

# A adoção de políticas ambientais sustentáveis na implantação e na gestão dos meios de hospedagem de lazer: o caso brasileiro

The adoption of **sustainable environmental policies** in the **implementation and management** of leisure **hotels**: the Brazilian case

ANTONIO CARLOS BONFATO \* [abonfato@sp.senac.br]

CAROLINA PEREIRA FERREIRA \*\* [carolpf40@hotmail.com]

**Resumo** | O artigo tem como objeto de estudo a adoção de métodos construtivos sustentáveis nos meios de hospedagem de lazer brasileiros. Objetiva-se identificar se existe uma prática de gestão que tenha como base a sustentabilidade ambiental, social e econômica, bem como quais são os impactos gerados nas comunidades objetos de intervenção dos empreendimentos. Serviram de base, para a pesquisa qualitativa, um hotel fazenda localizado no Estado de Minas Gerais, que adotou a solução construtiva dos containers e, para a pesquisa quantitativa, uma amostragem composta por resorts filiados à Associação Brasileira de Resorts/ABR. O estudo também expõe algumas tecnologias sustentáveis recomendáveis à gestão cotidiana dos empreendimentos. Ao final, o estudo mostra um quadro do atual estágio do emprego dessas políticas sustentáveis, bem como o percentual de aplicação – ou não, desses mesmos processos, abrangendo desde a fase de implantação dos empreendimentos até o gerenciamento dos resíduos gerados pela operação dos empreendimentos estudados. A opção de pesquisa recaiu na tipologia dos resorts, devido aos mesmos serem complexos hoteleiros que oferecem uma ampla gama de produtos e serviços que, não poucas vezes, geram impactos ambientais, sociais e econômicos de grande monta, no seu entorno. O fato de, predominantemente, se localizarem em pequenas comunidades que abrigam áreas naturais sensíveis, também contribuiu para a escolha dessa tipologia. Assim, pretende-se gerar um pequeno contributo para que, cada vez mais, a conscientização da preservação e conservação ambiental se tornem políticas de gestão permanentes, adotadas pelos complexos hoteleiros de lazer do país.

**Palavras-chave** | Hospitalidade, materiais construtivos, sustentabilidade, tecnologias

---

\* **Mestre em Urbanismo** pela Pontifícia Universidade Católica de Campinas, especialista em planejamento e Marketing Turístico e graduado em Hotelaria pelo SENAC/CEATEL, São Paulo, Brasil. **Professor e pesquisador** dos programas de graduação e pós-graduação na área de Hospitalidade do Centro Universitário Senac Águas de São Pedro, São Paulo, Brasil  
\*\* **Orientanda** do programa de Iniciação Científica e aluna do curso Superior de Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Senac, Brasil

**Abstract** | The article has as object of study, the adoption of sustainable construction methods in the means of Brazilian leisure accommodation. The objective is to identify if there is a management practice that is based on environmental, social and economic sustainability, as well as what are the impacts generated in the communities that are the objects and places of intervention of the enterprises. They served as base for the qualitative research, a farm hotel located in the State of Minas Gerais, that adopted the constructive solution of the containers and, for the quantitative research, a sample composed of resorts affiliated to the Brazilian Association of Resorts / ABR. The study also exposes some sustainable technologies recommended for the day-to-day management of enterprises. In the end, the study shows a picture of the current stage of employment of these sustainable policies, as well as the percentage of application - or not, of these same processes, covering from the phase of implementation of the enterprises to the form of management of the waste generated by the operation. The search option fell on the typology of the resorts, due to the fact that they are hotel complexes that offer a wide range of products and services that, not frequently, generate large environmental, social and economic impacts in their surroundings. The fact that they are predominantly located in small communities that shelter sensitive natural areas, also contributed to the choice of this typology. These, intended to generate a small contribution so that, increasingly, awareness of environmental preservation and conservation become permanent management policies, adopted by the country's leisure hotel complexes.

