

equipotel conference



10/09
Segunda-feira

As ferramentas certas para o seu
sucesso!

FÓRUM DE CONSTRUÇÃO E RETROFIT DE HOTÉIS

- 14h30 às 15h30** **Palestra: Retrofit Hoteleiro no Brasil**
Caio Calfat - Diretor geral da Caio Calfat Real Estate Consulting
- 15h30 às 16h30** **1º Painel: Arquitetura Hoteleira: Tendências de Novos Projetos e Retrofit**
Ana Vidal - Sócia do escritório de arquitetura Vidal e Sant'Anna
Lara Teixeira - Arquiteta e Urbanista
Thiago Hamam - Diretor de Implantações da Hamam Development
- 17h às 18h** **2º Painel: Desafios para Construção e Retrofit de Hotéis**
Roberto Rocha Lima - Diretor de Engenharia e Desenvolvimento da GJP Hotéis e Resorts
Hugo Marques - Presidente da Método Engenharia
- 18h às 19h** **3º Painel: Desafios Operacionais dos Hotéis em Processo de Retrofit**
Carlos Roberto Bernardo - Gerente geral do Pullman São Paulo
André Monegaglia - Diretor presidente da Allia Hotels

Inscrições com valores promocionais pelo site:
www.equipotel.com.br



de 10 a 13 de setembro de 2012
Anhembi - São Paulo - SP



RETRO, do latim: movimentar-se para trás;

FIT, do inglês: adaptação, ajuste.

- *Valorização de velhos edifícios, a fim de aumentar sua vida útil, através da incorporação de avançadas tecnologias em sistemas prediais e materiais, compatibilizando-os com as restrições urbanas locais que objetivam a preservação do patrimônio histórico, sobretudo o arquitetônico.*
- *Recuperação da imagem histórica.*
- *Reforma, revitalização e modernização do prédio, instalações e equipamentos e restauração de detalhes arquitetônicos e obras de arte.*
- *Permite redução dos custos de operação, com a implantação de sistemas prediais tecnologicamente adequados nas instalações prediais de: energia elétrica, automação do gerenciamento das utilidades, gerenciamento inteligente do tráfego dos elevadores, modernização e gerenciamento do sistema de climatização, etc.*



Tipos de Renovação Hoteleira:*

Light Renovation - Renovação Leve: troca-se apenas os principais itens decorativos, como carpetes, cortinas, estofados, colchões, etc.

Substancial Renovation - Renovação Substancial: troca-se todo o mobiliário e decoração dos apartamentos e/ou das áreas sociais.

Gut Renovation - Renovação Profunda: intervenções nas áreas estruturais do edifício: paredes internas, instalações hidráulicas e elétricas, elevadores, geradores e mobiliário.

**Fonte: "Entendendo o Jargão Hoteleiro: Conceitos e Terminologia Básicos do Ramo Hoteleiro", Michael Willy Asmussen, Real Estate Economia & Mercados, V.2, N.1, Jan.-Jun./05, Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da USP.*



A Reabilitação Urbana envolve o planejamento físico, social e econômico, no plano estratégico das cidades, promovendo intervenções:

- que garantam a sustentabilidade nos seus mais diversos domínios;*
- que respeitem a identidade dos locais onde se projeta a mudança e*
- que promovam a integração, assegurando sua atualidade no futuro.*

Planejamento de longo prazo, com soluções inovadoras na economia, na sociedade e no meio-ambiente, como:

