e longa permanência para períodos superiores.

Vai se trabalhar com o que, peremptoriamente, foi denominado hotel misto de dois padrões de usuários: (a) quartos convencionais e/ou tradicionais e (b) residência e/ou suítes. Entendendo-se que o primeiro grupo está associado ao morador, passante, de curta permanência e o segundo grupo ao morador de longa permanência. Tal opção por trabalhar grupos de usuários, portanto, não impede que o hotel esteja associado a um complexo com um programa vasto de funções e usos, com muitos serviços agregados. Desta maneira, pode apresentar muitas atividades para os dois grupos de usuários (restaurantes, comércio diversos, serviços de lavagem de roupas, salas de cursos, locais de exposições, áreas de lazer, serviços de beleza etc.), isto é, pode ser um resort, ou um hotel urbano, entre outros.

No que trata do caráter geográfico-territorial, este artigo tem como característica e especificidade, trabalhar a questão em cidades de porte médio, dado que a investigação ocorre em Juiz de Fora, MG, que está localizada entre as capitais Rio de Janeiro e Belo Horizonte e que possui, aproximadamente, 540 mil habitantes (IBGE, 2022). Mais ainda, a unidade hoteleira pesquisada foi erguida na área central do município. Tal posição urbana da edificação e a regional da cidade do estudo, são significativas e complementares, pois trazem pontos diferentes para compreender aspectos da atratividade para hóspedes em hotéis. Em resumo, aqui, no trato locacional, há dois pontos a serem notados como relevantes: (1) o caráter regional que o município tem e que gera uma área de influência que, em alguns casos, como, por exemplo, na área de abrangência territorial do Sistema Único de Saúde (SUS), onde é macrorregião estadual fornecendo assistência (primária, secundária e terciária) para mais de 90 municípios que, somados, chegam a mais de 1,5 milhões de pessoas e (2) a territorialidade sociocultural, econômica e formal da cidade em sua área central. Neste segundo caso, o centro municipal apresenta-se multifatorial em termos de atrativos a serem considerados, como: (a) proximidade aos órgãos de controle estatal (câmara de vereadores, prefeitura, secretarias municipais e fóruns), (b) equipamentos físico-territoriais presentes e de diferente naturezas que atraem pessoas da área de influência indicadas pelo primeiro item, como são a territorialidade socialmente e culturalmente construída ao longo da história da cidade, onde há uma vasta rede

de comércio de galerias comerciais (característica morfológica urbana imperativa no município) que possuem diversidade de comércios, serviços das mais variadas naturezas; (c) equipamentos público e privados nos três níveis educacionais e (d) equipamentos de cultura, esporte e lazer (praças urbanas ativas, feiras em ambientes públicos, teatros, bares e restaurantes, academias de ginástica e centros esportivos e/ou clubes etc.). Há que se dizer ainda que a população residente na área central também é significativa e que é composta por todas as classes socioeconômicas. Também a cidade tem alguns aspectos adicionais, não necessariamente advindos da área central, como por exemplo, a produção industrial é significativa com a participação de empresas como: Becton, Dickinson (insumos de saúde); Siderúrgica Mendes Júnior (Arcelor-Mittal); Mercedes Benz (unidade de caminhões), sede da MRS Logística (concessionária da malha da Rede Ferroviária Federal); CODEME (fábrica de estrutura de aços), entre outras. Cabe dizer que a cidade conta com cinco distritos industriais que também exercem influência para o setor de hotelaria.

