



ALICE CRASTO

HOTEL OLINDA:

REACENDENDO O TURISMO DA ORLA DE OLINDA



HOTEL OLINDA:

REACENDENDO O TURISMO DA ORLA DE OLINDA

ANTEPROJETO ARQUITETÔNICO DE UM HOTEL BOUTIQUE NA
ORLA DA CIDADE DE OLINDA

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO - UFPE
Curso de Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo

ALICE MARIA CRASTO MARTINS COSTA

HOTEL OLINDA:

REACENDENDO O TURISMO DA ORLA DE OLINDA

Anteprojeto arquitetônico de um hotel boutique na orla de Olinda

Trabalho de Conclusão de Curso submetido ao curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro de Artes e Comunicação da Universidade Federal de Pernambuco como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador : Profº.Dr. Pier Paolo Bertuzzi Pizzolato

Recife
2026

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do programa de geração automática do SIB/UFPE

Costa, Alice Maria Crasto Martins Costa.
Hotel Olinda: Reacendendo o Turismo da Orla de Olinda / Alice Maria
Crasto Martins Costa Costa. - Recife, 2026.
64 : il., tab.

Orientador(a): Pier Paolo Bertuzzi Pizzolato Pizzolato
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade Federal de
Pernambuco, Centro de Artes e Comunicação, Arquitetura e Urbanismo -
Bacharelado, 2026.
Inclui referências, apêndices.

1. Projeto . 2. Hotel Boutique . 3. Olinda. 4. Turismo . 5. Planejamento . I.
Pizzolato, Pier Paolo Bertuzzi Pizzolato. (Orientação). II. Título.

720 CDD (22.ed.)

ALICE MARIA CRASTO MARTINS COSTA

HOTEL OLINDA:

REACENDENDO O TURISMO DA ORLA DE OLINDA

Anteprojeto arquitetônico de um hotel boutique na orla de Olinda

Trabalho de Conclusão de Curso submetido ao curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro de Artes e Comunicação da Universidade Federal de Pernambuco como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador : Profº.Dr. Pier Paolo Bertuzzi Pizzolato

Recife, 16 de Junho de 2026

Profº.Dr. Pier Paolo Bertuzzi Pizzolato
Professor Orientador

Profº. Me. Bruno de Albuquerque Ferreira Lima
Avaliador Interno

Profº. Me. Vitor Domício de Meneses
Avaliador Externo

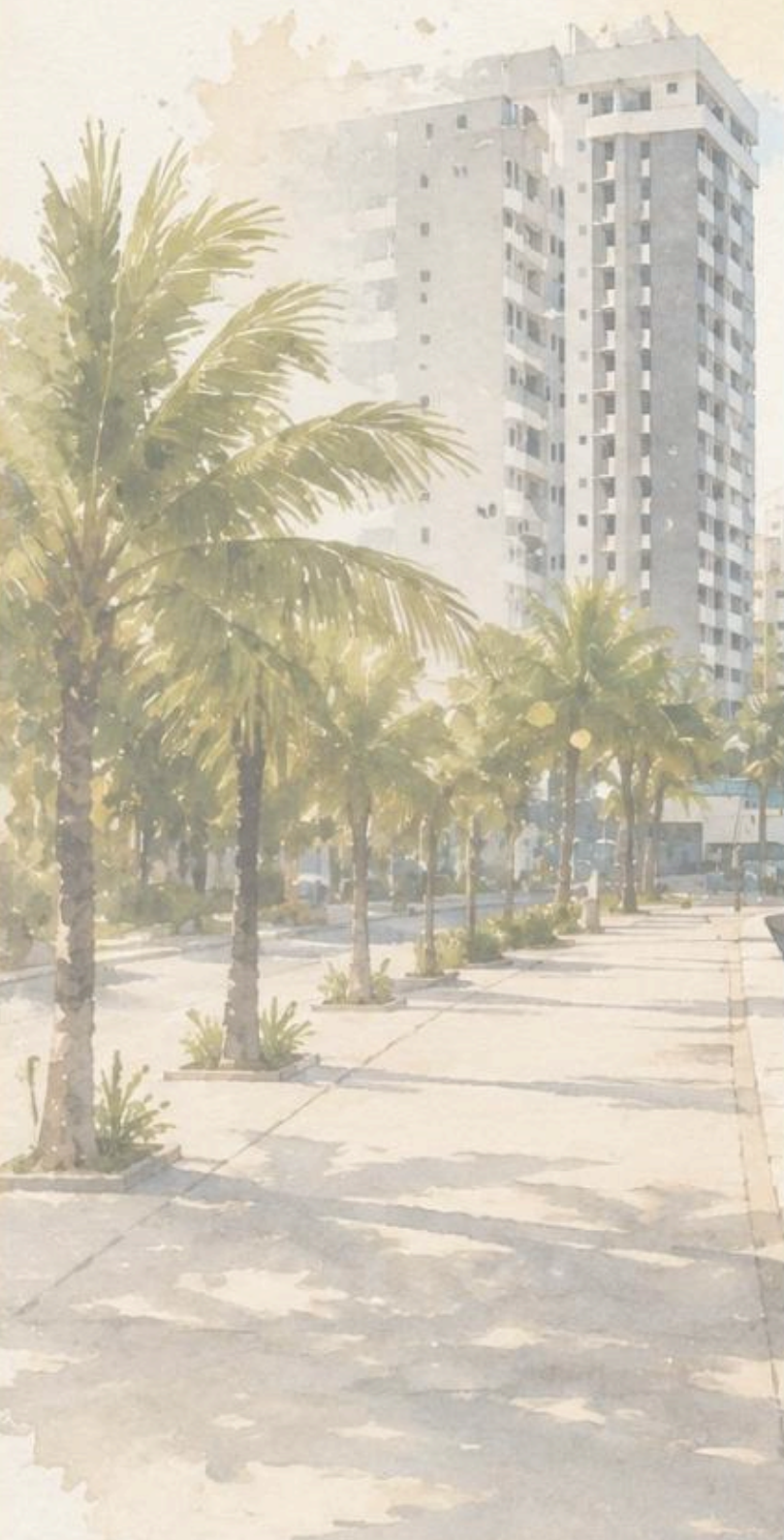
À minha mãe, que sempre se dedicou e continua se dedicando a mim, dedico este Trabalho de Conclusão de Curso. Sem ela, chegar até aqui jamais teria sido possível.

Agradeço a todos que, de alguma maneira, contribuíram para que eu chegasse ao final deste curso.

À minha mãe e à minha irmã, que são minha base, que torcem e me apoiam em todas as minhas jornadas e escolhas, meu sincero agradecimento. Ao meu pai, que, mesmo de longe, continua proporcionando meios para que possamos realizar nossos sonhos, agradeço imensamente.

Às minhas primas e família que sempre vibram e torcem pelas minhas conquistas, deixo minha gratidão. Agradeço também ao meu GE 09, pois, sem eles, certamente eu não teria chegado tão longe na universidade.

E ao meu amor, que me ajuda, apoia, acalma e que me incentivou e esteve ao meu lado durante essa minha jornada, o meu mais sincero obrigada.



*..Teus coqueirais, o teu sol, o teu mar, faz vibrar meu coração, de amor a
sonhar em Olinda sem igual..."*

(Hino do Elefante)

RESUMO

O município de Olinda possui grande relevância histórica e turística, porém sua dinâmica turística permanece fortemente concentrada no sítio histórico, enquanto a orla apresenta potencialidades pouco exploradas. Nesse contexto, este Trabalho de Conclusão de Curso teve como objetivo desenvolver uma proposta arquitetônica de hotel boutique para a orla da cidade, buscando contribuir para a valorização urbana e turística da região.

A metodologia adotada envolveu levantamento bibliográfico, análise dos meios de hospedagem existentes, estudo de referências projetuais, análise dos condicionantes urbanos e ambientais e desenvolvimento do processo projetual. Como resultado, foi elaborado o anteprojeto de um hotel boutique com 21 suítes e capacidade para 41 hóspedes, integrando áreas de hospedagem, lazer e alimentação. A proposta prioriza a valorização da paisagem litorânea, a ventilação natural, o conforto ambiental e a integração com o espaço urbano.

Conclui-se que a implantação de equipamentos hoteleiros qualificados na orla de Olinda pode contribuir para o fortalecimento da atividade turística local, incentivando a permanência dos visitantes na cidade e promovendo a valorização desse território.

Palavras-chave: hotel boutique; hotelaria; turismo; orla de Olinda; arquitetura.

ABSTRACT

Olinda is a city of great historical and tourist significance; however, its tourism dynamics remain strongly concentrated in the historic center, while the waterfront still presents underexplored potential. In this context, this Final Graduation Project aimed to develop an architectural proposal for a boutique hotel on the Olinda waterfront, seeking to contribute to the urban and tourist enhancement of the area.

The methodology included a bibliographic review, an analysis of existing lodging facilities, the study of architectural references, the assessment of urban and environmental conditions, and the development of the design process. As a result, a boutique hotel project was designed, comprising 21 suites and accommodating up to 41 guests, integrating lodging, leisure, and dining facilities. The proposal prioritizes the appreciation of the coastal landscape, natural ventilation, environmental comfort, and integration with the urban context.

It is concluded that the implementation of high-quality hospitality facilities on the Olinda waterfront can contribute to strengthening local tourism, encouraging visitors to extend their stay in the city and promoting the appreciation of this territory.

Keywords: boutique hotel; hospitality; tourism; Olinda waterfront; architecture.

Lista de Figuras

[Figura 00] - Orla de Olinda, ...	Pág.14
[Figura 01] - Alto da Sé, Olinda.....	Pág.18
[Figura 02] - Hotel Tambaú, João Pessoa.....	Pág.23
[Figura 03] - Hotéis na Orla de Olinda.....	Pág.24
[Figura 04] - Hotel Costeiro e 5 Sóis.....	Pág.25
[Figura 05] - Hotel Samburá.....	Pág.26
[Figura 06] - Ba’Ra Hotel.....	Pág.30
[Figura 07] - Ba’Ra Hotel.....	Pág.31
[Figura 08] - Ba’Ra Hotel.....	Pág.32
[Figura 09] - Ba’Ra Hotel.....	Pág.33
[Figura 10] - Bairro de Casa Caiada.....	Pág.36
[Figura 11] - Terreno escolhido.....	Pág.37
[Figura 12] - Localização do Terreno.....	Pág.38
[Figura 13] - Localização do Terreno.....	Pág. 38
[Figura 14] - Vias.....	Pág.41
[Figura 15] - Condicionantes.....	Pág.42
[Figura 16] - Lote Hotel Bouqite.....	Pág.43
[Figura 17] - Estudo de fluxo.....	Pág.44
[Figura 18] - Zoneamento.....	Pág. 45
[Figura 19] - Zoneamento.....	Pág.46
[Figura 20] - Zoneamento.....	Pág.47
[Figura 21] - Estudo de Implantação.....	Pág.48
[Figura 22] - Zoneamento.....	Pág.50
[Figura 23] - O projeto.....	Pág.53
[Figura 24] - O projeto.....	Pág.54

SUMÁRIO

01. Introdução.....	Pág. 13
1.1 Olinda	
02. Problemática.....	Pág.15
2.1 O turismo	
03. Objetivo.....	Pág. 19
3.1 Objetivo Geral	
3.2 Objetivo Específico	
04. Metodologia.....	Pág. 20
05. Justificativa.....	Pág. 22
5.1 Hotel	
5.2 Questão Olinda	
06. Hotel Boutique.....	Pág. 28
07. Estudo de Caso.....	Pág. 30
7.1 Ba’Ra Hotel	
08 Estudo Preliminar.....	Pág. 35
8.1 Escolha do terreno	
8.2 Condicionantes Legais	
8.3 Condicionantes Externos	
8.4 Programa de Necessidades	
09. Anteprojeto.....	Pág.49
10. Conclusão.....	Pág. 55
11.Referências.....	Pág. 56

01 INTRODUÇÃO

1.1 Olinda

A história da cidade de Olinda, em Pernambuco, está profundamente ligada a um passado colonialista associado a produção açucareira de dominação do novo espaço descoberto. Sua fundação em 1535 por Duarte Coelho, eleva a cidade a um status de uma das primeiras vilas de grande importância da colonização portuguesa, se tornando, assim, um grande ponto de visada por invasores.

Desta maneira, a ocupação do território tornou-se estratégica. Aproveitando-se dos grandes declives da área, a cidade começa a se consolidar nos altos das colinas, já que permitiam uma vista panorâmica do mar concedendo, portanto, uma maior defesa de seus possíveis invasores que vinham do oceano.

Dentro desse contexto de colonização, havia uma tendência ao distanciamento da população da região de praia, já que era o local de chegada de forasteiros e o mar estava muitas vezes ligado a um imaginário de proliferação de doenças e sujeira da cidade.

Contudo, essa realidade ao passar dos anos foi mudando. Olinda não era mais a única vila consolidada do litoral da “nova terra”, Recife se consolida como o principal ponto de comércio da região. Dessa forma, acontece uma descentralização do poder e Olinda passa a atuar de maneira secundária a Recife, permitindo com que Olinda não fosse a cidade mais ameaçada do Brasil colonial e pudesse, finalmente se voltar a sua praia.

Nesse contexto, com o passar dos anos, principalmente por volta do século XX, o hábito de frequentar à praia foi ficando cada vez mais comum. A população começa a se apropriar desse espaço e construir um novo imaginário, o mar não é mais local de defesa e sim local de acolhimento e bem estar.

Dessa maneira, atualmente, o litoral Nordeste exerce, de maneira natural, uma forte relação social e afetiva entre moradores, praia e os grandes calçadões, moldando os costumes e a dinâmica cotidiana de quem convive nesses espaços. Contudo, ao observar a relação da população da cidade de Olinda com sua praia, percebe-se que esse passado de afastamento da praia ainda reverbera nos dias atuais. Apesar de ser uma região ocupada, atualmente não é uma região frequentada por moradores e turistas.

De acordo com o geógrafo e teórico político Friedrich Ratzel, um país é um organismo vivo, o qual se parte desse organismo não funcionar corretamente, todo o resto estará comprometido. Em uma escala menor, a cidade de Olinda comporta-se como um organismo vivo: em fevereiro, seu carnaval ocupa intensamente o centro histórico, revivendo e relembrando aquilo que a cidade um dia já foi. Em contrapartida, fora deste contexto, a cidade torna-se apenas um local de passagem, na qual a orla se torna seu principal ponto de fraqueza que compromete toda a estrutura desse “organismo”.

Para moradores e visitantes, experienciar esse a cidade alta significa manter viva a memória de um Brasil que já não existe da mesma forma, mas que permanece presente na identidade cultural da cidade. Contudo, a dinâmica que envolve a área litorânea mostra-se distinta daquela encontrada no sítio histórico.

Nesse âmbito, a orla exerce uma função secundária na estrutura urbana e na vivência turística da cidade, revelando-se um espaço de menor permanência, apropriação coletiva e integração social. Dessa forma, evidencia-se uma desconexão entre a cidade e sua frente marítima, apesar do potencial urbano, paisagístico e cultural existente na região.