**Keywords** | Building materials, hospitality, sustainability, technologies

## 1. Introdução

O presente estudo trata da adoção de políticas ambientais e sociais sustentáveis na gestão interna e no relacionamento com a comunidade, adotadas pelos gestores dos meios de hospedagem de lazer brasileiros. Abrange desde o uso de materiais construtivos sustentáveis até ações cotidianas de condução do negócio que são pautadas na sustentabilidade social e que geram reflexos positivos tanto no seu colaborador interno, como própria comunidade que abriga tais organizações. Ele busca analisar como se materializa a aplicação dessas políticas desde o processo de implantação, passando por reformas das atuais áreas e da edificação de novos espaços dentro dos projetos hoteleiros voltados ao lazer. Assim, o objetivo geral é levantar se as práticas de sustentabilidade ambiental estão sendo adotadas pelos meios de hospedagem de lazer brasileiros, no que tange à edificação e reforma de instalações hoteleiras, e no relacionamento com a comunidade. Como objetivos espe-

cíficos, pretende-se ver quais são as práticas mais comuns que estão sendo aplicadas no que se refere a adoção de materiais e de equipamentos tecnológicos que mitiguem os impactos ambientais, em todo o decorrer do processo de gestão.

A sustentabilidade está em pauta nos dias atuais. As crianças, já nas escolas de educação fundamental – infantil - aprendem a importância de se dedicar especial atenção ao meio ambiente que a cerca. Em um mundo onde a tecnologia da informação está presente em quase todos os momentos da vida cotidiana, o jovem já mantém contato desde cedo com informações que lhe expõem as problemáticas globais, tais como as mudanças climáticas geradas pela busca do desenvolvimento material a todo custo, notadamente nas nações emergentes, onde os impactos ambientais e sociais são notados de forma mais clara. Segundo Sahivaara(2005) :

“Como resultado do desenvolvimento emocional e social dos jovens, estes

estão a exercer mais do que nunca um maior controlo sobre as opções de compra. É especialmente a geração mais jovem que é susceptível a responder a questões ambientais e as crianças de hoje crescem na era do desenvolvimento sustentável, onde as questões ambientais, económicas e sociais começam a convergir.” (Sahivaara, 2015)

De modo resumido, as gerações mais novas, cada vez mais, seguem a agregar conceitos sustentáveis em seu *modus vivendi*, adotando tais preceitos na vida cotidiana, de modo a interferir na forma como optam em consumir serviços e produtos. E não é diferente na atividade hoteleira (Castelli, 2006). É provável que, com o passar dos anos, esses jovens tenham como preceito principal, para a decisão de compra de um produto turístico, a sustentabilidade ambiental, social e económica das empresas que oferecem os serviços/produtos, bem como o uso responsável desses espaços geográficos turísticos que são utilizados pelos empreendimentos. Dessa maneira, as estruturas hoteleiras que estabelecerem sua base de gestão pautadas na responsabilidade social empresarial, tendem a se tornarem mais atrativas no que tange à captação das futuras demandas. No universo da atividade turística, os meios de hospedagem denominados de resorts, geralmente possuem estruturas complexas e de grandes dimensões (Gee, 1998). Outra característica inerente a essa tipologia de hotel, é que normalmente estão localizados em pequenas comunidades distantes de grandes aglomerados urbanos (Mill & Kahl, 2003), onde as oportunidades de emprego são extremamente limitadas. Desse modo, acabam por se tornar poderosos agentes empregadores locais oferecendo ocupações que exigem certa especialização que, por muitas vezes, tratam-se dos melhores salários e benefícios sociais do lugar (Bonfato, 2016b). Nesse cenário, as decisões empresariais adotadas pelos gestores dos

resorts, normalmente, acabam por exercer grande influência na vida cotidiana e nas relações sociais desses mesmos locais (Bonfato & Baltieri, 2016a).

Assim, nota-se quão importantes são os impactos positivos e negativos que esses empreendimentos geram nas comunidades. Caso o empreendimento adote uma agenda ambiental positiva, naturalmente gerará um contributo ímpar para conscientização coletiva do residente, convergindo para a mitigação dos processos que podem gerar queda da qualidade ambiental das áreas naturais do lugar, ou de uma possível degradação social provocada pela atividade turística (Bonfato, 2017).