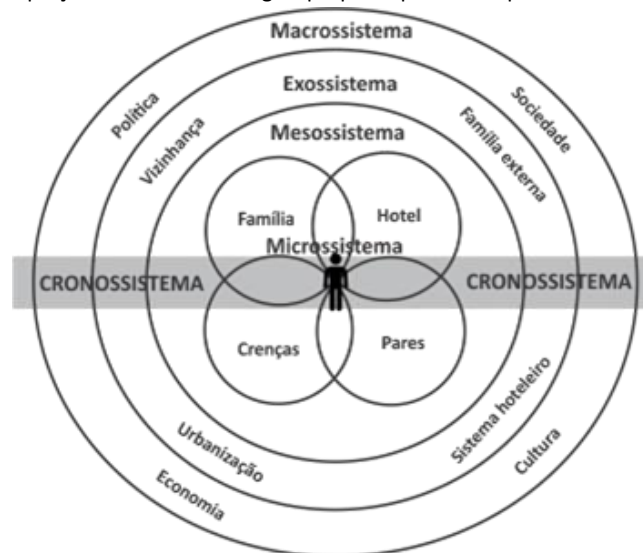
No contexto da edificação, tem-se, entretanto, que o objeto da arquitetura é o espaço (COUTINHO, 1977), sendo este o artefato central da abordagem do artigo. Neste sentido, ressalta-se que não é possível, apenas com a habitabilidade, resolver o todo do espaço arquitetural e construtivo ambiental. Portanto, o artigo está limitado aos seus elementos e não atinge uma abrangência completa da abordagem arquitetônica do espaço, entre outros, não é possível observar aspectos ambientais de natureza da vivência nos lugares, como valores de natureza estritamente cultural, questões de apegos e afetos, vínculos organizacionais, a natureza cultura que leva às considerações pessoais sobre os lugares e ambientes, a constatação da presença da trajetória de vida das pessoas como impressões dos lugares etc.

A pesquisa classifica dois marcadores territoriais, um deles são os lugares e o outro são os ambientes. O primeiro trata dos aspectos formais, geométricos e materiais objetivos das arquiteturas, como dimensionamentos, volumetrias etc. O segundo são elementos subjetivos, mas que guardam considerações argumentativas objetivas, como são as orientações espaciais de norte/sul de uma edificação, ou a setorização espacial de uma tipologia, ou mesmo o arranjo físico dos interiores, quer para atender à aspectos de caráter funcional, ou arranjos socioculturais de um grupo ou sociedade (BAUDRILLARD, 2002; BOLLNOW, 2008; CAVALCANTE e NÓBREGA, 2017; RAPOPORT, 1990; SEGAUD, 2016; THIBAUD, 2018).

Se tratando de pesquisa sobre o ambiente construído, mesmo entendendo que não é possível compreender o espaço excluindo a presença de seu usuário, pois este é o ser significante desta correlação entre pessoa-ambiente, mas, para superar a ausência do usuário, aborda-se as contextualizações com referência à ecologia humana (BENNETT, 1996) e a teoria ecológica ambiental de Bronfenbrenner (1996) para análise do contexto socioespacial dos usuários do hotel. Ainda, reafirmamos que este artigo apresenta resultados parciais de significativa importância, pois segundo Laraia (1986), antropologicamente sempre nos pautamos pela existência do ambiente físico para as atitudes e ações humanas, mesmo nos casos de situações virtuais e/ou imaginárias, como indicou Merleau-Ponty que tocamos apenas no palpável: “... se apreende as coisas por onde elas devem ser apreendidas para se tornarem espetáculo ...” (MERLEAU-PONTY, 2011, p.355). Coloca-se então que são pressupostos humanos válidos até os dias atuais, incluindo-se todas as transformações tecnológicas que vivenciamos, enquanto homo sapiens. Neste sentido, segundo Bronfenbrenner (1977), a análise de contexto deve acontecer do microsistema ao macrosistema, sendo este caracterizado como um conjunto complexo.

Moser (2018) traduz a relação que envolve os indivíduos a partir do campo espacial de entorno do sujeito proposto por Bronfenbrenner (figura 1). Neste contexto, as relações entre os sujeitos são interrelacionais e bidirecionais, onde os sistemas apresentam diferentes interesses e também autônomo pessoal e de grupos. Por exemplo, a localização urbana do hotel pode ser um aspecto relevante na escolha pessoal, ou funcional, isto é, de onde eu estou e para onde eu vou. Isto se dá, contudo, por diferentes motivos (trabalho, serviços ao redor, distrações positivas e/ou negativas etc.).