Figura 00: Orla de Olinda.



Fonte: Viagens e Caminhos (2025).

02 PROBLEMÁTICA

2.1 O Turismo

Tendo em vista o contexto histórico da cidade, no ano de 1982, a UNESCO reconhece o centro histórico como Patrimônio Cultural da Humanidade, consolidando esta região, como um dos principais pontos de turismo. Tal reconhecimento internacional reforça a “cidade alta” como um importante ponto de preservação arquitetônica, memórias e manifestação cultural (Unesco, 1982).

A partir de um reconhecimento de tamanha importância, Olinda passa a ser vista novamente por visitantes externos, porém, com uma nova perspectiva. Diferente dos períodos anteriores no qual a cidade atraía pessoas com o intuito de colonização e invasão de território, nos dias atuais, o turista da “nova terra” se consolida como alguém que busca reviver o passado pela sua materialidade e imaterialidade.

Sendo assim, o centro histórico consolida-se como a principal busca de turistas que visitam a região. Isso pode ser observado a partir dos passeios turísticos incentivados pela prefeitura da cidade.

De acordo com dados da Prefeitura Municipal de Olinda, o Receptivo Turístico Oficial da cidade recebeu mais de 900 visitantes em menos de um mês de funcionamento, sendo 70% desse público composto por turistas. Uma das principais atividades oferecidas, destaca-se o passeio pelo Sítio Histórico de Olinda, que contempla os principais pontos culturais do município bem como os principais pontos de arquitetura da humanidade. (PREFEITURA MUNICIPAL DE OLINDA, 2018).

Esse dado evidencia a centralidade do Centro Histórico como principal polo de interesse turístico da cidade. Em contrapartida, a orla de Olinda não aparece como destaque nas ações de promoção turística apresentadas pela gestão do município, nem é mencionada como um dos principais roteiros ou atrativos voltados aos visitantes.

Assim, é perceptível que a imagem de Olinda ainda está fortemente ligada ao seu centro histórico em detrimento a sua praia, muito contribuído pelas ações públicas que não abrangem a totalidade da cidade como um organismo vivo, no qual deve-se manter a manutenção de todos os seus espaços para seu funcionamento completo.

Apesar de haver uma procura do centro histórico de Olinda por turistas, a quantidade ainda é defasada e sua permanência na cidade não é consolidada. De acordo com a EMPETUR, 85,11% dos visitantes de Olinda são excursionistas e apenas 14,43% dormem pelo menos uma noite na cidade. Isso evidencia a predominância de um turismo de passagem, bem como, dificuldade da cidade em reter esses visitantes na cidade.

Nesse contexto, Olinda passa a desempenhar um papel semelhante ao de uma cidade satélite em relação a Recife, uma vez que grande parte dos turistas visita seus principais pontos e retornam à capital para hospedagem.. Essa dinâmica reforça a centralidade de Recife em detrimento a Olinda, que neste caso, é sugerida como um passeio complementar a Recife.

Tendo em mente os dados apresentados, podemos chegar a uma linha de raciocínio em que a já que a cidade está como ponto de passagem, mesmo seus visitantes entrando indo à seu centro histórico que é o ponto turístico principal, podemos inferir que a orla do município é o último lugar escolhido por esses turistas que estão de passagem e pela ínfima porcentagem que decide se hospedar em Olinda.

A partir desses dados, é possível inferir que os investimentos voltados ao turismo do município constituem uma oportunidade para diversificar a experiência vivida do local. Considerando que o Centro Histórico concentra a maior parte do fluxo turístico, áreas com potencial de desenvolvimento, como a orla, permanecem subaproveitadas no contexto da atividade turística, possibilitando a criação de novos atrativos e estratégias de valorização territorial.

Assim, é possível observar que outras regiões de praia urbana, semelhante a Olinda, possuem atrativos que valorizem e consolidem o espaço como ponto turístico oficial. De acordo com Ministério do Turismo (2024), João Pessoa deve se consolidar como a terceira cidade mais procurada por turistas de todo o mundo em 2025, atrás apenas de Sanya (China) e Trieste (Itália). Não é atoa que em março de 2025 o setor hoteleiro registrou da cidade registrou uma taxa de ocupação de 82,6% (PBTur), ou seja, quase 100% do seu serviço estava ocupado.

Assim, é possível observar que outras regiões de praia urbana, semelhantes a Olinda, possuem atrativos capazes de valorizar e consolidar esses espaços como destinos turísticos reconhecidos. De acordo com o Ministério do Turismo (2024), João Pessoa deve se consolidar como a terceira cidade mais procurada por turistas de todo o mundo em 2025, atrás apenas de Sanya, na China, e Trieste, na Itália.

Esse destaque reflete-se diretamente na dinâmica econômica e turística da cidade. Segundo a PBTur (2025), a taxa de ocupação hoteleira em João Pessoa atingiu 82,6% em março de 2025, representando um crescimento de 21,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, o que evidencia a elevada demanda turística e a crescente atratividade do destino.



"Tu és, Olinda, um poema que a natureza escreveu.
(Hino de Olinda, Themístocles de Andrade)

03 OBJETIVO

Ao analisar os aspectos acima, observa-se a subutilização da orla de Olinda pelos turistas que visitam a cidade. Este presente cenário coloca em evidência a necessidade de intervenções que contribuam para a valorização deste espaço. Nesse contexto, torna-se fundamental traçar objetivos que possam proporcionar medidas mitigadoras e/ou amenizadoras do problema em questão, de maneira a criar um desenvolvimento estratégico de turismo na orla do município.

- Contribuir para o aumento do fluxo turístico na orla de Olinda por meio da implantação de um equipamento hoteleiro voltado à permanência dos visitantes na cidade.
- Valorizar a orla de Olinda por meio da proposição de uma estrutura de hotelaria qualificada, integrada às características paisagísticas, culturais e urbanas da região.
- Estimular a dinamização das atividades comerciais e de serviços da orla de Olinda, promovendo o fortalecimento da economia local por meio do aumento da atividade turística.

3.1 Obejtivo Geral

O presente projeto arquitetônico tem como objetivo geral analisar, identificar e contribuir para o desenvolvimento do turismo na orla da cidade de Olinda, Pernambuco, por meio da elaboração de um hotel boutique. Busca-se, assim, fortalecer de forma estratégica as práticas turísticas da região, promovendo a valorização de seu potencial paisagístico, cultural e econômico.

3.2 Obejtivos Específicos

04 METODOLOGIA

A metodologia adotada para o desenvolvimento deste trabalho foi estruturada em etapas sequenciais e complementares, de modo a fundamentar a elaboração de uma proposta arquitetônica coerente com as necessidades identificadas para a orla de Olinda.

Inicialmente, realizou-se uma pesquisa bibliográfica e documental em livros, artigos científicos, dissertações, teses, legislações, normas técnicas e publicações de órgãos oficiais relacionadas aos temas turismo, hotelaria, arquitetura hoteleira, urbanismo, patrimônio histórico e desenvolvimento turístico. Essa etapa teve como finalidade construir o embasamento teórico da pesquisa, compreender a evolução dos meios de hospedagem, identificar as especificidades da tipologia de hotel boutique e conhecer as diretrizes urbanísticas e arquitetônicas aplicáveis ao objeto de estudo.

Em seguida, foi realizado um levantamento sobre os diferentes tipos de meios de hospedagem existentes, considerando suas características funcionais, capacidade, público-alvo e formas de operação, permitindo a definição da tipologia mais adequada à proposta.

Paralelamente, desenvolveu-se uma pesquisa sobre o cenário turístico do município de Olinda, contemplando indicadores de fluxo de visitantes, perfil dos turistas, permanência média, potencialidades e demandas do setor, bem como a distribuição espacial dos meios de hospedagem existentes na cidade, especialmente na orla.

Posteriormente, procedeu-se ao levantamento e à análise da área de intervenção, considerando aspectos físicos, ambientais, urbanos e legais. Nessa etapa foram estudados o uso e ocupação do solo, a legislação urbanística vigente, os parâmetros construtivos, os recuos obrigatórios, a taxa de solo natural, a acessibilidade, o sistema viário, os equipamentos urbanos existentes, a infraestrutura disponível, a topografia, a orientação solar, a direção predominante dos ventos, as características climáticas e a relação do terreno com a paisagem litorânea e o patrimônio histórico de Olinda.

Com base nos dados obtidos, foram estabelecidos os objetivos específicos da proposta e as diretrizes projetuais que nortearam o desenvolvimento do projeto arquitetônico. A definição dessas diretrizes considerou aspectos como integração entre arquitetura e paisagem, valorização das características naturais da orla, conforto ambiental, ventilação e iluminação naturais, acessibilidade, funcionalidade, sustentabilidade e atendimento às necessidades.

Na sequência, realizou-se a seleção do terreno de implantação e o estudo de referências projetuais nacionais e internacionais, analisando soluções arquitetônicas relacionadas à implantação, organização espacial, fluxos, setorização, materialidade, linguagem arquitetônica, conforto ambiental e integração com o entorno. Essas análises contribuíram para a definição do conceito e do partido arquitetônico adotados no projeto.

Posteriormente, foi elaborado o programa de necessidades, a partir das exigências funcionais da tipologia proposta, das referências estudadas e das demandas identificadas durante a pesquisa. Em seguida, foram desenvolvidos os estudos de setorização, fluxograma de funcionamento, pré-dimensionamento dos ambientes e organização dos fluxos de hóspedes, funcionários, serviços e abastecimento, buscando garantir eficiência operacional e qualidade espacial.

Por fim, desenvolveu-se o anteprojeto arquitetônico do Hotel Boutique para a orla de Olinda, contemplando a implantação, definição volumétrica, soluções estruturais preliminares, estudos de conforto ambiental, organização dos espaços internos e externos, especificação dos principais materiais.

Além disso, foi realizado um estudo de caso do Hotel Ba'Ra, empreendimento localizado na cidade de João Pessoa (PB), selecionado por apresentar características compatíveis com a proposta desenvolvida neste trabalho. A análise contemplou aspectos relacionados à implantação, organização funcional, setorização, fluxos, linguagem arquitetônica, materialidade, estratégias de conforto ambiental, integração entre os espaços internos e externos e soluções voltadas à experiência do usuário. O estudo permitiu identificar diretrizes projetuais e soluções arquitetônicas que subsidiaram o desenvolvimento da proposta, considerando sua adaptação às particularidades da orla de Olinda.

05 JUSTIFICATIVA

5.1 HOTEL

Ao analisar as problemáticas enfrentadas por Olinda no que se refere à permanência dos turistas no município, evidencia-se a necessidade de ações que favoreçam e incentivem estadias mais prolongadas. Conforme observado, o Centro Histórico ainda concentra a maior parte das atividades e fluxos turísticos da cidade. Nesse contexto, a descentralização dessa concentração de visitantes mostra-se de extrema importância para a consolidação de Olinda como um destino turístico de destaque em Pernambuco. Dessa forma, torna-se necessário promover estratégias capazes de ampliar os atrativos e as experiências oferecidas em outras áreas do município, contribuindo para uma distribuição mais equilibrada dos fluxos turísticos e para o fortalecimento da atividade turística local.

Assim, observa-se a região marítima como uma potencial demanda dessa descentralização, de maneira a promover e gerar fluxo para esta área. Nesse contexto, apesar de ter recebido mais de 3 milhões de investimento para revitalização da sua orla (JC, 2025), a praia da cidade ainda é defasada quando se fala de turismo.

Dessa maneira, apesar do investimento público, o investimento privado pode ser um grande agente nessa mudança. De acordo com Nelson Andrade, Paulo Lúcio de Brito e Wilson Edson Jorge, no livro "Hotel – Planejamento e Projeto", os hotéis são equipamentos ditadores capazes de moldar e consolidar a atividade turística em um determinado local.

Nesse contexto, a hotelaria desponta como vetor fundamental de expansão e consolidação do setor. Sua atuação tem correspondido à demanda dos novos segmentos de mercado e, ao mesmo tempo, propiciado o surgimento de novas modalidades de turismo, diversificando o portfólio de serviços. Por tudo isso, a hotelaria tem merecido destaque no cenário turístico. (ANDRADE;BRITO;JORGE, 2002, p. 11)

Sendo assim, a hotelaria não apenas contribui para a consolidação da atividade turística em uma determinada região, mas também desempenha um papel relevante na construção da identidade urbana e na valorização do entorno ao qual está inserida. Além de oferecer infraestrutura para hospedagem, os empreendimentos hoteleiros podem atuar como elementos ativos do desenvolvimento econômico e do fortalecimento da cidade como centro turístico. Ao serem associados à grande arquitetura, esses equipamentos transcendem o título de mera hospedagem e se tornam ponto de referência do espaço.

A orla de João Pessoa, capital do estado da Paraíba, constitui um exemplo de consolidação do turismo em áreas de praia urbana. Com uma infraestrutura hoteleira bem estabelecida, a cidade se destaca não apenas por sua riqueza cultural, mas também por sua produção arquitetônica.

Nesse contexto, destaca-se o Hotel Tambaú (Figura 01), projetado por Sérgio Bernardes, cuja arquitetura inovadora e integrada à paisagem litorânea tornou-se um marco da cidade e um de seus principais cartões-postais.

Por meio dessa análise, é possível perceber a influência do setor hoteleiro na imagem do espaço e na contribuição para sua consolidação como centro turístico. A presença de equipamentos de hospedagem qualificados contribui para a construção de uma percepção de valor sobre o destino, influenciando a forma como visitantes e moradores percebem e se apropriam do lugar. Essa percepção impacta diretamente o setor econômico e social da região, podendo moldar essas dinâmicas de maneira a contribuir para o desenvolvimento da cidade.

Figura 02: Hotel Tambaú, João Pessoa (PB)



Fonte: ALVARENGA (2025), adaptado pela autora.

05 JUSTIFICATIVA

5.2 QUESTÃO OLINDA

Em contrapartida ao cenário observado em João Pessoa, a atividade turística em Olinda ainda não explora plenamente seu potencial, o que contribui para a existência de uma rede hoteleira litorânea defasada e pouco qualificada. Essa realidade limita a capacidade do município de ampliar a permanência dos visitantes, evidenciando a necessidade de investimentos que fortaleçam a infraestrutura turística e valorizem as áreas praianas como espaços de desenvolvimento do turismo local.

Entretanto, ao realizar o levantamento dos meios de hospedagem existentes ao longo dessa faixa litorânea, observa-se a presença de apenas quatro hotéis distribuídos por toda a sua extensão. Esse dado evidencia a limitada oferta hoteleira da região, resultando em uma média inferior a um hotel por bairro e revelando o baixo aproveitamento do potencial turístico e paisagístico da orla olindense.

