

**ARQUITETURA DE HOTÉIS CENTRAIS *UPSCALE*¹ PAULISTANANOS:
PARALELOS PROGRAMÁTICOS ENTRE AS DÉCADAS DE 1950 E 2000.**

São Paulo's Upscale Downtown Hotel Architecture: Programmatic Parallels between the 50's and the 2000's.

La Arquitectura de Hoteles Centrales de Lujo de San Pablo: Paralelos Programáticos entre los Años 50 y 2000.

Felipe Corres Melachos²

Wilson Florio³

RESUMO

O presente artigo tem como objeto de pesquisa o Hotel Central de padrão superior em São Paulo, limitado pelo recorte cronológico de 1954 a 2004. Seu objetivo principal é analisar as transformações da arquitetura de hotéis centrais de padrão superior em São Paulo no recorte cronológico acima, sob a luz de suas características programáticas.

Nesta pesquisa são definidos e analisados conceitos fundamentais sobre a arquitetura de hotéis centrais de padrão superior, e depois estes são verificados na análise e confrontação de dois estudos de caso proeminentes do segmento: o Hotel Jaraguá e o Hotel Caesar Park. Esta análise mostrou que houve um aumento significativo nas áreas públicas e sociais, e de apoio nestas edificações, muito em função da mudanças no perfil do hóspedes destes hotéis no recorte cronológico da pesquisa, avanços tecnológicos e sociais ocorridos na sociedade, e o advento da importância do setor de serviços na economia paulistana.

Palavras Chaves: Arquitetura, Hotéis Centrais, Turismo de Negócios, São Paulo.

¹ O termo *Upscale* é o termo mercadológico que diz respeito a hotéis de padrão superior.

² Felipe Corres Melachos é Arquiteto e Urbanista e Mestre em Arquitetura e Urbanismo pela FAU-Mackenzie (2011 e 2014 respectivamente), e Doutorando pela mesma instituição. Atualmente é docente da Universidade Anhembi Morumbi. Email para contato: felipe.corres@gmail.com

³ Wilson Florio é Arquiteto e Urbanista Graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Mackenzie (1986), Especialização em Didática do Ensino Superior (1995), Mestrado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Mackenzie (1998) e Doutorado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo (2005). É Professor Adjunto do quadro permanente do programa de Pós-Graduação em Arquitetura da Universidade Presbiteriana Mackenzie e Professor Adjunto do Instituto de Artes da Universidade Estadual de Campinas. Email para contato: wflorio@uol.com.br

ABSTRACT

This paper has the city of São Paulo's upscale downtown hotels as its research object, although limited by the chronological restraints of 1954 and 2004. Its objective is the analysis of the transformations underwent by upper scale downtown hotels in São Paulo, focusing its scope in those hotels' specific programmatic distribution.

Fundamental concepts regarding upscale downtown hotels' architecture are discussed in this research, which later verifies these concepts by means of analysis and confrontations of conspicuous case studies: Hotel Jaraguá and Hotel Caesar Park. The results show a substantial increase in public and social areas, as well as BOH areas in these buildings, mostly due to guest profile changes, technological and social developments, as well as Sao Paulo's economy shift to the third sector.

Keywords: Architecture, Downtown Hotels, Business Tourism, São Paulo.

RESUMEN

Este trabajo tiene como objeto de investigación el hotel de negocios de alta categoría de San Pablo, entre las décadas de 50 y 2000. Su principal objetivo es analizar las transformaciones en la arquitectura de hoteles de negocios de alta categoría en San Pablo en los recortes establecidos anteriormente, con un enfoque en su distribución programática.

La presente investigación analiza y define los conceptos fundamentales acerca de la arquitectura de hoteles de negocios de lujo, y después estos conceptos son verificados en el análisis y confrontación de dos estudios de caso importantes en el área: el Hotel Jaraguá y el Hotel Caesar Park. Este análisis demostró un crecimiento en las áreas públicas y sociales, y en las de apoyo, de estas edificaciones, provocados por el cambio en el perfil del huésped durante el recorte cronológico estudiado, así como avances tecnológicos y sociales, y el crecimiento del sector de servicios en la economía paulistana.

Palabras Claves: Arquitectura, Hoteles de Negocios, Turismo de Negocios, San Pablo.

INTRODUÇÃO

O título deste artigo, *Arquitetura de Hotéis Centrais Upscale Paulistanos: Paralelos Programáticos entre as Décadas de 1950 e 2000*, explicita a estruturação desta pesquisa. O objeto de pesquisa logicamente se apresenta como sendo o hotel central *upscale* paulistano, popularmente referido como hotel de negócios.

Do mesmo modo, seu objetivo principal é a síntese das transformações programáticas neste nicho arquitetônico nos recortes cronológicos, espaciais, e mercadológicos acima citados. Síntese esta, uma sistematização dos resultados obtidos na dissertação de mestrado *Transformações na Arquitetura Hoteleira em São Paulo - Hotéis Centrais de Padrão Superior: 1954 / 2004*. (MELACHOS, 2014). Pelo termo programático, está implícito a relação de itens pertencentes a uma edificação hoteleira (quantidade de quartos, áreas de eventos, fitness, dentre outras) alcinhada de programa de necessidades no jargão arquitetônico.

A escolha de recorte mercadológico do objeto de estudo se justifica pela amplitude programática destes empreendimentos, enquanto que o recorte geográfico é calcado na importância do turismo de negócios na cidade de São Paulo (ANDRADE; BRITO; JORGE, 2013). O recorte cronológico se fundamenta em marcos históricos para a arquitetura de hotéis paulistana ocorridos na década de 50 e 2000. Ao passo que os anos 50 viram a cidade de São Paulo se impor como centro econômico do país, este período também testemunhou um alavancamento do número de hotéis na cidade em função dos festejos do IV Centenário e fundação de órgãos públicos federais de fomento ao turismo (JULIANO, 2006). Já nas décadas de 90 e 2000, São Paulo viveu uma expansão exponencial de seu parque hoteleiro, sacramentada pela consolidação de redes hoteleiras internacionais de grande porte em solo nacional (LIMA, 2003).

O principal procedimento metodológico adotado neste artigo é a exploração dos estudos de caso (SERRA, 2006). Entretanto no sentido de embasar solidamente as aspirações da pesquisa, sua categorização e estruturação conceitual seguem os preceitos dos escritos de Adams, Penner, e Robson (2013), e Andrade, Brito, e Jorge (1999), respectivamente as maiores referências globais e nacionais acerca do assunto.

A principal contribuição deste artigo é reunir e expandir o escasso e disperso referencial bibliográfico acerca da arquitetura hoteleira paulistana. Este esforço auxilia na desmistificação deste nicho arquitetônico tão segregado do meio acadêmico, evidenciando mecanismos de inserção de erudição arquitetônica até mesmo nos espectros mais acirrados do mercado imobiliário paulistano.

REFERENCIAL TEÓRICO

Esta seção do trabalho se propõe a apresentar brevemente o estado-da-arte acerca da arquitetura de hotéis em São Paulo entre as décadas de 1950 e 2000, especialmente no tocante a hotéis centrais *upscale*. Esta verificação visa buscar lacunas que possam enriquecer ou até mesmo recriar o argumento deste artigo.

