

## TERMO DE REFERÊNCIA

### ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E CONDIÇÕES PARA ELABORAÇÃO DO PROJETO

O Termo de Referência apresenta as diretrizes, programa de necessidades, condicionantes e demais características requeridas para o desenvolvimento das propostas/projetos pelos profissionais participantes do CONCURSO “UM HOTEL SUSTENTÁVEL PARA UMA COPA VERDE”, promovido pela Empresa Aliah Consultoria e Projetos em Sustentabilidade, S/C Ltda.

#### 1. INTRODUÇÃO

O presente concurso é uma iniciativa do Projeto Aliah - Empreendimento Turístico Ecosustentável, idealizado pela Empresa Aliah Consultoria e Projetos em Sustentabilidade S/C Ltda., responsável por sua organização e promoção. A empresa recorre aos profissionais arquitetos e urbanistas de todo o estado de São Paulo para desenvolver propostas/projetos para planejar e conceber um novo espaço para os diversos usos que suas atividades apresentam. O empreendimento será implantado no estado de São Paulo.

Almeja-se com o Projeto Conceitual proposto para este concurso, a integração das edificações com o entorno, levando em conta suas possibilidades de ampliação, a criatividade das soluções para os diferentes usos, a preocupação socioambiental e a estética adequada que valorize a região.

Pretende-se, portanto, por meio do partido arquitetônico escolhido a clara leitura dos princípios e conceitos do Hotel, tornando assim uma referência para suas atividades no Brasil.

#### 2. SÍNTESE DO PROGRAMA/PROJETO

- a) COMPLEXO: área estimada total de 5000m<sup>2</sup> (cinco mil) a 6000m<sup>2</sup> (seis mil) de área edificada, sendo que os edifícios terão no máximo dois pavimentos.
- b) HOTEL SUSTENTÁVEL: serão 100 (cem) unidades habitacionais no prédio central, sendo 88 (oitenta e oito) de nível padrão e 12 (doze) de nível luxo, cada unidade terá área estimada de 30m<sup>2</sup> (trinta); além de 08 (oito) bangalôs próximos ao prédio principal, com nível super luxo. No prédio central estarão espaços que deverão estar junto ao lobby do hotel, tais como: área para exposição, anfiteatro, área administrativa, escritórios em planta livre (flexibilidade), diretoria, sala de reunião, restaurante, bares e todas as atividades necessárias para o pleno funcionamento do hotel.
- c) CENTRO DE CONVENÇÕES E EXPOSIÇÕES: sala para eventos com capacidade para até 400 (quatrocentas) pessoas sentadas, salas de reunião, áreas de exposições, sala de cinema, auditórios, restaurantes, bares, recepção, com entrada independente, mas com os acessos integrados ao hotel e áreas administrativas.
- d) CENTRO ESPORTIVO E DE LAZER: parque aquático com piscina semi olímpica, piscinas aquecidas, saunas, piscinas infantis, restaurantes, bares, quadras poliesportivas, futebol, tênis, área de fitness, spa e atividades administrativas.

### 3. ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO

3.1. A primeira etapa de implantação das edificações prevê:

- a) Centro de Convenções e Exposições,
- b) Hotel,
- c) Centro Esportivo e de Lazer,

A proposta para o Complexo do Hotel Sustentável deverá apresentar a solução para estas diversas etapas de implantação, com ênfase para a primeira que será imediata. Neste sentido, o conjunto do Complexo deve ser pensado para funcionar parcialmente, sem prejuízo de sua funcionalidade integral e das qualidades gerais esperadas para os espaços e edificações; bem como as atividades construídas na primeira etapa não poderão ter seu funcionamento inviabilizado quando da implantação de etapas posteriores.

### 4. PROGRAMA DE NECESSIDADES

#### 4.1. HOTEL SUSTENTÁVEL:

- Embarque e desembarque,
- Área de hospedagem: 100 (cem) unidades de apartamentos, sendo 88 (oitenta e oito) padrão e 12 (doze) luxo, 08 (oito) bangalôs super-luxo que deverão acomodar até 08 (oito) pessoas cada, rouparia, WC do andar, hall dos elevadores e circulação,
- Áreas públicas e sociais: lobby, recepção, sala de estar, sala de leitura, restaurante, bar e salão de eventos, lojas e escritório de aluguel e show room de sustentabilidade,
- Áreas administrativas: áreas para recrutamento e seleção de pessoal, ambulatório, departamento de pessoal, seção de compras, contabilidade, setor de reservas, sala da gerência, salas de reunião, secretaria, sanitários, departamento de marketing, departamento de vendas, sala de treinamento e sala de segurança,
- Área de serviço: entrada e portaria, área de recebimento, armazenamento, área de pré-preparo, cozinha, cozinha de banquetes, cozinha de apoio, almoxarifado, lavanderia e governança, área de manutenção,
- Área dos equipamentos: sistema de água, sistemas de esgotos, caldeiras, combustíveis, grupo gerador de emergência.