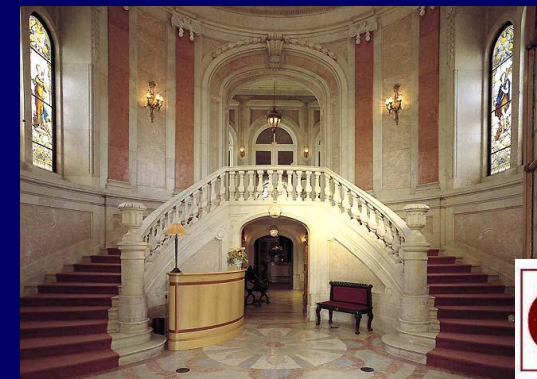
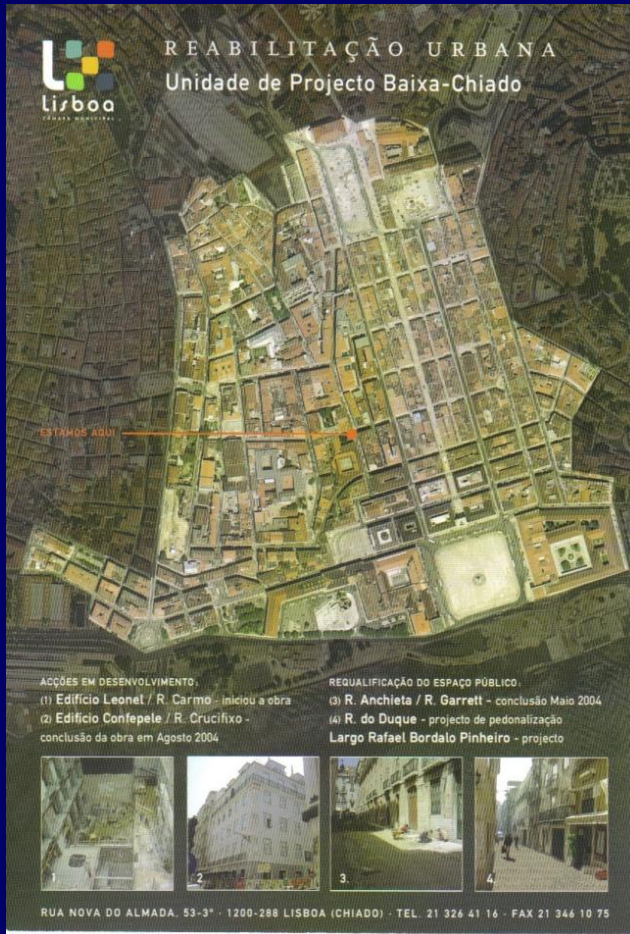
- Parcerias público-privadas;*
- Reordenamento do território;*
- Recuperação e revitalização de áreas urbanas.*