Até o presente momento o material de pesquisa verificado acerca do objeto de estudo apresenta um número reduzido de exemplares. Existe também uma preponderância de estudos relativamente recentes acerca da temática de estudo.

Esta escassez de material instigou a consulta de referências bibliográficas com mote central predominantemente externas aos recortes de pesquisa prefixados, porém dotados de elementos de grande contribuição para o desenvolvimento deste estudo. Assim, as principais referências consultadas neste trabalho podem se dividir em três categorias: “Manuais Projetuais”; “Produções Acadêmicas”; e “Antologias Arquitetônicas”.

Dentre estas referências bibliográficas de maior proeminência, figuram os “Manuais Projetuais” justamente por contribuírem em todos os tópicos de análise desta pesquisa. Esta contribuição é sólida por ser calcada em exemplos projetuais e de vivência profissional, e seus principais representantes são *Hotel – Planejamento e Projeto* (1999), de autoria de Nelson Andrade, Paulo Lúcio de Brito, e Wilson Eduardo Jorge; e *Hotel Design – Planning and Development* (2013), de autoria de Richard H. Penner, Lawrence Adams, e Stephani K.A. Robson. Estes títulos constituem, respectivamente, as referências nacionais e globais no tocante a arquitetura hoteleira, englobando toda a sua pluralidade de ramificações. Também é importante lembrar o trabalho de Fred Lawson em *Hotéis e Resorts: Planejamento, Projeto e Reforma* (2003). Os escritos de Lawson (2003) são um manual projetual com estruturação e

aprofundamento proveitosos para o estudo, mas que precisa ser atualizado para estar condizente com as presentes demandas do mercado.

A contribuição das referências bibliográficas inseridas na categoria de “Produções Acadêmicas” é variada, se concentrando em contextualização histórica e em estruturação de escritos acadêmicos. Existem também divididos em termos de análise projetual, embora bastante diluídos. Dentre estas referências de cunho acadêmico cuja contribuição no tocante a análise projetual se provou mais significativa é pertinente ressaltar *Hotel Design: Novos Rumos na Arquitetura Hoteleira ou Estratégia de Marketing* (2006), Mestrado de Luciana Paiva de Magalhães; e *Jaraguá: Um Retrofit* (2006), Mestrado do Arquiteto Miguel Juliano, responsável pelo projeto da renovação do Hotel Jaraguá em 2004.

As antologias arquitetônicas, como os trabalhos de Yves Bruand, *Arquitetura Contemporânea no Brasil* (2008), e Leonardo Benevolo, *História da Arquitetura Moderna* (2011), acabam por ter sua contribuição concentrada em esforços de contextualização geral e histórica. A conexão desta contextualização com a contemporaneidade foi buscada no trabalho de Ruth Verde Zein e Maria Alice Junqueira Bastos em *Brasil: Arquiteturas após 1950* (2010).

Aqui também é importante ressaltar a importância de referencial bibliográfico visando a fundamentação do repertório turístico e hoteleiro deste trabalho. Este esforço se encontra de maneira diluída nas três macro-categorias supracitadas, mas existem casos determinantes para o desenvolvimento do texto como *Turismo de Negócios* (2010), de Maurício Sanita de Azevedo e Antônio Carlos Giuilinai; e *Hoteleria – Planejamento e Gestão* (2006), de Mario Petrocchi de Oliveira.

METODOLOGIA: CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DE ESTUDOS DE CASO

A metodologia deste trabalho se concentra nos métodos qualitativos, amplamente utilizados nas ciências sociais aplicadas (SERRA, 2006). Dentre esta metodologia, foi eleita a análise de estudo de caso:

Em vez de adotar técnicas estatísticas para trabalhar com amostras incluindo diversos exemplares de um determinado objeto, esse método pretende esgotar o conhecimento sobre um certo exemplar, escolhido por critérios que são claramente explicitados. São, assim, feitos estudos em profundidade, que procuram mostrar como aquele exemplar

foi formado, como evoluiu, qual seu desempenho e outras informações selecionadas segundo os objetivos a se atingir. A acumulação de estudos de caso sobre certos objetos pode levar a uma conclusão mais ampla no âmbito de outra pesquisa que os considere a todos. Assim, por exemplo, acumulam-se as avaliações pós-ocupação de edifícios comerciais. (SERRA, 2006, p. 82).

Além de explicitar a metodologia deste trabalho, o objetivo desta seção é determinar os critérios de recorte dos estudos de caso de maneira objetiva tal qual ilustrado pelos itens abaixo: Hotel situado na cidade de São Paulo e concebido entre 1950 e 2000, de tal sorte a respeitar o recortes geográficos e cronológicos deste artigo; classificação do empreendimento como Hotel Central através de suas características arquitetônicas, conforme a especificação do objeto de estudo; classificação entre quatro e cinco estrelas pelo Ministério do Turismo (BRASIL, 2011), conforme objeto de estudo; hotel acima de 100 unidades de hospedagem, com o intuito de possibilitar uma análise mais abrangente da arquitetura do empreendimento⁴; e preferencialmente hotéis que constituam marcos na história da arquitetura hoteleira de São Paulo, de tal sorte a enriquecer o potencial de análise e contribuição deste artigo.

A escolha dos estudos de caso se fez valer de um levantamento de possíveis candidatos, cuja proeminência foi constatada através da análise do referencial bibliográfico consultado. Dentre os hotéis analisados, o Hotel Jaraguá e o Hotel Caesar Park, situado no Conjunto Continental Square, foram eleitos para uma análise mais aprofundada de sua distribuição programática.

O período de existência do Edifício Jaraguá é muito similar ao escopo cronológico desta pesquisa: foi construído em 1954 e sofreu uma série de alterações em sua arquitetura, encimadas pela intervenção e restauração de 1998-2004. A possibilidade de transgredir as diferentes etapas da arquitetura hoteleira contidas entre 1950 e 2000 através da análise um estudo de caso que as vivenciou proativamente e condizente com seu contexto cronológico é ímpar e merece exploração mais cuidadosa. Assim, o Hotel Jaraguá se tornou um dos estudos de caso escolhidos para análise nesta pesquisa.

⁴ De acordo com Andrade et. al (2013), hotéis com mais de cem UHs passam a serem considerados hotéis de porte considerável dentro do cenário hoteleiro nacional.

O outro estudo de caso selecionado é o Hotel Caesar Park, pertencente ao conjunto multifuncional Continental Square. A escolha deste estabelecimento de hospedagem, que juntamente com o flat Caesar Business compõe o uso hoteleiro deste conjunto, se deu por estes constituírem um marco importante nas transformações da arquitetura hoteleira nacional. Sua importância reside na metodologia de sua incorporação, pois no Conjunto Continental Square foram implantadas múltiplas bandeiras da mesma rede hoteleira no mesmo empreendimento. Tal opção é uma contrapartida ao alto preço de terrenos em áreas centrais de cidades proeminentes (ADAMS; PENNER; ROBSON, 2013) e resulta em desdobramentos programáticos relevantes, como o aproveitamento mútuo das áreas de apoio de uso hoteleiro por ambas as bandeiras.

ESTUDOS DE CASO

Nesta seção será exposta uma síntese acerca das transformações programáticas na arquitetura de hotéis centrais paulistanos entre as décadas de 1950 e 2000, através da análise dos dois estudos de caso selecionados: o Hotel Jaraguá, situado no Edifício Jaraguá (Figura 1), e o Hotel Caesar Park (Figura 2).

