Anais do Congresso Brasileiro de Iniciação Científica
(https://periodicos.unisanta.br/COB)

ISSN 2317-1316

HOTEL SEA VIEW: PROJETO DE HOTEL BOUTIQUE SUSTENTÁVEL COM ROOFTOP PÚBLICO NO BAIRRO EMBARÉ, SANTOS, SP

HOTEL SEA VIEW: A SUSTAINABLE BOUTIQUE HOTEL DESIGN WITH A PUBLIC ROOFTOP IN THE EMBARÉ NEIGHBORHOOD, SANTOS, BRAZIL

Ellem Rota Sewruk, Daniel Passos Proença

Universidade Santa Cecília, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Curso de Arquitetura e Urbanismo
E-mail para contato: ellemsewruk88@gmail.com

RESUMO – Este trabalho apresenta o pré-projeto do Hotel Sea View, um hotel boutique sustentável com restaurante e café em rooftop abertos ao público, no bairro Embaré, em Santos (SP). O objetivo foi propor um edifício que una funcionalidade, estética e sustentabilidade. A metodologia, qualitativa e quantitativa, combinou pesquisa bibliográfica, estudo de três hotéis de referência, análise do terreno e da legislação urbanística e definição do partido arquitetônico. O resultado é um edifício com subsolo, térreo social, dez pavimentos de quartos, rooftop com restaurante e café voltado ao mar e piscina na cobertura, com painéis solares, captação de água da chuva e aproveitamento da luz e da ventilação naturais. Conclui-se que a proposta é viável na Zona da Orla e pode atrair moradores e turistas.

Palavras-chave: Hotel sustentável; Arquitetura hoteleira; Sustentabilidade; Conforto ambiental; Santos.

ABSTRACT – *This paper presents the preliminary design of Hotel Sea View, a sustainable boutique hotel with a rooftop restaurant and café open to the public, in the Embaré neighborhood of Santos, Brazil. The aim was to propose a building that combines functionality, aesthetics and sustainability. The qualitative and quantitative methodology combined a literature review, the study of three reference hotels, an analysis of the site and of urban regulations, and the definition of the architectural concept. The result is a building with a basement, a social ground floor, ten guest-room floors, a sea-facing rooftop with a restaurant and café and, above it, a swimming pool, equipped with solar panels, rainwater harvesting and the use of natural light and ventilation. The proposal is viable in the seafront zone and can attract residents and tourists.*

Keywords: Sustainable hotel; Hotel architecture; Sustainability; Environmental comfort; Santos.

ISSN 2317-1316

1 INTRODUÇÃO

A arquitetura hoteleira vem mudando. Os hotéis de hoje vão além da hospedagem: além de hospedar, têm outros usos e se abrem mais para a cidade. Nesse contexto, o hotel boutique une identidade visual, qualidade dos espaços e ligação com o lugar onde está inserido.

A hotelaria acompanha a história das viagens. Começou com abrigos nas rotas de comércio e de peregrinação e evoluiu para hotéis organizados, impulsionados pelo comércio, pelas ferrovias e pelo turismo (Bristol Hotéis, 2020). Em Santos, os primeiros hotéis surgiram na orla entre o fim do século XIX e o início do século XX, quando a cidade crescia com o porto e o café. A atividade voltou a crescer a partir da década de 1990, com projetos de revitalização urbana (Memória Santista, s.d.).

Este trabalho apresenta o pré-projeto do Hotel Sea View, um hotel boutique no bairro Embaré, em Santos (SP), voltado a turistas e a moradores. A proposta inclui um rooftop com restaurante e café abertos ao público e uma piscina na cobertura, acima do rooftop, além de áreas de lazer no térreo para os hóspedes, como academia e sala de reunião. O projeto parte de princípios de sustentabilidade, funcionalidade e qualidade visual.

A sustentabilidade é um tema central na hotelaria, porque os hotéis funcionam sem parar e consomem muita energia, água e materiais. Por isso, o setor tem adotado iluminação LED, energia solar, captação de água da chuva, coleta seletiva e certificações ambientais, como a LEED (Jornal da USP, 2023; GBC Brasil, s.d.). Na arquitetura, ela aparece no uso da luz e da ventilação naturais, na proteção contra o sol e na escolha de materiais de baixo impacto.

O trabalho busca responder à seguinte pergunta: como projetar um hotel boutique que reúna sustentabilidade, qualidade dos espaços e áreas de uso público, e que contribua para o movimento urbano e turístico do Embaré? A hipótese é que um hotel com essas características aproxima hóspedes e moradores, valoriza a paisagem urbana e ajuda no crescimento turístico e econômico do bairro.