À luz dessas reflexões, entende-se um resort deve adotar políticas ambientais positivas, não só no seu *modus operandi* mas, sim, desde o processo de planejamento e implantação do negócio, nas fases de estudos de viabilidade ambiental, mercadológica e econômico-financeira. Parte-se da premissa de que uma organização hoteleira não se resume à oferta de espaços físicos adequados ao seu fim mas, sim, trata-se de um complexo organizacional de variadas facetas, dentre as quais muitas possuem interfaces com o mundo cotidiano dos destinos turísticos (Butler, 2008). Desse modo, a pesquisa não só se resume a investigar a adoção de políticas sustentáveis nos métodos construtivos, mas também busca estabelecer uma primeira análise dos impactos sociais que tais empreendimentos causam nas comunidades onde estão inseridos. Pretende-se, em estudos futuros, levantar dados quantitativos e qualitativos, de modo a permitir mensurar nível contributivo de adição de valor à qualidade de vida dos indivíduos ligados ao empreendimento (Brandon, 1996), em um primeiro momento e à própria comunidade onde esse indivíduo se insere, em um segundo momento.

No cenário brasileiro, a atividade hoteleira passou por um sensível processo de transformação, se tornando um agente econômico fundamental para muitas regiões do país. O crescimento da hotelaria brasileira, que saiu, em 2002, de 5.244 meios de hospedagem (JLL, 2003), e chegou a 10.206 ho-

téis em 2015 (JLL, 2016), mostra o crescimento expressivo das dimensões do setor. As grandes organizações empresariais - redes hoteleiras de âmbito global-, se instalaram no país, alterando o patamar da gestão cotidiana que, antes, era majoritariamente conduzida de forma familiar ou semi-profissional, caracterizando um mercado dominado por hotéis independentes que abrigavam pequenas estruturas (Proserpio, 2007; Rosa, 2012). A partir de meados da década de 1990 o cenário passou por um processo evolutivo no que tange ao modelo de gestão. As grandes redes se caracterizaram por instalar complexos hoteleiros mais dinâmicos e sofisticados, com a oferta de uma gama diversificada de serviços, notadamente na região Nordeste do país (Bonfato & Baltieri, 2016a). Dessa maneira, é natural que os impactos ambientais, sociais e econômicos tomassem uma dimensão bastante mais significativa do que o cenário anterior. Com a necessidade de reduzir esses impactos, tanto no solo, como no consumo de energia e água, a construção civil desenvolveu materiais e técnicas, que em sua maior parte, são economicamente mais vantajosas para um empreendimento que se pretenda ser sustentável desde a fase de projetos, em termos construtivos.

O presente estudo se justifica pelo fato do tema da sustentabilidade ter se tornado um dos centros de discussão para as questões que envolvem o desenvolvimento econômico das nações. Dentro desse universo o desenvolvimento turístico sustentável (Swarbrooke, 2002) torna-se uma alternativa viável de gerar riqueza às comunidades que abrigam organizações do setor, sem que o meio natural se degrade e sim, crie uma herança ambiental positiva para as futuras gerações do lugar. Sendo assim, entende-se que a grande maioria das organizações do setor necessitam realinhar seus objetivos de médio e longo prazo, a fim de sobreviver nesse mercado, sob a pena de que caso não o faça, poderá sucumbir perante novas organizações mais dinâmicas que pautam seus negócios na adoção de políticas internas voltadas à sustentabilidade am-

biental, social e econômica.

Por fim, cabe ressaltar a escassez de obras literárias que investigam exclusivamente o setor de resorts brasileiros. Ao se empreender uma busca pelo termo “resorts”, no banco de dados denominado Spell – Scientific Periodicals Eletronic Library, houveram 28 retornos sobre o tema e, após se acrescentar a palavra chave sustentabilidade, combinando-a com a primeira, obteve-se o retorno de 1 resposta: trata-se da obra intitulada “*Turismo e desenvolvimento sustentável: considerações sobre o modelo de resorts no litoral nordeste do Brasil*”, de Cordeiro, Bento e Brito, do ano de 2011, que tem como objeto de estudo, a adoção de políticas ambientais na implantação de resorts na região Nordeste do país, região onde incide a maior parte das organizações do setor, no país.