Figura 1 – Adaptação do Modelo Ecológico proposto por Moser para o contexto de pesquisa

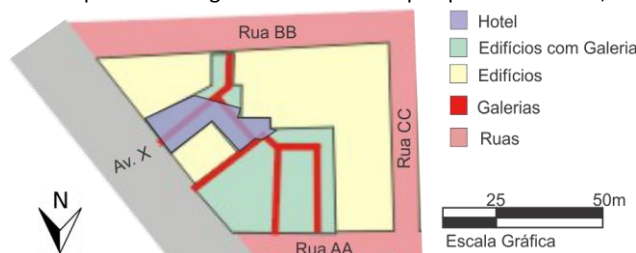


Fonte: Autores, 2024.

3 RESULTADOS

O levantamento documental foi realizado no acervo da divisão de arquivo público municipal de Juiz de Fora, MG, onde se encontram os processos de requerimento de obras e alvará de aprovação da edificação. As plantas baixas das arquiteturas e/ou modificações e levantamentos pontuais estão lá paginadas. Esta consulta foi necessária, pois as tentativas de acessar os arquivos com a construtora não obtivera êxito. Neste processo, constatou-se que a empresa administradora do hotel recorre à documentação no processo legal para dados técnico-construtivo, mas também faz uso, caso a caso, de forma pontual de levantamentos específicos em eventuais alterações físico espaciais (ex.: reformas). Também há que se salientar que todo o material não tem qualquer elemento de virtualidade, quer em desenhos tipo *Computer-Aided Design* (CAD), ou *Building Information Modeling* (BIM). A pesquisa, por este aspecto, trabalhou com dados processuais da prefeitura e foi autorizada pela empresa para tanto. Além disto, foi possível fotografar as pranchas presentes do processo e se teve que elaborar desenhos esquemáticos para o desenvolvimento das análises. Isto se deu porque não há possibilidade de solicitar a retirada do processo do setor da prefeitura.

Figura 2 – Elaborada a partir de imagem do relatório de pesquisa de Abdalla, 1996.



Fonte: Autores, 2024.

O edifício, como dito antes, está localizado no centro de Juiz de Fora, MG, em uma via movimentada e com conexões a outras duas vias, sendo uma delas o primeiro logradouro público da cidade e todas as três vias localizadas no centro histórico da cidade e são referenciais para atividades comerciais e de serviços, para linhas do transporte coletivo urbano, bem como com muitas edificações multifamiliar habitacionais ao redor (figura 2). Assim, no entorno e mesmo através do complexo edificado, onde está locado o hotel, há todas as atratividades já descritas para a área central. Cabe alertar que a própria edificação faz parte destas atratividades e “facilitadores” que, para uns são positivos e, noutro sentido, podem não ser para outros.

No geral, a maior parte dos serviços disponibilizados pelo hotel, são acessíveis pelos hóspedes de curta permanência e estão inclusos no valor da diária. São eles, conforme levantamento in loco: limpeza e arrumação de quarto, estacionamento, café da manhã, internet gratuita, recepção 24h, e restaurante. Para moradores de longa permanência os mesmos serviços podem ser contratados separadamente.

Foi relatado pelo supervisor do hotel que, em algumas épocas ao longo do ano, o hotel tem redução na taxa de ocupação dos quartos. A baixa procura por curta permanência, nestes momentos, levou a estabelecer uma “tática administrativa” para aumentar e dar estabilidade na ocupação das unidades. Com isso, eles estabeleceram unidades para longa permanência em maior número. Estes moradores são denominados pelo hotel de “mensalistas”. Acresce a esta tática outras igualmente comerciais. Por exemplo, foi relatado que, entre a curta e longa permanência, há possibilidades intermediárias, como foi um acordo realizado com um centro de reabilitação. Tratou-se de receber pacientes em período transitório, entre a alta da internação e o retorno à sua residência original. Assim, o hotel disponibilizou unidades para que estas pessoas ficassem por períodos de um a dois meses. Tal condição foi possível porque era necessário um local “neutro”, mas controlado e não distante do serviço de saúde da clínica.