#### 4.2. CENTRO DE CONVENÇÕES

Deverá conter no mínimo os seguintes itens de Programa:

- Recepção,
- Chapelaria,
- Telefones públicos,
- Área de apoio a eventos,
- Área de vendas de eventos,
- Salão nobre,
- Auditório com recurso multimídia para até 400 (quatrocentas) pessoas,

- Salas de Reuniões Múltiplo Uso (módulos flexíveis p/ total de 150 (cento e cinquenta) pessoas, podendo ser divididos em 05 (cinco) salas para 30 (trinta) pessoas cada,
- Cabine de som e projeção,
- Depósito de móveis,
- Área de exposição,
- Sala de cinema,
- Sala de exposição,
- Restaurante,
- Bares,
- Sanitários (masculino e feminino) para o público,
- Apoio,
- Duas salas para administração,
- Local para almoxarifado e depósito,
- Copa e Refeitório para colaboradores,
- Sanitários e vestiários para colaboradores (masculino e feminino),
- Compartimentos para lixo orgânico e reciclado.

#### 4.3. CENTRO ESPORTIVO E DE LAZER:

- Piscina semi olímpica,
- Piscina aquecida,
- Hidromassagem,
- Sauna,
- Piscina infantil,
- Quadras poliesportivas,
- Quadras de tênis
- Campo de futebol,
- Sala de *fitness*,
- Restaurante
- Bares,
- Vestiários (masculino e feminino),
- Sanitários (masculinos e femininos),
- Salas para administração (duas),
- Local para almoxarifado e depósito,
- Copa e refeitório para colaboradores,
- Sanitários e Vestiários para colaboradores (masculino e feminino),
- Compartimentos para lixo orgânico e reciclado.

## 5. DIRETRIZES GERAIS DE PROJETO E CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

### 5.1. PRINCÍPIOS GERAIS

Considerando as diversas atividades que serão desenvolvidas no Complexo do Hotel Sustentável, Centro de Convenções e Exposições, Centro Esportivo e de Lazer, elencamos alguns conceitos que regem a interação do público com os espaços e que são:

#### 5.1.1. Acessibilidade

Todos os espaços deverão garantir acessibilidade plena para todas as pessoas, colaboradores, visitantes e usuários, como forma de integração e inclusão social. A arquitetura deverá refletir o convite ao convívio e ao uso dos espaços em sua totalidade.

#### 5.1.2. Flexibilidade e Reversibilidade

Sempre que possível os espaços deverão comportar certo nível de flexibilidade de uso, diminuição ou ampliação de sua capacidade de usuários e colaboradores, limitados às condições mínimas de bom funcionamento. São desejáveis espaços multifuncionais que permitam diversas configurações de forma rápida, com baixo custo operacional.

#### 5.1.3. Edificações

Será exigida no desenvolvimento dos projetos a adoção das normas e parâmetros da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT para os critérios de acessibilidade e ergonomia das áreas edificadas e de circulação; bem como, para aos parâmetros visuais nos espaços internos e externos do Complexo do Hotel Sustentável, Centro de Convenções e Exposição e Centro Esportivo e de Lazer,

Espera-se que a proposta das edificações, principalmente do Centro de Convenção e Exposição (1ª fase), contemple os avanços tecnológicos para a maior viabilidade do método construtivo. Espera-se que o método construtivo escolhido tenha viabilidade econômica sem, contudo, comprometer a qualidade e a durabilidade dos materiais escolhidos,

Espera-se das concepções arquitetônicas e estruturais propostas para as edificações da primeira fase de implantação, que possam ser realizadas em aproximadamente 21 (vinte e um) meses e possibilite rapidez na execução por meio de planejamento detalhado das fases de construção. Recomenda-se o emprego de materiais para acabamento que propiciem facilidade e praticidade de manutenção, além de estética atemporal.

