



**ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO**  
**DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO CIVIL**  
**GRUPO DE ENSINO E PESQUISA EM REAL ESTATE**

---

**NÚCLEO DE REAL ESTATE**  
**REAL ESTATE RESEARCH GROUP**

---

Texto para Coluna do NRE-POLI  
na Revista Construção e Mercado – Pini – Julho 2014

### **O SETOR HOTELEIRO BRASILEIRO APÓS A COPA**

Caio Sergio Calfat Jacob - ex-presidente da LARES (Latin American Real Estate Society) e Vice-Presidente de Assuntos Turísticos e Imobiliários do Secovi-SP.

O parque hoteleiro brasileiro é composto por cerca de 460.000 apartamentos hoteleiros, distribuídos por 10.000 empreendimentos, sendo que somente 10% dos hotéis são administrados por operadoras hoteleiras profissionais, que, no entanto, abrigam 28% dos apartamentos. A tendência, nos próximos anos, é a de aumento substancial da presença das redes hoteleiras em atuação no país; até meados da década passada não mais de 30 cidades no país eram atendidas por redes profissionais e, no processo de expansão hoteleira em curso, deve-se atingir mais de 200 cidades, em todas as regiões brasileiras.

O crescimento das cidades pequenas e médias, com economia forte em agroindústria, mineração, petróleo, parques empresariais, industriais e de logística, portos e aeroportos e o insuficiente, amador e familiar parque hoteleiro espalhado pelo país foram os motivos que levaram estas operadoras a desenvolver seus produtos neste mercado, propondo uma seleção natural dos hotéis existentes na maioria destes municípios e iniciando profunda profissionalização do parque hoteleiro brasileiro.

---



No tocante ao interesse das grandes operadoras hoteleiras internacionais no Brasil, constata-se que as 10 maiores redes hoteleiras do mundo (IHG, Hilton, Marriott, Wyndham, Accor, Choice, Starwood, Best Western e Carlson) estão por aqui. Entretanto, com exceção da Accor, Choice e Carlson (as duas últimas representadas pela Atlantica Hotels, no Brasil), todas as outras têm poucos hotéis no país, mas começam a se expandir, a trazer novas bandeiras, a aceitar o condo-hotel (que, devido à ausência de financiamentos adequados, se tornou o “jeito brasileiro de produzir hotéis”) e a incorporação imobiliária como as ferramentas de produção e finalmente, a “tropicalizar” seus projetos e contratos. Estes são os sinais claro que o Brasil dos últimos tempos, apesar do desaquecimento econômico, começa a interessar a estas empresas, especialmente no turismo de negócios e eventos.

Em relação ao desempenho hoteleiro, estamos acompanhando a recuperação das taxas de ocupação dos hotéis brasileiros para um patamar entre 65% e 70% ao ano, o que, em linhas gerais, é satisfatório. Ao mesmo tempo, a Diária Média Anual atinge cerca de R\$ 230,00, valor relativamente baixo e que deverá sofrer uma diminuição no segundo semestre, em virtude do aumento de oferta hoteleira construída nos últimos anos e que será inaugurada para a Copa do Mundo.

Em relação ao parque hoteleiro para a copa do mundo, este artigo está sendo escrito a menos de uma semana do início dos jogos e constata-se que a hotelaria é o único item preparado e de acordo com as exigências da FIFA (em quantidade, mas nem sempre em qualidade) em comparação com a mobilidade urbana e os aeroportos.

## HOTELARIA NA COPA

O histórico das últimas quatro copas do mundo nos mostra que, embora haja a

---



tendência de aumento da diária média dos hotéis no mês e nas sedes dos jogos, a taxa de ocupação sofre uma queda, em função da forçada alteração de datas dos eventos corporativos, sociais, esportivos e culturais, como também das viagens de negócios que ocorreriam neste período.

As estatísticas do Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB) das últimas semanas mostram que, surpreendentemente, 45% dos quartos de hotéis ainda estão vazios, embora em alguns destinos, como o Rio de Janeiro, Recife e Natal, essa taxa de disponibilidade não passe de 20%. O resultado é que só 26,5% das passagens aéreas em voos para as cidades-sede durante o Mundial foram vendidas até agora segundo a Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC). Apesar disso, espera-se uma ocupação de 65% dos hotéis nas fases finais do campeonato.