O presente estudo tem como objetivo geral desenvolver o projeto arquitetônico de um hotel boutique com restaurante e café em rooftop, que seja um novo atrativo para moradores e turistas, com base em funcionalidade, estética e sustentabilidade. Os objetivos específicos são: analisar a evolução da hotelaria; compreender o contexto urbano e turístico de Santos; estudar normas aplicáveis a hotéis, como as de acessibilidade e de conforto ambiental; pesquisar estratégias sustentáveis; e elaborar uma proposta coerente com o local.

ISSN 2317-1316

O tema também dialoga com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da ONU, em especial os ODS 8, 9, 11, 12 e 13, por incentivar o turismo sustentável, oferecer espaços de uso público e priorizar a economia de energia.

2 MATERIAIS E MÉTODOS

A pesquisa é um estudo de caso de projeto, de caráter qualitativo e quantitativo, com abordagem exploratória e descritiva. O trabalho seguiu quatro etapas.

Na primeira, fez-se a pesquisa bibliográfica sobre a história da hotelaria, a sustentabilidade aplicada ao setor e as normas técnicas de acessibilidade e de conforto ambiental. Na segunda, analisaram-se três hotéis de referência: o Svart Hotel (Noruega), o Fera Palace Hotel (Salvador) e o Hotel Unique (São Paulo). Cada um foi avaliado quanto à implantação, aos acessos, à volumetria, à setorização e ao sistema estrutural, com dados de sites oficiais, de escritórios de arquitetura e da imprensa especializada.

Na terceira etapa, estudou-se a área de intervenção: histórico de Santos e do Embaré, localização do terreno, clima, arborização, uso do solo, equipamentos próximos, hierarquia viária e mobilidade. Os dados vieram da Prefeitura de Santos, do Instituto Nacional de Meteorologia (INMET), do IBGE e de imagens do Google Earth. Os parâmetros urbanísticos foram verificados na Lei Complementar nº 1.187/2022 (Santos, 2022).

Na quarta etapa, elaborou-se o pré-projeto: conceito, partido arquitetônico, programa de necessidades, matriz de adjacência, organograma, setorização e plano de massas. Essa ordem dá base teórica às decisões e mantém a coerência entre análise, concepção e resultado.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

3.1 Estudos de caso

Os três hotéis têm contextos e soluções diferentes, o que ampliou o repertório do projeto. A Tabela 1 resume as informações principais e o que cada caso contribui para o Hotel Sea View.

ISSN 2317-1316

Tabela 1: Estudos de caso e contribuição para o Hotel Sea View

Hotel	Local e ano	Tipologia	Destaque	Contribuição ao projeto
Svart Hotel	Meløy, Noruega; previsão 2026/27	Hotel sustentável de luxo	Energia positiva; consumo cerca de 85% menor que o de hotéis convencionais	Estratégias bioclimáticas e economia de energia
Fera Palace Hotel	Salvador (BA); 1934	Hotel boutique	Requalificação de edifício histórico, com rooftop novo	Rooftop e relação com o contexto urbano
Hotel Unique	São Paulo (SP); 2002	Hotel de luxo	Forma icônica, de Ruy Ohtake; restaurante e bar no último andar	Identidade marcante e áreas abertas ao público

Fonte: Snøhetta (s.d.); Fera Hotéis (s.d.); Hotel Unique (s.d.).

O Svart implanta-se sobre estacas de madeira, em área ártica sensível, e usa estrutura de madeira CLT e forma circular para reduzir o consumo de energia (Snøhetta, s.d.). O Fera Palace conserva a volumetria original e acrescenta o rooftop, que cria contraste entre o antigo e o novo (Fera Hotéis, s.d.). O Unique destaca-se pela forma escultórica e por ter restaurante e bar no último andar (Hotel Unique, s.d.). Em conjunto, os casos mostram que a arquitetura hoteleira se adapta ao contexto, seja ele natural, histórico ou urbano.

3.2 Terreno e condicionantes

O terreno fica na esquina da Avenida Bartolomeu de Gusmão com a Rua Sampaio Moreira, no Embaré, a poucos minutos a pé da orla (Figura 1). O bairro é predominantemente residencial, com prédios altos voltados ao mar, comércio, serviços e atrativos turísticos próximos. A Avenida Bartolomeu de Gusmão é um dos principais corredores de ônibus da orla, e a ciclovia da praia passa a uma quadra do lote.

Figura 1: Vista aérea do terreno, no Embaré, Santos.