A arquitetura nacional se beneficiou consideravelmente pelo fato do país ter acolhido refugiados europeus antes, durante, e após a Segunda Guerra Mundial. Dentre estes, o trabalho do alemão Adolph Franz Heep se destaca na capital paulistana. Seus préstimos tiveram início no país com sua incorporação no estúdio do franco-brasileiro Jacques Pilon, especialmente em 1954 com o Edifício “O Estado de São Paulo”. Abrigando a então sede do jornal “O Estado de São Paulo”, uma estação de rádio, e o então mais luxuoso hotel do país (XAVIER, 2003), o Hotel Jaraguá, este edifício constitui um marco na arquitetura paulistana. A maneira como Heep tirou proveito da legislação vigente para verticalizar o edifício e tirar partido de sua situação proeminente no plano de avenidas de Prestes Maia, juntamente com seu reticulado de brises e seus painéis artísticos são seus principais atributos.

Na década de 2000 o edifício retomou suas atividades, desta vez apenas como hotel, em um projeto de *retrofit*⁵ de Miguel Juliano. O projeto de Juliano o dotou de uma rua interna

⁵ De acordo com Juliano (2003), o termo *Retrofit* contempla a palavra francesa *retro*, em uma alusão ao passado, e a palavra *fit*, “adequado” em inglês. Carlos Faggin (2003), define o *retrofit* como uma intervenção que visa renovar uma edificação, não

habilmente projetada em seu pavimento térreo (Figura 1a), e o novo Hotel Jaraguá foi inaugurado em 2004 (Figura 1b).

Giancarlo Gasperini, arquiteto italiano fundador do estúdio paulistana Aflalo & Gasperini, também teve sua vinda ao país diretamente influenciada pela Segunda Grande Guerra. O escritório que Gasperini ajudou a fundar, Aflalo e Gasperini, se tornou um dos principais escritórios de arquitetura do Brasil. Este estudio é o responsável técnico pelo projeto do conjunto multifuncional Continental Square (Figura 2), projeto de 2004 e detentor dos hotéis centrais Caesar Park e Caesar Business. Este projeto constitui um marco importante nas transformações da arquitetura hoteleira paulistana dentro do recorte analisado, constituindo um dos símbolos da expansão do parque hoteleiro paulistana nas décadas de 90 e 2000. Esta expansão é explicitada na paisagem urbana paulistana, através de empreendimentos de partido formal imponente como os Hotéis Renaissance e Unique projetos de Ruy Ohtake de 1996 e 1999 respectivamente.

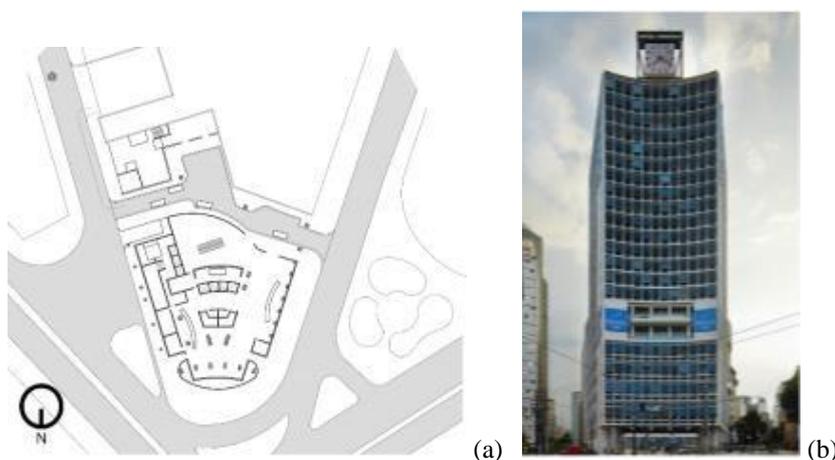
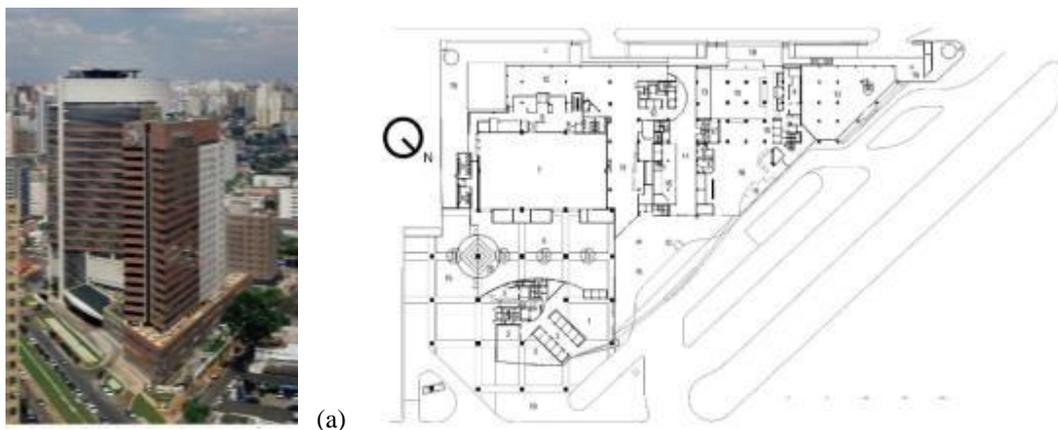


Figura 1. (a) Pavimento térreo após a intervenção de Miguel Juliano em 2004. Fonte: MELACHOS, Felipe Corres, 2013. 1 planta. (b) Vista do Edifício Jaraguá a partir da Avenida São Luís. Fonte: KOK, Pedro. 2013. 1 fotografia.

podendo dar-lhe uma feição retrógrada, e devendo implicar em uma mudança de uso. No caso do Jaraguá, a torre do edifício continua abrigando um hotel, mas abandonou o jornal em prol de um saguão, *business center*, lojas, *fitness center*, e uma confeitaria 24 horas.



(b)

Figura 2. (a) Tomada geral do Conjunto Continental Square contemplando a torre hoteleira em primeiro plano, projeto de Aflalo e Gasperini concluído em 2004. Fonte: KON, Pedro. 2002. 1 fotografia. (b) Planta do Pavimento térreo do Conjunto Continental Square, projeto de Aflalo e Gasperini concluído em 2004. Fonte: MELACHOS, Felipe. 2013. 1 planta.

Este conjunto, edificado no auge da atividade de redes hoteleiras no país, conta com um hotel central de quatro estrelas e um flat ou hotel de permanência estendida, também *upscale*. A importância do Continental Square se dá justamente por personificar duas das principais inovações programáticas do mercado hoteleiro no recorte cronológico analisado nesta pesquisa: a incorporação do programa hoteleiro em conjuntos multifuncionais, assim como a implantação de múltiplas bandeiras da mesma rede no mesmo empreendimento como mecanismo de contrapartida ao alto preço de terrenos em áreas centrais de cidades proeminentes. (ADAMS; PENNER; ROBSON, 2013).