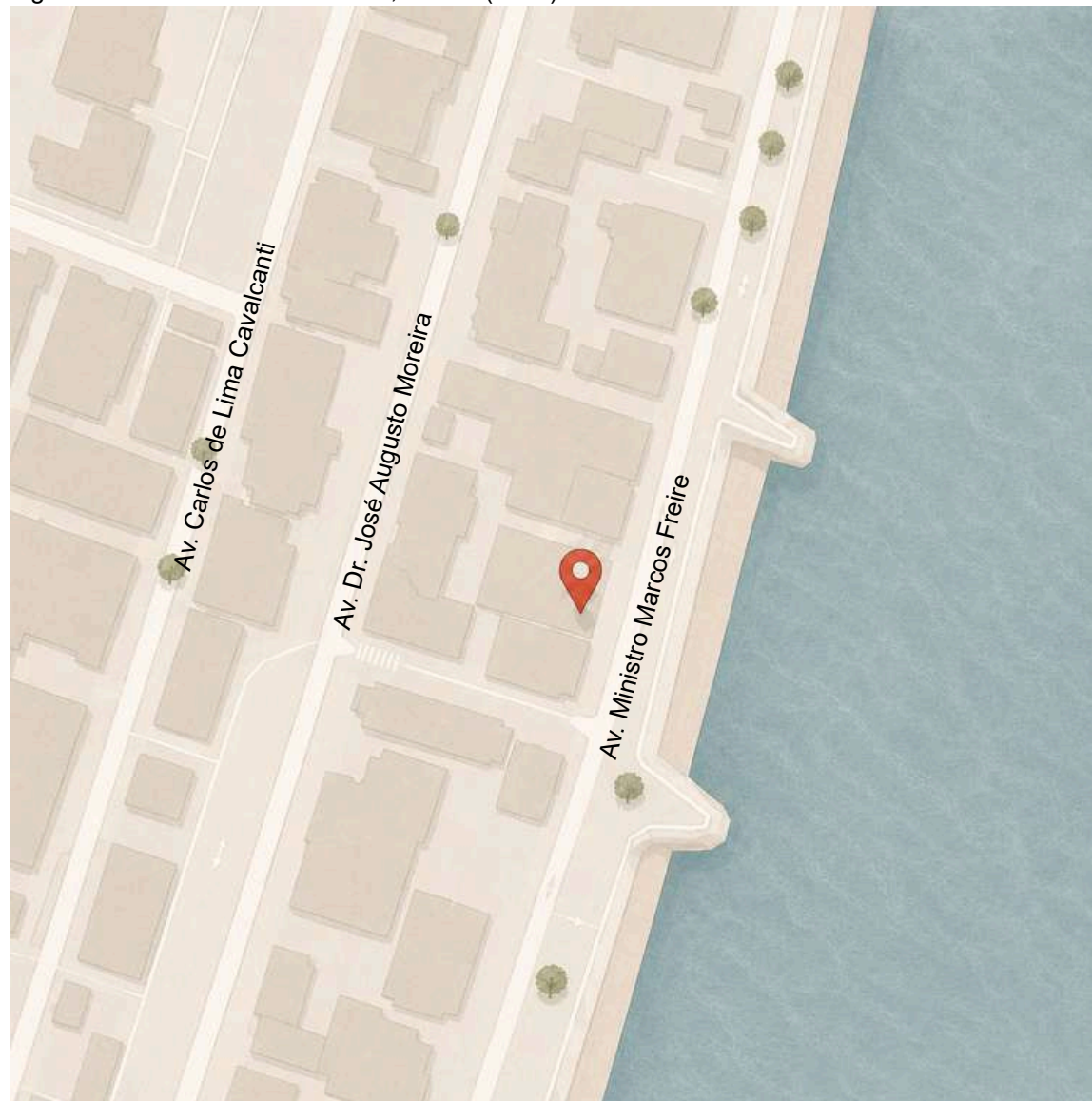
Os hotéis existentes ao longo dessa orla em questão são: Hotel 5 Sóis, Hotel e Restaurante Samburá, Hotel Costeiro, Flat Quatro Rodas que não é um hotel mas oferece serviço de airbnb bem como, academia, piscina etc.

Figura 03: Hotéis na Orla de Olinda, Olinda (2026)



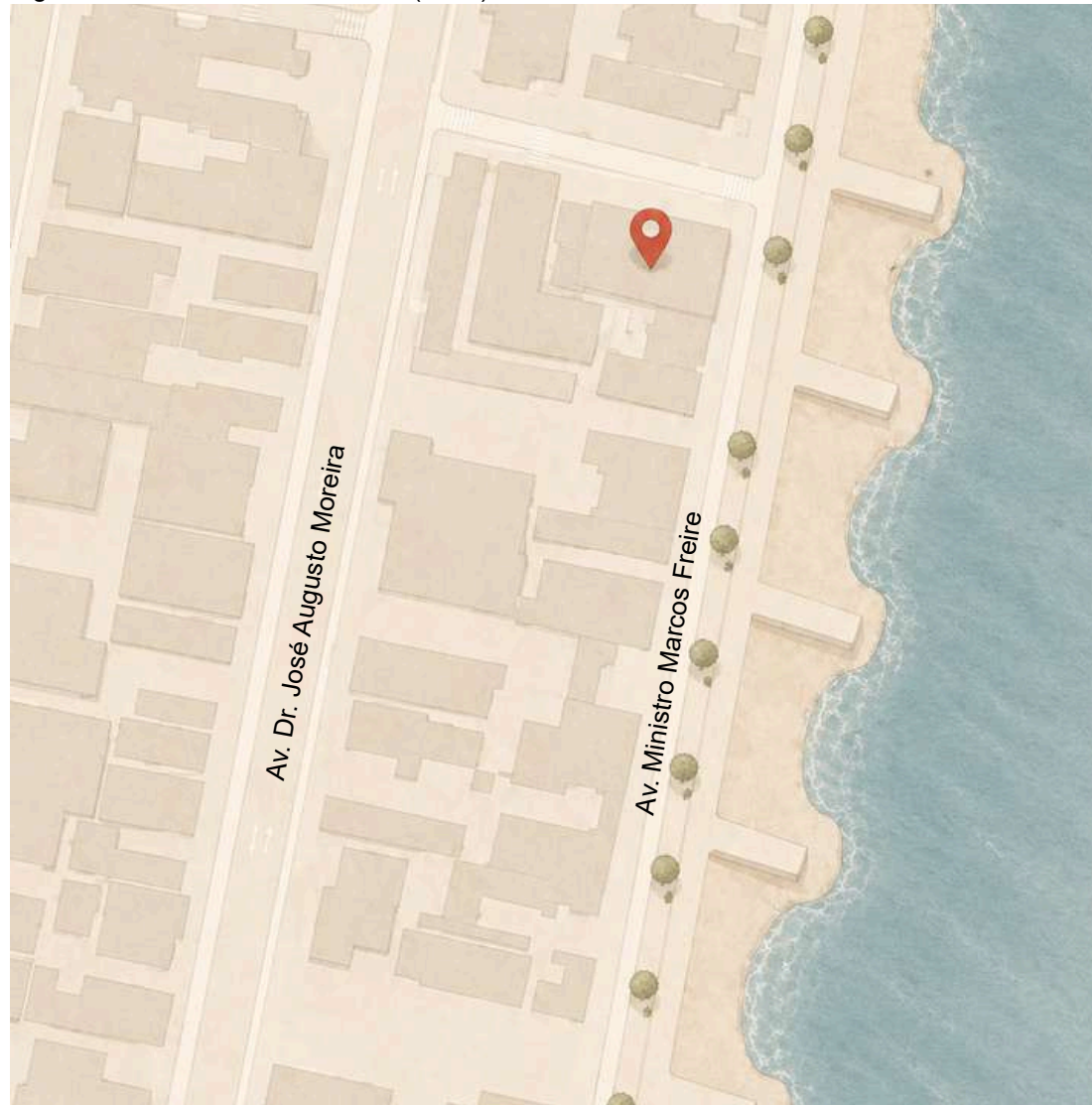
Fonte: Google Maps (2026), adaptado pela autora.

Figura 04: Hotel Costeiro e 5 Sóis, Olinda (2026)



Fonte: Google Maps (2026), adaptado pela autora.

Figura 05: Hotel Samburá, Olinda (2026)



Fonte: Google Maps (2026), adaptado pela autora.

Além do levantamento dos hotéis existentes ao longo da orla de Olinda, foi realizada uma análise dos valores médios de hospedagem praticados por esses empreendimentos, utilizando como fonte plataformas de reservas online, especialmente o Booking. A partir desse levantamento, verificou-se que o valor médio das diárias na região litorânea do município é de aproximadamente R\$ 293,00.

Os dados obtidos permitem identificar um padrão de mercado voltado predominantemente para um público de menor poder aquisitivo, caracterizado por um ticket médio mais baixo. Nos hotéis analisados, as diárias apresentam valores que, em sua maioria, variam em torno de R\$ 250,00, evidenciando uma oferta concentrada em faixas tarifárias mais acessíveis (Booking, 2026).

Diante desse cenário, observa-se uma oportunidade para a diversificação da oferta de hospedagem na orla olindense. A inserção de equipamentos hoteleiros voltados para outros segmentos de mercado pode contribuir para a atração de novos perfis de visitantes, ampliando a dinâmica turística local e fortalecendo o potencial da orla como destino turístico.

06 HOTEL BOUTIQUE

O setor hoteleiro tem passado por constantes transformações em resposta às mudanças no perfil dos turistas e às novas demandas do mercado que buscam cada vez mais a exclusividade de hospedagem. Nesse contexto, destaca-se o hotel boutique, uma tipologia de meio de hospedagem que se diferencia da hotelaria tradicional por privilegiar empreendimentos de pequeno porte, arquitetura singular, design exclusivo, atendimento personalizado e forte relação com a identidade do local onde está inserido. O conceito consolidou-se na década de 1980 como uma alternativa à crescente padronização promovida pelas grandes redes hoteleiras, passando a valorizar a exclusividade, a qualidade dos serviços e a experiência do hóspede (MCINTOSH; SIGGS, 2005; AGGETT, 2007).

O desenvolvimento dos hotéis boutique está associado às transformações ocorridas no setor hoteleiro, impulsionadas pela busca por formas de hospedagem capazes de oferecer experiências mais autênticas e personalizadas. Em contraposição aos modelos padronizados predominantes na hotelaria tradicional, essa tipologia passou a valorizar empreendimentos de menor porte, arquitetura singular, design diferenciado e atendimento personalizado.

Embora amplamente difundido no mercado hoteleiro, o conceito de hotel boutique não apresenta uma definição única e universalmente aceita. Conforme afirmam Angeli, Torres e Maranhão (2012), diferentes pesquisadores atribuem interpretações distintas a essa tipologia; entretanto, observa-se consenso quanto à presença de algumas características recorrentes, como o porte reduzido do empreendimento, o design diferenciado, a arquitetura exclusiva, o atendimento personalizado e a valorização da experiência do hóspede.

Não existe um modelo único de hotel boutique, embora instalações de pequeno porte com design diferenciado e atendimento personalizado sejam uma constante nas descrições, em que também é enfatizado o valor da experiência única. (ANGELI; TORRES; MARANHÃO, 2012, p. 305)

A inexistência de uma definição única decorre da própria evolução desse segmento. Entretanto, a literatura aponta um conjunto de características recorrentes, entre elas a exclusividade, o elevado padrão de hospitalidade, a singularidade arquitetônica e a oferta de experiências diferenciadas aos hóspedes. O diferencial dessa tipologia não está apenas na infraestrutura oferecida, mas principalmente na maneira como arquitetura, design, hospitalidade e identidade cultural são articulados para proporcionar experiências memoráveis aos usuários.

Sob a perspectiva arquitetônica, os hotéis boutique distinguem-se por utilizar a arquitetura como principal elemento de diferenciação do empreendimento. Diferentemente dos hotéis convencionais, que frequentemente adotam soluções padronizadas para atender à lógica das grandes redes hoteleiras, essa tipologia busca desenvolver projetos exclusivos, capazes de dialogar com arquitetura, paisagem, história e, calor, necessidades do cliente.

Dessa maneira, aspectos como implantação, volumetria, materialidade, paisagismo, conforto ambiental e design de interiores assumem papel fundamental na construção da identidade do empreendimento e da experiência do usuário. Além disso, o número reduzido de unidades habitacionais favorece um atendimento mais próximo e personalizado, permitindo adaptar os serviços às necessidades de cada hóspede e reforçando a busca por exclusividade e autenticidade. A incorporação de elementos culturais, históricos e paisagísticos também fortalece a identidade do destino turístico e contribui para proporcionar experiências mais autênticas aos visitantes (DALL'AGNOL; NAKATANI, 2018; ROGERSON, 2010).

Considerando essas características, a implantação de um hotel boutique na orla de Olinda apresenta-se como uma estratégia de diversificação da oferta de hospedagem do município. A riqueza histórica, cultural e paisagística da cidade, associada à importância de seu conjunto urbano tombado e à expressiva relação com a orla marítima, oferece condições favoráveis para o desenvolvimento de um empreendimento cuja arquitetura dialogue com a identidade local e proporcione experiências diversificadas ao visitante. Além de ampliar a oferta de meios de hospedagem, essa tipologia contribui para fortalecer a permanência do turista na cidade, valorizar a paisagem costeira e qualificar a infraestrutura turística de Olinda.

07 ESTUDO DE CASO

7.1 BA'RA HOTEL

Ao adotar-se o conceito de hotel boutique como uma das diretrizes, fica em evidência a necessidade de um estudo de caso que possa contribuir para o desenvolvimento do projeto. O estudo de caso escolhido está localizado em João Pessoa, que, como já visto, é uma forte capital litorânea no mercado turístico. O empreendimento foi concebido com o objetivo de oferecer uma experiência de hospedagem de alto padrão conectada às características naturais, culturais e climáticas do litoral paraibano.

O edifício Ba'Ra apresenta uma composição volumétrica marcada pela horizontalidade e pela integração com o entorno. A implantação privilegia a relação com o mar, explorando amplas aberturas, varandas e espaços de convivência voltados para a paisagem litorânea. Logo em sua entrada, encontra-se a importância causada por seu grande vazio central voltado ao calçadão. A utilização de materiais naturais, como madeira e pedra, associada a elementos de proteção solar, contribui para a criação de ambientes acolhedores e adequados às condições climáticas da região.

O Hotel também é destaque devido à utilização de materiais naturais, como a madeira, em conjunto com uma importante estrutura metálica que eleva a edificação a um ar de modernidade. (Figura 06).

O projeto, além de destacar-se pela apropriação da materialidade dos elementos naturais e estruturais, constitui uma visão arquitetônica única e ousada. É possível observar uma quebra no volume arquitetônico por meio de varandas em relevo que criam um ritmo e caracterizam a fachada da edificação. Essas varandas, além da questão estética, contribuem para garantir que todos os hóspedes possam vista ao mar, destacando, assim, a principal diretriz projetual: a praia.