## 2. Contextualização teórica

A sociedade tem aumentado o nível de conscientização sobre o modo como as empresas realizam o seu contributo sociocultural. Esta linha inovadora envolve três aspectos principais: obter lucros sustentáveis, ao mesmo tempo reduzir a pegada ambiental e equilibrar esses objetivos com as pessoas envolvidas, desde os funcionários à comunidade em geral (Mattera & Melgarejo, 2012).

Sem desconsiderar os hotéis localizados dentro das aglomerações urbanas, observa-se que os meios de hospedagem localizados em áreas naturais estão mais sujeitos a gerar impactos ambientais e sociais de maior dimensão, com reflexos mais imediatos (Cardoso, 2005).

### 2.1. Sobre sustentabilidade na construção

A definição mais utilizada de sustentabilidade é a do relatório de Brundland em que desenvolvimento sustentável é aquele que atende as necessi-

dades das gerações atuais sem comprometer o uso, por gerações futuras, no que tange às suas aspirações (Nações Unidas, 1987). Ao construir um empreendimento hoteleiro, é necessário analisar os impactos ambientais que essa construção vai gerar, não só no solo, mas também na paisagem na qual está inserido. Tais levantamentos se constituem em ações necessárias para que o projeto seja bem sucedido em termos de adoção de processos sustentáveis que gerem impactos positivos aos envolvidos e aos stakeholders.

Em termos ambientais, ao se planejar a construção de um resort, primeiramente é necessário investigar tanto o local, quanto o seu entorno. Essa investigação deve gerar o primeiro banco de informações que permitiriam se inventariar quais materiais construtivos existem na região e quais podem ser adotados na edificação do empreendimento. O uso desse material do entorno pode, para além de diminuir a pegada ambiental, gerar economia na implantação do projeto (Roaf, Fuentes & Thomas, 2006). Outro fator importante é analisar como se caracteriza a economia local, levantando quais são suas bases e qual o impacto que poderá ser gerado. Muitas vezes são pequenas vilas litorâneas ou no interior. Sendo assim, a utilização de materiais pré-existentes naquele território, já diminui em muito os impactos gerados no ecossistema local. A título de exemplo, quando se trata do transporte, é claro o ganho ambiental, pois não haverá a necessidade de deslocamentos de longas distâncias, trazidos por meio de caminhões que queimam diesel, por longas horas em estradas por vezes, muito problemáticas e em más condições.

Alguns dos parâmetros que podem ser utilizados para se levantar a adoção de processos sustentáveis em organizações - dentre as quais estão os meios de hospedagem -, são dadas por Roaf, Fuentes e Thomas (2006), e se alicerçam nos seguintes componentes:

- i) A energia necessária para produzi-lo;
- ii) Emissão de CO2 resultante da fabricação

do material;

iii) Impacto no meio ambiente local resultante da extração do material;

iv) Toxicidade do material;

v) Transporte do material durante sua fabricação e entrega ao sítio;

vi) Grau de poluição do material no final de sua vida útil.

Para o Green Building Council- GBC (2006), o que faz um material ou componente da construção de edificações ser mais sustentável é um conjunto de fatores, onde se destacam:

- i) Produtos feitos com materiais brutos, reciclados ou com resíduos agroindustriais;
- ii) Produtos que conservam reservas naturais;
- iii) Produtos que evitam tóxicos perigosos ou outras emissões;
- iv) Produtos que conservam água e energia;
- v) Produtos que contribuem para ambiente construído saudável e seguro

Segundo Yudelson (2013), construção sustentável é aquela que considera seu impacto sobre a saúde ambiental e humana, na busca de mitigá-lo. Também se preocupa, com os impactos de ciclo de vida dos materiais de construção, móveis e acessórios, além de melhorar a ventilação, a iluminação natural e diminuir o consumo de água e energia.

