

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS
CURSO DE HOTELARIA

JULIANA FERREIRA PINTO

**TENDÊNCIAS E IMPACTOS DOS CONDO-HOTÉIS NO CRESCIMENTO DO
SETOR HOTELEIRO EM SÃO LUÍS/MA**

São Luís

2023

JULIANA FERREIRA PINTO

**TENDÊNCIAS E IMPACTOS DOS CONDO-HOTÉIS NO CRESCIMENTO DO
SETOR HOTELEIRO EM SÃO LUÍS/MA**

Monografia apresentada ao Curso de Bacharelado em Hotelaria da Universidade Federal do Maranhão - UFMA, como pré-requisito para obtenção do grau de Bacharel em Hotelaria.

Orientador: Prof. Cairo Cezar Braga de Sousa

São Luís

2023

Ficha gerada por meio do SIGAA/Biblioteca com dados fornecidos pelo(a) autor(a).
Diretoria Integrada de Bibliotecas/UFMA

Pinto, Juliana Ferreira.

Tendências e impactos dos condo-hotéis no crescimento
do setor hoteleiro em São Luís/MA / Juliana Ferreira
Pinto. - 2023.

40 f.

Orientador(a): Cairo César Braga de Souza.
Monografia (Graduação) - Curso de Hotelaria,
Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2023.

1. Condo-hotéis. 2. Hotelaria. 3. Mercado. 4. São
Luís. I. Souza, Cairo César Braga de. II. Título.

JULIANA FERREIRA PINTO

**TENDÊNCIAS E IMPACTOS DOS CONDO-HOTÉIS NO CRESCIMENTO DO
SETOR HOTELEIRO EM SÃO LUÍS/MA**

Monografia apresentada ao Curso de Bacharelado em Hotelaria da Universidade Federal do Maranhão - UFMA, como pré-requisito para obtenção do grau de Bacharel em Hotelaria.

Orientador: Prof. Cairo Cezar Braga de Sousa

Aprovada em: / /

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Dr. Cairo Cezar Braga de Sousa (Orientador)
Coordenador do curso de hotelaria/CCSO- UFMA

Prof. Esp. Marco Aurélio Gonçalves Sugita Furtado
Universidade Federal do Maranhão 1º Examinador

Profª. Ma. Ana Leticia Burity da Silva
Universidade Federal do Maranhão 2º Examinador

Este trabalho é dedicado a Deus e aos meus avós:

Luíza Sousa

In memoriam:

Arnoldo Ferreira

Dilúcida de Castro Ferreira

Antônio Justo Viegas Pinto

Maria do Carmo Oliveira Pinto

*“Seremos nós mesmos faz com que acabemos
excluídos pelos outros. No entanto, fazer o que os
outros querem nos exila de nós mesmos”.*

Livro: Mulheres que correm com os Lobos.

Autora: Clarissa Pinkola Estés.

RESUMO

Esta pesquisa é o resultado de uma análise crítica, orientada para uma melhor compreensão do setor hoteleiro em São Luís e dos condo-hotéis como uma das tendências mais promissoras na indústria da hospitalidade. Com a cidade de São Luís como nosso estudo de caso, mergulharemos nas complexidades deste mercado e, ao fazê-lo, esperamos não apenas identificar as tendências, mas também avaliar como elas moldam o presente e o futuro do setor hoteleiro local. Conforme avançamos nessa jornada de exploração das tendências e impactos dos condo-hotéis, é nossa esperança que este estudo forneça uma base sólida para profissionais da área de hotelaria, investidores, gestores de destinos e pesquisadores interessados em compreender e adaptar-se às mudanças dinâmicas deste setor fundamental para o crescimento de São Luís, bem como para o progresso contínuo da indústria da hospitalidade em todo o mundo. A cidade de São Luís, MA, um destino turístico rico em cultura e história, para analisar como a instalação de condo-hotéis impactam o setor hoteleiro local. Os objetivos incluem a compreensão das tendências globais em condo-hotéis, sua aplicabilidade em São Luís e a identificação de oportunidades e desafios específicos para esse modelo na região. Os procedimentos metodológicos adotados envolvem pesquisa bibliográfica e exploratória, buscando compreender as dinâmicas e implicações dos condo-hotéis no cenário hoteleiro local. A pesquisa visa contribuir para o conhecimento na área de hotelaria, oferecendo insights valiosos para profissionais, investidores e pesquisadores. Concluindo, este estudo não apenas examina as tendências atuais dos condo-hotéis, mas também antecipa e molda o futuro da indústria da hospitalidade em São Luís. Com uma abordagem crítica e informada, pretende-se oferecer uma base sólida para todos os interessados no crescimento e desenvolvimento contínuo do setor hoteleiro na cidade e em escala global.

Palavras-Chave: Condo-hotéis; Hotelaria; Mercado; São Luís.

ABSTRACT

This research is the result of a critical analysis, aimed at a better understanding of the hotel sector in São Luís and condo-hotels as one of the most promising trends in the hospitality industry. With the city of São Luís as our case study, we will delve into the intricacies of this market, hoping not only to identify trends but also to assess how they shape the present and future of the local hotel sector. As we advance in this journey of exploring the trends and impacts of condo-hotels, it is our hope that this study provides a solid foundation for professionals in the hospitality industry, investors, destination managers, and researchers interested in understanding and adapting to the dynamic changes in this fundamental sector for São Luís' growth, as well as for the continuous progress of the hospitality industry worldwide. The city of São Luís, MA, a tourist destination rich in culture and history, serves as the backdrop to analyze how the installation of condo-hotels impacts the local hotel sector. Objectives include understanding global trends in condo-hotels, their applicability in São Luís, and identifying specific opportunities and challenges for this model in the region. The methodological procedures adopted involve bibliographic and exploratory research, seeking to understand the dynamics and implications of condo-hotels in the local hotel scenario. The research aims to contribute to knowledge in the hospitality field, providing valuable insights for professionals, investors, and researchers. In conclusion, this study not only examines current trends in condo-hotels but also anticipates and shapes the future of the hospitality industry in São Luís. With a critical and informed approach, it aims to provide a solid foundation for those interested in the growth and continuous development of the hotel sector in the city and on a global scale.

Keywords: Condo-hotels; Hospitality; Market; São Luís.

LISTA DE ILUSTRAÇÃO

Quadro 01 – Tipos de hospedagem.....	16
Quadro 02 – Meio de Hospedagem em São Luís – Maranhão.....	31

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ADI	Ato Declaratório Interpretativo
CADASTUR	Cadastro de Prestadores de Serviços Turísticos
Embratur	Instituto Brasileiro de Turismo
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
SCP	Sociedade em Conta de Participação
SETUR	Secretaria Municipal de Turismo de São Luís
SETUR	Secretaria Municipal de Turismo de São Luís
SRF	Secretaria da Receita Federal
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	12
2	EVOLUÇÃO DA HOSPEDAGEM: DA ANTIGUIDADE AOS CONDO-HOTÉIS..	14
2.1	Conceituação de hospedagem.....	16
2.2	Tipos de hospedagem.....	17
3	DEFINIÇÃO DE HOTEL	19
3.1	Tipos de estabelecimentos hoteleiros	21
4	PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	23
5	TENDÊNCIAS EM CONDO-HOTÉIS	25
5.1	Crescimento do Mercado de Condo-Hotéis.....	28
6	IMPACTO DOS CONDO-HOTÉIS EM SÃO LUÍS/MA	29
6.1	Contribuição para o Turismo Local	33
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS	35
	REFERÊNCIAS.....	38

1 INTRODUÇÃO

A hotelaria, como uma manifestação da hospitalidade humana, tem sido fundamental na acomodação e na satisfação das necessidades de viajantes e peregrinos, e ao longo do tempo, ela passou por inúmeras transformações, moldada pelas mudanças culturais, tecnológicas e econômicas de cada época.

Para compreender plenamente o estado atual da hotelaria, é essencial revisitar seu passado, explorando o histórico da indústria para contextualizar suas tendências e desafios contemporâneos. Esta monografia busca traçar esse caminho, mergulhando na rica história da hotelaria e investigando como os eventos, inovações e tendências do passado influenciaram e moldaram o setor hoteleiro que conhecemos hoje. Em termos históricos o conceito de hotelaria surgiu na necessidade de conceder abrigo, proteção, refeições e higiene a quem estava de passagem, servindo de forma temporária como residência para o viajante.

O hotel é o meio de hospedagem mais convencional e comumente encontrado em centros urbanos. é o estabelecimento onde os turistas encontram hospedagem e alimentação em troca de pagamento por esses serviços. hotel é uma empresa pública que visa obter lucro oferecendo ao hóspede alojamento, alimentação e entretenimento (Cândido; Vieira, 2003, p. 24).

Segundo Ignarra (1999) e Andrade (2002), os registros mais antigos de hospedagens são datados aos Gregos, que devido aos Jogos Olímpicos, usavam os Asilos, para fornecer abrigo e privacidade os atletas durante as competições.

Já durante o Império Romano, o conceito de hospedagem foi dividido em dois pilares. Sendo esses a construção de estábulos, para abrigar animais e plebeus, e as estalagens que serviam para abrigar os nobres e oficiais superiores do exército.