Figura 06: Ba'Ra Hotel, João Pessoa (2023)

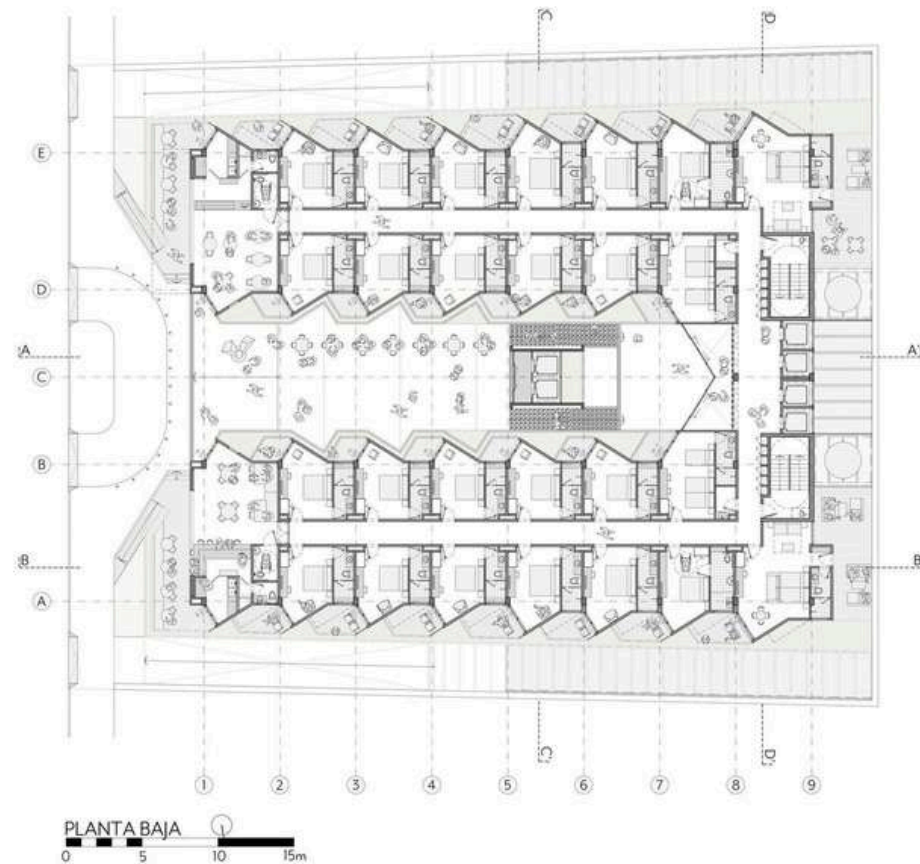


Fonte: PLAN B Architectos (2023), disponível em ArchDaily



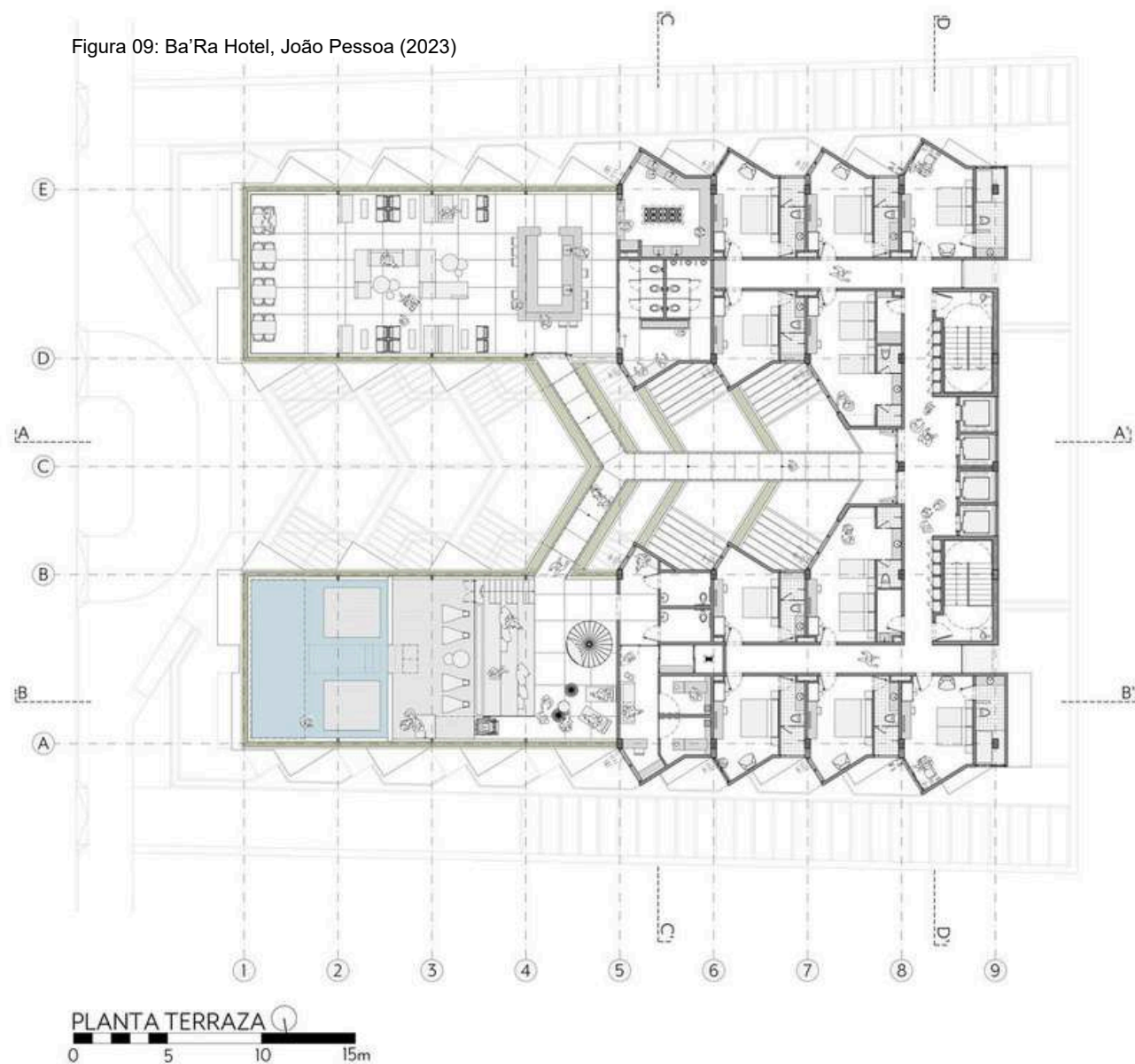
Apesar de um projeto de alto padrão voltado para casais buscando exclusividade, o hotel possui 7 tipologias de quarto e 126 quartos, totalizando, assim, 252 hóspedes no total. Além disso, o empreendimento possui área de piscina e restaurante voltado ao público tanto interno quanto externo ao hotel.

Figura 08: Ba'Ra Hotel, João Pessoa (2023)



Fonte: PLAN B Arquitectos (2023), disponível em ArchDaily

Figura 09: Ba'Ra Hotel, João Pessoa (2023)



Fonte: PLAN B Arquitectos (2023), disponível em ArchDaily

A análise do Hotel Ba'Ra permitiu identificar diretrizes arquitetônicas que contribuíram para o desenvolvimento da proposta deste trabalho. Embora o empreendimento estudado apresente escala significativamente superior ao hotel boutique proposto para a orla de Olinda, diversos conceitos adotados em seu projeto mostraram-se pertinentes ao contexto de intervenção.

Entre os principais aspectos observados, destaca-se a valorização da relação entre arquitetura e paisagem. No Ba'Ra, a orientação dos ambientes de permanência e das unidades habitacionais privilegia a vista para o mar, utilizando a paisagem como elemento integrante da experiência de hospedagem. Essa estratégia foi incorporada ao projeto desenvolvido neste trabalho por meio da implantação da edificação e da organização das suítes, buscando potencializar a relação visual com a orla de Olinda e proporcionar maior integração entre os espaços internos e o ambiente externo.

Outro aspecto relevante refere-se à utilização da arquitetura como elemento de identidade do empreendimento. A composição volumétrica, a materialidade e o tratamento das fachadas do Hotel Ba'Ra evidenciam que o projeto arquitetônico assume papel fundamental na construção da experiência do usuário.

Da mesma forma, o hotel boutique proposto para a orla de Olinda buscou desenvolver uma linguagem arquitetônica contemporânea, utilizando materiais como concreto aparente, madeira e elementos vazados, de forma a estabelecer uma identidade própria sem desconsiderar as características climáticas e paisagísticas do local.

Também se observou, no estudo de caso, a importância da integração entre os espaços internos e externos, promovida por amplas áreas de convivência, varandas e ambientes voltados para a paisagem litorânea. Essa diretriz foi igualmente considerada no desenvolvimento da proposta, que buscou priorizar espaços de permanência integrados ao paisagismo e áreas de lazer distribuídas ao longo do empreendimento, reforçando a relação entre arquitetura, natureza e conforto ambiental.

08 ESTUDO PRELIMINAR

8.1 ESCOLHA DO TERRENO

A partir das análises realizadas ao longo deste trabalho, foi desenvolvido um projeto de intervenção para a orla de Olinda, concebido como uma estratégia de valorização urbana e turística da região. A proposta visa contribuir para o aumento do fluxo de visitantes, incentivar a apropriação dos espaços públicos pela população local e despertar o interesse de novos investimentos, promovendo uma dinâmica capaz de fortalecer a relação entre a cidade, sua paisagem litorânea e sua atividade turística.

Dessa maneira, foi desenvolvido um projeto arquitetônico de um hotel boutique na orla de Olinda, fundamentado na compreensão de que a articulação entre investimentos públicos e privados pode atuar como agente transformador do espaço urbano. Ao associar a revitalização da orla à implantação de um equipamento hoteleiro, busca-se contribuir para a consolidação desse setor da cidade como um destino turístico atrativo, promovendo maior permanência de visitantes, valorização da paisagem litorânea e fortalecimento das dinâmicas sociais e econômicas locais.

O ponto de partida do desenvolvimento do projeto, além da pesquisa e dos levantamentos feitos, foi a decisão de escolha do terreno. Os bairros de Casa Caiada e Bairro Novo destacam-se no contexto da orla olindense pela concentração de empreendimentos residenciais de médio e alto padrão e uma infraestrutura urbana consolidada. Tais características indicam o potencial da região para atrair novos empreendimentos voltados a segmentos de maior valor agregado, configurando-a como uma área estratégica para a implantação de equipamentos turísticos e hoteleiros qualificados.

O bairro de Casa Caiada é um dos bairros que englobam a região do litoral olindense, e ele destaca-se pelo processo de verticalização observado ao longo das últimas décadas. Segundo Santos (2016), ele vem concentrando edifícios residenciais multifamiliares e investimentos imobiliários que contribuíram para a consolidação urbana da orla. Esse cenário demonstra a capacidade da região de absorver novos empreendimentos e reforça seu potencial para a implantação de equipamentos hoteleiros de alto padrão.

Figura 10: Bairro de Casa Caiada, Olinda (2026)



Fonte: Google Maps (2026), adaptado pela autora.

Apesar da elevada ocupação do solo e do intenso processo de verticalização observado no bairro de Casa Caiada, ainda é possível identificar terrenos subutilizados e imóveis em estado de abandono ao longo da orla.

Nesse contexto, a escolha do terreno para implantação do hotel boutique fundamenta-se na oportunidade de requalificar uma área atualmente ociosa, reinserindo-a na dinâmica urbana e social da cidade. Dessa forma, a proposta busca transformar um espaço sem função em um equipamento capaz de atrair usuários, estimular a permanência de visitantes e a valorização potencial turístico da região.

O terreno escolhido está localizado entre a Avenida Dr. José Augusto Moreira, a Rua Carlos de Nigro Cavalcanti e a Avenida Ministro Marcos Freire (Figura 11). Sua localização configura-se de maneira estratégica da cidade. Além da proximidade direta com a orla marítima, o terreno é delimitado por importantes vias de circulação, favorecendo a acessibilidade e a visibilidade do empreendimento. Isso contribui para que o terreno esteja em ambiente favorável para o desenvolvimento de um empreendimento necessita de alta demanda.

Outro aspecto relevante é a presença de uma infraestrutura urbana consolidada em seu entorno, composta por estabelecimentos comerciais, serviços e equipamentos urbanos que moldam socialmente e economicamente a região. Soma-se a isso a proximidade com importantes polos de atração da cidade, estando o terreno situado a aproximadamente 1 km do Shopping Patteo Olinda, um dos principais centros comerciais do município. (Google Earth, 2026, adaptado pela autora). Dessa forma, a área apresenta condições favoráveis para a implantação de um equipamento hoteleiro, reunindo atributos de acessibilidade, centralidade e potencial turístico.

Figura 11: Terreno escolhido, Olinda (2026)



Fonte: Google Maps (2026), adaptado pela autora.



Figura 12: Localização do Terreno, Casa Caiada (2026)



Figura 13: Localização do Terreno, Casa Caiada (2026)



Fonte: Google Maps (2026), adaptado pela autora.

8.2 CONDICIONANTES LEGAIS

O lote escolhido para a implantação do projeto possui área de 4.675,49 m² e encontra-se localizado em uma área estratégica da orla de Olinda. De acordo com a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Olinda (LUOPAS), o terreno está inserido em uma Zona de Verticalização Elevada 2 (ZVE-2), classificação que permite e incentiva a implantação de edificações verticalizadas na área.

Em relação aos parâmetros urbanísticos exigidos para a zona, a legislação determina a manutenção de, no mínimo, 25% de solo natural no lote, além de afastamentos mínimos de 5,00 m nas testadas frontal e de fundo e 1,85 m nas laterais. Tais condicionantes orientaram a implantação da proposta arquitetônica, contribuindo para a adequação do projeto às exigências legais e para a garantia de melhores condições de ventilação, iluminação e permeabilidade do solo (Tabela 01).

PARÂMETROS URBANÍSTICOS – ZVE-2

PARÂMETRO URBANÍSTICO	VALOR / EXIGÊNCIA
ZONEAMENTO	ZVE-2 – Zona de Verticalização Elevada 2
SOLO NATURAL MÍNIMO	25%
AFASTAMENTO FRONTAL	5,00 m
AFASTAMENTO DE FUNDO	5,00 m
AFASTAMENTO LATERAL	1,85 m
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	LUOPAS – Lei nº 5.631/2008 (Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo de Olinda)

Fonte: OLINDA (Município). Lei nº 5.631, de 23 de dezembro de 2008.
Estabelece a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Olinda (LUOPAS).

Tabela 01: Elaborada pela autora

8.3 CONDICIONANTES EXTERNOS

Como dito anteriormente, o lote é de esquina entre as principais avenidas da cidade. Sendo assim, esse lote possui três frentes e duas esquinas que devem ser trabalhadas e pensadas em conjunto. Duas dessas vias são arteriais e uma é coletora, sendo elas a Avenida Dr. José Augusto Moreira, a Avenida Ministro Marcos Freire e a Rua Carlos de Nigro Cavalcanti, respectivamente.