### 5.2. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO E AVALIAÇÃO DE PROJETOS

Para o desenvolvimento das soluções do Projeto de Arquitetura deverão ser observadas todas as normas e regulamentos pertinentes, adotando-se os seguintes critérios para execução do projeto:

#### 5.2.1 CRITÉRIOS DE PROJETO SUSTENTÁVEL

#### 5.2.1.1. CONFORTO AMBIENTAL E QUALIDADE INTERNA

- Redução da “Ilha de Calor”,
- Redução da poluição luminosa noturna,
- Soluções para melhoria da qualidade do ar interior na obra durante a construção,
- Ventilação natural e iluminação natural eficientes,
- Integração com os espaços externos,
- Iluminação artificial confortável, propícia e adaptada a cada ambiente,
- Especificação de desempenho térmico de cada ambiente de forma a mantê-lo dentro do estabelecido nas zonas climáticas brasileiras de NBR 15220-3 (ABNT, 2005),
- Elaborar um plano eficiente de drenagem do solo para durante e após a execução das obras, evitando-se danos como erosão ou rebaixamento de lençol freático.

#### 5.2.1.2 - PAISAGISMO

- Espera-se que a transformação e preservação da paisagem sejam parte e não complemento do conjunto arquitetônico a ser proposto para o Complexo. Espera-se que a proposta contemple o desenvolvimento do projeto de paisagismo para que as futuras construções em todas as suas transparências privilegiem a interação entre os partidos, seus ambientes e o verde circundante.

#### 5.2.1.3. ESPAÇOS

- Espaços e sistemas racionalizados, de baixo custo operacional e com mínimo impacto ambiental,
- Adaptabilidade do layout/flexibilidade de uso,
- Redução da demanda de recursos pela concepção arquitetônica,
- Prever flexibilidade e adaptabilidade do projeto a novos usos e sistemas técnicos,
- Disposições arquitetônicas: conforto no inverno e no verão.

#### 5.2.1.4 - MATERIAIS

- Durabilidade dos edifícios e dos materiais: Planejamento para maior durabilidade possível nas especificações visando alta performance e evitando obsolescência prematura,
- Projetar utilizando técnicas que permitam uma construção mais econômica, menos poluente e que sujeite de forma menos agressiva o meio ambiente,
- Uso de materiais reciclados, regionais e de madeira certificada,
- Escolha de materiais de construção com reduzida energia embutida em seus processos de produção,
- Informação para desconstrução/desmontagem, não apenas demolição e descarte.

#### 5.2.1.5. EFICIENCIA ENERGÉTICA

- Redução do consumo de energia da edificação, utilizando ao máximo as formas passivas de energia (iluminação e ventilação natural),
- Planejamento do consumo energético e utilização de equipamentos para gerar energia em períodos de pico,

- Uso de soluções alternativas de produção de energia como a eólica ou a solar, de acordo com as condições, locais com equipamento adequados e disponíveis.

#### 5.2.1.6. USO RACIONAL DA ÁGUA

- Dispositivos/sistemas economizadores de água,
- Uso eficiente da água para irrigação,
- Captação, armazenamento e tratamento de águas pluviais para reutilização na irrigação, limpeza, refrigeração, sistema de combate a incêndio e demais usos permitidos para água não potável,
- Reaproveitamento das águas de lavagem, com tratamento local, para utilização sanitária,
- Sistema de tratamento de esgoto.

#### 5.2.1.7. INOVAÇÃO NA OPERAÇÃO

- Inovação no campo de tecnologia; bem como, maneiras inovadoras de resolver eventuais limitações.

#### 5.2.1.8. CRÉDITOS REGIONAIS

- Valorização nos projetos das condições regionais de clima e relevo,
- Utilização de processos e produtos que sejam originários da região de implantação do projeto.

### 5.2.2. CRITÉRIOS DE NECESSIDADES DO HOTEL SUSTENTÁVEL

#### 5.2.2.1. ÁREA DE HOSPEDAGEM

- Definir o apartamento tipo com dimensões, instalação e layout do mobiliário,
- A área de hospedagem representa entre 50% (cinquenta) e 65% (sessenta e cinco) da área total do hotel
- Número e posicionamento das escadas conforme normas de segurança,
- Dimensionamento da área de serviço do andar tipo, com espaço para circulação de funcionários, de carros de governança e do *room service*, rouparia e sala das camareiras, duto de roupas e sanitário,
- Adequar a estrutura do edifício do andar tipo para áreas públicas previstas,
- Detalhamento do apartamento tipo inclui acabamento, instalações (elétrica, hidráulica, condicionadores de ar, detecção de e combate a incêndio) e mobiliários que devem atender aos requisitos de conforto dos hóspedes,
- Adequação de apartamento tipo para pessoas portadoras de deficiências.