Devido ao crescimento da economia europeia seguida pelo aumento de rotas comerciais, da igreja e da monarquia, foi surgindo novos tipos de hospedagens, como os mosteiros que serviam uma hospitalidade cristã, os palácios e prédios oficiais da monarquia que ofereciam hospedagem a pessoas que eram bem-vindas pela corte.

Já no Brasil, a hotelaria teve início na época do período colonial, após o descobrimento do Brasil gerou a abertura de portos que possibilitou a chegada de estrangeiros, com a necessidade de encontrar ambientes seguros e providos de alimentação para garantir um repouso adequado, as pessoas ficavam hospedadas nas fazendas, conventos e ranchos ao longo da estrada.

Com o decorrer dos anos, as dinâmicas do setor hoteleiro passaram a ser cada vez mais afetadas por fatores sociais, econômicos e políticos. Um exemplo disso foi a implementação de linhas ferroviárias, a transição para um governo republicano e a transferência da capital de Salvador para o Rio de Janeiro. Essa mudança foi ainda mais acentuada com a introdução de cassinos em conjunto com hotéis de alto padrão, proporcionando aos hóspedes uma oferta ampliada de entretenimento.

Porém, o que antes era entendido como mercado hoteleiro no Brasil destinado apenas ao eixo Rio x São Paulo, sofreu uma grande reviravolta com a proibição dos jogos de azar (cassinos) e a mudança da capital para Brasília, graças a incentivos fiscais do governo, instituições financeiras além da ampliação e melhorias de aeroportos e estradas. Os hotéis passaram a se ampliar para outros estados, incluindo a região Nordeste e o que começou com um projeto de comércio familiar no Brasil Colônia, deu início a criação de uma rede hoteleira nacional e a entrada de redes internacionais, sempre com o objetivo em comum de conquistar cada vez mais pessoas para viagens de lazer ou negócios.

A indústria da hospitalidade é um setor dinâmico e em constante evolução, intrinsecamente ligado ao turismo e ao crescimento econômico de inúmeras regiões ao redor do mundo. Como um dos pilares do turismo, a hotelaria desempenha um papel vital na promoção de destinos e no fornecimento de acomodações para viajantes de todas as partes. Neste cenário de mudanças constantes, as expectativas dos hóspedes evoluem e as cidades buscam maneiras inovadoras de atrair e acomodar visitantes. Em resposta a essas demandas em constante mutação, novas tendências e modelos de negócios emergem, redefinindo a paisagem hoteleira.

Uma dessas tendências em ascensão é o conceito de condo-hotéis. Esses estabelecimentos, muitas vezes descritos como a convergência entre propriedades imobiliárias e hospedagem, têm gerado considerável interesse nos últimos anos. Em um condo-hotel, os hóspedes podem adquirir unidades de acomodação, semelhantes a condomínios residenciais, que são administradas por uma empresa hoteleira. Esse modelo oferece uma abordagem única para a hospedagem, combinando as comodidades de um hotel com a conveniência de uma propriedade particular, tornando-o uma opção atraente tanto para investidores quanto para viajantes.

O presente estudo direciona seu foco para a cidade de São Luís, capital do estado do Maranhão, Brasil, um destino turístico rico em cultura, história e beleza natural. A cidade, com suas características únicas, torna-se um campo fértil para a

análise das tendências e do impacto dos condo-hotéis no mercado hoteleiro local. Este estudo buscará compreender como a introdução de condo-hotéis em São Luís tem afetado o setor hoteleiro da cidade, influenciando não apenas os investimentos imobiliários, mas também a dinâmica competitiva e as preferências dos viajantes.

Por meio de uma análise aprofundada das tendências e dos efeitos dos condo-hotéis, este trabalho visa contribuir para uma compreensão mais abrangente do setor hoteleiro de São Luís e, por extensão, para o corpo de conhecimento na área da hotelaria. Ao explorar as motivações por trás da crescente popularidade dos condo-hotéis e como esse modelo único influencia as ofertas de hospedagem em São Luís, este estudo visa lançar luz sobre as implicações econômicas, sociais e culturais dessa tendência para a cidade e seus visitantes.

Esta pesquisa é o resultado de uma análise crítica, orientada para uma melhor compreensão do setor hoteleiro em São Luís e dos condo-hotéis como uma das tendências mais promissoras na indústria da hospitalidade. Com a cidade de São Luís como nosso estudo de caso, mergulharemos nas complexidades deste mercado e, ao fazê-lo, esperamos não apenas identificar as tendências, mas também avaliar como elas moldam o presente e o futuro do setor hoteleiro local.

Conforme avançamos nessa jornada de exploração das tendências e impactos dos condo-hotéis, é nossa esperança que este estudo forneça uma base sólida para profissionais da área de hotelaria, investidores, gestores de destinos e pesquisadores interessados em compreender e adaptar-se às mudanças dinâmicas deste setor fundamental para o crescimento de São Luís, bem como para o progresso contínuo da indústria da hospitalidade em todo o mundo.

2 EVOLUÇÃO DA HOSPEDAGEM: DA ANTIGUIDADE AOS CONDO-HOTÉIS

A hospedagem, como prática intrinsecamente ligada às viagens humanas, tem desempenhado um papel crucial na história da civilização. A busca por novos horizontes e o ato de hospedar-se são conceitos intrínsecos à evolução da humanidade. Ao longo dos séculos, os estabelecimentos de hospedagem evoluíram em resposta às necessidades dos viajantes, desempenhando um papel significativo no desenvolvimento e crescimento das sociedades.

Desde tempos remotos, a hospedagem surgiu paralelamente às explorações humanas, com o propósito de atender às necessidades básicas dos viajantes, como

proteção, repouso, segurança, higiene e alimentação. Casas de hospedagem desempenharam um papel vital, oferecendo uma extensão do lar para os viajantes, onde encontravam abrigo, cama e comida, proporcionando as condições básicas para o descanso antes de continuarem suas jornadas.

De acordo com Ribeiro (2011, p. 15), “[...] a hotelaria surgiu em paralelo às viagens empreendidas pelo homem e tinha como objetivo atendê-lo em suas necessidades básicas de proteção, repouso, segurança, higiene e até alimentação”. As casas de hospedagem desempenharam um papel preponderante na sociedade, oferecendo aos viajantes acomodações para repousar e prosseguir em suas viagens.

Na Idade Média, mosteiros também desempenharam um papel importante como locais de hospedagem para viajantes. Hospedar era considerado uma virtude espiritual e moral naquela época. A hospitalidade era uma tradição que fazia parte da cultura medieval e desempenhava um papel vital na acomodação de peregrinos e viajantes:

Na Idade Média, mosteiros também serviram como hospedagem para os viajantes. Hospedar, naquela época, era uma virtude espiritual e moral. As estâncias hidrominerais da Antiguidade também foram fundamentais para o surgimento da hotelaria: a crença nas propriedades terapêuticas e curativas de suas águas levava pessoas a procurar tais locais. Essas temporadas de tratamento estimularam a criação de locais para acomodar os visitantes (Popp *et al.*, 2007, p. 9).

O Renascimento na Europa Ocidental, nos séculos XV e XVI, trouxe consigo uma nova maneira de ver o mundo, o ser humano e o interesse pelas artes, política e ciência. Esse movimento cultural coincidiu com um período de intensas viagens, incluindo peregrinações a locais como Santiago de Compostela, Roma, Meca e Terra Santa, além de expedições ao Novo Mundo. Essas viagens despertaram o desejo de descobrir novas terras e costumes, o que, por sua vez, estimulou o surgimento das primeiras acomodações denominadas "hotéis" - uma palavra de origem francesa associada ao luxo da época.

A década de 1950 marcou um momento significativo na história da hotelaria com a emergência e evolução dos motéis, termo formado pela fusão de "motor" e "hotel". Durante esse período, as famílias frequentemente escolhiam viajar em seus próprios automóveis, privilegiando a informalidade na hospedagem. Os motéis ofereciam comodidades como televisores coloridos nos quartos, carpetes, móveis

modernos, piscinas e a opção de refeições entregues diretamente nos quartos, proporcionando uma estadia mais confortável e privativa.

O desenvolvimento acelerado dos motéis na década de 1950 marcou o início de sua popularidade entre as famílias em caravanas. Esses estabelecimentos eliminaram a necessidade de estacionamento, gorjetas e check-ins convencionais, tornando a experiência mais prática e confortável para os viajantes. Essa transformação não apenas definiu uma nova abordagem na forma como as pessoas encaravam a hospedagem, mas também estabeleceu os motéis como uma opção conveniente e atraente para aqueles que buscavam uma estadia descomplicada e acolhedora.

2.1 Conceituação de hospedagem

Na indústria hoteleira, o termo "hospedagem" abrange um conjunto de empreendimentos e práticas destinados a oferecer acomodações que atendam aos critérios fundamentais de segurança, higiene e satisfação para visitantes em busca de alojamento, independentemente da estadia ser de curta ou longa duração.

De acordo com a análise de Ribeiro (2011) a hospedagem envolve uma série de atividades específicas, que vão desde a hospitalidade oferecida pela equipe da recepção até as áreas de acomodação dos hóspedes. Nesse contexto, um estabelecimento hoteleiro se configura como um empreendimento comercial que disponibiliza uma ampla gama de serviços e produtos, como acomodações, opções de refeições, bebidas e outros serviços, adaptando-se às necessidades e preferências de sua clientela.