Dessa maneira, observa-se um intenso fluxo de veículos e pedestres no entorno do terreno. Em contrapartida, essa condição proporciona elevada visibilidade ao empreendimento e favorece sua acessibilidade, fatores importantes para a implantação de um equipamento hoteleiro. Além disso, a localização em uma área amplamente conectada à malha urbana permite uma maior integração com os serviços, comércios e equipamentos existentes, contribuindo para a consolidação do hotel como um elemento de apoio à atividade turística local (Figura 12).

Por se tratar de um terreno com três frentes, sua implantação é diretamente influenciada por condicionantes ambientais e urbanísticos específicos.

Observa-se que o lote possui apenas uma edificação vizinha em sua face norte, o que favorece a incidência dos ventos predominantes provenientes dos quadrantes leste e sudeste, permitindo que a ventilação natural alcance o terreno de forma direta e sem barreiras significativas.

Além disso, a ausência de edificações de grande porte em seu entorno imediato proporciona ampla exposição solar ao lote. Em sua face leste, o terreno recebe a insolação do período da manhã, caracterizada por temperaturas mais amenas, enquanto sua face oeste está sujeita à incidência da insolação da tarde. Dessa forma, torna-se necessária a adoção de estratégias arquitetônicas capazes de potencializar a ventilação natural e controlar a insolação sofrida pelo edifício, contribuindo para o conforto ambiental da edificação (Figura 13).

Figura 14: Vias, Produzida pela autora, 2026



- ARTERIAL
- COLETORA
- ESQUINAS

CONDICIONANTES LEGAIS E AMBIENTAIS

LOTE DE ESQUINA COM 3 FRENTES

CONDICIONANTES LEGAIS



ZONA DE VERTICALIZAÇÃO
ELEVADA 2 (ZVE-2)



TAXA MÍNIMA DE
SOLO NATURAL
25%



AFASTAMENTO
FRONTAL
5,00 m



AFASTAMENTO
DE FUNDO
5,00 m



AFASTAMENTOS
LATERAIS
1,85 m



POENTE
OESTE

SOLO NATURAL
MÍNIMO 25%

1,85

5,00

5,00

1,85

AV. DR. JOSÉ AUGUSTO MOREIRA
VIA ARTERIAL

AV. MINISTRO MARCOS FREIRE
VIA ARTERIAL

R. CARLOS DE NIGRO CAVALCANTI
VIA COLETORA

VENTOS PREDOMINANTES
DIREÇÃO LESTE / SUDESTE

NASCENTE
LESTE

SÍNTESE CONCEITUAL



VISIBILIDADE

Lote de esquina com 3 frentes e 2 esquinas, garantindo alta visibilidade e presença urbana.



FLUXOS

Alto fluxo de veículos e pedestres nas vias arteriais e coletora do entorno imediato.



VENTILAÇÃO

Aproveitamento dos ventos predominantes leste/sudeste para ventilação natural.



INSOLAÇÃO

Proteção das fachadas oeste (poente) e aproveitamento da luz natural leste (nascente).



PAISAGEM E LAZER

Proximidade com a orla marítima e áreas de lazer, potencializando a relação com o mar.

Figura 15: Condicionantes, Produzida pela autora, 2026

8.4 PROGRAMA DE NECESSIDADES e ESTUDO PRELIMINAR

Após levantamento teórico, levantamento dos hotéis existentes na orla, estudo de caso, estudo de condicionantes e escolha do terreno, foi montado um programa de necessidades de maneira a estruturar o projeto arquitetônico de maneira a entender a demanda de hóspedes de um hotel boutique.

- 1- 3 Tipologias de suíte
- 2- Recepção
- 3- Piscina comum com deck
- 4- SPA (diretriz)
- 5- Restaurante
- 6- Bar da piscina
- 7- Jardim
- 8- Sala administrativa
- 9- Sala staff
- 10- Lavanderia
- 11- Almoxarifado
- 12- Estacionamento 15-20 veículos
- 13- Lixo

Figura 16: Lote Hotel Bouqite, 2026



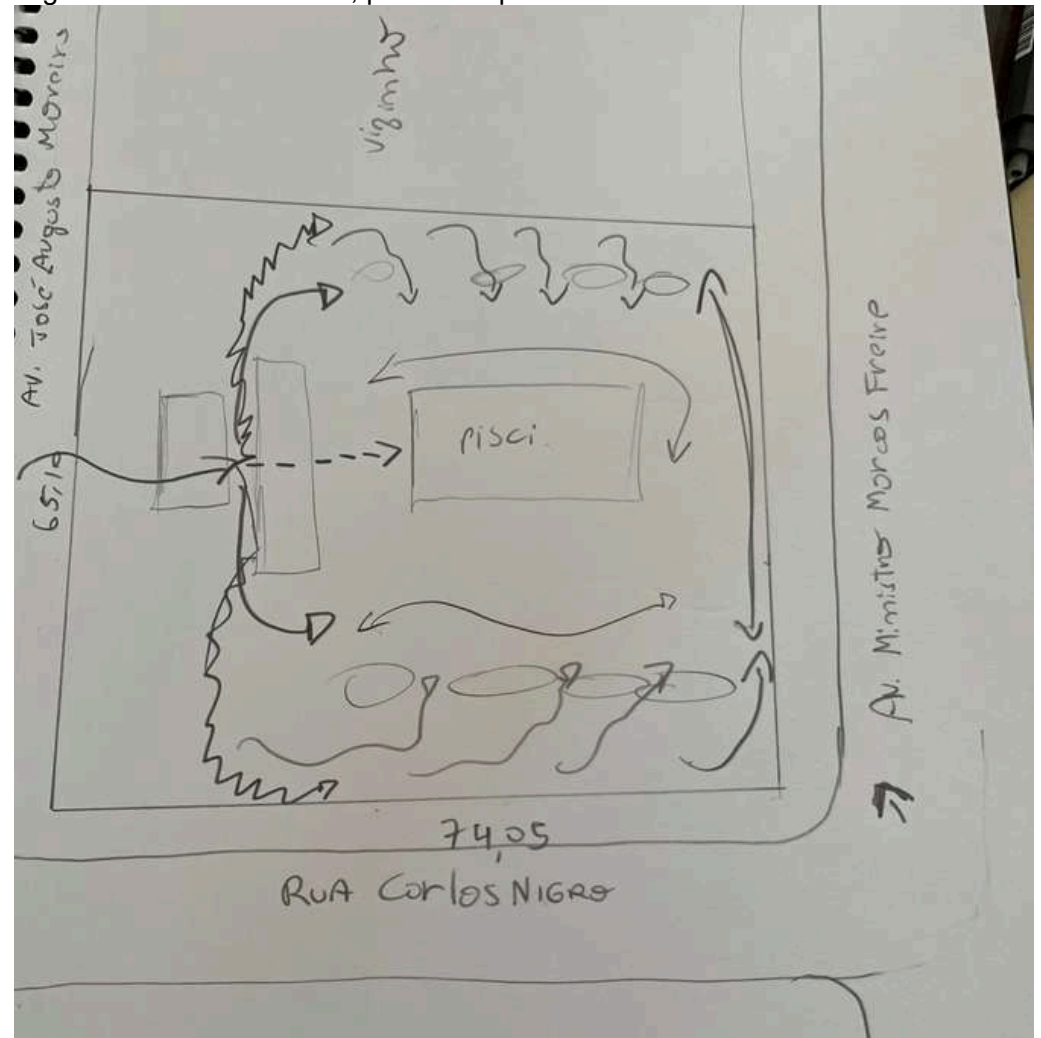
Fonte: Google Maps (2026), adaptado pela autora.

O projeto em questão iniciou-se por meio de um estudo de fluxos, levando em consideração a principal avenida da cidade, caracterizada por possuir mão e contramão, como o principal ponto de chegada ao hotel (Figura 17). Dessa maneira, a recepção, responsável pelo controle desse acesso, foi posicionada voltada para a avenida principal com o estacionamento logo a frente.

Seguindo essa lógica de controle e organização dos fluxos, o restaurante, que é aberto ao público externo, deveria estar localizado o mais próximo possível da recepção, de modo a facilitar seu acesso e monitoramento. Ao mesmo tempo, buscou-se garantir a vista para a praia sem obstruções, uma vez que, em sua configuração inicial, a piscina ocupava a área central do projeto (Figura 16).

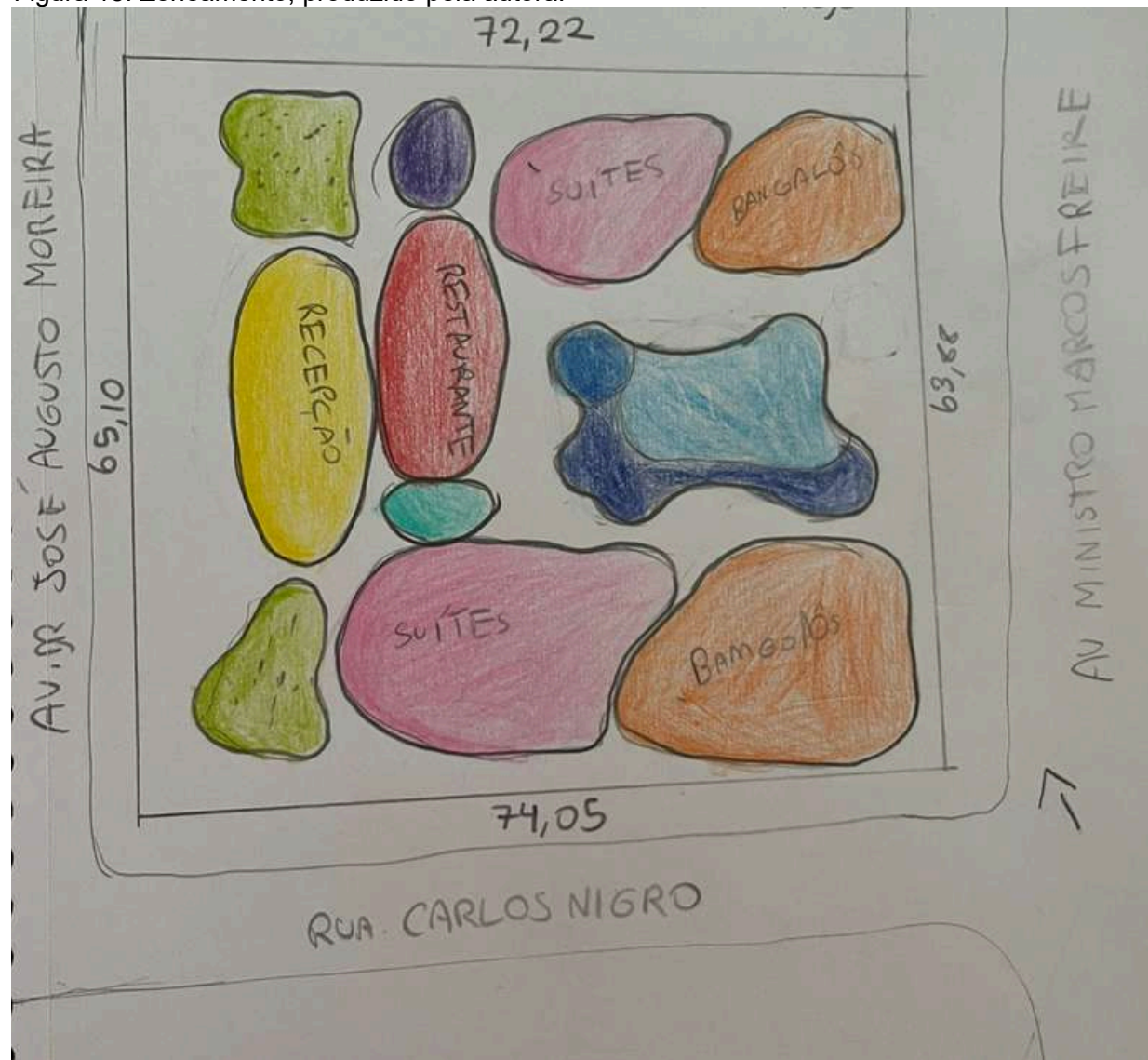
Além disso, a ideia de posicionar os quartos no entorno desse grande espaço de convivência e confraternização, representado pela piscina, foi incorporada ao estudo. Dessa forma, o projeto passou a se organizar em uma linearidade voltada para o mar, seguindo a sequência recepção, restaurante, piscina e mar. Nesse arranjo inicial, os quartos ocupavam um segundo plano na composição, funcionando como elementos de apoio ao espaço central de lazer e convivência.

Figura 17: Estudo de fluxo, produzido pela autora.



Fonte: Produzido pela autora.

Figura 18: Zoneamento, produzido pela autora.



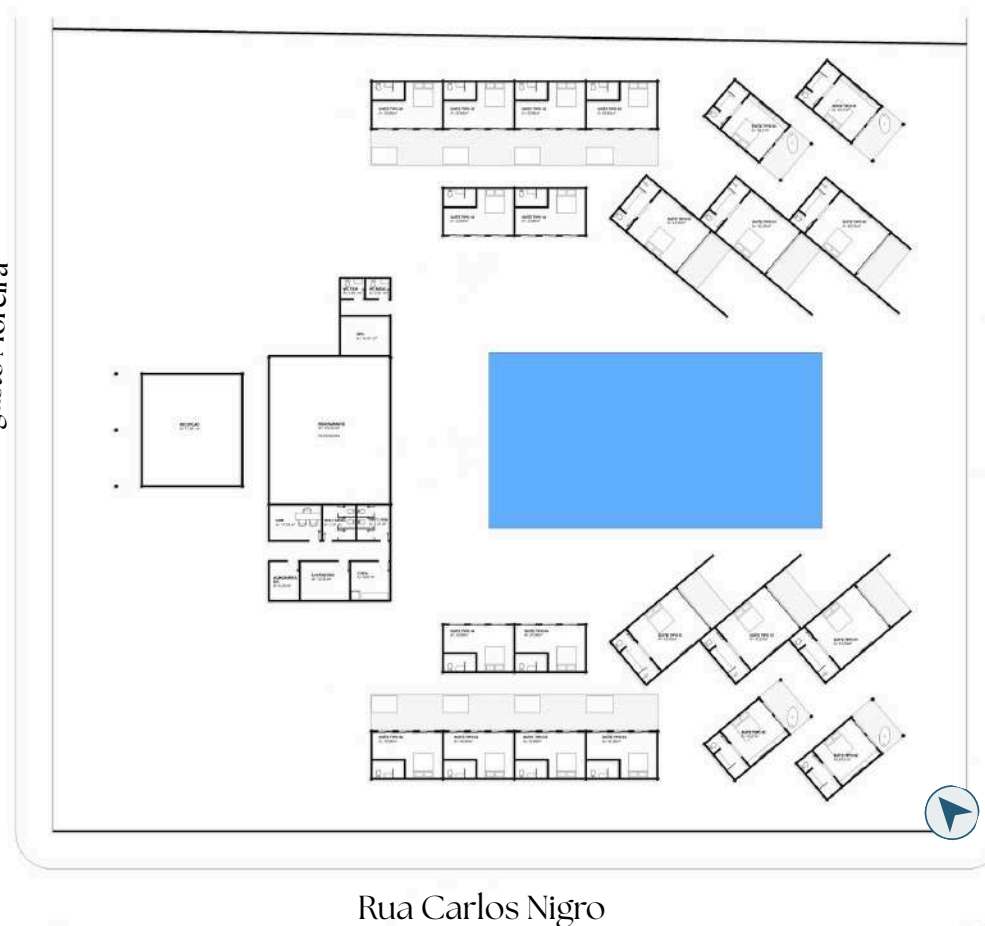
Fonte: Produzido pela autora.