3.1 SISTEMATIZAÇÃO E ANÁLISES DE SETORES

A análise setorial desenvolvida pelos autores foi com base na Quadro 1 e realizada segundo a classificação do livro *Hotel: Planejamento e Projeto* (ANDRADE, BRITO, JORGE, 2005, p.91), que resultou em ilustrações gráficas para este artigo.

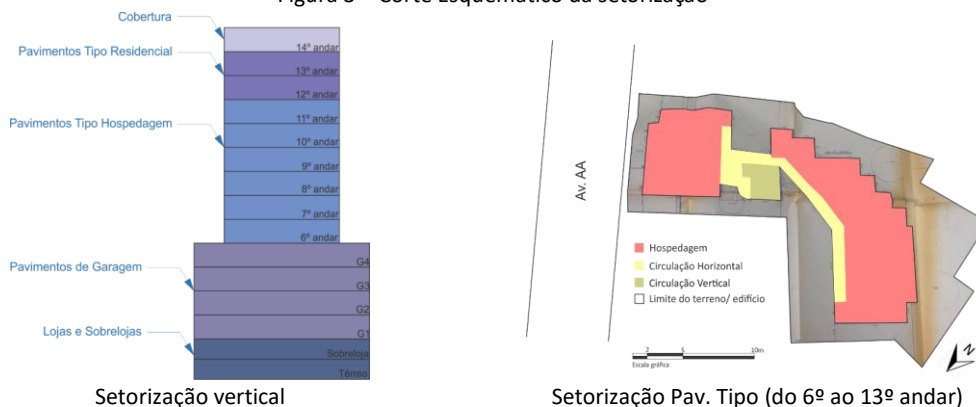
Quadro 1 - Setores e Instalações do Hotel

| | | |
|---|---------------------|---|
| 1 | Hospedagem | Apartamentos e suítes |
| 2 | Públicos e sociais | Lobby, salas de estar, sala de TV, sala de leitura, restaurantes, bares, salão de eventos etc. |
| 3 | Administrativos | Recepção, gerências, reservas, marketing, contabilidade, recursos humanos etc. |
| 4 | Serviços | Lavanderia, vestiários, manutenção, depósitos etc. |
| 5 | Alimentos e bebidas | Recebimento, pré-preparo, câmaras frigoríficas, almoxarifado de A&B, cozinha principal, cozinha de banquetes etc. |
| 6 | Equipamentos | Central de água gelada, subestação, quadros de medição, grupo motor-gerador, casa de bombas de recalque, caldeiras etc. |
| 7 | Recreativos | Quadras de esportes, campo de golfe, piscinas, parque aquático etc. |

Fonte: autores (2023).

A estrutura morfológica espacial é constituída por base e torre, e está macro dividida em três setores: (a) comercial, (b) hospedagem e (c) residencial (ver figura 3). No setor (a), no bloco de base da torre, existe uma rede de galerias comerciais que permitem o trânsito de pedestres entre três logradouros públicos (ver figura 2). As galerias, como característica urbana desta centralidade, fazem ligações entre diferentes edificações, isto é, são elementos de promoção do “*pedestrianation*”, de interior de quadras, entre ruas, e realizado com diferentes edifícios galerias (Dias et al, 2017). O bloco ocupa 100% do terreno e dá acessos ao hotel.

Figura 3 – Corte Esquemático da setorização



Fonte: autores (2024)

A torre com o serviço de hotel, praticamente atende a todos os sete itens do quadro 1, contudo, não necessariamente em todas as suas possibilidades. Ela é composta por oito pavimentos tipo (do 6º ao 13º andar), com um total de 120 unidades, com quinze delas por pavimento, sendo que não há diferenças físico-funcionais no projeto arquitetônico (ver figura 2). O 12º e 13º pavimento mantém a arquitetura do pavimento tipo, porém, são destinados às residências de apartamentos convencionais, tendo como fato significativo constituírem um condomínio próprio, nomeado de Condomínio “S”. Algumas unidades destes dois pavimentos

têm proprietários independentes da empresa hoteleira. Todas as demais unidades são destinadas às hospedagens do Hotel “flat S”.