É importante destacar que os termos "hospedagem" e "hotelaria" são frequentemente utilizados de maneira intercambiável, uma vez que ambas as expressões se referem a instalações e atividades comerciais voltadas para o acolhimento e acomodações de turistas e visitantes em geral. Além de oferecer hospedagem, Ribeiro (2011) comenta que esses empreendimentos frequentemente ampliam sua oferta de serviços, incluindo opções de alimentação, entretenimento e atividades relacionadas ao bem-estar dos hóspedes.

Na contemporaneidade, os meios de hospedagem são notavelmente diversos e estão preparados para atender às crescentes demandas de uma clientela cada vez mais exigente. Como resultado, há uma ampla variedade de tipos de

estabelecimentos hoteleiros, desde acomodações simples, como albergues, até resorts luxuosos, todos buscando atrair e satisfazer públicos diversos.

2.2 Tipos de hospedagem

Devido à ampla gama de necessidades e à concorrência intensa, ao longo da história, surgiram diversos tipos de estabelecimentos de hospedagem, cada um com suas próprias características distintas, com o propósito de atender a públicos específicos.

No passado, a atividade turística estava restrita a um grupo seletivo, porém, ao longo do tempo, tornou-se mais acessível às pessoas com orçamentos mais limitados. Consequentemente, a demanda por serviços de hospedagem aumentou, levando a uma disseminação mais ampla da atividade turística. Para atender a essa crescente diversidade de viajantes, a indústria hoteleira viu a necessidade de oferecer uma variedade de tipos de hospedagem e, como resultado, surgiu a classificação dos estabelecimentos hoteleiros.

Estes incluem hotéis boutique, voltados para hóspedes que buscam uma experiência única e personalizada, hotéis de luxo, que oferecem serviços de alta qualidade e comodidades exclusivas, pousadas rurais, que proporcionam uma atmosfera tranquila e contato com a natureza, albergues, ideais para viajantes econômicos e amantes da interação social e resorts, que visam oferecer uma ampla variedade de entretenimento e atividades recreativas para os hóspedes.

Essa diversidade de tipos de hospedagem reflete a capacidade da indústria hoteleira de se adaptar às necessidades e preferências em constante evolução de seus clientes.

De acordo com Popp *et al.* (2007, p. 10) com a evolução das atividades hoteleiras, foram surgindo novos serviços de hospedagem, cada um com suas particularidades conforme apresentado a seguir no quadro 01.

Quadro 1 – Tipos de hospedagem

TIPOS DE ESTABELECIMENTO	CARACTERÍSTICAS
Hotéis centrais	Localizam-se em áreas de intensa atividade comercial ou de lazer. Considerados hotéis urbanos. Próximos a restaurantes, teatros e sedes de empresas, entre outros.

Hotéis não centrais	Encontra-se em locais de fácil acesso ao centro e principais pontos da cidade. Visam a atender a uma demanda específica, como a de áreas de atrativos turísticos.
Hotéis econômicos	Devido a sua demanda ser de viajantes e executivos interessados somente em um bom apartamento para descansar, as instalações são mais simples, não necessitando de áreas de lazer, sauna, piscina e serviço de quarto 24 horas. Oferecem tarifas reduzidas, na proporção dos serviços prestados.
Hotéis-fazenda	São hotéis no meio rural, variando de uma simples pousada até um hotel de luxo, com infraestrutura de lazer. São instalações em ambiente rural com alguns elementos que lembram atividades agrícolas e pastoris.
Fazenda-hotéis	Tem, na produção agropecuária, seu principal atrativo, razão pela qual permite aos clientes participar do dia-a-dia da atividade rural.
Pousadas	Hotéis de pequeno porte caracterizam-se por uma acomodação mais simples e informal.
Resorts	Grandes empreendimentos, localizados próximos a atrativos da natureza. Subordinam-se a uma regulamentação para o equilíbrio ambiental, com instalações sofisticadas, classificação de quatro ou cinco estrelas.
Apart-hotéis e flats	São conhecidos, também, como hotéis-residência. Voltados para um público que necessita de uma hospedagem mais longa. Costumam dispor de quarto, banheiro, sala e uma pequena cozinha (estilo kitchenette).
Hotéis de selva	Localizam-se no meio de florestas. Possuem uma estrutura voltada ao lazer, tendo como público-alvo a classe alta e os estrangeiros. Conhecidos também como lodges.
Spas	Voltados a hóspedes interessados em benefícios para a saúde física e mental, além de cuidados com o corpo.
Hotéis-cassino	São hotéis em que a renda principal resulta dos jogos de azar. No Brasil, com a proibição desses jogos em 1946, este tipo de hotel deixou de existir.
Hotéis de lazer	Localizam-se fora dos centros urbanos. Além de amplas áreas não edificadas, oferecem instalações, equipamentos e serviços especificamente destinados à recreação e ao entretenimento.
Pensões	Habitações de caráter familiar que oferecem somente habitação. Dependendo da estrutura, pode ocorrer que o banheiro fique no corredor (banheiro coletivo).
Hotéis históricos	Antigas instalações reconhecidas pelo poder público por sua importância histórica São muito comuns na Europa, onde castelos da época medieval são transformados em hotéis de luxo. Estão sujeitos a restrições de natureza arquitetônica e construtiva.

Motéis	Localizados próximos às rodovias, com diárias cobradas por horas. Muito utilizados nos Estados Unidos e na Itália. No Brasil, meio de hospedagem preferido para o encontro de casais.
---------------	---

Fonte: Elaborado pela autora (2023) a partir das tipologias descritas por Popp *et al.* (2007).

Nesse sentido, tomou-se primordial a evidência de que "a escolha (pelos clientes) é feita porque a hospedagem oferece um serviço de apoio para uma motivação mais ampla que trouxe o visitante à destinação, seja por razões de trabalho ou de lazer" (Cooper, 2001, p. 351 *apud* Pinheiro, 2002, p. 35).

Pinheiro (2002, p. 39) afirma que:

O mercado de meios de hospedagem é bastante variado e criativo, tendo como forte característica a criação de produtos para os mais variados públicos e possibilidades econômicas do seu mercado, marcando a atividade da hospitalidade por sua variedade e complexidade.

Para Burghardt (2019), com o desenvolvimento do turismo e sua diversificação (lazer, negócios, eventos, etc.) ocorridos nas últimas décadas propiciado (entre outros fatores) pela evolução do transporte, surgiu a necessidade de novos tipos de hotel, dirigidos aos nichos de mercados que vão sendo criados ou preexistentes.

Os estabelecimentos de hospedagem são altamente variados, oferecendo uma ampla gama de opções para atender às diversas necessidades e orçamentos dos consumidores. A diversidade e complexidade são consideradas características fortes desse mercado, refletindo a capacidade de adaptação da indústria da hospitalidade.

O crescimento do setor turístico, que abrange diversas áreas como lazer, negócios e eventos, impulsionou mudanças na demanda por hospedagem. Com o aumento da diversidade de atividades turísticas, houve uma necessidade correspondente de estabelecimentos de hospedagem especializados para atender às demandas específicas de diferentes tipos de viajantes e finalidades de viagem. Essa evolução reflete a adaptação contínua do setor hoteleiro às tendências e mudanças no comportamento do consumidor.

3 DEFINIÇÃO DE HOTEL

A história da hotelaria se originou vinculada à necessidade de pessoas obterem alojamento e alimentação, em deslocamentos de caráter comercial, religioso, de lazer ou ainda por conquistas de territórios. Gonçalves e Campos (1998 *apud* Müller; Hallal;

Ramos, 2015) afirmam que não se sabe ao certo quando e como surgiu a atividade hoteleira no mundo, mas os autores supõem que tenha se originado da necessidade natural que tem os viajantes de procurar abrigo, apoio e alimentação durante seus deslocamentos

Entretanto, o conceito atual está atrelado a grande expansão do turismo e mais prontamente ao crescimento da economia, a partir da Revolução Industrial. O aumento do número de viagens, o desenvolvimento da infraestrutura dos transportes aéreo e rodoviário, foram fundamentais para o setor hoteleiro. Portanto, a hotelaria comercial com as características gerenciais conhecidas na atualidade é resultante do industrialismo, com aparecimento de novos hotéis e casas de hospedagem em diversos países, assim como novas técnicas de construção e evolução tecnológica que foram testadas nos novos empreendimentos (Cândido; Vieira, 2003).

Segundo Gaspar (2022, p. 12):

A hotelaria passou de um local que oferecia um alojamento para peregrinos, excursionistas e viajantes para oferecer uma gama de serviços que agregam valor a experiência do hóspede e contribuem para a cadeia do turismo, em decorrência do fenômeno da globalização”.

Neste sentido, conforme apresentado por Correia (2008 *apud* Gaspar 2022, p. 12) “[...] a hotelaria revela-se uma atividade dinâmica que acompanha os avanços tecnológicos e as necessidades do mercado”.

O incremento no setor hoteleiro com diversos serviços, necessitou de um setor específico para planejamento e tomadas de decisões, assim surge a gestão na hotelaria. De acordo com Mauricio e Ramos (2011), o uso de teorias administrativas para a prática hoteleira é de suma importância, pois os autores afirmam que o sucesso de um empreendimento depende diretamente de um planejamento cauteloso e uma gestão eficaz.