Uma análise da distribuição programática destes hotéis está altamente intrincada com sua contextualização histórica e social. Na primeira metade do século XX, a economia de São Paulo migrou do setor industrial para o de serviços. Já nos anos 90 e 2000, o país se estabilizou e cresceu economicamente. Juntamente com o fim da guerra fria, pode-se concluir que houve um estímulo a interação municipal e internacional. Esses fatores provocaram uma mudança no usuário de hotéis centrais *Upscale* na cidade, assim como em seu programa de necessidades.



Figura 3. Planta do Pavimento Térreo do Edifício “O Estado de São Paulo”, conforme projeto de Heep e construção, de 1954. Fonte: EDIFÍCIO O ESTADO DE SÃO PAULO. Revista Acrópole, São Paulo, n° 181, p. 486-487, out. 1953.

Enquanto que em 1954 o hóspede usual do hotel central *upscale* consistia de pessoas de altíssimo poder aquisitivo como celebridades e autoridades políticas, em 2004 o perfil do usuário transitou para turistas de negócios de classe média alta e classe alta. Ao passo que o volume de automóveis na cidade de São Paulo nos anos 50 era pequeno, nos anos 2000 o caos se instaurou nas ruas da cidade. Esta nova condição tornou criou a demanda de áreas de desembarque, ou *drop-off*,⁶ de hóspedes livres do trânsito que circundas as áreas centrais da cidade. Assim, enquanto o projeto inaugural do Hotel Jaraguá não previa *drop-off* (Figura 3), uma das principais novidades no *retrofit* de Juliano em 2004 foi a criação de uma rua interna de desembarque (Figura 4).

⁶ As áreas de embarque e desembarque em edificações são referidas pelo termo em inglês *drop-off* no jargão arquitetônico.

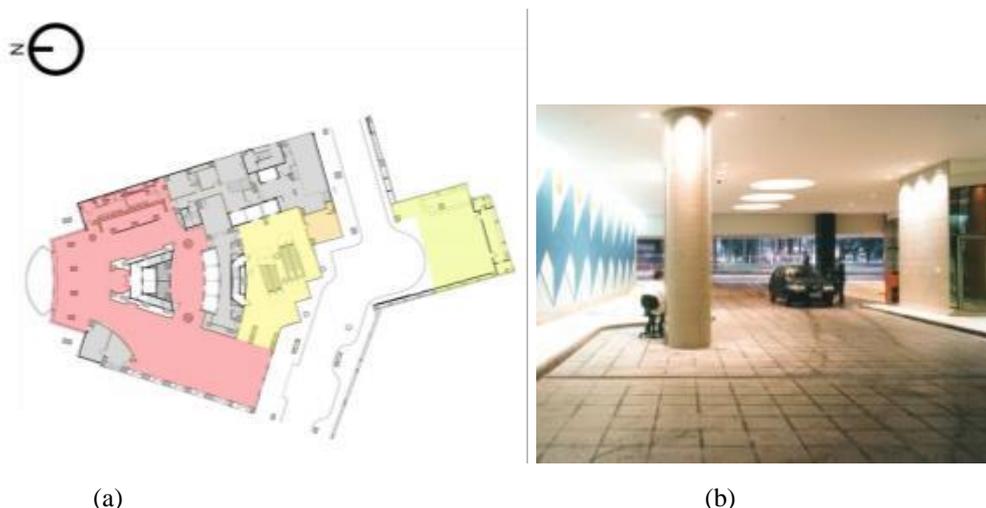


Figura 4. (a) Planta do Pavimento Térreo do Edifício “O Estado de São Paulo”, conforme projeto de Juliano e construção em 2004. Rua interna destacada em Branco. Legenda: Áreas de Apoio (Cinza); Lobby de Convenções (Amarelo); Lobby (Vermelho); Sala de computadores (Laranja); e Confeitaria (Verde). (b) Tomada geral para a rua interna do Hotel Jaraguá, destaque da proposta de *retrofit* de Juliano, com painel artístico concebido pelo próprio Juliano a direita, e o *lobby* a esquerda. Fontes: (a) MELACHOS, Felipe. 2013. 1 planta. (b) JULIANO, 2006, p. 61.

Esta mudança no perfil de hóspede também foi a principal razão de transformação no programa de necessidades do hotel central *upscale* entre as décadas de 50 e 2000. As alterações em seu programa fizeram com que sua arquitetura destinasse maior área construída alocada a áreas públicas e sociais, que por sua vez necessitam de mais áreas de apoio (Tabela 1).

Estas transformações no programa de necessidades tiveram como sua principal adição a incorporação de áreas de eventos em suas respectivas áreas públicas e sociais (Figuras 5-6). A presença de bares e restaurantes nestas áreas permaneceu relativamente intacta entre 1954 e 2004, com mudanças apenas na tecnologia dos equipamentos presentes em suas áreas de apoio. A partir da década de 90, passaram a predominar pequenas academias como equipamento de lazer preponderante.

Portanto, a presente demanda de hospedagem suscitada pelo perfil do hóspede contemporâneo acaba moldando a distribuição programática dos hotéis centrais *upscale* paulistanos. Entretanto, é possível identificar algumas constantes na organização dos itens que compõem toda a infra-estrutura de eventos destas edificações. Foi justamente a partir destas

constantes que Andrade et. al. (2013) conceberam diagramas funcionais para cada ramificação funcional do projeto de hotéis (Figura 7).

Entretanto, é importante ressaltar como a análise das transformações das áreas de apoio em hotéis centrais *upscale* paulistanas neste período foi amplamente prejudicada por restrições no material de pesquisa. Enquanto que os desenhos disponíveis sobre o projeto inaugural do Jaraguá estavam em péssimas condições, de modo que as plantas do pavimento onde se concentravam estas repartições estavam ilegíveis, visitas a estes compartimentos da configuração contemporânea do Jaraguá e do Caesar Park foram restritas por razões de segurança.

DISTRIBUIÇÃO DOS MACRO SETORES DE USOS HOTELEIROS NO HOTEL JARAGUÁ, NAS CONFIGURAÇÕES DE 1954 E 2004, E NO CAESAR PARK, EM 2004			
Macro setor de Uso	Hotel Jaraguá (1954)	Hotel Jaraguá (2004)	Caesar Park (2004)
Áreas de Hospedagem ¹	80%	42%	55%
Áreas Públicas e Sociais ²	15%	38%	28%
Áreas de Apoio ³	5%	20%	10%

Tabela 1. Distribuição dos macro-setores de usos hoteleiros no hotel Jaraguá, nas configurações de 1954 e 2004, e no Caesar Park, em 2004. Nesta tabela ficam evidentes a diminuição da alocação de área construída para as áreas de hospedagem em detrimento das áreas públicas e sociais. Fonte: MELACHOS, Felipe Corres. 2013. 1 Tabela.



Figura 5. Planta do pavimento térreo geral do Conjunto Continental Square, onde o Lobby do Hotel Caesar Park (vermelho) aparece diminuto em relação a área de eventos do uso hoteleiro da edificação (ciano). Escala Gráfica. Legenda: Áreas de Apoio (Cinza claro); Lobby do Caesar Park (Vermelho); Restaurante do Caesar Park (Amarelo); Áreas de Eventos (Ciano); e Áreas pertencentes a outros usos (Cinza Escuro). Fonte: MELACHOS, Felipe Corres. 2013. 1 implantação.