CASE: LISBOA I – BAIXA-CHIADO



Hotel Pestana Palace Lisboa – Monumento Nacional



REABILITAÇÃO URBANA & NOVOS HOTÉIS

CASE: LISBOA II – PARQUE DAS NAÇÕES



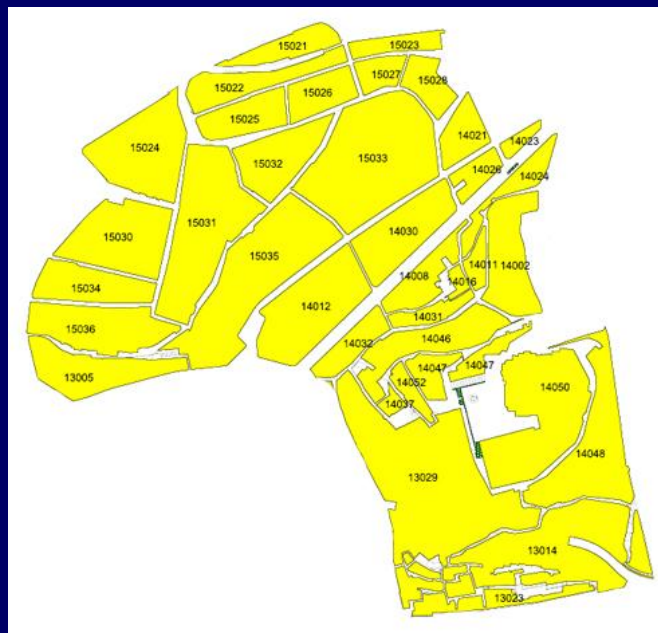
Vip Art's Hotel



Hotel Tivoli Tejo



CASE: PORTO



Hotel Pestana Porto



REABILITAÇÃO URBANA, NOVOS HOTÉIS & RETROFIT HOTELEIRO

CASE: BUENOS AIRES



Hotel Hilton Buenos Aires



Hotel Madero by Sofitel



Hotel Faena & Universe

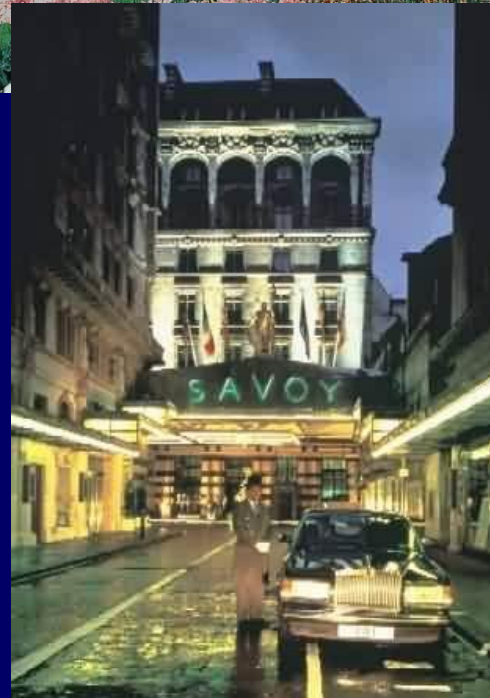


RETROFIT HOTELEIRO NO MUNDO

- Destino consagrado, localização excepcional.
- Projeto hoteleiro adiante de seu tempo.
- Marca e imagem consolidadas.
- Mercado definido e estabilizado.
- Aprimoramento operacional em serviços e instalações.



O tradicional *The Savoy Hotel*, de *Londres*, às margens do Rio Tamisa, abriu suas portas em 1.889, sob gerência do hoteleiro suíço *César Ritz*, oferecendo, como grandes novidades: energia elétrica e banheiros nos quartos.



HOTEL COPACABANA PALACE



GRANDE HOTEL DE ARAXÁ



HOTEL JARAGUÁ



HOTEL DA BAHIA



HOTEL COPACABANA PALACE

Praia de Copacabana, Rio de Janeiro – RJ.

- *Projeto do arquiteto francês Joseph Gire, inspirado nos hotéis Negresco, de Nice, e Carlton, de Cannes.*
- *O mais importante hotel brasileiro.*
- *226 Uhs, em duas fases:*
 - *prédio principal em 1.923 – 147 aptos.;*
 - *prédio anexo em 1.950 – 78 suítes.*



COPACABANA PALACE





A renovação deste hotel permitiu a recuperação de sua marca e imagem, proporcionando altos índices de ocupação e performance operacional.



COPACABANA PALACE
GRAND HOTEL & RESORTS
TRAVEL & LODGING



Complexo do Barreiro, Araxá – MG.

- *Projeto do arquiteto italiano Luís Signorelli, inspirado em castelos da Itália e paisagismo de Burle Marx.*
- *283 Uhs, fundado em 1.944, apresenta imenso conjunto arquitetônico, cercado por lagos e jardins.*
- *Construído pelo governo de Minas Gerais - gestão Benedito Valadares - em pleno Estado Novo de Getúlio Vargas, viveu seu apogeu em meio à realidade política brasileira no final da era dos cassinos.*





• Declínio e longo período de abandono, desde 1.994, e ressurgimento, após amplo retrofit.

• Suas termas, com águas sulfurosas e radioativas, banhos de lama e piscina emanatória foram totalmente recuperadas, as áreas de hospedagem, alimentação e eventos, restauradas e readequadas.





Ruas Martins Fontes e Major Quedinho, Centro – São Paulo – SP.

- *Projeto de Jacques Pilon e obras de Di Cavalcanti e Clóvis Graciano.*
- *210 Uhs, construído pela Horsa Hotéis, foi inaugurado durante as comemorações dos 400 anos da cidade de São Paulo, tornando-se um dos principais hotéis de São Paulo nas décadas de 1.950 a 1.970.*
- *Dividia o prédio com o jornal O Estado de S. Paulo e os estúdios da Rádio Eldorado. O hotel ocupava do 9º ao 23º pavimentos.*
- *Após anos de decadência, o Jaraguá ficou fechado e foi adquirido pelo grupo Sol Invest em 1998, que realizou um amplo retrofit,*





O Jaraguá, reinaugurado na celebração dos 450 anos da cidade, ocupa agora todo o prédio, com sua fachada preservada, o número de apartamentos dobrado (415 Uhs), generosa área de convenções, escritórios virtuais, teatro, restaurantes, heliponto e galeria de lojas em uma via interna, ligando as ruas de acesso.