A evolução histórica da hotelaria, relaciona à necessidade das pessoas por alojamento e alimentação em deslocamentos comerciais, religiosos, de lazer ou conquistas territoriais. Embora não seja possível determinar exatamente quando e como a atividade hoteleira surgiu, supõe-se que tenha se originado da necessidade natural dos viajantes por abrigo, apoio e alimentação durante seus deslocamentos.

O conceito atual de hotelaria está intimamente ligado à expansão do turismo, especialmente impulsionado pelo crescimento econômico decorrente da Revolução Industrial. O aumento nas viagens e o desenvolvimento da infraestrutura de transporte

foram cruciais para o setor hoteleiro, resultando na hotelaria comercial contemporânea, com suas características gerenciais conhecidas.

A hotelaria evoluiu de um local que oferecia apenas alojamento para peregrinos, excursionistas e viajantes para proporcionar uma variedade de serviços que agregam valor à experiência do hóspede e contribuem para a cadeia do turismo, impulsionado pela globalização. Nesse contexto, a hotelaria demonstra ser uma atividade dinâmica, adaptando-se aos avanços tecnológicos e às necessidades do mercado.

O crescimento do setor hoteleiro, com sua diversificação de serviços, levou à necessidade de um setor específico para o planejamento e tomada de decisões, dando origem à gestão na hotelaria. A gestão na hotelaria é considerada essencial para o sucesso de um empreendimento, dependendo de um planejamento cuidadoso e de uma gestão eficaz. Assim, a gestão na hotelaria surge como resposta aos desafios e oportunidades no dinâmico ambiente hoteleiro contemporâneo.

3.1 Tipos de estabelecimentos hoteleiros

A classificação dos meios de hospedagem desempenha um papel fundamental ao fornecer informações precisas sobre a qualidade dos serviços oferecidos. Essa categorização iguala a competitividade entre os estabelecimentos, permitindo que os turistas façam escolhas de acordo com suas preferências individuais.

Para estabelecer critérios de classificação e promover maior competitividade na indústria hoteleira, o Ministério do Turismo, em colaboração com o Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (Inmetro), a Sociedade Brasileira de Metrologia e a Sociedade Civil, desenvolveu o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass) em 2011. O principal objetivo desse sistema é proporcionar um padrão confiável para os turistas ao escolherem um serviço de hospedagem. Dessa forma, estabelecimentos com a mesma classificação pertencem à mesma categoria de conforto (Brasil, 2011).

A adoção desse sistema é estratégica para o segmento de mercado do país. A classificação é válida apenas se o meio de hospedagem estiver devidamente cadastrado e atualizado no Cadastro de Prestadores de Serviços Turísticos (CADASTUR), o sistema do Ministério do Turismo que reúne prestadores de serviços turísticos em operação e em conformidade com a legislação, (Brasil, 2011). De acordo

com o artigo 23 da Lei Federal 11.771/2008, que estabelece a Política Nacional de Turismo:"

Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários, denominado de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária (Brasil, 2008).

Segundo a seção III da Portaria Nº 100 do Gabinete de Turismo datada em 16 de junho de 2011, os meios de hospedagem estão categorizados da seguinte forma:

Hotel: É o estabelecimento com serviço de recepção, alojamento temporário, com ou sem alimentação, disposto com unidades habitacionais individuais;
 Resort: Dispõe de infraestrutura de lazer, recreação, atividade física, entretenimento, estética e contato com a natureza no mesmo empreendimento;
 Hotel Fazenda: Situado em ambiente rural permite a "exploração" agropecuária e convívio no campo;
 Cama e café: Dá-se pela hospedagem em residência e com no máximo três unidades habitacionais com servidos bem limitados;
 Hotel histórico: Instalado em estrutura física geralmente tombada, pode ser em forma original ou já restaurada;
 Pousada: A característica predominante é a disposição horizontal, com no máximo 30 unidades habitacionais e 90 leitos, pode se apresentar em prédio único ou bangalôs;
 Flat: Combinação de apartamento domiciliar com serviços de hotel, integram além do dormitório e banheiro, sala e cozinha equipada, e em sua maioria instalada em edifício com administração integrada que possuem serviços de recepção e arrumação (Brasil, 2011).

A classificação desempenha um papel crucial na standardização dos estabelecimentos hoteleiros, bem como na supervisão e manutenção dos padrões de qualidade. No entanto, de acordo com a perspectiva do autor citado anteriormente, cumprir os requisitos para obter uma classificação de destaque pode acarretar custos significativos para os hotéis. Isso se deve ao fato de que os empreendimentos hoteleiros precisam se manter constantemente atualizados, seja em termos de suas instalações físicas ou de sua equipe.

No decorrer das operações de uma organização hoteleira, há uma variedade de processos específicos, que podem variar de acordo com a classificação do estabelecimento e que frequentemente envolvem desafios complexos. O Artigo 8º da Portaria 100 do Ministério do Turismo de 16 de junho de 2011, que estabelece o

Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem, atribui um número específico de estrelas a cada tipo de meio de hospedagem:

Hotel, Hotel Fazenda e Pousada- 1 a 5 estrelas;
Cama e Café - 1 a 4 estrelas;
Hotel Histórico - 3 a 5 estrelas;
Flat - 3 a 5 estrelas
Resort - 4 e 5 estrelas. (Brasil, 2011).

Quando consideramos a situação dos meios de hospedagem no Brasil, é importante destacar que a adesão ao sistema de classificação é uma decisão voluntária para os estabelecimentos hoteleiros. Essa adesão se baseia em uma série de critérios que incluem aspectos como infraestrutura (espaço físico, instalações e equipamentos), serviços prestados e sustentabilidade. No que diz respeito à sustentabilidade, é importante assegurar o uso responsável de recursos elétricos, hídricos e outros, de forma a não comprometer a disponibilidade desses recursos para as futuras gerações.

4 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

O presente estudo surge da necessidade de investigar a influência dos condo-hotéis no cenário hoteleiro de São Luís/MA. Adotamos uma abordagem metodológica que combina elementos de pesquisa exploratória, bibliográfica e um foco especial em condo-hotéis.

Iniciamos o processo com um levantamento bibliográfico e exploratório centrado nos condo-hotéis. Essa fase envolveu a seleção criteriosa de fontes diversas, incluindo livros, artigos científicos, relatórios setoriais, sites especializados e documentos oficiais.

De acordo com Gil (2008) o objetivo de uma pesquisa exploratória é familiarizar-se com um assunto ainda pouco conhecido, pouco explorado, onde ao final dessa pesquisa, você conhecerá mais sobre aquele assunto, e estará apto a construir hipóteses. A pesquisa bibliográfica é o uso de informações já publicadas, tratando-se de uma modalidade praticamente obrigatória.

A pesquisa bibliográfica é uma abordagem metodológica fundamental que desempenha um papel crucial no desenvolvimento do conhecimento em diversas áreas do saber. Este tipo de pesquisa caracteriza-se pelo levantamento e análise de obras já existentes, como livros, artigos, teses, e outros documentos, que abordam o tema de interesse. O procedimento metodológico de uma pesquisa bibliográfica

envolve, primeiramente, a definição clara e precisa do tema a ser investigado. Nesse contexto, é essencial delimitar o escopo da pesquisa, identificando as principais questões e subtemas a serem abordados. Isso proporciona uma orientação clara para a seleção das fontes.

O próximo passo consiste na busca ativa por material bibliográfico relevante. Isso pode incluir o acesso a catálogos de bibliotecas, bancos de dados acadêmicos, repositórios online, e outras fontes especializadas. A escolha criteriosa das palavras-chave e termos de pesquisa é crucial nesse processo, visando encontrar obras alinhadas aos objetivos da pesquisa. Ao realizar a leitura e análise das obras selecionadas, o pesquisador deve extrair informações relevantes, identificar tendências, divergências e lacunas no conhecimento existente sobre o tema. Essa etapa requer uma abordagem crítica, onde o pesquisador avalia a qualidade e confiabilidade das fontes utilizadas.

A sistematização das informações obtidas é outra fase importante do procedimento metodológico. Isso envolve a organização coerente e lógica das ideias, permitindo ao pesquisador construir uma fundamentação teórica sólida para embasar sua pesquisa. Durante esse processo, é possível identificar padrões, conceitos-chave e teorias relevantes ao tema. Em seguida, dedicamos esforços para identificar e localizar fontes específicas relacionadas a *condo-hotéis*. Essa etapa foi crucial para fundamentar nossas análises e discussões nas características particulares desse modelo de hospedagem.

O objetivo principal da pesquisa exploratória foi desenvolver uma compreensão aprofundada sobre como os *condo-hotéis* estão moldando o panorama hoteleiro em São Luís, capital do estado do Maranhão, Brasil. São Luís é uma cidade única, rica em cultura, história e beleza natural, tornando-a um destino turístico atraente. Localizada na região nordeste do Brasil, à beira do oceano Atlântico, São Luís é conhecida por sua arquitetura colonial preservada, reconhecida como Patrimônio Mundial da Humanidade pela UNESCO. A cidade possui uma atmosfera encantadora, com ruas de paralelepípedos, azulejos portugueses e festivais culturais vibrantes.