No caso da área de eventos (Figura 7), todo o raciocínio funcional ocorre em volta do salão subdivisível que abriga um único evento ou vários eventos simultaneamente. Tal equipamento usualmente é acompanhado de saletas de reuniões menores, cujo foco são encontros corporativos e palestras de menor porte. Para que os eventos ocorram, é necessária a presença de todo um aparato de apoio, cuja principal distinção pode ser feita com relação a seu contato com o público. Áreas como o foyer, chapelaria, sanitários e cabines de telefone são ambientes auxiliares onde tanto público como eventuais funcionários tem acesso irrestrito. Já os depósitos de mobiliário e louças, assim como os terminais de cocção dedicados aos eventos, tem acesso exclusivo de funcionários do hotel.

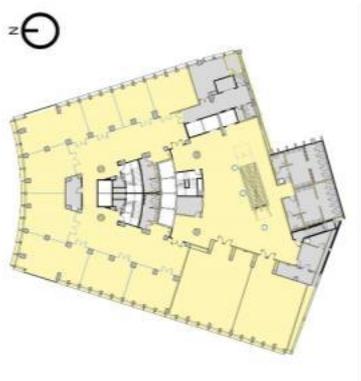


Figura 6. Planta do 4º Pavimento do Hotel Jaraguá, em sua configuração de 2004, contendo grande dedicação às áreas de eventos. Sem Escala. Legenda: Áreas de Apoio (Cinza); e Convenções (Amarelo). Fonte: MELACHOS, Felipe Corres. 2013. 1 planta.

Esta distinção acerca da permeabilidade destes equipamentos auxiliares nas áreas de eventos abre margem para a afirmação de que alguns conceitos básicos de *hospitality* (ADAMS; PENNER; RUTES, 2001) perduram. Dentre estes conceitos, o principal é o objetivo de segregar ao máximo o tráfego de funcionários do hotel do tráfego de seus hóspedes e/ou participantes de eventos.

Da mesma forma que as áreas de eventos suscitam toda uma infra-estrutura funcional de apoio, o advento sistêmico de áreas públicas e sociais em hotéis contemporâneos suscitou um incremento de áreas de apoio para a sustentação de sua operação. Tais áreas de apoio também seguem o mesmo preceito disposto acima, de segregação de fluxos entre funcionários e hóspedes.

Na contemporaneidade as áreas administrativas são distribuídas entre o pavimento térreo, logo atrás do balcão de recepção, e de um mezanino dedicado. Tal distribuição está presente nos projetos de 2004 do Jaraguá e do Continental, enquanto que praticamente inexistente no projeto original do Jaraguá de 1954. Esta distribuição em pavimentos é também um reflexo dos graus de permeabilidade pública em cada compartimento, afinal a gerência pode eventualmente receber hóspedes especiais, enquanto que o setor de Contabilidade é de acesso particularmente restrito a funcionários.

Já no caso das áreas de cocção e de recebimento e armazenamento, os principais avanços foram no incremento exponencial dos insumos movimentados em suas dependências. Se no caso

dos terminais de alimentação, jargão técnico para os restaurantes e bares, houve uma manutenção do seu programa básico, as áreas de cocção tiveram que se adaptar a refeições mais variadas e numerosas. A oferta de alimentação, conceito básico de *hospitality* (CASTELLI, 1992), passou a ter conotação industrial. Assim sendo, o processo de produção da refeição foi segmentado em vários ambientes especializados. Tal segmentação naturalmente também ocorreu nas áreas de recebimento e armazenamento.

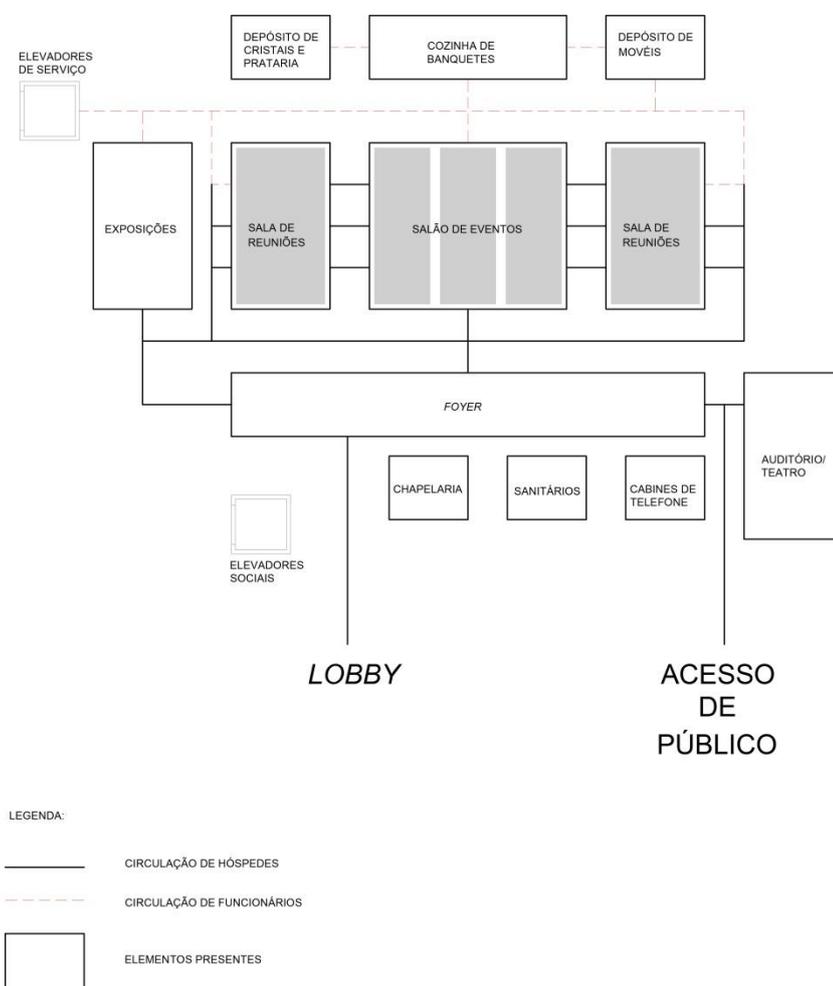


Figura 7. Diagrama funcional da área de eventos. Sem Escala. Fonte: ANDRADE; BRITO; JORGE, 1999, p. 143 / Adaptado por Felipe Corres Melachos, 2013.

A quantidade de apartamentos presentes nestes estudos de caso (Tabela 2) é um reflexo da demanda do setor nas décadas de 1950 e 2000. Considerando que o Hotel Jaraguá consistia

um dos principais hotéis do país na década de 50 (XAVIER, 2007), sua quantificação de UHs em 240 representa a alocação programática de hotéis *upscale* paulistana até um pouco superior ao característico do período (ANDRADE; BRITO; JORGE, 1999). Um hotel central *upscale* paulistano com mais de cem Unidades de Hospedagem poderia ser considerado de porte considerável até mesmo na contemporaneidade (ANDRADE; BRITO; JORGE, 2013), sendo que tal condição foi um parâmetro de recorte de estudo de caso para este estudo.