Contudo, ao realizar esse estudo inicial, foi possível observar aspectos que não representavam a melhor solução projetual. Ao posicionar a recepção na fachada principal do empreendimento, juntamente com estacionamento, percebeu-se que este último se tornaria uma grande barreira visual para a edificação comprometendo a qualidade da fachada principal. Além disso, a recepção concentraria ainda mais o fluxo de veículos e pessoas em uma avenida que já possui intensa movimentação.

Da mesma forma, a disposição dos quartos em dois blocos distintos e espelhados revelou algumas limitações. Um dos blocos atuaria como uma barreira à ventilação cruzada, além de criar uma relação pouco permeável com a rua. Consequentemente, as duas esquinas e a face voltada para a via coletora estariam destinadas a se tornar grandes paredes, gerando uma condição de hostilidade urbana. Em vez de acolher e convidar as pessoas a se aproximarem do empreendimento, essa configuração tenderia a afastá-las.

Dessa maneira, foi possível compreender que a implantação do hotel no terreno demandava uma análise mais aprofundada, de modo a responder de forma mais adequada às condicionantes urbanas, ambientais e de fluxo identificadas no local (Figura 19).

Figura 19: Zoneamento, produzido pela autora.



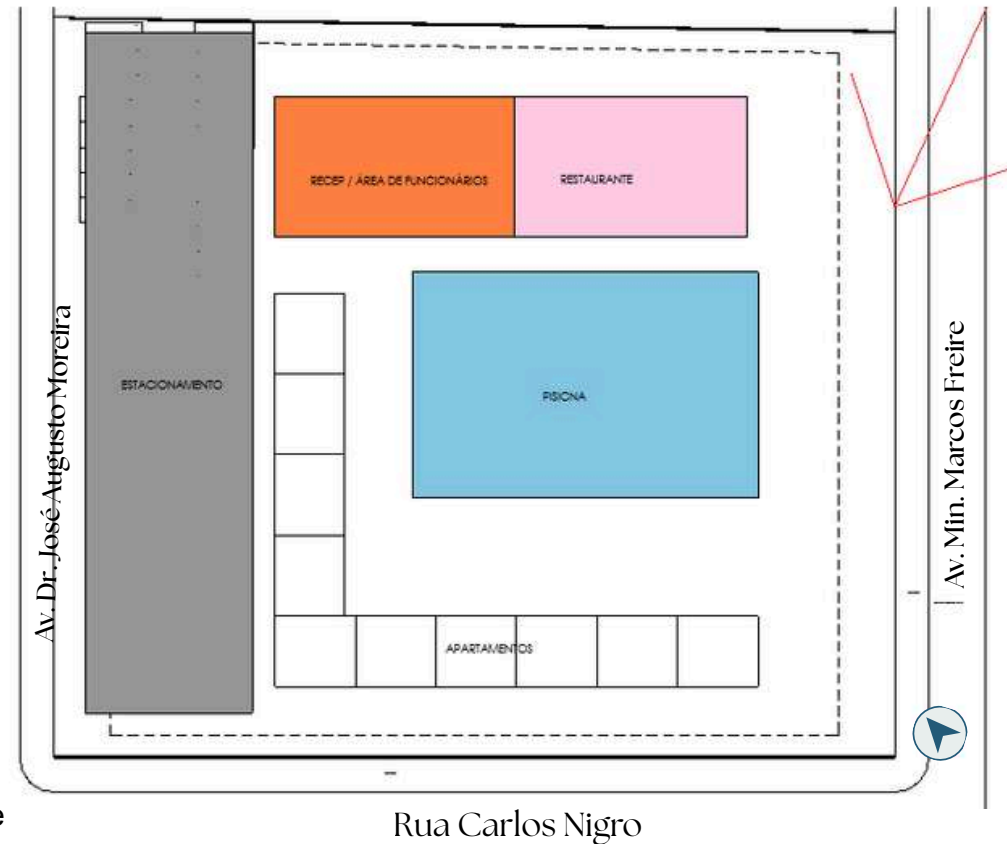
Fonte: Produzido pela autora.

Dessa forma, buscou-se desenvolver um novo estudo zoneamento, ajustando e mitigando os pontos identificados anteriormente. A recepção foi deslocada para próximo muro do lote vizinho, permitindo que os quartos ocupassem uma área mais reservada e sem gerar mais uma barreira para essa face do terreno.

Contudo, ao adotar uma implantação em “L” e posições das suítes voltadas de costas para a Rua Carlos de Nogueira Cavalcanti, conseguiu-se garantir a circulação dos ventos para favorecer a ventilação cruzada. Entretanto, a barreira urbana existente ao longo dessa via tornou-se ainda mais evidente. Além disso, o estacionamento, ainda localizado em Avenida Dr. José Augusto Moreira, permanecia como problema, uma vez que continuava a provocar uma barreira visual para a fachada principal do empreendimento.

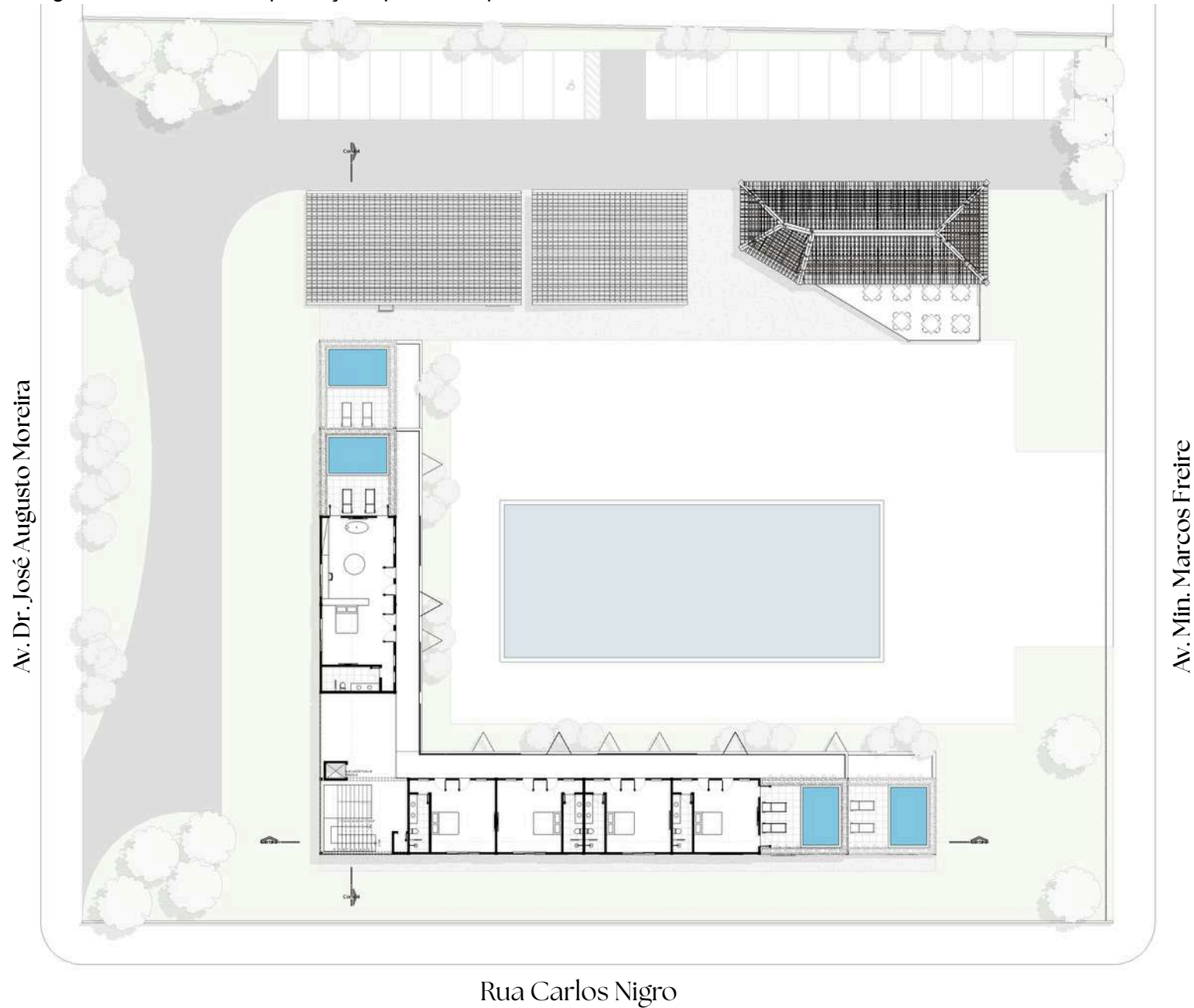
Dessa maneira, embora essa proposta apresentasse avanços em relação ao estudo anterior, ainda foram identificadas questões relacionadas à integração do edifício com o espaço urbano, demonstrando a necessidade de novas investigações acerca da implantação do projeto.

Figura 20: Zoneamento, produzido pela autora.



Fonte: Produzido pela autora.

Figura 21: Estudo de Implantação , produzido pela autora.



Fonte: Produzido pela autora.

09 ANTEPROJETO

9.1 DEFINIÇÃO

Seguindo a lógica dos condicionantes legais e climáticos, bem como dos aspectos observados durante o estudo preliminar, o anteprojeto foi desenvolvido a partir das questões que deveriam ser respondidas e solucionadas nas etapas anteriores. Dessa forma, as decisões projetuais adotadas buscaram não apenas atender às exigências urbanísticas e ambientais do terreno, mas também corrigir as limitações identificadas nos estudos iniciais de implantação.

Um novo zoneamento foi pensado tendo como partido os seguintes itens: Realocação do estacionamento, descentralização do fluxo de chegada das avenidas principais, valorização das esquinas e garantir circulação de vento cruzada (figura 22).

Este zoneamento leva os carros para próximo ao muro do vizinho e afasta o hóspede dessa grande barreira. Além do mais, o bloco em “L” de suítes foi invertido de modo que ele abrace o espaço. Além do mais, a entrada principal sai de uma via arterial e passa a compor uma via coletora, muitas vezes esquecida. Essa mudança não apenas assegura a fluidez do tráfego, mas também aumenta a segurança e a acessibilidade do local.

Além disso, foi dada especial atenção ao paisagismo, com a introdução de áreas verdes e jardins verticais, que não só embelezam o espaço, mas também atuam como filtros naturais, melhorando a qualidade do ar e proporcionando sombra e conforto térmico. Caminhos de pedestres foram cuidadosamente planejados para incentivar a mobilidade a pé, conectando de forma eficiente diferentes áreas do complexo.

Por fim, a iluminação pública foi projetada para ser eficiente e respeitar a fauna local, utilizando tecnologia LED com controle de intensidade para minimizar a poluição luminosa. Essas decisões refletem um compromisso com um desenvolvimento urbano que respeita o meio ambiente e as necessidades da comunidade, preparando o terreno para um futuro mais sustentável e inclusivo.

O bloco de apartamentos, além de abraçar o espaço no qual está inserido e proporcionar a valorização das três faces do empreendimento, garante que a ventilação cruzada, embora não seja uma solução amplamente utilizada em edificações hoteleiras, funcione de maneira eficiente e alcance adequadamente todas as unidades de hospedagem. Esse posicionamento foi estrategicamente pensado para conciliar beleza, solidez e funcionalidade.

Apesar de a maior fachada dos apartamentos estar voltada para o poente, foi desenvolvida uma envoltória composta por cobogós e painéis ripados de madeira, com o objetivo de proteger a edificação da incidência solar mais intensa, sem comprometer a circulação natural dos ventos predominantes no sentido leste-oeste. A estratégia de proteção solar, contudo, não se limita à fachada oeste, estendendo-se também à fachada leste.

Os corredores do hotel foram concebidos como espaços abertos, permitindo que os usuários percorram a edificação mantendo uma relação visual constante com o mar. Dessa forma, embora a insolação incidente nessa fachada seja mais amena, tornou-se necessária a adoção de elementos de fechamento que possibilitem a proteção contra as intempéries, ao mesmo tempo em que garantam privacidade aos hóspedes.

Além disso, os corredores foram projetados em balanço, permitindo que um pavimento ofereça cobertura ao outro. Essa solução contribui não apenas para a composição arquitetônica da edificação, mas também para a criação de áreas sombreadas, favorecendo o conforto térmico dos espaços de circulação e reduzindo a incidência direta da radiação solar sobre as fachadas (Figura 23).

Somando-se a isso, a recepção e o restaurante foram posicionados voltados para a Rua Carlos de Nigro Cavalcanti, de modo que ambos permanecessem próximos entre si. Essa estratégia permitiu um melhor controle dos fluxos de hóspedes e não hóspedes que utilizam o restaurante, além de concentrar os acessos públicos em uma área específica do empreendimento. Dessa forma, buscou-se garantir maior organização funcional, facilitando a gestão dos usuários e contribuindo para uma transição mais clara entre os espaços de uso público e os ambientes destinados exclusivamente aos hóspedes.

Figura 22: Zoneamento , produzido pela autora.



A piscina permanece como elemento central da implantação, atuando como ponto de convergência e convivência dos usuários. Da mesma forma, o mar constitui um dos principais elementos estruturadores da proposta, uma vez que todas as 21 suítes foram posicionadas de modo a garantir vistas para a paisagem litorânea.

Além da valorização visual, o edifício foi concebido a partir de uma volumetria escalonada. Essa solução permite que o empreendimento mantenha a verticalidade característica do entorno em que está inserido, ao mesmo tempo em que reduz seu impacto na paisagem urbana. Dessa forma, evita-se a criação de uma grande barreira edificada voltada para a cidade, proporcionando uma relação mais harmoniosa entre o hotel e o espaço urbano.

O escalonamento também contribui para a preservação das condições ambientais do local, permitindo uma maior permeabilidade aos ventos provenientes da praia. Assim, busca-se evitar que a edificação monopolize a ventilação natural da região, favorecendo não apenas o conforto dos usuários do hotel, mas também uma integração mais equilibrada com o entorno e com a dinâmica climática da orla.

Além dos blocos principais, o bloco de serviço foi alocado de maneira a garantir o melhor fluxo operacional possível. Sua localização próxima ao estacionamento permite que as atividades de carga, descarga, abastecimento e manutenção ocorram de forma mais eficiente, sem interferir nos percursos destinados aos hóspedes.

Dessa forma, o fluxo de serviço pode ocorrer pelos fundos do empreendimento, evitando o cruzamento com as áreas de recepção e convivência. Essa estratégia contribui para uma melhor organização funcional do hotel, preservando a experiência dos usuários e garantindo maior eficiência às atividades operacionais necessárias para o funcionamento do empreendimento.