Fonte: Google Earth, 2026.

ISSN 2317-1316

O clima de Santos é tropical úmido (Af, de Köppen-Geiger), com temperatura média anual de cerca de 22 °C, umidade do ar entre 75% e 85% e chuvas acima de 2.000 mm por ano, concentradas de dezembro a março. Os ventos principais vêm do sudeste, pela influência do mar, e depois do nordeste (INMET, 2022). Esses dados indicam que a ventilação natural e o controle do sol são decisivos para o conforto térmico.

O lote está na Zona da Orla (ZO), que admite serviços de hospedagem, o que torna o uso hoteleiro viável (Santos, 2022). A Tabela 2 reúne os parâmetros que definiram o volume do edifício.

Tabela 2: Parâmetros urbanísticos do lote na Zona da Orla

Parâmetro	Valor
Coeficiente de aproveitamento	Básico 4; máximo 5; ampliado 6 (vezes a área do lote)
Taxa de ocupação máxima	60% até 4 pavimentos; 50% acima de 4 pavimentos
Recuo frontal	10,00 m (Av. Bartolomeu de Gusmão) e 5,00 m (Rua Sampaio Moreira), com possibilidade de redução a 3,00 m, após análise do órgão competente
Recuos laterais e de fundos	h/10, com mínimo de 1,50 m

Fonte: Santos (2022).

3.3 Conceito, partido e programa

O conceito nasce da relação de Santos com o mar. O hotel busca trazer para dentro do edifício o que a cidade já oferece como paisagem: a vista da praia, a brisa e a luz que muda ao longo do dia. O acolhimento, o conforto e o contato com a natureza orientam as decisões de projeto.

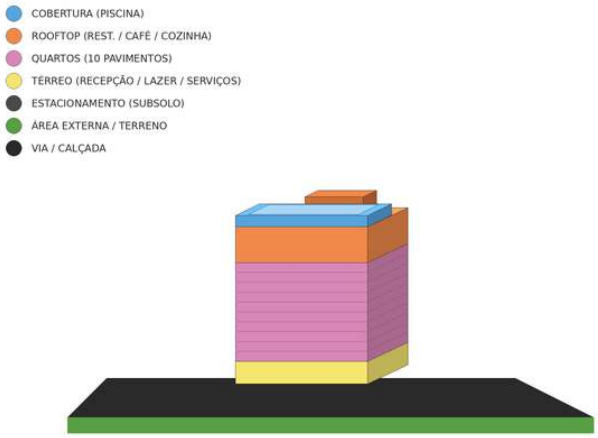
O partido é uma volumetria retilínea voltada para a orla. Os quartos têm varandas e aberturas envidraçadas que enquadram a vista do mar, e os corredores terminam em vidro, o que mantém a conexão visual com o oceano. No rooftop, um jardim vertical traz vegetação ao espaço coletivo. A sustentabilidade entra com painéis solares e captação de água da chuva, e nos quartos foram considerados ventilação, luz natural e isolamento acústico.

O programa de necessidades é de um hotel de médio porte e tem quatro setores. O social reúne recepção, lobby, lounge, academia, salas de reunião, o rooftop com restaurante e café e a piscina, acima dele. O de hospedagem tem quartos standard, superior e suítes em dez pavimentos. O administrativo abriga gerência, financeiro, recursos humanos e central de reservas. O de serviços inclui cozinha, lavanderia, depósitos, áreas técnicas e dependências dos funcionários. O estacionamento fica no subsolo, com acesso direto pela rua.

ISSN 2317-1316

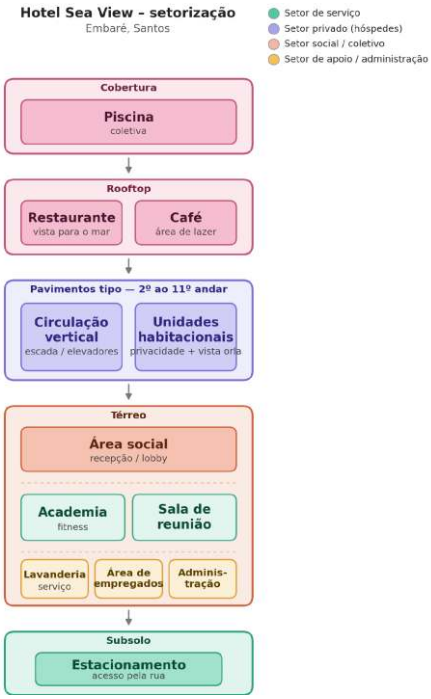
A Figura 2 mostra o plano de massas, dividido em base, corpo e coroamento. A base é formada pelo subsolo e pelo térreo; o corpo, pelos dez pavimentos de quartos; e o coroamento, pelo rooftop voltado para a orla e pela piscina sobre ele. A Figura 3 mostra a setorização por pavimento.