Entretanto, os índices de quantificação do Caesar Park (180), assim como do Hotel Jaraguá (415) em seu *retrofit* representam uma posição de vanguarda com relação a magnitude do parque hoteleiro paulistana (Tabela 3). Tal posição se torna ainda melhor embasada se considerado que o uso hoteleiro do conjunto Continental Park como um todo contempla 362 Unidades de Hospedagem, colocando os dois estudos de caso desta pesquisa dentre os dez hotéis centrais *upscale* paulistanas com maior quantificação de UHs.

NÚMERO DE APARTAMENTOS / BARES E RESTAURANTES NOS HOTÉIS CENTRAIS <i>UPSCALE</i> PAULISTANOS ELEITOS COMO ESTUDO DE CASO				
Hotel	Apartamentos e Suites	Bares e Restaurantes	Instalações para Eventos	Recreação
Hotel Jaraguá (1954)	240	1 Restaurante 2 Bares	Nenhuma	Boate
Novotel Jaraguá Convention (2004)	415	2 Restaurantes 1 Bar	25 Salas de Eventos	Academia
Caesar Park	180	1 Restaurante 1 Bar	Centro de convenções de 1.500 m ² / 190 m ² de área para reuniões	Fitness Center

Tabela 2. Comparação do número de apartamentos, bares e restaurantes, instalações de eventos, e áreas de recreação nos hotéis centrais *upscale* paulistanas eleitos como estudo de caso quanto a sua quantificação. Esta tabela ilustra um aumento considerável na inclusão de itens referentes a áreas de eventos nos hotéis contemporâneos, assim como uma diferenciação dos itens de lazer ideias para cada período, e uma manutenção do protótipo programático para áreas de alimentação. Fonte: MELACHOS, Felipe Corres. 2013. 1 tabela.

A presença de hotéis de construção relativamente recentes entre as edificações que contém maior número de unidades programáticas, indica a ascensão do setor de turismo de negócios na cidade. Afinal, um maior número de UHs pode ser entendido como uma demanda maior de hospedagem. Tal espaço para incremento da magnitude dos hotéis centrais paulistanas assegura a impressão de Andrade, Brito, e Jorge (1999) de que a cidade ainda conta com um potencial turístico inexplorado.

A exiguidade dos terrenos centrais paulistanas, que perdurou ao longo do recorte cronológico da pesquisa (JULIANO, 2006), fez com que os pavimentos tipo destes hotéis fossem sempre calcados na opção mais compacta possível. Esta compactação visa um equilíbrio entre viabilidade econômica e menor área construída. Foi constatado que a opção por pavimento tipo em lâmina dupla é a mais eficiente mercadologicamente (ADAMS; PENNER; ROBSON, 2013), resultando na possibilidade de maior alocação de UHs por área construída de pavimento. Esta eficiência é decorrente de índices A⁷ e C⁸ (Tabela 4) mais altos, mas o terreno certamente também influi na escolha de configuração das áreas de hospedagem. O índice A comentado anteriormente representa um parâmetro de aferição da eficiência mercadológica de pavimentos tipos hoteleiros, e cuja origem se deu nos escritos de Adams, Penner, e Rutes (2001).

TABELA 3: NÚMERO DE APARTAMENTOS / BARES E RESTAURANTES EM HOTÉIS CENTRAIS PAULISTANAS				
Hotel	Apartamentos e Suítes	Bares e Restaurantes	Instalações para Eventos	Recreação
Holiday Inn Anhembi (2004)	780	1 Restaurante 2 Bares	19 salas de eventos	Academia
Hilton São Paulo Morumbi (2002)	487	1 Restaurante 1 Bar 1 Cafeteria	Salas para Convenções e banquetes	Piscinas Sauna Fisioterapia
Grand Hyatt (2002)	466	3 Restaurantes 5 Bares 1 Lounge	3.000,00 m ²	Piscinas Academia Sauna
Maksoud Plaza	416	4 Restaurantes 1 <i>coffee shop</i>	Centro de Eventos de 2.932,00 m ²	Piscina <i>Fitness Center</i>

⁷ O índice A diz respeito ao quociente da ABL (área destinada a apartamentos) do pavimento tipo, andar da construção no qual se repetem os apartamentos, pela área construída total deste pavimento tipo.

⁸ O índice C diz respeito ao quociente da área construída de unidades de hospedagem do tipo pela área construída de circulação.

(1979)		2 Bares	Teatro com capacidade para 500 lugares	Sauna
Novotel Jaraguá Convention (2004)	415	2 Restaurantes 1 Bar	25 Salas de Eventos	Academia
Hotel Transamérica (1985)	396	2 Restaurantes 1 Bar	23 Salas de Reunião para 3.000 pessoas	Piscina Quadra de Tênis Campo de Golfe
Renaissance (2006)	388	2 Restaurantes 1 Piano Bar 1 Bar do Lobby	Centro de Convenções com 2.700,00 m ²	Piscina Sauna Academia
Caesar Park/ Caesar Business – (2004)	362	1 Restaurante 1 Bar	Centro de convenções para 700 pessoas 1.855,50 m ²	Fitness Center

Tabela 3. Quantificação de unidades de hospedagem (UHs) em hotéis centrais *upscale* paulistanas, onde fica evidenciado o destaque dos estudos de caso neste quesito. Por também incluir a quantificação de outras repartições destes edifícios, esta tabela opera no sentido de uma base para a comparação entre a quantificação entre os diversos itens programáticos que compõem um hotel central *upscale* paulistana. Fonte: HOTEL TRAVEL AND INDEX, 2013; PREMIER HOTEL AND RESORTS, 2013 / Adaptado por Felipe Corres Melachos, 2013.

No caso de terrenos compactos como o do Jaraguá (Figuras 1), a opção por pavimentos tipo em torre (Tabela 3) aparece com maior frequência (Figura 8). O contrário ocorre no caso do mercadológica, abrangendo desde itens óbvios, como a quantidade de Unidades de Hospedagem por pavimento, até relações mais intrincadas como os índices C e P⁹ (Tabela 3).

Continental Square (Figura 12), onde seus quase 9000 m² de terreno possibilitaram a configuração de lâmina dupla para os tipos do Caesar Park (Figura 9). A principal mudança em termos funcionais destas áreas de hospedagem foi o aumento do programa de áreas de apoio, em função do aumento das atribuições de serviço de quarto e lavanderia (Figuras 8-9).

⁹ O índice P diz respeito ao quociente da soma das larguras das unidades de hospedagem pelo perímetro do pavimento.



Figura 8. (a) Pavimento Tipo do Hotel Jaraguá (10°-21° Pavimentos), em sua configuração 1954. Sem Escala. ÍNDICE A = 81 %; ÍNDICE C = 5,24 m². (b) Pavimento Tipo do Hotel Jaraguá (12°-21° Pavimentos), 1954. Sem Escala. ÍNDICE A = 79 %; ÍNDICE C = 5,07 m²; ÍNDICE P = 0,76. LEGENDA: Áreas de Hospedagem (Violeta); Áreas Públicas e Sociais (Vermelho); e Áreas de Apoio (Amarelo). Fontes: (a) XAVIER, 2006 / Adaptado por Felipe Corres Melachos, 2013. (b) Fonte: MELACHOS, Felipe Corres. 2013. 1 planta.