Diante desses parâmetros temos diversos materiais considerados sustentáveis. Sahara (2006) descreve a adoção de ecotintas minerais e vernizes que são acabamentos baseados em materiais naturais; os tijolos modulares de solo-cimento, feitos com solo estabilizados, que permitem uma obra rápida e racional, com menor uso de cimento e que, são fabricados em variadas localidades do

Brasil (Sahara, 2006.). Existem também os vasos sanitários sustentáveis, com caixa acoplada e controle de fluxo, que consomem em torno de 6 litros por acionamento, bem como já estão à disposição, no mercado, bacias com dois sistemas de descarga, disponibilizando maior e menor fluxo de água, com a opção de jatos de 6l ou de 3l (Deca, 2008). Como último exemplo, é possível se recorrer, dentre muitos outros materiais sustentáveis voltados às edificações, às telhas recicladas de embalagem longa vida ou tubos de pasta de dente, disponíveis em diferentes espessuras, hoje fabricadas nos Estados de São Paulo e Santa Catarina (Ecoleo, 2008.)

De forma resumida, os autores da área destacam a importância da boa escolha dos materiais no processo de edificação e o quão importante isso é para a sustentabilidade do projeto, e para o destino do empreendimento. Do mesmo modo, é necessário também que se dissemine a conscientização dos trabalhadores sobre como esses materiais devem ser utilizados, bem como conscientizá-los dos processos de logística reversa, mostrando qual o descarte correto para as sobras, bem como o correto armazenamento para os outros materiais presentes no empreendimento.

## 2.2. Sobre tecnologias sustentáveis e equipamentos para esse fim

Desde o projeto, é importante que o arquiteto responsável pela obra tenha em mente as necessidades projetuais que sejam ambientalmente corretas e que, ao mesmo tempo, permitam a viabilidade econômico-financeira e mercadológica do futuro empreendimento (Bonfato, 2013). Isso engloba a opção por materiais construtivos de maior resistência e, por consequência, que durem mais, além de agredir o menos possível a natureza do local, mesmo após utilizados. De acordo com Casado (2010, p.21), “na construção sustentável muitos dos benefícios ambientais se traduzem em

ganhos econômicos, com a redução de custos de construção, uso e operação e manutenção das edificações”.

As tecnologias sustentáveis têm, como principal objetivo, melhorar a gestão de recursos naturais, sendo eles, principalmente água e energia elétrica, reduzindo custos e colaborando para o meio ambiente. Dentre essas tecnologias que estão sendo adotadas cada vez mais pelos empreendimentos hoteleiros, estão os elevadores inteligentes, as lâmpadas de baixo consumo, os sensores de presença, a IPTV, ar condicionados de baixo consumo e aquecedores solares de água.

Os elevadores inteligentes se diferem dos convencionais por apresentarem soluções que reduzem o consumo de energia, o ruído causado pelo transporte e o tempo de espera dos usuários. Segundo Estefam (2008), dentre alguns tipos de elevadores inteligente no mercado, alguns podem se destacar, principalmente os que contam com um sistema regenerativo, que permite a utilização de parte da energia devolvida pelo elevador durante seu funcionamento, para a rede elétrica interna da edificação, resultando em 35% de economia. Existem ainda as máquinas gearless, que operam sem engrenagem e dispensam o uso de óleo lubrificante, reduzindo o risco de vazamentos e o problema com o descarte do óleo.

O mercado oferece, atualmente, uma ampla gama de lâmpadas que possuem um menor consumo e têm grande durabilidade, denominadas de lâmpadas de LED. Atualmente já existem LEDs com potências equivalentes às lâmpadas incandescentes. Estas lâmpadas têm um preço mais elevado que as lâmpadas fluorescentes compactas, mas têm um período de vida muito superior (20 a 45 mil horas em oposição a 6 a 15 mil horas, das fluorescentes), compensando o investimento, em termos de retorno financeiro a longo prazo.