Figura 4 – Unidade Habitacional padrão



Planta Baixa



Fotos Unidade Habitacional

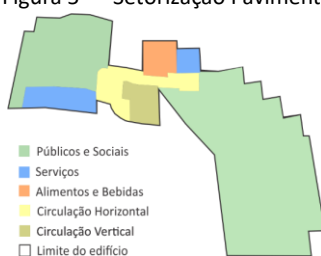
Fonte: autores (2024)

O 14º pavimento foi alterado em relação ao projeto original com vistas a suprir as necessidades dos serviços de hotelaria. Ele é um pavimento de convivência e serviços, contendo salão de reuniões/ festas, restaurante, copa, duas cozinhas, sanitários e vestiários para colaboradores. A figura 4 ilustra o antes e o depois do projeto arquitetônico, bem como a atual conformação do pavimento de cobertura.

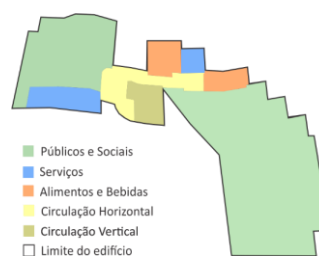
Figura 5 – Setorização Pavimento



Cobertura Projeto Inicial



Cobertura Modificado



Cobertura Atualmente

Fonte: autores (2024)

3.2 HABITABILIDADE

As análises sobre a habitabilidade foram desenvolvidas após visitas técnicas in loco, por meio do Walkthrough acompanhado por um colaborador do hotel, as quais permitiram observações relevantes quanto a estrutura e o desempenho do edifício. Para a sistematização dos resultados destas observações em relação a cada item da NBR 15575, foi elaborado um quadro com as informações (Quadro 2). Reforça-se que o edifício foi construído nos anos 2000, mas a norma é de 2013. Tal fato implica o não atendimento integral à norma.

Quadro 2 – Análise de resultados quanto a habitabilidade do edifício

| Item | Observações |
|------|---|
| 1 | Estanqueidade O edifício possui boa estanqueidade, visto que foi construído com estrutura em concreto armado e paredes de lajota, rebocadas e possuem pintura. Em alguns locais possui indícios de infiltração. |
| 2 | Desempenho térmico, lumínico, acústico A temperatura dos ambientes internos é média para elevada (percepção dos pesquisadores), porém a ventilação cruzada favorece com desempenho térmico. Possui boa iluminação natural na fachada frontal na parte da manhã, e na fachada lateral e de fundos na parte da tarde, nota-se a necessidade de iluminação artificial nas salas das unidades. O ruído externo diminui à medida que está em andares mais altos, não foi observado ruído nos pavimentos das unidades habitacionais. |
| 3 | Saúde, higiene e qualidade do ar Devido a configuração das unidades, a saúde, higiene e qualidade do ar podem ser consideradas de boa qualidade, pois todas possuem ventilação cruzada permitindo a troca de ar. Só não são ótimas devido a carência de ventilação natural dos banheiros em 10 unidades por pavimento. |
| 4 | Funcionalidade e acessibilidade Funcionalmente a unidade pode ser classificada como boa, visto que, é possível realizar todas as atividades instrumentais de vida em seu interior. Quanto a acessibilidade as áreas comuns atendem minimamente, porém os sanitários comuns não possuem acessibilidade e apenas uma unidade habitacional é acessível para cadeirante. |
| 5 | Conforto tátil e antropodinâmico O edifício não possui sinalização tátil em nenhuma de suas áreas, nem mesmo nas unidades habitacionais. |

Fonte: os autores (2024)