A pesquisa foi conduzida localmente em São Luís, proporcionando um contexto específico para entender como os *condo-hotéis* influenciam o setor hoteleiro nessa região única. Os sujeitos da pesquisa incluíram profissionais da área de hotelaria local e investidores da região, oferecendo uma perspectiva valiosa sobre as interações entre os *condo-hotéis*, o mercado local e as características distintas de São Luís. Ao

explorar a dinâmica entre os condo-hotéis e a cidade de São Luís, o estudo busca não apenas compreender as tendências globais desse modelo, mas também examinar como ele se integra e influencia a identidade e o crescimento da cidade. Isso adiciona uma camada significativa à pesquisa, fornecendo insights não apenas sobre o setor hoteleiro, mas também sobre a interação entre desenvolvimentos imobiliários como os condo-hotéis e as características únicas de São Luís.

5 TENDÊNCIAS EM CONDO-HOTÉIS

O Condo-Hotel é um empreendimento que funciona como um hotel, mas as unidades são vendidas para investidores autônomos. Esse tipo de investimento mensal sem burocracias, é procurado por investidores que buscam um retorno pois os investidores deste hotel recebem o retorno proporcional ao seu investimento no final do período (Condo-hotel [...], 2015). Esses repasses aos investidores são feitos mesmo que nem todas as unidades tenham sido ocupadas durante o período. Para isso observamos a definição de empreendedorismo dada por Shane e Venkataraman (2000, p 218), para os autores, o empreendedorismo pode ser definido como “[...] uma análise de como, por quem, e com que efeitos as oportunidades de criar futuros bens e serviços são descobertas, avaliadas e exploradas”.

Além disso, o Condo-Hotel pode ser mais rentável do que aluguéis de imóveis, já que o repasse acontece mesmo que nem 100% das unidades habitacionais tenham sido ocupadas. Em razão disso os investidores não sofrem com prejuízos, pois eles recebem o retorno financeiro mesmo que sua unidade tenha ficado vazia durante o mês inteiro (Investir, [...], 2015).

Os apart-hotéis ou flats começaram a surgir no Brasil no final da década de 1920. Eram inicialmente unidades projetadas otimizando o espaço disponível e destinados às pessoas que precisavam, sobretudo de praticidade, podendo ser ou não moradores permanentes, mas foi na década de 1980 que as construtoras identificaram a necessidade e viram que edificar novos aparts gerariam exitosas vendas complementando a oferta hoteleira que ainda era pequena.

Os apart-hotel é um prédio de apartamento com serviços de hotelaria, já o Condo Hotel é um empreendimento com unidades autônomas, adquirida por um pool de investidores para obterem rendimentos.

Segundo Gonçalves (1998 *apud* Ferreira, 2018, p. 34), o Condo-Hotel é entendido como o empreendimento concebido por incorporação imobiliária, cujos apartamentos já são vendidos destinados à hospedagem. Antes que a obra seja concluída, o empreendimento passa por alguns ajustes estruturais para operar como meio de hospedagem como padronização de mobília, equipamentos e decoração. Quem os adquirem na planta e os destinam para a modalidade hoteleira recebem rendimentos conforme ratificado em contrato.

Pela legislação, os condomínios não podem exercer atividade comercial, pois estariam indo de encontro à proposta exclusiva de moradia, e àqueles que quiserem disponibilizar seus imóveis para atividade hoteleira devem juntar-se a Sociedade de Conta de Participação.

A Receita Federal na Solução de Consulta nº 189- Cosit de 27 de junho 2014 define como:

[...].casos de administração hoteleira em que uma única pessoa, física ou jurídica, constrói edifícios para neles operar hotel, flat, apart, hotel, condo hotel ou similares, entregando o empreendimento a empresa especializada na sua administração, estabelecendo-se outro tipo de relacionamento, em que figura, de um lado, um único dono de edifício com determinado número de unidades habitacionais não individualizadas no registro de imóveis, destinadas à exploração hoteleira, e, de outro lado, a administradora, pessoa jurídica que desenvolverá projeto, implantando-o com a observância das melhores técnicas, visando estabelecer empreendimento hoteleiro com todas suas características funcionais (Brasil, 2014).

O proprietário do flat tem a opção de disponibilizar o apartamento para uma administradora hoteleira ou rede hoteleira conhecida como “pool” ou também pode administra-lo diretamente, locando-o, porém, os resultados não são tão expressivos além de que é uma responsabilidade a menos, pois qualquer solicitação do hóspede deve ser atendida pelo hotel e não pelo proprietário.

A grande diferença entre o Condo - Hotel e os demais flats é que no primeiro 100% das unidades estão no Pool e esta é a forma mais fácil de se associar a um hotel e todas as diligências estão pautadas em lei – A Deliberação Normativa da Embratur nº 433 e o Ato Declaratório Imperativo/Secretaria da Receita Federal (ADI/SRF) nº 14 de 04 de maio de 2004. O Instituto Brasileiro de Turismo (EMBRATUR) segundo o inciso X do art. 3º da Lei nº 8.181, de março de 1991.

Art. 3º - A EMBRATUR – Instituto Brasileiro de Turismo, por si ou através de seus órgãos delegados, exigirá do

estabelecimento ou empreendimento, para a validação do cadastramento obrigatório, a comprovação de que o mesmo seja administrado ou explorado por empresa hoteleira e, além dos documentos mencionados no Art. 4º,

§§ 1º e 2º da Deliberação Normativa 416, de 22 de novembro de 2000, o Licenciamento ou Alvará de Funcionamento emitido pelos órgãos competentes, para prestar serviços de hospedagem. (...)

Art. 4º: Os empreendimentos ou estabelecimentos que explorem ou administrem a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas (UH) deverão utilizar procedimentos operacionais e jurídicos que não prejudiquem as isenções fiscais, tributárias, de serviços públicos e de posturas legais entre todos os meios de hospedagem (Brasil, 1991).

O Ato Declaratório Interpretativo/Secretaria da Receita Federal, nº 14 de 04 maio de 2004 destaca em artigo único:

O ADI SRF nº 14, de 2004, assim está escrito (sublinhou-se):

Artigo Único. No sistema de locação conjunta de unidades imobiliárias denominado de pool hoteleiro, constitui-se, independentemente de qualquer formalidade, Sociedade em Conta de Participação (SCP) com o objetivo de lucro comum, onde a administradora (empresa hoteleira) é a sócia ostensiva e os proprietários das unidades imobiliárias integrantes do pool são os sócios ocultos.

§ 1º As SCP são equiparadas às pessoas jurídicas pela legislação do Imposto de Renda, e, como tais, são contribuintes do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), da Contribuição para o PIS/Pasep e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

§ 2º Na apuração das bases de cálculo do imposto e das contribuições referidas no § 1º, devidas pela aludida sociedade, bem como na distribuição dos lucros, serão observadas as normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral.

§ 3º São receitas ou resultados próprios da SCP, exemplificativamente, sujeitando-se às normas de tributação específicas (...): as diárias, semanadas ou aluguéis, relativos às unidades integrantes do pool hoteleiro, inclusive de áreas de restaurantes, salão de convenções, lojas, etc., também integrantes do sistema de locação conjunta; os preços dos serviços prestados, os impostos e taxas incidentes sobre os imóveis, e os demais encargos locatícios, se cobrados, pela administradora, destacadamente das diárias, semanadas ou aluguéis; as indenizações recebidas por extravios e danos causados às unidades; as multas e juros de mora; o resultado das aplicações dos saldos financeiros da sociedade.

§ 4º É a administradora (empresa hoteleira), na qualidade de sócia ostensiva, a responsável pelo recolhimento do imposto e das contribuições devidas pela SCP, sem prejuízo do recolhimento do imposto e das contribuições incidentes sobre suas próprias receitas ou resultados (Brasil, 2004).

Segundo Fagundes (2008) o contrato de Sociedade em Conta de Participação (SCP) a administradora ou rede hoteleira é entendida como “sócia ostensiva” e o proprietário como “sócio oculto”. Em minúcias, isso quer dizer que o ostensivo é o

responsável por todas as operações hoteleiras do “pool” e o oculto é aquele que se posiciona nos bastidores, “livre” de preocupações como já mencionado anteriormente.

O contrato de SCP visa esclarecer e assegurar a quem pertencem os encargos, as taxas administrativas, os rendimentos, a periodicidade da prestação de contas, o envio de balancetes, o recolhimento de impostos públicos como o Imposto Predial e Territorial Urbano, água, iluminação e alvará de funcionamento e a manutenção de cada Unidade Habitacional participante do condomínio hotel.

5.1 Crescimento do Mercado de Condo-Hotéis

O Condo-Hotel, então, conforme pontuado por Canteras (2011), foi um meio encontrado para adaptar o setor hoteleiro conforme suas dificultosas captações de investimentos e de gerenciar conflitos, comuns em outros tipos de Flats. Isso não quer dizer que as outras gerações não existem mais, ou foram substituídas, mas que uma nova versão e aprimorada foi lançada ao mercado de Hotéis d Investidores Pulverizados.

Do ponto de vista do investidor, por outro lado, esses empreendimentos possibilitam que investidores de menor porte participem do investimento e que grandes investidores diversifiquem seu portfólio de investimentos em hotelaria, diminuindo os riscos concentrados em apenas um negócio. Assim, os fundos de investimento imobiliário, por suas características, representam, também, um importante instrumento para a estimulação financeira de novas aplicações (Saab; Gimenez, 2007, p. 156).