Os sensores de presença, são ótimos para ambientes aonde existe um grande fluxo de pessoas em diferentes horários, como nos corredores dos hotéis. Com os sensores, as luzes só são ativadas

mediante a presença humana, economizando energia.

Os aparelhos de ar condicionado de baixo consumo mais recomendados são aqueles com uma tecnologia mais recente e econômica denominada de “Inverter”. Segundo Tavares (2014), esse processo faz com que o aparelho alcance a temperatura ideal mais rapidamente, e quando isso ocorre, ele não desliga como os aparelhos convencionais mas, sim, reduz a potência de seu funcionamento, evitando o liga e desliga que influencia diretamente no consumo de energia e na vida útil do aparelho.

O compressor “inverter” tem o pico de energia no instante em que o aparelho é ligado. Após isso, ele trabalha aumentando e diminuindo sua potência, mudando sua frequência de acordo com a temperatura ambiente. Além de atingir a temperatura desejada mais rapidamente, ela permanece constante, ao contrário do modelo convencional que varia em até 2 graus, para mais quente ou mais frio. O aparelho com o sistema “inverter” pode poupar até 40% a mais de energia, quando comparado ao convencional. Seu nível de ruído também é menor que o convencional, sendo que com a temperatura estabilizada, o compressor opera em baixa rotação, reduzindo mais ainda o ruído da condensadora (Central Ar, 2011).

Já as televisões de baixo consumo são aquelas de LED e LCD, já que essas - pelo fato de trabalharem com uma luz branca -, consomem menos energia de acordo com com Physlink (2006) apud Prado et al.. Na tecnologia LCD, atrás da tela há continuamente uma luz branca que passa por todos os pontos da mesma. A imagem é formada quando o cristal líquido contido em cada um dos pontos regula, como se fosse uma “cortina”, a intensidade da luz que passa pela tela e que chega até o ambiente.

Os aquecedores solares de água são alimentados pela energia mais limpa do planeta, que é o sol. Para que esse aquecimento aconteça, é necessário um sistema de aquecimento com as placas solares, a água e reservatórios que são chamados

de Boile. A água circula pela placa e pelos reservatórios, fazendo com que essa se aqueça. Por vezes, sistemas maiores necessitam de motores hidráulicos para auxiliar na circulação da água.

Todas essas tecnologias supra citadas, servem de exemplos de equipamentos que trazem uma contribuições significativas em termos ambientais desde a fase de projeto até o descarte de refugo de construção e servem para ilustrar o tema, mostrando o grau de significância que as novas formas de geração de energia mais limpa se faz um norteador corrente para a economia do século XXI.

### 2.3. Sobre as práticas sustentáveis

Tendo como base logística a posse e domínio das técnicas de operação dos equipamentos e de manipulação dos materiais sustentáveis, é de fundamental importância a aplicação das práticas sustentáveis, sem as quais de nada valem as premissas anteriores. As ações abrangem desde os estudos de viabilidade técnica e financeiras até a fase de operação, chegando aos processos de logística reversa (Bonfato, 2013).

O descarte de resíduos sólidos se tornou uma das grandes demandas ambientais atuais, levando o Governo Federal Brasileiro a criar a Política Nacional de Resíduos Sólidos – PNRS, por intermédio do Decreto 7.404, de 23 de dezembro de 2010, que traz instrumentos político-institucionais para a gestão dos resíduos sólidos e busca compartilhar as responsabilidades desta gestão com os fabricantes, importadores e comerciantes e melhorar as condições de vida daqueles que dependem da comercialização dos resíduos sólidos.

Uma pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA, sobre o Pagamento por Serviços Ambientais Urbanos para a Gestão de Resíduos Sólidos, para o Ministério do Meio Ambiente, estima que os benefícios potenciais da reciclagem para a sociedade brasileira – caso todo o resíduo reciclável que é encaminhado

para aterros e lixões nas cidades brasileiras fosse reciclado – seriam na ordem de R\$ 8 bilhões por ano (IPEA, 2010). Ou seja, a coleta seletiva, além de ajudar o meio ambiente, também pode gerar lucro.