Conclui-se que o medo de preços altos, da violência, das manifestações e multidões e o incrível caos logístico existente em nosso país acabaram por espantar os turistas.

## HOTELARIA DEPOIS DA COPA

Apesar dos cuidados que o setor hoteleiro tomou nestes últimos anos, com a produção e publicação em Fevereiro de 2012 do **Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados** (conhecido por Manual de Condo-Hotéis), produzido pelo Secovi-SP em parceria com as principais entidades do setor turístico-hoteleiro do país (FOHB, ABIH, ADIT, FBHA e FHORESP), que vem sendo o campeão de acessos do website do Secovi-SP desde o seu lançamento, com mais de 20.000 downloads realizados, o setor produtivo (incorporadores, imobiliárias e redes hoteleiras), como ocorreu nas gerações anteriores de condo-hotéis, promove novamente lançamentos em excesso, provocando nova superoferta em várias cidades, como Belo Horizonte, Cuiabá, Manaus, Brasília, Porto Alegre,

---



Salvador, Barueri (Alphaville), São Bernardo do Campo, Santos, Ribeirão Preto, Jundiaí, Rio de Janeiro (Barra da Tijuca), Recife, etc., o que, por enquanto não ocorre em São Paulo, devido à dificuldade na compra de terrenos e aprovação de projetos, além da demora para definição do novo Plano Diretor.

Mas já há alguns projetos em São Paulo em planejamento, uma vez que os corredores especiais de transportes públicos, que poderão receber o benefício do coeficiente de aproveitamento 4 em seus terrenos lindeiros, com reduzido número de vagas de estacionamento, via-de-regra são bons endereços para hotéis, que também operam com poucas vagas de garagem.

Se o setor produtivo procurasse seguir, da forma correta, todas as orientações sobre as melhores práticas contidas no manual, um novo fenômeno de superoferta hoteleira no Brasil (como ocorreu nos ciclos anteriores de produção deste empreendimento) poderia ser evitado.

Em relação a retrofit dos hotéis, neste período aconteceram poucos mas bons projetos, especialmente na orla da Zona Sul e no Centro do Rio de Janeiro, que são endereços notáveis. Hotéis como Copacabana Palace, Glória, Windsor Copacabana, Miramar, Guanabara, Luxor, entre outros, passaram por um processo de renovação profunda, com troca de todo o sistema elétrico e hidráulico, novas instalações eletrônicas, troca de todas as instalações de banheiros, caixilhos e esquadrias, repaginação da decoração, renovação da fachada. Em outros destinos, especialmente os que atuam com turismo de lazer, como Salvador, Recife, Fortaleza, Natal e Manaus, os processos de retrofit ocorreram em menor escala, e em intervenções mais moderadas, como pintura, renovação ou troca de móveis, tímidas renovações de fachadas, etc.

---



Em quanto ao parque hoteleiro de São Paulo, temos 42.000 apartamentos, dos quais cerca de 30.000 foram construídos há menos de 15 anos, no formato de flats, depois condo-hotéis, o que torna a cidade como a que abriga a oferta hoteleira de maior quantidade e melhor qualidade do país.

A hotelaria paulistana atinge cerca de 70% de taxa de ocupação anual, consegue algo próximo a 100% de ocupação de segunda a quinta-feira e 40% nos finais de semana, esta é a grande surpresa. Os nossos espetáculos, museus, eventos culturais, esportivos e sociais, gastronomia e shoppings centers motivam o turista a visitar a cidade e ocupar cerca de 16.000 apartamentos nos finais de semana, na média anual; praticamente o mesmo número de quartos ocupados no Rio de Janeiro no mesmo período, fato considerado impensável há algum tempo, em função da força turística da Cidade Maravilhosa.

Este é o resultado de vários fatores de desenvolvimento, somados às ações criadas e promovidas por alguns órgãos de turismo da cidade, como São Paulo Turismo e São Paulo Convention & Visitors Bureau, que são entidades complementares e que vêm atingindo desempenho notável de atuação, trazendo e mantendo por mais tempo por aqui o turista a negócios, eventos e, por que não, lazer em São Paulo.

---