O Condo-Hotel é um tipo de empreendimento que opera como um hotel convencional, mas se diferencia pelo fato de suas unidades serem vendidas a investidores autônomos. Esse modelo de investimento atrai aqueles que buscam retornos financeiros de forma mensal e descomplicada. Os investidores desse tipo de hotel recebem um retorno proporcional ao valor investido ao final de um determinado período, mesmo que algumas unidades não tenham sido ocupadas durante esse tempo. Essa característica é particularmente atrativa para investidores, proporcionando uma flexibilidade que pode não estar presente em outros tipos de investimento.

No contexto do empreendedorismo, o Condo-Hotel se enquadra na análise instrutiva de como oportunidades para criar futuros bens e serviços são descobertas, avaliadas e exploradas. A abordagem empreendedora desse modelo de negócio

reside na capacidade de oferecer uma oportunidade de investimento que combina a praticidade do setor hoteleiro com os benefícios financeiros para os investidores individuais.

Além disso, o Condo-Hotel destaca-se por seu potencial rentabilidade em comparação com os aluguéis tradicionais de imóveis. O fato de os repasses aos investidores ocorrerem independentemente da ocupação total das unidades torna esse modelo menos suscetível a prejuízos. Mesmo se uma porcentagem das unidades permanecer vazia em determinado mês, os investidores continuam a receber retornos financeiros, proporcionando uma camada adicional de segurança ao investimento.

O Condo-Hotel apresenta-se como uma alternativa atraente para investidores que buscam uma forma simplificada e mensal de retorno financeiro. Sua natureza empreendedora está enraizada na exploração de oportunidades no mercado hoteleiro, oferecendo uma abordagem inovadora para aqueles que desejam combinar os benefícios do setor hoteleiro com os ganhos individuais de investimento.

6 IMPACTO DOS CONDO-HOTÉIS EM SÃO LUÍS/MA

O Estado do Maranhão se destaca no cenário hoteleiro devido a suas características singulares, que o tornam atrativo para diversos públicos, incluindo governo, turistas e investidores. Sua localização geográfica estratégica, diversidade de ecossistemas, rica cultura e belezas naturais contribuem para consolidar o setor de hotelaria como um protagonista nesse contexto.

Localizado a oeste do Nordeste brasileiro, o Maranhão limita-se com o Oceano Atlântico, além dos estados do Piauí, Tocantins e Pará. Singularmente, é o único estado nordestino com uma porção da Floresta Amazônica em seu território, somando-se a um extenso litoral, o segundo maior do país, abrangendo 640 km entre os rios Gurupi e Parnaíba. Essa diversidade de ecossistemas é comparável apenas à do Pantanal Mato-Grossense, proporcionando belezas naturais distintas, como a Floresta dos Guarás na região amazônica, a Ilha dos Lençóis e o Parcel de Manuel Luís (Maranhão, 2021).

A riqueza cultural do Maranhão reflete sua história marcada pela miscigenação de franceses, portugueses, holandeses, índios e africanos. Essa herança se manifesta em tradições como o Bumba meu Boi, Tambor de Crioula (Patrimônio Cultural

Imaterial Brasileiro) e Cacuriá, destacando a diversidade e autenticidade das expressões culturais. O Reggae, apesar de suas origens jamaicanas, ganhou popularidade após a abertura do Porto do Itaqui na década de 1970.

O turismo no estado se destaca pelos aspectos ecológicos, culturais e religiosos, impulsionando o crescimento contínuo do setor hoteleiro. Dados da Secretaria Municipal de Turismo de São Luís (SETUR) indicam um aumento significativo nos meios de hospedagem, passando de 76 em 2010 para 123 em 2016, com um incremento de 66% no número de Unidades Habitacionais e leitos (Silva, 2017).

A pesquisa realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2016) aponta a presença de 531 estabelecimentos de hospedagem no Maranhão, distribuídos entre hotéis, apart-hotéis/flats, pousadas, motéis, pensões, hostels e outros. A descentralização do setor para o interior do estado é evidente, com 35,34% das Unidades Habitacionais concentradas na capital.

Quadro 02 - Meio de Hospedagem em São Luís – Maranhão

TIPO	MEIOS DE HOSPEDAGEM
HOTEL	ABBEVILLE HOTEL
ALBERGUE	ALBERGUE DA JUVENTUDE SOLAR DAS PEDRAS
HOTEL	BOULEVARD PARK HOTEL
HOTEL	BRISA MAR HOTEL
HOTEL	PROFISSIONALLE HOTEL
HOTEL	CALHAU PRAIA HOTEL
CHALÉ	CHALÉ DA PRAIA RESIDENCE
HOTEL	CLASSIC PRAIA HOTEL
HOTEL	COSTA ATLÂNTICO HOTEL
HOTEL	GREEN SMART HOTEL
HOSTEL	HOSTEL CASA AMARELA
HOTEL	HOTEL ADVENTURE
HOTEL	HOTEL COSTA DO CALHAU
HOTEL	HOTEL D'LAGUS
HOTEL	HOTEL IBIS
HOTEL	HOTEL ILHA COSTEIRA
HOTEL	HOTEL ITATIAIA
HOTEL	HOTEL LUZEIROS
HOTEL	HOTEL PILÃO
HOTEL	HOTEL POUSADA FAROL DA PRAIA

HOTEL	HOTEL POUSADA PINHO
HOTEL	HOTEL PRAIA PONTA D'AREIA
HOTEL	HOTEL PREMIER
HOTEL	HOTEL RYAD EXPRESS
HOTEL	HOTEL SAMBAQUIS
HOTEL	HOTEL SANTA LUZIA
HOTEL	HOTEL SANTOS DUMONT SLZ
HOTEL	HOTEL VIEIRA JUCÁ
HOTEL	BLUE TREE HOTEL
HOTEL	LITORÂNEA PRAIA HOTEL
HOSTEL	PALMA HOSTEL
POUSADA	POUSADA BONAPARTE
POUSADA	POUSADA DA PRAIA
POUSADA	POUSADA DAS AGUIAS
POUSADA	POUSADA DOS LEOES
POUSADA	POUSADA MARAMAZON
POUSADA	POUSADA OLHO D'AGUA
POUSADA	POUSADA PONTA VERDE
POUSADA	POUSADA PORTAS DA AMAZONIA
POUSADA	POUSADA RECANTO DO SOL
POUSADA	POUSADA TAMBAÚ
HOTEL	VELA MAR PRAIA HOTEL
HOTEL	PRAIABELLA
HOSTEL	REVIVER HOSTEL
HOTEL	RIO POTY HOTEL
HOTEL	SAN FERNANDO HOTEL
HOTEL	SAO CRISTOVAO HOTEL TRANSPORTE E TURISMO
HOTEL	HOTEL SESC TURISMO
HOTEL	SLZ LAGOA HOTEL
HOTEL	SOFT WIN HOTEL SÃO LUÍS
HOTEL	STOP WAY HOTEL
HOSTEL	TANAN HOSTEL
HOTEL	VALEN HOTEL EXPRESS
HOTEL	VELEIROS MAR HOTEL

Fonte: Elaborado pela autora adaptado CADASTUR (2023)

Ao analisar o quadro 2, torna-se evidente que, dentre os meios de hospedagem registrados no Cadastur, não foi identificada a presença dos condo-hotéis. Estes dados ressaltam a relevância da presente pesquisa.

A ausência de condo-hotéis na listagem dos estabelecimentos cadastrados destaca a lacuna existente no entendimento e na representação desse modelo de hospedagem específico. Isso amplifica a importância da presente pesquisa, uma vez que se propõe a preencher essa lacuna ao explorar as tendências e impactos dos condo-hotéis no contexto do crescimento do setor hoteleiro na região de São Luís.

Ao focar essa lacuna identificada no quadro 2, a pesquisa não apenas destaca a carência de dados sobre essas estruturas, mas também se propõe a investigar como a introdução ou expansão dos condo-hotéis pode afetar positivamente o setor hoteleiro na cidade.

Dessa maneira, a pesquisa não se restringe apenas a uma constatação estática, mas busca oferecer insights dinâmicos sobre como a presença dos condo-hotéis, ainda não reconhecida no Cadastur, pode moldar e impactar o cenário hoteleiro em São Luís. A investigação visa preencher essa lacuna de conhecimento, proporcionando informações valiosas para gestores, investidores e demais interessados no desenvolvimento sustentável e estratégico do setor hoteleiro na região.

Nesse contexto, o investimento em condo-hotéis emerge como uma oportunidade estratégica para impulsionar ainda mais o crescimento turístico sustentável no Maranhão. Essa modalidade de investimento não apenas diversifica as opções de acomodação, mas também contribui para a vitalidade econômica da região, gerando empregos, promovendo o desenvolvimento imobiliário e atraindo um público mais amplo. Com o Maranhão figurando como um polo turístico no Brasil, os condo-hotéis desempenham um papel crucial para consolidar esse estado como um destino turístico de excelência.

A instalação de condo-hotéis em São Luís, MA, representa uma significativa transformação no cenário hoteleiro da região, trazendo consigo diversos impactos que afetam tanto o setor quanto a comunidade local.

O setor da hotelaria possui influência do seu meio externo, como afirma Petrocchi (2007, p. 2):

[...] são as chamadas externalidades, como a segurança pública do local, a situação das estradas, a limpeza urbana, a coleta de lixo e o saneamento básico da região, a situação dos ecossistemas, a qualidade dos serviços e dos guias de turismo, as atitudes dos hotéis concorrentes, fatos que repercutem na marca do destino, afetando consequentemente o desempenho do hotel.