O programa básico da Unidade de Hospedagem permaneceu intacto, com o quarto, vestíbulo, e banheiro. Entretanto, o advento do turista de negócios como hóspede de hotéis centrais *upscale* paulistanos fez com que estes quartos fossem equipados com mobília capaz de configurar áreas de trabalho funcionais e confortáveis. Houve também um aumento na quantificação de suítes no quadro geral de UHs do hotel, também conhecido como *guestroom mix*, assim como uma redução de suas dimensões usuais.

Houve a constatação da permanência do arquétipo formal e sua distribuição programática em hotéis centrais *upscale* não apenas em São Paulo, mas mundo afora (ADAMS; PENNER; ROBSON, 2013). Isto é, as áreas de hospedagem acabam sendo distribuídas em pavimentos tipos em elemento vertical, enquanto que um embasamento contém as áreas públicas e sociais, assim como às áreas de apoio necessárias. (Figura 10).

Entretanto, com relação aos subsolos, em um reflexo do volume automobilístico da década de 2000, sua alocação passou a abranger toda a garagem do empreendimento. No caso do Caesar Park, este foi o caso em função de ser um projeto concebido desde o início como hotel central *upscale*.



Figura 9. Pavimento Tipo do Hotel Caesar Park (1º-18º Pavimentos), 2004. Sem Escala. ÍNDICE A = 79 %; ÍNDICE C = 6,84 m²; ÍNDICE P = 0,54. LEGENDA: Áreas de Hospedagem (Violeta); Áreas Públicas e Sociais (Vermelho); e Áreas de Apoio (Amarelo). Fonte: MELACHOS, Felipe Corres. 2013. 1 planta.

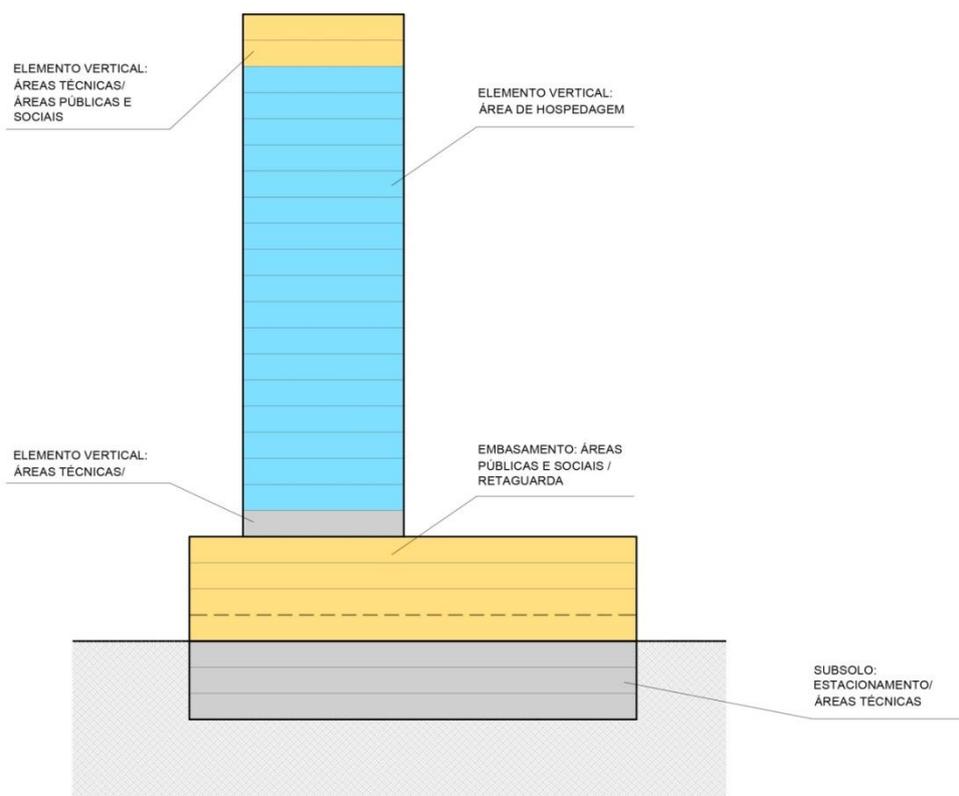


Figura 10: Diagrama de distribuição usual das macro áreas de uso de hotéis (área de hospedagem; áreas públicas e sociais; áreas de retaguarda & áreas técnicas) em hotéis centrais conforme constatado em vivência profissional. Esta distribuição ilustra o impacto da distribuição programática no partido formal dos hotéis centrais *upscale* em São Paulo. Fonte: Felipe Corres Melachos. 2013. 1 diagrama.

No caso da configuração inicial do Jaraguá em 1954, a multifuncionalidade do edifício e o baixo volume de automóveis da cidade fizeram com que seus subsolos fossem alocados para as salas das rotativas do jornal “O Estado de São Paulo”. Já no *retrofit* de Juliano em 2004, a necessidade gritante de incorporação de áreas de eventos no programa do hotel, assim como a pequena dimensão de seus aproximadamente 1300 m² de terreno, fizeram com que os subsolos fossem utilizados como áreas de eventos e áreas de apoio (Figura 8). Assim sendo, o serviço de estacionamento foi terceirizado no Hotel Jaraguá atual, e a operadora leva os carros a garagens próprias nas cercanias do edifício.

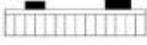
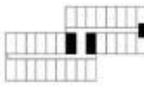
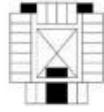
CONFIGURAÇÕES DE PAVIMENTO TIPO						
CONFIGURAÇÃO DO PAVIMENTO TIPO	Configuração do Pavimento Tipo	UHs / Pavimento	Dimensões	ÍNDICE A Percentual de ABL / Pavimento	ÍNDICE C Área UH / Área Corredor (m²)	ÍNDICE P Soma das larguras das UHs / Perímetro do Pavimento
LÂMINA	Lâmina unifilar 	12-30	10 m de largura qualquer medida x	65%	7,5 m²	3,20
	Lâmina dupla 	16-40	18 m de largura qualquer medida x	70%	4,2 m²	1,80
	Lâmina dupla com deslocamento 	24-40	24 m de largura qualquer medida x	72%	4,6 m²	1,60
TORRE	Torre Retangular 	16-24	34 x 34 m	65%	5,6 m²	1,60
	Torre Circular 	16-24	Diâmetros 27 - 40 m	67%	4,2 - 6 m²	1,00
	Torre Triangular 	24-30	Variadas	64%	6-7,9 m²	3,00
ÁTRIO	Átrio 	24 para cima	27 metros de largura qualquer medida x	62%	8,8 m²	2,2

Tabela 4. Diferentes tipos de configuração de pavimento tipo através de parâmetros direcionados. Fonte: ADAMS; PENNER; ROBSON, 2013. Adaptação e cálculo de índices por Felipe Corres Melachos, 2013.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nesta seção final serão expostas considerações finais acerca do trabalho de pesquisa realizado neste artigo, com o intuito de sintetizar e refletir os resultados obtidos na dissertação de mestrado previamente elaborada (MELACHOS, 2014). A nomenclatura desta seção como “Considerações Finais”, ao invés do usual “Conclusão”, tem como objetivo expressar que as considerações aqui expostas têm totais condições de desenvolvimento e expansão.