Quanto ao sistema construtivo adotado, a proposta foi desenvolvida predominantemente em concreto armado, solução amplamente utilizada em edificações de médio e grande porte devido à sua resistência, durabilidade e versatilidade formal. A escolha desse sistema também possibilita a execução dos balanços e dos elementos curvos presentes na composição arquitetônica do empreendimento.

No bloco de apartamentos, optou-se pela utilização de lajes protendidas, uma vez que essa tecnologia permite vencer maiores vãos com menor espessura estrutural e reduz a necessidade de apoios intermediários. Além disso, sua adoção torna-se especialmente importante devido à presença das piscinas privativas localizadas sobre as lajes das unidades, cujas cargas elevadas exigem um sistema estrutural capaz de garantir maior desempenho, estabilidade e segurança. Dessa forma, a solução estrutural escolhida atende simultaneamente às necessidades técnicas do projeto e às intenções arquitetônicas que caracterizam o empreendimento.

Figura 23: O projeto, produzido pela autora.





10 CONCLUSÃO

A presente pesquisa teve como objetivo desenvolver uma proposta arquitetônica de hotel boutique para a orla de Olinda, compreendendo a hotelaria como uma ferramenta capaz de contribuir para a valorização urbana, turística e paisagística da região, chegando a parâmetros de projeto como: Terreno: 4675,49 m²; Afastamentos: Frontal e Fundos 5 m; Lateral 1,85 m; Área Construída: 1801,01 m²; Área de Coberta: 707,27 m²; TSN: 1180,03 m² -> 25,24%; Caixa d'água: 15.000 L; Reservatório inferior: 30.000 L.

Ao longo do estudo, foi possível observar que, apesar da relevância histórica e cultural do município, a dinâmica turística de Olinda permanece fortemente concentrada em seu sítio histórico, enquanto a orla ainda apresenta potencialidades pouco exploradas e áreas subutilizadas, mesmo estando inserida em uma localização privilegiada.

A partir do levantamento bibliográfico, da análise do contexto urbano, dos estudos de caso, da investigação dos condicionantes legais e ambientais e do desenvolvimento do processo projetual, tornou-se possível compreender as demandas existentes e transformá-las em diretrizes para a elaboração da proposta arquitetônica que contribui para o desenvolvimento da orla do município.

O desenvolvimento do projeto evidenciou a importância do processo de experimentação projetual, no qual os estudos preliminares permitiram identificar limitações e potencialidades que orientaram as decisões adotadas no anteprojeto. Aspectos como a ventilação predominante, a incidência solar, a presença de múltiplas frentes urbanas e a valorização das esquinas foram determinantes para a definição da implantação, da volumetria e da organização dos espaços.

Dessa forma, a proposta apresentada busca contribuir para o fortalecimento da atividade turística na orla de Olinda por meio de uma arquitetura que dialoga com o contexto local, valoriza a paisagem litorânea e promove espaços de permanência, convivência e contemplação. Mais do que oferecer hospedagem, o hotel boutique pretende atuar como um elemento de qualificação urbana, reforçando o potencial da orla como destino turístico e incentivando novas formas de apropriação desse território.

Por fim, entende-se que o projeto não esgota as possibilidades de intervenção para a área estudada, mas demonstra como a arquitetura, quando fundamentada em análises urbanas, ambientais e sociais, pode contribuir para a construção de espaços mais integrados à cidade.

11 REFERÊNCIAS

- ALVARENGA, Thayana. **Nova era na orla de João Pessoa! Icônico Hotel Tambaú vai reabrir como resort Ocean Palace em 2026**. Melhores Destinos, 19 jun. 2025. Disponível em: <https://www.melhoresdestinos.com.br>. Acesso em: 3 jun. 2026.
- ANGELI, Ricardo Barbosa; TORRES, Ricardo de Gil; MARANHÃO, Ricardo Frota de Albuquerque. **Os muitos olhares sobre o conceito de hotel boutique**. Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo, 2012.
- ANTOS, Michele Kely Moraes. **A expansão da verticalização no bairro de Casa Caiada, Olinda/PE (1990 a 2015)**. 2016. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2016.
- BRASIL. Ministério do Turismo. João Pessoa desponta como um dos destinos mais procurados do mundo para 2025, segundo pesquisa. Brasília: Ministério do Turismo, 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/assuntos/noticias/joao-pessoa-desponta-como-um-dos-destinos-mais-procurados-do-mundo-para-2025-segundo-pesquisa>. Acesso em: 2 jun. 2026.
- DALL'AGNOL, Sandra; NAKATANI, Marcia Shizue Massukado. **Hotel boutique: uma revisão da literatura internacional**. Rosa dos Ventos – Turismo e Hospitalidade, Caxias do Sul, v. 10, n. 3, p. 550–568, 2018.
- GOOGLE. Google Earth. Disponível em: <https://earth.google.com/>. Acesso em: 5 jun. 2026.
- KOSLOSKY, Ana Beatriz. **Olinda (Pernambuco): o que fazer, como chegar e onde ficar**. Mala de Aventuras, 28 ago. 2024. Disponível em: <https://www.maladeaventuras.com/guia-olinda-pernambuco/>. Acesso em: 2 jun. 2026.
- NEUFERT, Ernst. **Arte de projetar em arquitetura**. 17. ed. Barcelona: Gustavo Gili, 2004.
- OLINDA (Município). Lei nº 5.631, de 23 de dezembro de 2008. Estabelece a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Olinda. Olinda: Prefeitura Municipal de Olinda, 2008.
- PARAÍBA. Empresa Paraibana de Turismo (PBTur). Boletim de Monitoramento do Turismo: março de 2025. João Pessoa: PBTur, 2025. Disponível em: https://genius.pbtur.pb.gov.br/wp-content/uploads/2025/05/Boletim-PBTur-Mar_2025.pdf. Acesso em: 2 jun. 2026.
- PLAN B ARQUITECTOS. Hotel BA'RA. ArchDaily Brasil, 2023. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/1000214/hotel-bara-plan-b-arquitectos>. Acesso em: 5 jun. 2026.
- ROGERSON, Christian M. **The Boutique Hotel Industry in South Africa: Definition, Scope and Organization**. Urban Forum, Dordrecht, v. 21, n. 4, p. 425–439, 2010.

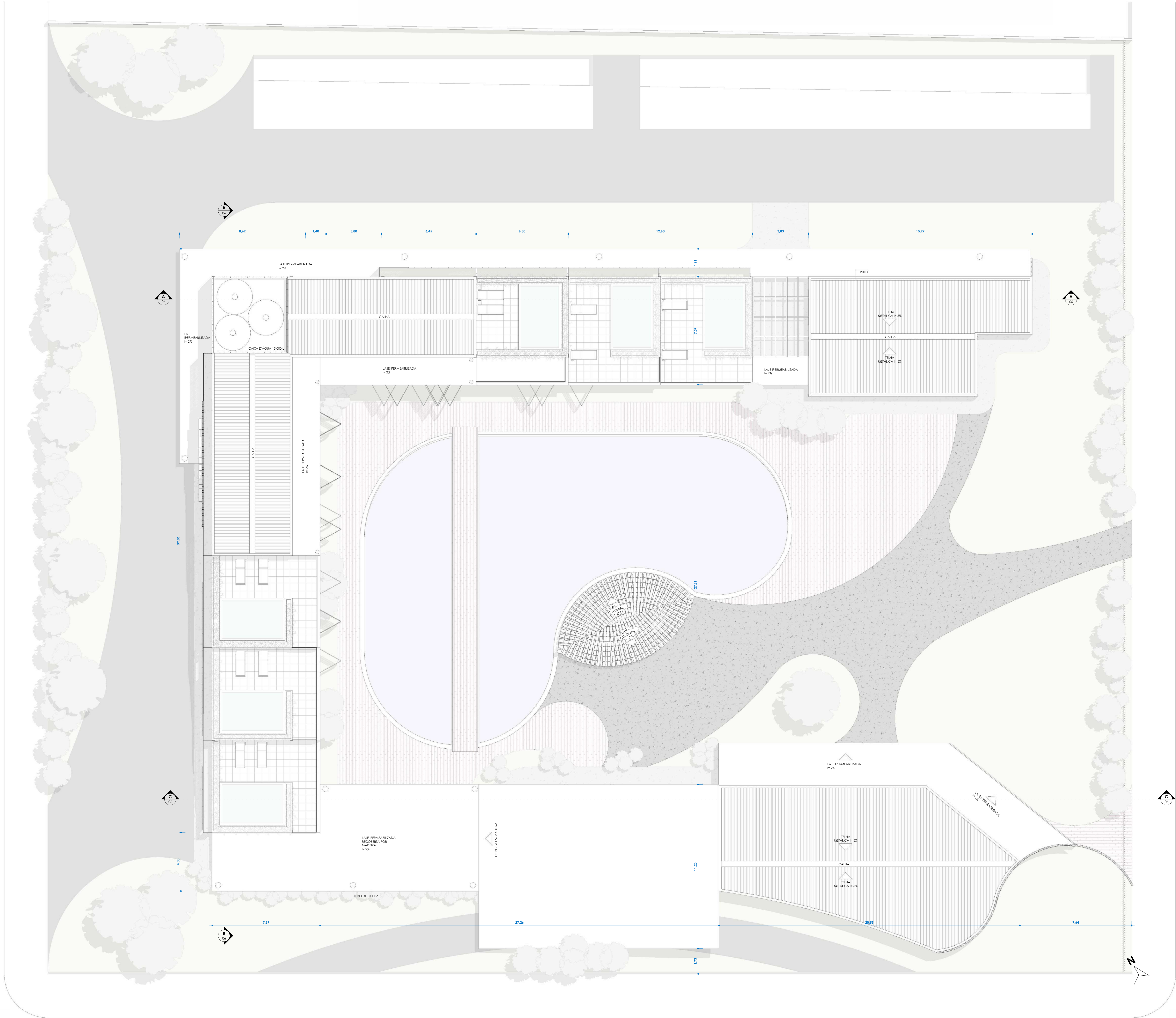
11 REFERÊNCIAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE OLINDA. **Receptivo Turístico de Olinda atrai mais de 900 pessoas em menos de um mês de funcionamento.** Olinda, 16 out. 2018. Disponível em: <https://www.olinda.pe.gov.br>. Acesso em: 30 maio 2026.

RATZEL, Friedrich. Geografia política. São Paulo: Ática, 1990.

UNESCO. **Historic Centre of the Town of Olinda. Paris: UNESCO World Heritage Centre, 1982.** Disponível em: <https://whc.unesco.org>. Acesso em: 27 maio 2026.

VIAGENS E CAMINHOS. **O que fazer em Olinda PE: 15 pontos turísticos e praias.** Disponível em: <https://www.viagensecaminhos.com/olinda-pe/>. Acesso em: 20 jul. 2026.