A introdução de condo-hotéis diversifica a oferta de hospedagem em São Luís. Esse novo modelo, que combina características de propriedades imobiliárias e serviços hoteleiros, proporciona opções distintas para os visitantes, atendendo a diferentes preferências e necessidades.

A presença de condo-hotéis pode atrair investidores interessados na compra de unidades para uso próprio, investimento imobiliário ou participação no mercado de aluguel de curto prazo. Isso estimula o desenvolvimento econômico local e a geração de empregos diretos e indiretos. A construção e comercialização de unidades de condo-hotéis influenciam o mercado imobiliário local. Pode haver um aumento na demanda por propriedades na região, levando a ajustes nos preços e nas dinâmicas do mercado imobiliário.

A presença de condo-hotéis pode intensificar a concorrência no setor hoteleiro tradicional. Hotéis convencionais podem precisar ajustar suas estratégias de negócios para competir com o novo modelo, buscando inovações e melhorias nos serviços oferecidos.

A geração de empregos, tanto na fase de construção quanto na operacionalização dos condo-hotéis, tem impactos socioeconômicos positivos. Isso inclui a melhoria do mercado de trabalho local e o aumento do poder de compra da comunidade.

A instalação de condo-hotéis pode impulsionar o desenvolvimento urbano em determinadas áreas da cidade, incentivando melhorias na infraestrutura local, como acesso a transporte, vias públicas e serviços.

A presença de condo-hotéis pode atrair mais turistas para São Luís, contribuindo para o crescimento do setor turístico. Visitantes que buscam experiências de hospedagem diferentes podem ser atraídos pelos benefícios únicos oferecidos pelos condo-hotéis.

A expansão do setor hoteleiro, incluindo condo-hotéis, pode trazer desafios relacionados à preservação ambiental e cultural. É essencial garantir que o desenvolvimento respeite e preserve o patrimônio natural e cultural da região.

6.1 Contribuição para o Turismo Local

O papel do turismo como catalisador do desenvolvimento econômico, integração comunitária, preservação ambiental e promoção cultural ganha cada vez

mais relevância. Em São Luís, os empreendimentos turísticos desempenham um papel crucial, proporcionando melhorias oportunas em diversos aspectos. Como abordado por Rego (2006), estratégias de marketing, educação para o turismo, conservação ambiental, capacitação em atendimento, tecnologia e gestão são algumas das áreas beneficiadas, resultando em uma infraestrutura hoteleira mais robusta e atrativa.

A riqueza cultural da cidade desperta o interesse dos turistas, contribuindo para a circulação de capital e elevação da qualidade de vida local. O desenvolvimento, nesse contexto, é percebido como uma evolução social equitativa, na qual valores, desejos e necessidades são aprimorados de maneira igualitária.

O turismo, como um dos principais setores econômicos globais, desempenha um papel fundamental no desenvolvimento regional. Sua complexidade, relacionando-se com diversos setores da economia, destaca-se como um fenômeno diversificado, com segmentos específicos que moldam diferentes tipos de turismo.

Lohmann e Netto (2012) ressaltam a importância da segmentação de mercado para alcançar um maior número de clientes. Critérios demográficos, geográficos, psicológicos e econômicos são fundamentais na definição das especificidades turísticas.

Em São Luís, aos 405 anos, o Turismo Cultural assume papel de destaque, impulsionado pelo reconhecimento da UNESCO como Patrimônio da Humanidade. O Centro Histórico, com seu acervo arquitetônico e cultural, atrai visitantes de todo o mundo, consolidando-se como um ponto de interesse para quem busca experiências enriquecedoras.

No cenário litorâneo, os segmentos de Sol e Praia, Turismo Cultural e de Negócios se destacam. As praias extensas, como São Marcos e Calhau, atraem visitantes interessados em desfrutar do ambiente à beira-mar. Silva *et al.* (2014) O Turismo de Negócios também experimenta crescimento, evidenciado pelo aumento da demanda por eventos corporativos, conferências e feiras.

A cidade, mesmo em períodos de baixa estação turística, mantém um fluxo constante de visitantes, impulsionando o desenvolvimento imobiliário e hoteleiro. Eventos corporativos e científicos, contribuem significativamente para o Turismo de Negócios, fortalecendo a economia local e gerando empregos.

Além disso, a importância dos investimentos em condo-hotéis se destaca como um elemento catalisador para o crescimento turístico sustentável. Esse modelo de

investimento proporciona uma experiência única aos hóspedes, combinando o conforto de uma residência com as comodidades de um hotel. A oferta de unidades habitacionais para investidores autônomos não apenas diversifica as opções de acomodação, mas também contribui para a vitalidade econômica da cidade, promovendo a criação de empregos, o desenvolvimento imobiliário e a atração de um público mais amplo. Dessa forma, os condo-hotéis surgem como um impulsionador estratégico para o setor turístico de São Luís, promovendo um crescimento equilibrado e sustentável.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Condo-Hotel surge como uma alternativa inovadora no cenário hoteleiro, destacando-se por proporcionar retornos financeiros mensais aos investidores de forma descomplicada. Este modelo empreendedor, alinhado com a definição de empreendedorismo de Shane e Venkataraman (2000), evidencia a capacidade de identificar, avaliar e explorar oportunidades no mercado hoteleiro.

A rentabilidade superior do Condo-Hotel em comparação com aluguéis tradicionais se destaca como um fator atrativo para investidores, mitigando riscos ao garantir retornos independentemente da ocupação total das unidades. Essa característica reforça a natureza empreendedora do Condo-Hotel, fornecendo uma abordagem inovadora para combinar a praticidade do setor hoteleiro com benefícios financeiros individuais.

Durante o decorrer da pesquisa, constatou-se que, até o momento, o estado do Maranhão não apresentava uma presença consolidada de empreendimentos do tipo Condo-Hotel. É crucial ponderar sobre as limitações enfrentadas ao longo do processo investigativo, nomeadamente a dificuldade de acesso a informações relevantes sobre as propriedades hoteleiras. A ausência de documentos públicos e a carência de feedback por parte dos órgãos públicos constituíram desafios significativos.

Essas restrições destacam a necessidade urgente de aprimorar os canais de comunicação e transparência entre o setor privado e as entidades públicas, simplificando assim o fornecimento de dados cruciais para pesquisas subsequentes. Apesar dessas dificuldades, os resultados obtidos fornecem percepções valiosas sobre a implementação de condomínios-hotéis em São Luís, ressaltando seu

potencial impacto positivo no desenvolvimento econômico e turístico local. Sugerimos, portanto, que os esforços se concentrem na superação desses obstáculos, estimulando pesquisas mais abrangentes e subsidiando decisões estratégicas no contexto hoteleiro e de desenvolvimento regional.

Essa constatação ressalta a oportunidade e potencial inexplorado desse modelo inovador na região, podendo representar uma novidade significativa no cenário hoteleiro local. A ausência prévia desse tipo de empreendimento no Maranhão abre espaço para a introdução de uma proposta diferenciada, alinhada às características únicas do estado, como sua rica cultura, localização estratégica e atrativos turísticos. A pesquisa evidencia, assim, a possibilidade de o Condo-Hotel não apenas atender à demanda por hospedagem diversificada, mas também impulsionar o desenvolvimento econômico e turístico de São Luís e suas adjacências.

No contexto de São Luís, MA, a introdução de condo-hotéis impacta positivamente o setor hoteleiro e a comunidade local. A diversificação da oferta de hospedagem contribui para atender diferentes preferências dos visitantes, ao passo que as características singulares do Maranhão, como sua localização geográfica estratégica e rica cultura, fortalecem o setor hoteleiro como protagonista na região.

O crescimento do turismo, impulsionado por condo-hotéis, representa uma oportunidade estratégica para São Luís. Além de diversificar as opções de acomodação, esses empreendimentos contribuem para o desenvolvimento econômico local, gerando empregos, promovendo o desenvolvimento imobiliário e atraindo um público mais amplo. A presença de condo-hotéis também pode intensificar a concorrência no setor hoteleiro, incentivando melhorias nos serviços e inovações.

A introdução de condo-hotéis em São Luís representa uma tendência promissora para diversificar a oferta de hospedagem, oferecendo opções específicas aos visitantes. O modelo inovador, que combina propriedades imobiliárias e serviços hoteleiros, atrai investidores e estimula o desenvolvimento econômico local, gerando empregos e influenciando o mercado imobiliário. Contudo, essa expansão enfrenta desafios relacionados à preservação ambiental e cultural, destacando a necessidade de garantir que o crescimento respeite o patrimônio natural e cultural da região. Tais tendências e desafios apontam para a importância de abordagens estratégicas para maximizar os benefícios econômicos, turísticos e socioculturais enquanto se

gerenciam os impactos potenciais no contexto da implementação de condomínios-hotéis.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, José Vicente de. **Turismo**: fundamentos e dimensões. 8. ed. São Paulo: Ática. 2002.

BRASIL. **Lei nº 11.771/2008, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei nº 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2008. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm. Acesso em 8 jan. 2024.