Como resultado, a estanqueidade na edificação foi constatada por meio visual e de não reclamação durante a entrevista. O desempenho térmico, lumínico e acústico foram observados de forma empírica devido à falta de instrumentos técnicos para aferição deles. O item três, foi analisado sobre a ótica da estrutura espacial da unidade habitacional que possui abertura possibilitando a circulação e troca de ar. Quanto a funcionalidade e acessibilidade, foram observadas in loco de acordo com elementos construtivos e presença ou ausência de objetos imprescindíveis para o atendimento mínimo dos itens. E quanto ao conforto tátil e antropodinâmico, é notória a falta de elementos sinalizadores ou mesmo facilitadores de locomoção.

3.3 QUESTÃO SOCIOESPACIAL DAS UNIDADES

A análise socioespacial foi elaborada de forma distinta entre os hóspedes e os residentes do edifício. Está embasada na teoria ecológica de Bronfenbrenner e aborda do microsistema ao exossistema. Exclui-se a análise do macrosistema. A análise socioespacial tem como base um quadro de possibilidades físicas-espaciais, considerando as atividades e habilidades disponibilizadas para os dois usuários da pesquisa. Cabe dizer que há outros usuários, como servidores e colaboradores da empresa que são significativos, mas não estão em estudo.

Quadro 3 – Comparação socioespacial do edifício pela teoria de Bronfenbrenner.

| | Residente | Hóspede |
|--------------|---|---|
| Microsistema | Possuem alguma autonomia | Não possuem autonomia |
| Mesosistema | Sofre impacto devido as regras do hotel | Sofre impacto devido as regras do hotel (Provável não sentir impacto) |
| Exossistema | Não possui uma configuração tradicional | Provável que nem desenvolva relacionamento neste nível |

Fonte: autores (2024)

Como resultado, olhando sobre a ótica da teoria e a perspectiva da sociabilidade humana, pode-se compreender que o microsistema desta pessoa é sua unidade habitacional e a forma como se comporta nele é limitada as regras do hotel. Aqueles que são proprietários possuem até autonomia para alterar suas unidades. Entretanto, há regras impostas pela administração do hotel, como a que seus relacionamentos com outras pessoas estarão limitados a três visitantes ao mesmo tempo, ou seja, não possui autonomia sob este aspecto. A configuração de seu exossistema de vizinhança é composta por outros residentes e hóspedes que podem ser transitórios, isto é, de pouca permanência para criar laços pessoais.

Os hóspedes de curta permanência (até 30 dias), são levados a ter um comportamento regulado e impositivo dado pelo hotel. Suas ações tendem a ser como de alguém que está de passagem. Em outros termos, como Bollnow (2008) indica, tal sujeito é uma pessoa em meio do caminho, isto é, de não se encontro no lugar de onde veio / para onde volta e nem o qual procura estar. Ele tem como preocupações relativas à paisagem transitória, o fato que elas são meras passagens para o ser se deslocar no e entre mundos. Seu microsistema, mesmo neste contexto, também é a unidade habitacional, porém não se espera que ocorram relacionamentos vinculantes em nenhum dos sistemas vivenciados em trânsito. Pode-se dizer que tal território é como um não lugar, como algo fora de si (AUGÉ, 2010; AUGÉ, 2012).

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo permitiu a compreensão da atual configuração espacial do edifício bem como sua habitabilidade, através de uma estrutura que contemplou análises setoriais, de habitabilidade e socioespaciais. Além disso, foi possível através da metodologia desenvolvida alcançar os dados, sistematizar e analisar sobre a habitabilidade e compreender a relação socioespacial dos usuários do hotel.

Devido as investigações feitas nos documentos do projeto arquitetônico constatou-se que inicialmente o edifício era somente residencial e foi alterado antes da conclusão da obra para hotel. Essas alterações eliminaram uma tipologia de unidade habitacional diferente da encontrada no edifício atualmente e inseriram espaços de convivência e serviços. Percebe-se que as limitações das configurações foram feitas de forma administrativa, não existindo configurações físicas distintas para cada público.