8
OESTE

9
N

TERRENO: 4675,49 m²

AFASTAMENTOS: Frontal e Fundos 5 m;
Lateral 1,85 m

ÁREA CONSTRUÍDA: 1801,01 m²

ÁREA DE COBERTA: 707,27 m²

TSN: 1 180,03 m² -> 25,24%

Caixa d'água: 15.000 L

Reservatório inferior: 30.000 L



Universidade Federal de
Pernambuco

Número do projeto 005

Data 05/06/2026

Desenhadas por Alice Crasto

Orientador Pier Pizzolato

05

Escala 1 : 100

05/06/2026 23:25:07



TERRENO: 4675,49 m²

AFASTAMENTOS: Frontal e Fundos 5 m;
Lateral 1,85 m

ÁREA CONSTRUÍDA: 1801,01 m²

ÁREA DE COBERTA: 707,27 m²

TSN: 1 180,03 m² -> 25,24%

Caixa d'água: 15.000 L

Reservatório inferior: 30.000 L



Universidade Federal de
Pernambuco

Número do projeto 005

Data 05/06/2026

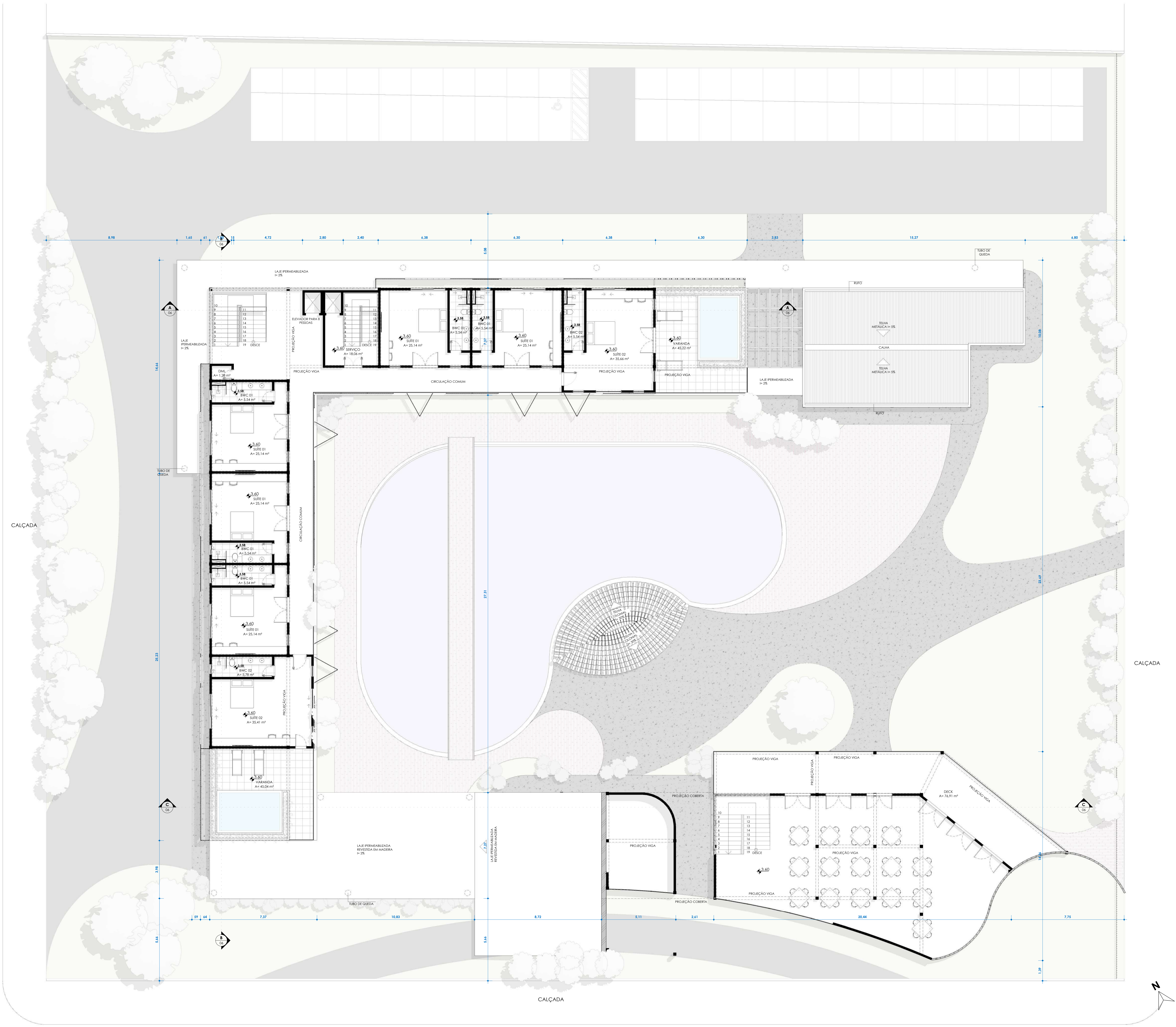
Desenhadas por Alice Crasto

Orientador Pier Pizzolato

01

Escala 1 : 100

05/06/2026 21:25:39



TERRENO: 4675,49 m²

AFASTAMENTOS: Frontal e Fundos 5 m;
Lateral 1,85 m

ÁREA CONSTRUÍDA: 1801,01 m²

ÁREA DE COBERTA: 707,27 m²

TSN: 1 180,03 m² -> 25,24%

Caixa d'água: 15.000 L

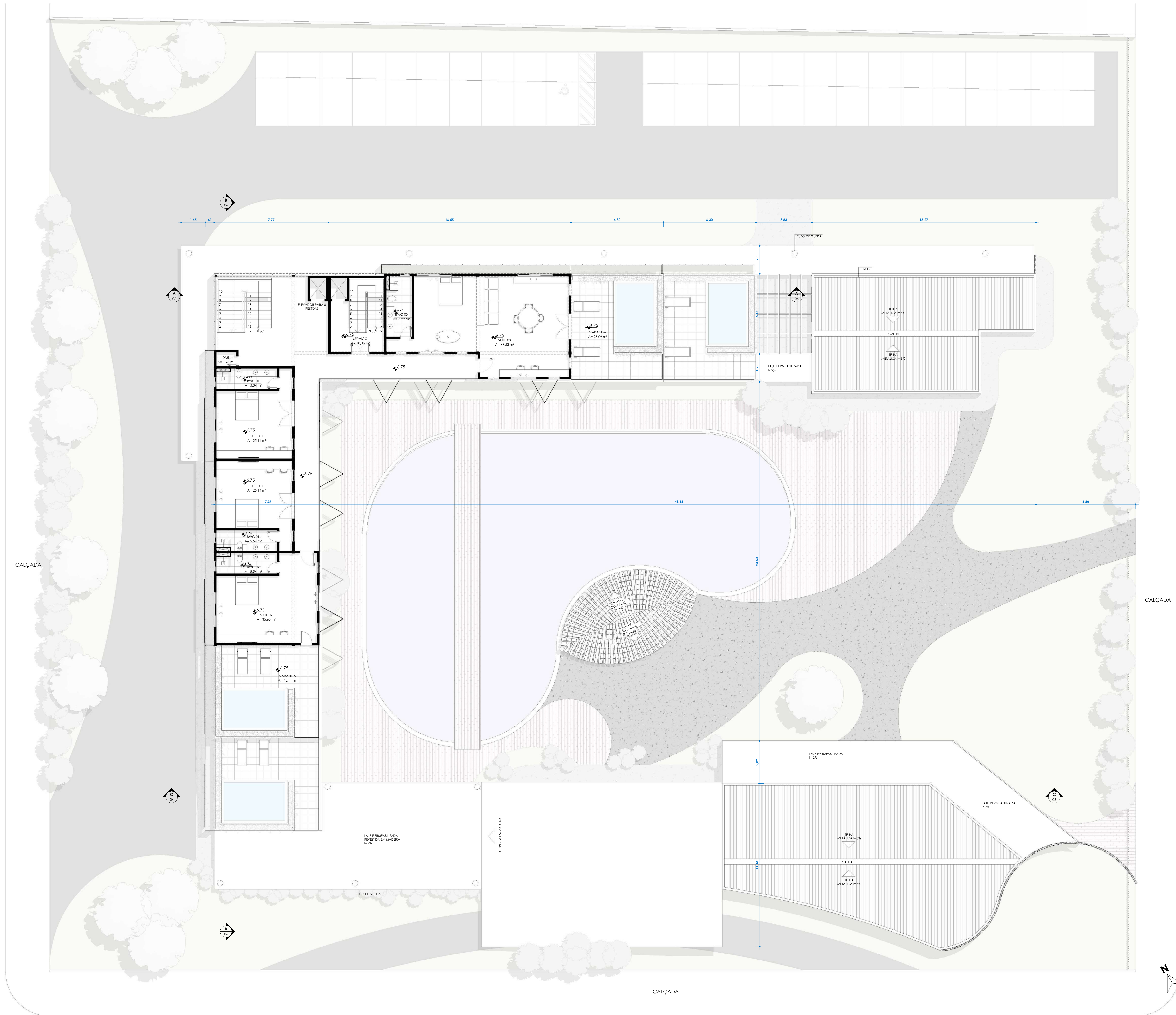
Reservatório inferior: 30.000 L



Universidade Federal de Pernambuco

Número do projeto	005
Data	05/06/2026
Desenhadas por	Alice Crasto
Orientador	Pier Pizzolato
02	
Escala	1 : 100

04/06/2026 23:18:37



TERRENO: 4675,49 m²

AFASTAMENTOS: Frontal e Fundos 5 m;
Lateral 1,85 m

ÁREA CONSTRUÍDA: 1801,01 m²

ÁREA DE COBERTA: 707,27 m²

TSN: 1180,03 m² -> 25,24%

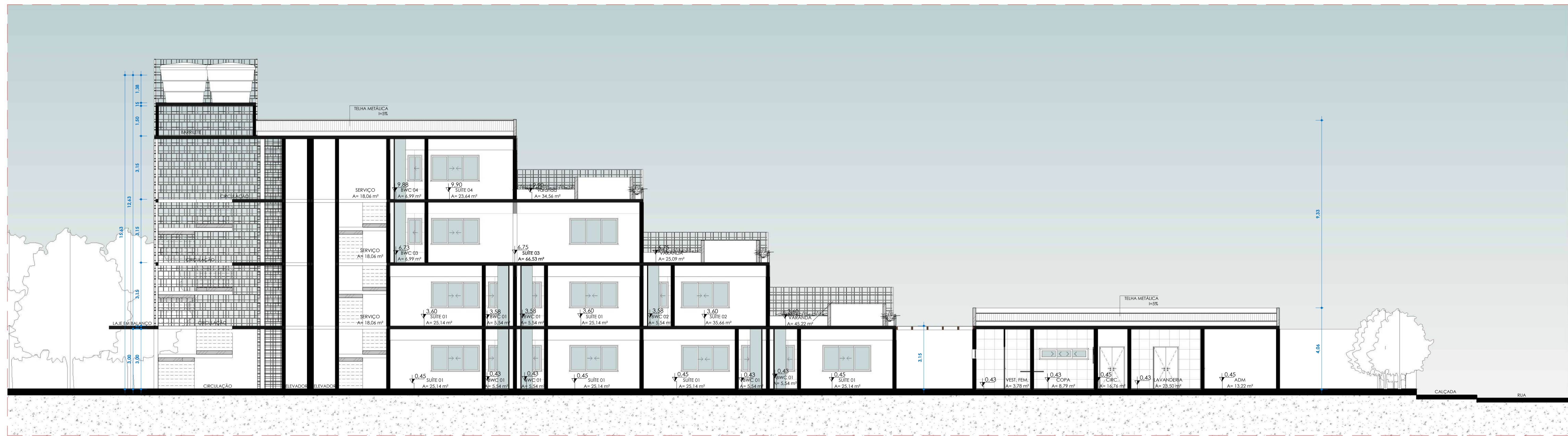
Caixa d'água: 15.000 L

Reservatório inferior: 30.000 L



Reservatório inferior: 30.000 L

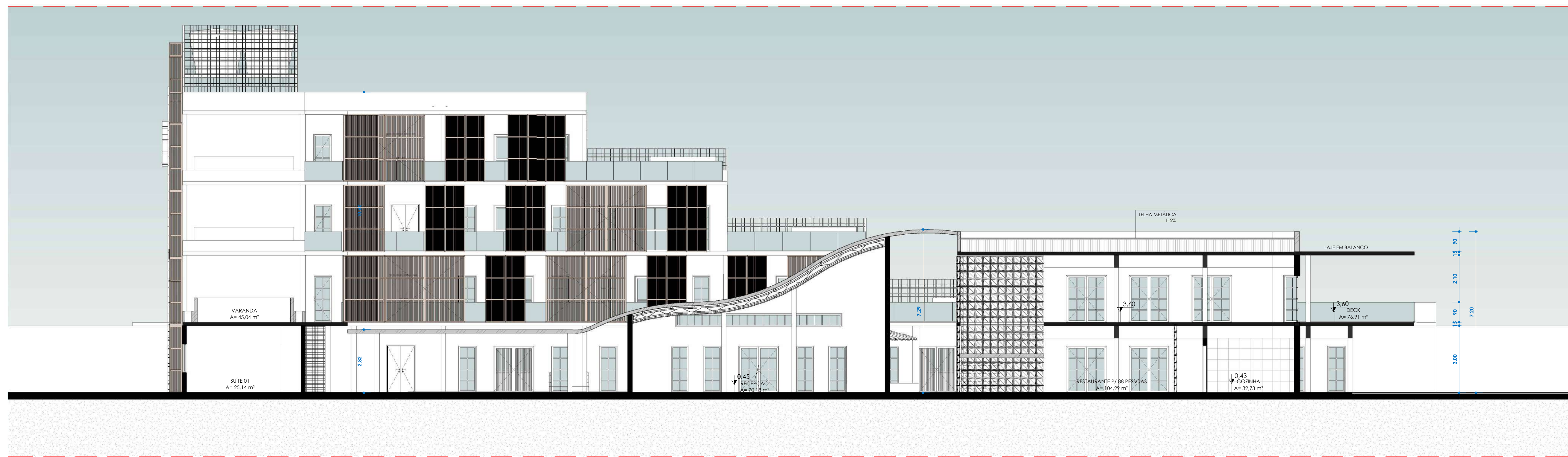




1 CORTE AA
1 : 100



2 CORTE BB
1 : 100



3 CORTE CC
1 : 100

TERRENO: 4675,49 m²

AFASTAMENTOS: Frontal e Fundos 5 m;
Lateral 1,85 m

ÁREA CONSTRUÍDA: 1801,01 m²

ÁREA DE COBERTA: 707,27 m²

TSN: 1180,03 m² -> 25,24%

Caixa d'água: 15.000 L

Reservatório inferior: 30.000 L



Universidade Federal de
Pernambuco

Número do projeto 005

Data 05/06/2026

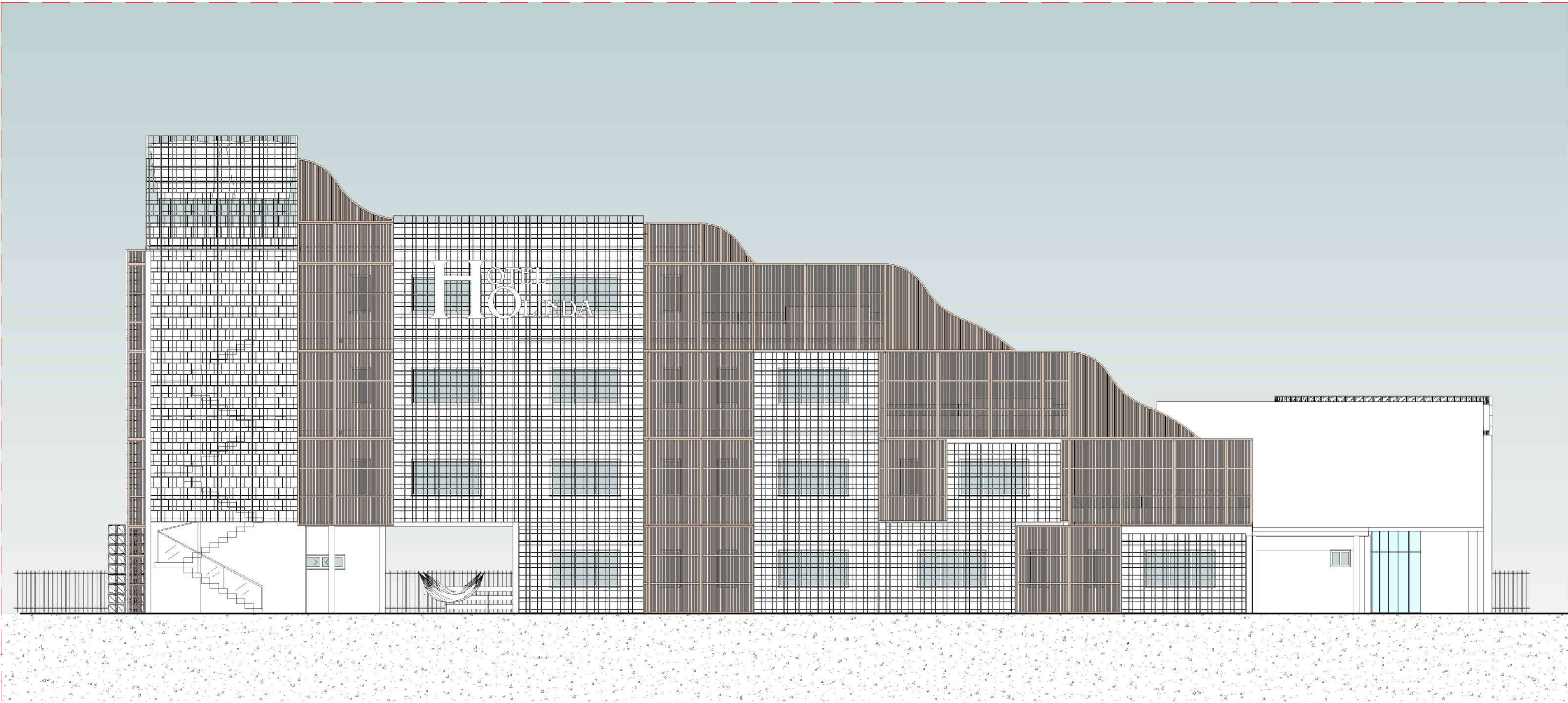
Desenhadas por Alice Crasto

Orientador Pier Pizzolato

06

Escala 1 : 100

04/06/2026 23:32:51



1 FACHADA OESTE
1 : 100



2 FACHADA LESTE
1 : 100

TERRENO: 4675,49 m²

AFASTAMENTOS: Frontal e Fundos 5 m;
Lateral 1,85 m

ÁREA CONSTRUÍDA: 1801,01 m²

ÁREA DE COBERTA: 707,27 m²

TSN: 1 180,03 m² -> 25,24%

Caixa d'água: 15.000 L

Reservatório inferior: 30.000 L



Universidade Federal de
Pernambuco

Número do projeto 005

Data 05/06/2026

Desenhadas por Alice Crasto

Orientador Pier Pizzolato

07

Escala 1 : 100