A arguição desenvolvida neste artigo aponta que o principal responsável pelas transformações no programa de necessidades de hotéis centrais de padrão superior entre as décadas de 50 e 2000 foi a mudança no perfil de seus hóspedes. As necessidades de hospedagem de celebridades e autoridades políticas de outrora diferem das necessidades dos turistas de negócios de classe média e alta da contemporaneidade, principalmente nos aspectos complementares a hospedagem.

Isto é, os preceitos fundamentais do conceito de hospitalidade (CASTELLI, 1992) permanecem virtualmente intocados, como pode ser visto no baixo grau de alterações nas áreas de hospedagem e de alimentação. Entretanto, o mesmo pleito certamente não é válido para as áreas públicas e sociais destes hotéis, pois as boites não servem tão bens as necessidades do turismo de negócios como as áreas de eventos. Enquanto que a qualidade dos hotéis aumentou incomensuravelmente no decorrer dos séculos, especialmente no referente aos serviços oferecidos, os elementos básicos que constituem um hotel permanecem tão simples e familiares quanto na antiguidade. (ADAMS; PENNER; e ROBSON, 2013).

Entretanto, o mesmo não pode ser afirmado para as áreas públicas e sociais destes hotéis. Por exemplo, as boites e certamente não servem tão bens as necessidades do turismo de negócios como as áreas de eventos. As áreas de eventos, passaram a ser itens essenciais para hotéis centrais *upscale* paulistanas na década de 2000, chegando inclusive a render mais lucros que a própria hospedagem em determinadas porções do ano. Este incremento em áreas públicas e sociais resultou em um incremento proporcional de suas áreas de apoio correspondente.

As mudanças presentes no modo de viver do paulistana também afetaram as necessidades do turista de negócios, que na década de 2000 passou a chegar ao hotel de táxi ou veículo alugado. Assim, outro item programático de ascensão marcante foi a área de embarque e desembarque dos

hotéis, usualmente referida como *drop-off*. Todavia, é importante ressaltar que tanto Adams, Penner, e Robson (2013) quanto Andrade, Brito, e Jorge (2013) apontam uma tendência cada vez maior de pluralização do público alvo de estabelecimentos de hospedagem em geral. Se nos anos 50, o público alvo era quase que integralmente composto de celebridades e autoridades políticas, este cenário passou por alterações nas duas últimas décadas do século XX.

Isto é, turistas de negócios de classe média e alta ainda constituem o principal grupo de hóspedes de hotéis centrais *upscale* paulistanas na contemporaneidade, mas não o fazem com a mesma dominância que o perfil de hóspedes majoritário na década de 50. Assim, estes turistas de negócios tem de dividir espaços com hóspedes oriundos da ampla segmentação do turismo na segunda metade do século XX, como turistas acadêmicos, turistas hospitalares, religiosos, entre outros. Portanto será interessante aferir como se darão as transformações das questões funcionais neste nicho arquitetônico na primeira metade do século XXI. Tal interesse advém da demanda tão plural e volátil do perfil de hóspedes destes hotéis, de dinamicidade análoga a velocidade frenética dos meios de comunicação e transporte de nossa era globalizada.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ADAMS, Lawrence, PENNER, Richard H., ROBINSON, Stephani K.A. **Hotel Design – Planning and Development**. 2 ed. Nova Iorque: Norton, 2013.
- ADAMS, Lawrence, PENNER, Richard H., RUTES, Walter. **Hotel Design – Planning and Development**. 1 ed. Nova Iorque: Norton, 2001.
- ANDRADE, Nelson; BRITO, Paulo Lúcio de; JORGE, Wilson Eduardo. **Hotel – Planejamento e Projeto**. 10 ed. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2013. 279 p.
- AZEVEDO, Maurício Sanita de; GIULIANI, Antônio Carlos. **Turismo de Negócios**. São Paulo: 2010.
- BARBOSA, Marcelo Consiglio. **Adolf Franz Heep: Um Arquiteto Moderno**. São Paulo: Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2011. 391 p.

BASTOS, Maria Alice Junqueira; ZEIN, Ruth Verde. **Brasil: arquiteturas após 1950**. São Paulo: Perspectiva, 2010. 429 p.

BRASIL. Deliberação Normativa n.º 429, de 23 de Abril de 2002

Disponível em: http://www.turismo.gov.br/turismo/legislacao/legislacao_geral/

Acesso em 17/02/2012

_____. **Portaria n.º 100, de 16 de Junho de 2011**

Disponível em: http://www.turismo.gov.br/turismo/legislacao/legislacao_geral/

Acesso em 15/02/2012

BRUAND, Yves. **Arquitetura Contemporânea no Brasil**. São Paulo, SP: Perspectiva, 1981. 398 p

EDIFÍCIO O ESTADO DE SÃO PAULO. **Revista Acrópole**, São Paulo, n.º 181, p. 486-487, out. 1953.

FAGGIN, Carlos Augusto Mattei. Retrofit. Reforma patrimônio históricos. **Guia Imobiliário Esserview - The Firs Real Estate Magazine**, São Paulo, SP, Ano. II, 5.º ed., p. 24 - 25.

JULIANO, Miguel. **Jaraguá: Um Retrofit**. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2006.

LAWSON, Fred. **Hotéis & Resorts – Planejamento, Projeto e Reforma**. Porto Alegre: Bookman, 2003.

LIMA, R.A.P.F. **O avanço das redes hoteleiras internacionais no país**. Tese de Doutorado. São Paulo: Escola de Comunicação e Artes da Universidade de São Paulo, 2003.

MAGALHÃES, Luciana Paiva de. **Hotel Design: Novos Rumos na Arquitetura Hoteleira ou Estratégia de Marketing**. São Paulo: Mackenzie, 2006

MELACHOS, Felipe Corres. **Transformações na Arquitetura Hoteleira em São Paulo - Hotéis Centrais de Padrão Superior: 1954 / 2004-**. São Paulo: Mackenzie, 2014.

OLIVEIRA, Mario Petrocchi de. **Hotelaria – Planejamento e Gestão**. 2 ed. São Paulo: Editora Prentice Hall/Pearson, 2006.

SÃO PAULO (CIDADE). **LEI Nº 8.006, DE 08 DE JANEIRO DE 1974**. Disponível em:<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/plantas_on_line/legislacao/index.php?p=10899> . Acesso em 27/02/2012.

SERAPIÃO, Fernando. **A Arquitetura de Croce, Aflalo, e Gasperini**. São Paulo: Parlaxe Editora, 2011.

SERRA, Geraldo. **Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**. São Paulo: Edusp: Mandarim, 2006.

SPOLON, Ana Paula Garcia. **Chão de Estrelas – Hotelaria e Produção Imobiliária em São Paulo : 1995-2005**. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2006.

SPOLON, Ana Paula Garcia. **Hotelaria, Cidade e Capital: O Edifício Hoteleiro e a reestruturação de centros urbanos contemporâneos**. Tese de Doutorado. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2011.

XAVIER, Denise. **Arquitetura Metropolitana**. São Paulo: FAPESP, 2007. 197 p.

www.embratur.gov.br

Acesso em 20/03/2012

<http://www.spturis.com>

Acesso em 15/04/2006.

<http://www.turismo.gov.br>

Acesso em 18/05/2012

Recebido em: 07/03/2016

Reenviado em: 02/08/2016

Aprovado em: 21/08/2016