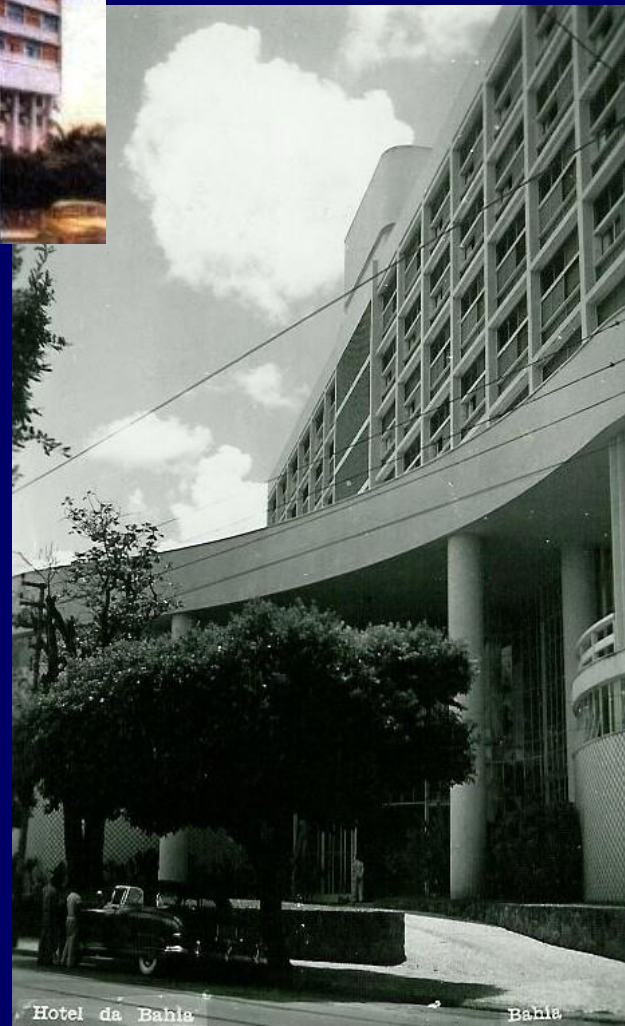


HOTEL DA BAHIA



*Praça Dois de Julho,
Campo Grande –
Salvador – BA*

- *Construído pelo governo da Bahia - gestão Otávio Mangabeira - em 1.952, foi o primeiro hotel de luxo do estado.*



Hotel da Bahia

Bahia





- *Em 1.964, a Ci^a Tropical de Hotéis – Grupo Varig – assumiu o hotel.*

- *Foram realizados dois retrofits:*

- *O primeiro em 1.972, ampliando o hotel de 5 para 12 andares, totalizando 275 Uhs e criando grandes espaços de eventos, lojas, restaurantes e áreas de recreação e esportes.*

- *O segundo em 1.984, renovando o mobiliário.*



- *O imóvel hoteleiro começa a se depreciar a partir de sua inauguração.*
- *A velocidade do avanço tecnológico torna o hotel obsoleto a partir de sua inauguração.*
- *Há necessidade de permanente renovação e atualização de todos os equipamentos, instalações e enxoval.*
- *Torna-se necessária rápida readequação ao mercado, sempre que houver alterações urbanas.*
- *A preservação da marca do hotel se faz através da realização de permanentes estudos de sensibilidade de mercado.*



TOMADA DE DECISÃO PARA A REALIZAÇÃO DE UM RETROFIT HOTELEIRO:

- Avaliação Física do hotel: prédio e instalações, depreciação, etc.;*
- Avaliação Econômica do hotel, com base em seu desempenho operacional ao longo dos anos de operação.*
- Avaliação pelo Método Involutivo, com base no mercado futuro (Estudo de Mercado e de Viabilidade Econômico-Financeira) e as modificações eventualmente necessárias (retrofit) no imóvel para adequar o produto a este mercado.*
- Os resultados permitem o comparativo entre o valor do hotel medido por seu passado (histórico operacional – Avaliação Econômica) e presente (Avaliação Física), com o valor do hotel apontado por seu desempenho futuro (Avaliação pelo Método Involutivo), base para a tomada de decisão de se realizar o Retrofit Hoteleiro.*





Caio Sergio Calfat Jacob

caio@caiocalfat.com

Av. Angélica, 2.100 conjs. 51 e 52/ Higienópolis

01228-200/ São Paulo – SP – Brasil

Tel. Fax: (55.11) 3034.2824

Tel. Celular: (55.11) 98105.8200