Figura 2: Plano de massas do Hotel Sea View.



Fonte: elaborada pela autora.

Figura 3: Setorização do Hotel Sea View.



Fonte: elaborada pela autora.

ISSN 2317-1316

3.4 Discussão

Cada referência estudada aparece, de forma adaptada, no Hotel Sea View. Do Svart vem a ideia de que a economia de energia deve orientar o projeto desde o início, o que se traduz aqui na orientação ao mar, na ventilação e na luz naturais, na proteção contra o sol e nos painéis solares. Do Fera Palace vem o rooftop como espaço urbano de contemplação, que no Sea View ganha uso público. Do Unique vem a preocupação com a identidade e com áreas abertas a quem não é hóspede. O restaurante e o café no rooftop reúnem essas três referências e são o principal diferencial do projeto: aproximam moradores e turistas e valorizam a paisagem de Santos, como propõe a hipótese do trabalho.

A legislação da Zona da Orla limitou o volume, por causa da taxa de ocupação, dos recuos e da proteção da ventilação e da insolação. Por isso o edifício é compacto na base e vertical no corpo, com os quartos nos andares mais altos, onde há mais privacidade e melhor vista. A certificação LEED e as normas de desempenho térmico e acústico (ABNT, 2005; ABNT, 2013) servem como referência para as próximas fases.

Como o trabalho está na fase de pré-projeto, as estratégias de sustentabilidade ainda são diretrizes. Não houve simulação de desempenho térmico, lumínico ou energético, nem estimativa de economia de energia e de água. Essas verificações são necessárias para confirmar, com números, o que o conceito propõe.

4 CONCLUSÃO

O estudo cumpriu seu objetivo ao propor o pré-projeto do Hotel Sea View, um hotel boutique sustentável de subsolo, térreo social, dez pavimentos de quartos, rooftop com restaurante e café abertos ao público e piscina na cobertura, no Embaré, em Santos. A análise do terreno, do clima e da legislação mostrou que o uso é viável na Zona da Orla, e os estudos de caso orientaram o partido, a setorização e as estratégias de sustentabilidade. Como trabalhos futuros, indicam-se o desenvolvimento do projeto arquitetônico, a verificação estrutural e de altura da piscina na cobertura, a simulação de insolação, ventilação e desempenho energético, e a verificação dos requisitos de certificação ambiental. A autora agradece ao professor Daniel Passos Proença, pela orientação, e à família, pelo apoio durante a graduação.

ISSN 2317-1316

5 DECLARAÇÃO DE USO DE IA

Declaração de Uso de IA: Durante a elaboração deste trabalho, utilizou-se a ferramenta Claude (Anthropic) para organizar e redigir o texto a partir do caderno do Trabalho de Conclusão de Curso, seguindo o modelo de submissão do congresso. O conteúdo gerado foi revisado, editado e validado pelos autores, que assumem total responsabilidade pelo texto final.

6 REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 15220: desempenho térmico de edificações. Rio de Janeiro: ABNT, 2005.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 15575: edificações habitacionais — desempenho. Rio de Janeiro: ABNT, 2013.

BRISTOL HOTÉIS. A evolução dos hotéis: da Antiguidade à chegada da hotelaria no Brasil. [S. l.]: Bristol Hotéis, 2020.

FERA HOTÉIS. Fera Palace Hotel. [S. l.]: Fera Hotéis, [s. d.].

GREEN BUILDING COUNCIL BRASIL. Certificação LEED. São Paulo: GBC Brasil, [s. d.].
HOTEL UNIQUE. Site oficial. São Paulo: Hotel Unique, [s. d.].

INSTITUTO NACIONAL DE METEOROLOGIA (Brasil). Normais climatológicas do Brasil: 1991–2020. Brasília, DF: INMET, 2022.

JORNAL DA USP. Sustentabilidade e o futuro da hotelaria. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2023.

MEMÓRIA SANTISTA. Hotéis do século XIX. Santos: Memória Santista, [s. d.].

SANTOS (SP). Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022. Disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área insular do município de Santos. Santos: Prefeitura Municipal de Santos, 2022.

SNØHETTA. Svart: The Powerhouse Hotel. [S. l.]: Snøhetta, [s. d.].