Dentre as variadas práticas sustentáveis, destacamos vários processos inerentes à operação de um resort, como o descarte correto do óleo de cozinha, a adoção do sistema de reuso da água da chuva para regar jardins. Em termos de respeito à comunidade, variadas atitudes podem ser desencadeadas como, por exemplo, o investimento em obras de arte locais, que além de ajudar na economia, também dá uma personalidade única ao empreendimento. O tema é amplo e pode ser discutido sobre variados prismas e olhares.

### 3. Metodologia

O presente estudo se caracteriza com de pesquisa aplicada (Santaella, 2006), já que os resultados devem permitir entender como se consolidam as ações empreendidas pelos resorts brasileiros, e que são voltadas à sustentabilidade ambiental não só da organização, como também do entorno e da comunidade. O estudo também possui natureza descritiva (Gil, 2008), tendo em vista que busca descrever um cenário e, embasado nos resultados, permite estabelecer uma analogia entre a problemática levantada e as ações já adotadas, no sentido de se apontar por futuros caminhos, visando o aprofundamento dos estudos. Sendo assim, segundo Costa (2001), também se caracteriza como pesquisa correlacional

Em termos metodológicos, o universo de amostragem da presente pesquisa foi composto por unidades hoteleiras que se enquadrem nas seguintes premissas:

i) Se situam em áreas naturais que não sejam áreas de preservação ambiental intangíveis,

portanto que estejam em área que podem ser ocupadas por atividades de lazer e entretenimento e;

ii) Empreguem, no seu quadro de colaboradores, habitantes das comunidades objetos de exploração hoteleira.

Para que fosse contemplado o objetivo geral do estudo, foram adotadas duas formas de procedimento de análise dos dados, a saber:

i) Procedimento de natureza qualitativa (Dencker, 2008) com um estudo de caso do empreendimento Terra dos Sonhos, localizado na região Sul do Estado de Minas Gerais, na área rural da cidade de Bueno Brandão, como modelo de sustentabilidade aplicada a empreendimentos hoteleiros, levando em consideração que esse empreendimento foi um dos primeiros hotéis de lazer do país, a reutilizar containers, transformando-os em unidades habitacionais, bem como adotou uma série de procedimentos de responsabilidade social empresarial. O caso já foi objeto de artigo na mídia do país e pertence à organização grupo Campo dos Sonhos, portadora da filosofia de sustentabilidade que se estende para além das questões ambientais, adotando uma política de sustentabilidade ambiental, social e econômica reconhecida por organizações do meio e ;

ii) Procedimento de natureza quantitativa (Gil, 2008): a partir desse estudo de caso, foi aplicada uma pesquisa exploratória em empreendimentos hoteleiros que se caracterizam com resorts de grande porte que oferecem uma gama variada de serviços e produtos e se localizam em pequenas comunidades predominantemente no litoral brasileiro. Os empreendimentos pesquisados são filiados à Associação Brasileira de Resorts/ABR, entidade que representa oficialmente, os resorts no Brasil, junto ao Ministério do Turismo.



A análise de como se materializa esse processo, se faz necessária, no sentido de se perceber o estágio de evolução da conscientização ambiental por parte desses gestores da área de hospitalidade e, caso necessário, apontar a necessidade de correção de rumos ou de incremento de políticas ambientais para a área, que sejam mais efetivas.

Sendo assim, desde grandes complexos hoteleiros denominados resorts, que se localizam em pequenas comunidades litorâneas, até hotéis fazenda que se utilizam da prática crescente do turismo rural, se faz necessário investigar a adoção de ações mitigadoras de processos degenerativos, de variadas naturezas (GSTC, 2015). Por todos esses motivos, a análise de caso de um hotel fazenda pode trazer uma contribuição importante para o estudo do tema que, acrescido de uma pesquisa exploratória, deve substanciar os parâmetros quantitativos da adoção de materiais construtivos sustentáveis, pelos empreendimentos respondentes. Assim o estudo de caso (Costa, 2001) do Hotel Fazenda Terra dos Sonhos deverá contribuir para que se encontre um caminho que permita trazer as primeiras impressões sobre a adoção dessas práticas sustentáveis.