#### 5.2.2.2. ÁREAS PÚBLICAS

- Prever e dimensionar corretamente áreas de acesso e manobra de veículos (embarque e desembarque) devidamente protegido do sol e da chuva,
- Porta principal dimensionada para passagem de hóspedes, visitantes e também carros de transporte de bagagem,
- Posicionamento do balcão e elevadores para que sejam facilmente visualizados,

- Dimensionamento do lobby com espaço livre para circulação de hóspedes, desimpedidos de obstáculos entre a entrada, balcão da recepção e elevadores,
- Espaços em frente ao balcão, ou em outro local, para que grupo de pessoas e suas bagagem possam aguardar os procedimentos de registro ou de liberação.

#### 5.2.2.3. BARES E RESTAURANTES

- Fácil acesso à rua e integrado ao *lobby* do hotel,
- Deverão ter seu apoio de serviços ou sua cozinha em terminais adjacentes ou interligados com a cozinha principal e com as demais áreas de suprimentos,
- Para garantir o excelente padrão de qualidade dos serviços, recomenda-se um número aproximado de 100 (cem) lugares,
- Dimensionar corretamente o número de mesas e espaços de circulação.

#### 5.2.2.4. ÁREA DE EVENTOS

- Deverá ser localizada no pavimento térreo, ou logo acima ou abaixo, tendo em vista a facilidade de acesso, principalmente para saídas das pessoas em casos de emergências,
- Deverá ser acessível pelo *lobby* e quando exigido, principalmente em eventos de maior porte, contar com acesso próprio a partir da rua,
- Deverá ser planejada e projetada tendo em vista a maior flexibilidade possível, de modo a poder formar ambientes de dimensões variáveis e que também possam contar com pés-direitos altos,
- É conveniente prever acesso especial ao salão (separado do público) para autoridades ou artistas.

#### 5.2.2.5. ADMINISTRAÇÃO

- A área da recepção deve se comunicar diretamente com as áreas administrativas do hotel,
- A sala da gerência deverá ser acessível aos hóspedes,
- Os setores de vendas e marketing apresentam requisitos de localização semelhantes aos da gerência,
- Os setores de contabilidade e recursos humanos podem situar-se em outro pavimento que não o térreo, porém com fácil acesso a partir de via pública,
- O setor de compras deve estar estrategicamente localizado próximo à entrada de serviço,
- O ambulatório para atendimento de colaboradores poderá estar localizado nesta área, mas deve-se levar em conta a necessidade de eventual deslocamento emergencial para o atendimento a hóspedes.

#### 5.2.2.6. ENGENHARIA E MANUTENÇÃO

- É importante que as áreas de controle operacional fiquem próximas ao setor de engenharia.

#### 5.2.2.7. ÁREA DE SERVIÇO

- As entradas e saídas de colaboradores devem atender a rotina da administradora, podendo ser solicitada uma guarita de controle, com rotina de revista,
- Os vestiários deverão estar localizados o mais próximo possível da entrada de colaboradores,

- O refeitório deverá levar em consideração o fácil acesso dos funcionários e também a proximidade com a cozinha,
- Devem ser considerados: (a) espaços para formação de filas no acesso ao refeitório, sem obstruir os corredores, (b) adequada disposição e dimensionamento das instalações e dos equipamentos para distribuição dos alimentos e lavagem de bandejas etc.

#### 5.2.2.8. COZINHAS E LAVANDERIA

- Adequação do pé-direito para instalação de equipamento para operação do serviço

#### 5.2.3 CRITÉRIOS DE VIABILIDADE DE PROJETO

- Partido arquitetônico que vise economia global da execução da obra,
- Comprovar a flexibilidade de utilização desejada para que eventuais alterações de distribuição interna não venham a ser inviabilizadas por questões estruturais e de partido, para tanto se devem respeitar os critérios definidos ,
- Considerar o prazo desejado para implantação do Complexo do Hotel Sustentável,
- Utilização de soluções de custo de manutenção e operação compatíveis com o custo de execução,
- Utilização de soluções que visem segurança contra incêndio e proteção de pessoas e da instalação,
- Conhecer e aplicar os materiais de construção e técnicas construtivas condizentes com a região e as condições climáticas,
- Especificação de materiais e técnicas, sempre que possível, dentro dos padrões disponíveis no mercado nacional,
- Especificar materiais, serviços e equipamentos que possibilitem a competição de mercado,
- Utilização de soluções visando diminuição nos custos de manutenção, consumo e racionamento na infra estrutura,
- Os projetos deverão ser verificados quanto à acessibilidade universal para pessoas portadoras de deficiência física ou com mobilidade reduzida, NBR 9050,
- Utilização de materiais e métodos construtivos adequados aos objetivos do empreendimento e às condições do local de implantação,
- Adoção de soluções construtivas racionais,
- Adoção de soluções que ofereçam facilidade de operação e manutenção dos diversos componentes e sistemas das instalações da edificação visando maior vida útil das mesmas.