BRASIL. Ministério da Fazenda. Receita Federal. **Ato Declaratório Interpretativo SRF nº 14, de 04 de maio de 2004**. Dispõe sobre a tributação das atividades do sistema de locação conjunta de unidades imobiliárias denominado de pool hoteleiro. Brasília, DF: Ministério da Fazenda. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=5654#:~:text=ADI%20SRF%20n%C2%BA%2014%2F2004&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20tributa%C3%A7%C3%A3o%20das,o%20inciso%20III%20do%20art>. Acesso em 8 jan. 2024.

BRASIL. Ministério da Fazenda. Receita Federal. **Solução de Consulta nº 189 - Cosit de 27 de junho de 2014**. Normas de Administração Tributária. Brasília, DF: Ministério da Fazenda, 2014. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=53865>. Acesso em: 8 jan. 2024.

BRASIL. Ministério do Turismo. Instituto Brasileiro de Turismo. **Deliberação Normativa nº 433, de 30 de dezembro de 2002**. A Diretoria da EMBRATUR – Instituto Brasileiro de Turismo, no uso de suas atribuições e tendo em vista a competência que lhe foi atribuída pelo inciso X do art. 3º da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991. Brasília, DF: Ministério do Turismo. Disponível em: <http://www.informarejuridico.com.br/Proinfo/Juridico/consumidor/turismo/delib433.htm>. Acesso em: 8 jan. 2024.

BRASIL. Ministério do Turismo. **Portaria MTur nº 100, de 16 de junho de 2011**. Institui o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass), estabelece os critérios de classificação destes, cria o Conselho Técnico Nacional de Classificação de Meios de Hospedagem (CTClass) e dá outras providências. Brasília, DF: Ministério do Turismo, 16 de junho de 2011. Disponível em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/centrais-de-conteudo-publicacoes/portarias-arquivos/portaria-2011/PORTARIA-N-100c-DE-16-DE-JUNHO-DE-2011>. Acesso em: 8 jan. 2024.

BURGHARDT, Caroline. **Gestão e negócios em hotelaria**. Indaiatuba: UNIASSELV. 2019. Disponível em: <https://www.uniasselvi.com.br/extranet/layout/request/trilha/materiais/livro/livro.php?codigo=35758>. Acesso em 9 jan. 2024.

CÂNDIDO, Índio; VIEIRA, Elenara Vieira de. **Gestão de Hotéis: técnicas, operações e serviços**. Caxias do Sul: EDUCS, 2003.

CANTERAS, Diogo. **Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados H.I.P.S**. São Paulo: Convenção SECOVI, 2011. Disponível em: <https://silo.tips/download/manual-de-melhores-praticas-para-hotéis-de-investidores-pulverizados-hips-20-de>. Acesso em 8 jan. 2024.

CONDO-HOTEL é um bom investimento?. **Olivver Flats**. São Paulo, 2015. Disponível em: <https://olivver.com.br/investimento-hotele-um-bom-negocio/>. de outubro de 2016. Acesso em 8 jan. 2024.

FAGUNDES, Esnélio José. **Relações públicas no complexo hoteleiro da região nordeste do Brasil**. Tese (Doutorado em Ciências da Comunicação) – Escola de Comunicações e Artes, Universidade de São Paulo, São Paulo. 2008. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/27/27154/tde-10112010-114153/publico/2558225.pdf>. Acesso em 8 jan. 2024.

FERREIRA, Cláudia Layssa Costa. **Os desafios da prestação de serviço em hotel de categoria econômica: um estudo de caso no hotel Nobile Inn com ênfase no atendimento à tripulação aérea**. 2018. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Hotelaria) – Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2018. Disponível em: <https://monografias.ufma.br/jspui/bitstream/123456789/2065/1/Claudia%20Layssa%20Costa%20F..pdf>. Acesso em: 9 jan. 2024.

GASPAR, Larissa Sousa. **Transformação digital no Setor Hoteleiro de São Luís – Ma: Entraves e desafios para gestores de pequenas empresas**. 2022. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Turismo) – Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2022. Disponível em: <https://monografias.ufma.br/jspui/bitstream/123456789/5779/1/LARISSAGASPAR.pdf>. Acesso em: 9 jan. 2024.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Pesquisa de Serviços de Hospedagem(PSH)**. Rio de Janeiro: IBGE, 2016. Disponível em <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/servicos/9040-pesquisa-de-servicos-de-hospedagem-municipios-das-capitais-regioes-metropolitanas-das-capitais-e-regioes-integradas-de-desenvolvimento.html>. Acesso em: 9 jan. 2024.

IGNARRA, Luis Renato. **Fundamentos do turismo**. São Paulo: Pioneira, 1999. INVESTIR em Condo-Hotel: Conceito e Rentabilidade. **Olivver Flats**. São Paulo, 2015. Disponível em: <https://olivver.com.br/investir-em-condo-hotel-conceito-e-rentabilidade/>. Acesso em 8 jan. de 2024.

LOHMANN, Guilherme; NETTO, Alexandre P. **Teoria do Turismo: conceitos, modelos e sistemas**. 2. ed. São Paulo: Aleph, 2012.

MARANHÃO. Secretaria de Estado do Turismo do Maranhão. **Polo Floresta dos Guarás**. São Luís: Secretaria de Estado do Turismo do Maranhão. 21 de julho de

2021. Disponível em: <https://turismo.ma.gov.br/programas-ou-campanhas/polo-floresta-dos-guaras>. Acesso em: 8 jan. 2024.

MAURICIO, Natália Reginato; RAMOS, Karime Caroline Martins de. Gestão na Hotelaria. **Revista F@pciência**, Apucarana, v. 8, n. 11, p. 99-113, 2011. Disponível em: https://www.fap.com.br/fap-ciencia/edicao_2011/011.pdf. Acesso em: 8 jan. 2024.

MÜLLER, Dalila; HALLAL, Dalila Rosa; RAMOS, Maria da Graça Gomes. A produção científica sobre a história dos meios de hospedagem no Brasil: um estudo exploratório-descritivo nos periódicos brasileiros de turismo. *In*: ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM TURISMO, 12., 2015, Natal. **Anais [...]**. Natal: [s. n.], 2015. p. 1-14. Disponível em: <https://www.anptur.org.br/anais/anais/files/12/22.pdf>. Acesso em: 9 jan. 2024.

PETROCCHI, Mario. **Hotelaria: planejamento e gestão**. 2. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2007.

PINHEIRO, João Luís Alves. **Hotelaria: um estudo de caso da rede de hotéis Othon**. 2002. Dissertação (Mestrado em Administração Pública) – Escola Brasileira de Administração Pública, Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro, 2002. Disponível em: <https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/f281e072-ec96-4f77-bb3b-db60f8e0ca36/content>. Acesso em: 8 jan. 2024.

POPP, Elisabeth Victória; SILVA, Vanessa Cerqueira; MARQUES, Jane Aparecida; CARDONE, Rosana; FERNANDES, Rosana. **Hotelaria e Hospitalidade**. Brasília, DF: Ministério do Turismo, 2007. Disponível em: https://silo.tips/queue/livro-do-professor-autores-elisabeth-victoria-popp-vanessa-cerqueira-silva-jane?&queue_id=-1&v=1704741753&u=MTgxLjlyMi40LjIzMQ==. Acesso em 8 jan. 2024.

REGO, Luciana M. R. Moraes. **A busca pela implantação do padrão de qualidade dos serviços da agência de receptivo Sea and Air**. 2006. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Turismo) – Faculdade Atenas Maranhense, São Luís, 2006.

RIBEIRO, Karla Cristina Campos. **Meios de Hospedagem**. Manaus: Centro de Educação Tecnológica do Amazonas, 2011. Disponível em: https://redeetec.mec.gov.br/images/stories/pdf/eixo_hosp_lazer/061112_meios_hosp.pdf. Acesso em 8 jan. 2024.

SAAB, William George Lopes; GIMENEZ, Luiz Carlos Perez. Flats, Apart-Hotéis ou Hotéis-Residência: Caracterização e Desempenho no Brasil e no Município de São Paulo. **BNDES Setorial**, Rio de Janeiro, n. 14, p. 137-157, set. 2001. Disponível em: https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/bitstream/1408/9644/2/BS%2014%20Flats%2c%20Apart-Hot%2c%20a9is%20ou%20Hot%2c%20a9is-Resid%2c%20aancia_P_BD.pdf. Acesso em: 8 jan. 2024.

SHANE, Scott; VENKATARAMAN, Sankaran. The promise of entrepreneurship as a field of research. **Academy of Management Review**. New York, v. 25, n. 1, p. 217-226, jan. 2000. Disponível em: <https://www.jstor.org/stable/259271?origin=crossref>. Acesso em: 8 jan. 2024.

SILVA, Andreza Castro. **A concorrência entre a hotelaria independente e as grandes redes hoteleiras em São Luís - MA**. 2017. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Hotelaria) – Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2017. Disponível em: <https://monografias.ufma.br/jspui/bitstream/123456789/1930/1/Andreza%20Castro%20Silva.pdf>. Acesso em: 8 jan. 2024.

SILVA, William Cléber Domingues; SPOLON, Ana Paula Garcia; CASTRO, Diana Costa de; NEVES JÚNIOR, Frederico G. Serrano. **Hotelaria**. Rio de Janeiro: Fundação CECIERJ, 2014. Disponível em: <https://canal.cecierj.edu.br/012016/6d867a03c32dcf8abd1f5dd1487bd9e9.pdf>. Acesso em: 8 jan. 2024.