Em relação a habitabilidade, o edifício é carente de acessibilidade, conforto tátil e antropodinâmico. Isto, reforça uma preocupação relativa a quanto a habitabilidade pode impactar nas relações socioespaciais de um edifício, neste caso, dificultado até mesmo a autonomia dos usuários do hotel para realização de atividades e habilidades básicas. Aqui, como a questão é técnica, a solução se não total, pode ser mitigada com projetos apropriados. Por exemplo o desenho e implementação de sinalização tátil e em braile facilitariam a questão da acessibilidade. Entretanto, cabe alertar que em relação ao quadro da norma 15575, há que se complementar o trabalho por meio da etapa de entrevistas para a percepção das necessidades efetivas da população residente.

A relação pessoa-ambiente que acontece no edifício possui diferentes características de acordo com o público analisado. Neste estudo foram encontrados dois públicos: hóspedes de longa permanência e de curta permanência. E dessa forma foi necessário a análise de cada um separadamente segundo a teoria ecológica de Bronfenbrenner. Dado o tempo de permanência

na edificação, para confirmar na continuidade da pesquisa, o público de longa permanência é aquele que vivência no lugar, o apreende e constrói relações vinculantes, por exemplo, faz um simulacro de grupo familiar com as pessoas ao redor, como os colaboradores do hotel e/ou demais hóspedes.

A análise socioespacial, então, indica que o público residente (longa permanência) do hotel perde parte de sua autonomia dentro de sua unidade habitacional (microsistema), se comparado a um edifício residencial convencional. Além disto, vai usufruir do mesossistema e exossistema, colocando a moradia no hotel como um ponto de referência para seu microsistema. Um exemplo de impacto na estrutura de grupo de pares (família, amigos e colegas etc.) que fica limitada a três visitas dentro da unidade. Quanto ao exossistema, entendido da porta da unidade pra fora até a porta de saída para a rua e/ou complexo comercial no andar térreo, ao analisar a composição da vizinhança, esta apresenta uma rotatividade de pessoas, o que pode dificultar a construção de relacionamentos pessoais. Já o público de hóspede de curta permanência, nem conseguirão desenvolver relacionamentos em seu meso e exossistema. Em ambos os casos, os comportamentos serão limitados as regras do hotel.

Os resultados elucidam a problemática, enquanto, deixa claro a existência de moradias em hotéis, e classifica os tipos de moradores e suas características quanto a sua relação socioespacial. Sendo assim, foi possível compreender a habitabilidade do hotel no sentido das relações socioespaciais tanto objetiva, quanto subjetiva.

Como limitações do estudo, não foi possível estender o campo de pesquisa até a análise da vivência das pessoas. Também o aprofundamento das análises físico-espaciais está dificultado em alguns aspectos, como a precisão geométrica, dado o difícil acesso à documentação e o modelo processual que é todo impresso, isto é, não permite a agilidade na manipulação, como ocorreria se fossem CAD ou BIM.

Contudo, foi possível compreender como a configuração espacial pode alterar a qualidade de vida das pessoas, impactando a forma como as pessoas se comportam e se relacionam nestes lugares. Ainda aqui, sugere-se no futuro novos trabalhos que aprofundem sobre essa temática, buscando compreender o impacto do ambiente na vivência da pessoa ou, investigando tecnicamente o desempenho dos edifícios hoteleiros de outros modelos e também outras formas de morar que não são típicas.

AGRADECIMENTOS

Agradecemos ao apoio do Programa de Bolsas de Pós-Graduação por concessão de bolsa de estudo de mestrado.

REFERÊNCIAS CITADAS

ABDALLA, J.G.F. **Multivalência da arquitetura das Galerias de Juiz de Fora: fascínio e identidade entre público e privado**. Juiz de Fora, MG: 1996 (relatório de pesquisa, documento FAPEMIG).