#### 6. DIRETRIZES ESPECÍFICAS DO PROJETO

6.1. Hotel Sustentável: O Hotel Sustentável deverá conter as diversas atividades hoteleiras para turismo de negócios, lazer e convenções, com qualidade de um hotel de alto padrão nos critérios internacionais. No *lobby* do hotel haverá uma área para exposição permanente com o tema da sustentabilidade. Integrado ao prédio principal deverão estar as outras atividades. Ao redor no prédio central estarão os bangalôs.



6.2. Centro de Convenção e Exposição: Projetar o centro de forma independente das demais edificações, nas questões de suas funções, mas que seja integrado na paisagem dos outros edifícios e também possua acessos independentes, mas integrados. O Hotel Sustentável e o Centro de Convenções e Exposições deverão ser próximos, porém independentes.

6.3. Centro Esportivo e de Lazer: Projetar espaços abertos e fechados que atendam às necessidades de lazer de um hotel de alto padrão e um centro de treinamento de seleções esportivas internacionais.

6.4. Estacionamentos: Os estacionamentos deverão ser projetados de maneira a concentrar todos os veículos, como automóveis, motos, ônibus e vans e também conter uma área para veículos movidos a energia elétrica que servirão para o transporte interno entre os edifícios.

#### 6.5. Programa e Exigências

Apresentar soluções, em nível de Estudo Preliminar para:

- a) Inserção Urbana: Descrição das estratégias e soluções de inserção urbana e macro relações com a cidade e com o ambiente construído do entorno, desde relações físicas (acessibilidade, visuais, etc.) até relações socioeconômicas (centralidade, densidades, valorização fundiária, etc.). Definição de estratégias e soluções para a centralidade que o Complexo irá gerar na região, com a configuração de um pólo de atrações e serviços;
- b) Impacto: Descrição e análise dos impactos da proposta no ambiente e na vizinhança, e estratégias de redução destes;
- c) Ocupação: Estratégias de ocupação do terreno e sua adequação à condição topográfica e hidrológica do sítio. Soluções para elevação dos níveis de utilização e construção. Zoneamento e setorização das atividades previstas e descrição das características destes espaços e das relações entre eles;
- d) Mobilidade: Acessos, fluxos e circulações entre as edificações e espaços que compõem o Complexo, contemplando: (i) Acesso e circulação de veículos; estacionamentos; circulações e fluxos de pedestres; estratégias de uso para as bicicletas e carro elétricos; condições de circulação (pavimentos, abrigos, dimensionamentos genéricos). (ii) Relações de Conexão física entre as diversas edificações e espaços previstos;
- e) Edificações: (i) Definição de posição relativa, acessos e volumetria dos espaços construídos e relações entre estes. (ii) Ambientação externa geral entre as construções (relações visuais, volumétricas, interfaces, etc.). Definição de acessos restritos, públicos e especializados;
- f) Espaços Abertos: Estratégias de tratamento dos espaços abertos que defina zoneamento/setorização por usos tendo em vista as exigências programáticas do conjunto: áreas de lazer, preservação, canchas esportivas, ambientes de estar ao ar livre, paisagismo, arborização e outros. Especial atenção ao tratamento das águas, tendo em vista as características topográficas e hidrológicas do terreno;
- g) Infraestrutura: Definição de diretrizes e sistemas para as redes de infraestrutura do conjunto contemplando: (i) abastecimento de água potável e rede de distribuição; propostas para sistemas e usos

não potáveis d'água; (ii) rede(s) de coleta e tratamento de esgoto contemplando estação de tratamento interna ao Complexo, prevendo também sistemas de reaproveitamento das águas tratadas; (iii) drenagem e propostas para tratamento das águas superficiais; (iv) rede de distribuição de energia elétrica; redes e sistemas de comunicações;

- h) Segurança: Definição das estratégias de segurança do Complexo e dos sistemas de fechamentos e controle de acesso para fluxos diferenciados de funcionários, público geral, diretores, etc.

## 7. DIRETRIZES LEGAIS

Nesse item destaca-se a legislação (códigos, normas, leis e etc.) que deverá ser observada pelos participantes do concurso no desenvolvimento de suas propostas.

- Plano Diretor da região de implantação do empreendimento,
- Lei de uso e ocupação do solo,
- Código sanitário do estado de São Paulo,
- Prevenção contra incêndio.

Além das leis e códigos dever-se-á levar em consideração os índices de temperatura e clima da região, bem como dos ventos predominantes.