ANDRADE, N.; BRITO, P. L.; JORGE, W. E. **Hotel: planejamento e projeto**. São Paulo: Senac, 2005.

AUGÉ, M. **Por uma antropologia da mobilidade**. Limeira, SP/Maceió: Editora UNESP / EDUFAL, 2010.

----- **Não lugares**: introdução a uma antropologia da supermodernidade. Campinas, SP: Papyrus, 2012.

BARBOSA, G. LEITÃO, M. **Breve História do Turismo e da Hotelaria**. Rio de Janeiro: Confederação Nacional do Comércio, 2005.

BAUDRILLARD, J. **O Sistema dos objetos**. São Paulo: Perspectiva, 2002

BENNETT, J. W. **Human ecology as human behavior: essays in environmental and development anthropology**. 1996

BOLLNOW, O.F. **O homem e o espaço**. Curitiba: Editora UFPR, 2008

BRASIL, Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União: Brasília, DF, p. 1-16, 18 de outubro de 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245compilado.htm

BRASIL. Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Diário Oficial da União: Brasília, DF, p. 1-14, 18 de setembro de 2008. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm

BRONFENBRENNER, U. Toward an experimental ecology of human development. **American Psychologist**, 32(7), 513–531. Disponível, em: <https://doi.org/10.1037/0003-066X.32.7.513>, 1977.
----- **A ecologia do desenvolvimento humano: experimentos naturais e planejados**. Porto Alegre: Artes Médicas, 1996.

CAVALCANTE, S.; NÓBREGA, L.M.A. Espaço e lugar. In: CAVALCANTE, S.; ELALI, G.A. (organizadoras). **Temas básicos em psicologia ambiental**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2017, p.150-156

COUTINHO, E. **O espaço da arquitetura**. São Paulo: Perspectiva, 1977.

DIAS, F.S.; JARDIM, A.S.; HENRIQUES, D.T.; LADEIRA, R.; ABDALLA, J.G.F.; BRAIDA, F. Las nuevas galerías y dinámicas urbanas en el área del centro de Juiz de Fora (Brasil). In: ZAMORA, J.G.; MARTÍNEZ, P.O. (Coord.). **Ciudad, comercio urbano y consumo: experiencias desde latinoamérica y Europa**. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México, 2017, p. 312-332.

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

IBGE, 2022. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/juiz-de-fora/panorama>>. Acesso em: 18 de abril de 2024.

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

MARCO, A.R. (coord.). **Cadernos Brasileiros de Arquitetura – Hotéis**. São Paulo: Projeto Editores Associados, 1987 (vol.19), p.30-36.

MERLEAU-PONTY, M. **Fenomenologia da percepção**. São Paulo: Editora WMF/Martins Fontes, 2011, p.355

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

NBR 15575. **Edificações Habitacionais – Desempenho – Parte 1 – Requisitos Gerais**, ABNT, 2021.

RAPOPORT, A. Systems of activities and systems of settings. In: KENT, S. **Domestic architecture and the use of space: a interdisciplinary cross-cultural study**. Cambridge: Cambridge University Press, 1990, p.9-20.

SEGAUD, M. **Antropologia do espaço: habitar, fundar, distribuir, transformar**. São Paulo: Edições Sesc São Paulo, 2016

SOUZA, L.M.. Formas provisórias de existência: a vida cotidiana nos caminhos, nas fronteiras e nas fortificações. In: Souza, L.M.; (org.). **Histórias da vida privada no Brasil: cotidiano e vida privada na América portuguesa**. São Paulo: Companhia das Letras, 1997, p.41-82.

SOUZA, M.L. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial**. Rio de Janeiro: Bettrant Brasil, 2018

STEINER, F. **Human ecology**: how to nature and culture shape our world. Washington/ London: Island Press, 2016 (Kindle edition)

THIBAUD, J.P. **Ambiência**. In: CAVALCANTE, S.; ELALI, G.A. (organizadoras). **Psicologia ambiental: conceitos para a leitura da relação pessoa-ambiente**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2017, p.15-31.