Outrossim, analisar o emprego de materiais sustentáveis, por parte desses empreendimentos hoteleiros de lazer também se faz necessário, na medida de auxiliar a entender em que patamar está o nível de assimilação e de aplicação desses conceitos por parte dos empreendedores na área da hotelaria de lazer.

Objetivando gerar uma informação textual que construa a resposta aos objetivos iniciais, em termos de procedimentos de busca das fontes, foi seguida uma lógica linear e lógica, a saber:

i) pesquisa inicial junto às fontes secundárias (Laukatos, 2001; Gil, 2008): com apreciação de obras literárias impressas e eletrônicas que versam sobre a questão da sustentabilidade global, como o relatório Brundtland (1987); do turismo sustentável, como Swarbrooke,

(2002); da hotelaria de lazer e dos resorts como Mill (2003), Weygandt (2005) e Bonfato (2016). Além desses serviram de base das fontes secundárias autores como Sahivaara, 2015; Mattera & Melgarejo, 2012 e Rosa (2011) e;

ii) pesquisa com fontes primárias (Severino, 2007; Gil, 2008): com estudo do meio, através de pesquisa de campo, com visita técnica (Dencker, 2003) junto ao Hotel Fazenda Terra dos Sonhos, pertencente ao grupo empresarial Campo dos Sonhos contemplado com premiação de abrangência nacional ligada à adoção de políticas sustentáveis. Se situa no município de Bueno Brandão, na região sul do Estado Minas Gerais, Brasil. Também, nessa fase houve, procedeu-se a aplicação de um questionário on-line onde se buscou levantar a percepção dos gestores dos empreendimentos filiados à Associação Brasileira de Resorts (ABR), sobre a temática de adoção de materiais e métodos construtivos sustentáveis.

A seguir estão expostos os resultados gerados pelo estudo.

#### 4. Resultados

Inicialmente será descrita a pesquisa qualitativa realizada em um empreendimento hoteleiro de lazer descrito no item 4.1. Se trata de um estudo de caso que, devido às suas características específicas, ainda não se traduz como uma prática corrente nos hotéis de lazer do país. Mesmo assim, o empreendimento aponta uma tendência que deve se firmar na hotelaria brasileira, nos próximos anos.

No segundo momento será descrita a pesquisa de natureza quantitativa realizada com resorts filiados à Associação Brasileira de Resorts-ABR. Ambas pesquisas foram realizadas no ano de 2019,

sendo que a visita técnica de natureza qualitativa foi realizada no início do ano e a pesquisa quantitativa em meados do mesmo ano. Ressalte-se que a pesquisa quantitativa teve o retorno de seis respondentes, e podem uma visão geral limitada, pelos gestores, no que se refere ao tema. Nesse sentido as considerações finais estão baseadas, sobretudo, nas informações de natureza qualitativa.

#### 4.1. Estudo de caso Hotel Fazenda Terra dos Sonhos, Bueno Brandão/MG, Brasil

O empreendimento escolhido como estudo de caso, é o Hotel Fazenda Terra dos Sonhos, localizado em Bueno Brandão, Minas Gerais, Brasil. Esse empreendimento se apresenta como um meio

de hospedagem que abrange, em suas políticas de gestão, os três pilares da sustentabilidade, com fornecedores de insumos sustentáveis ao hotel, colaboradores residentes das cidades vizinhas, acessibilidade certificada pela ABNT, por exemplo, além é claro dos materiais construtivos e o programa do hotel voltados para a sustentabilidade.

##### 4.1.1. Localização

O empreendimento objeto de estudo se localiza 154 km de São Paulo, próximo à divisa entre os estados de Minas Gerais e São Paulo, na área rural do município de Bueno Brandão. O acesso se dá pela rodovia José Vicente Lomonico, MG-295, que se inicia em Socorro/SP e próximo a cidades como Águas de Lindóia, Serra Negra, conforme figura 1.

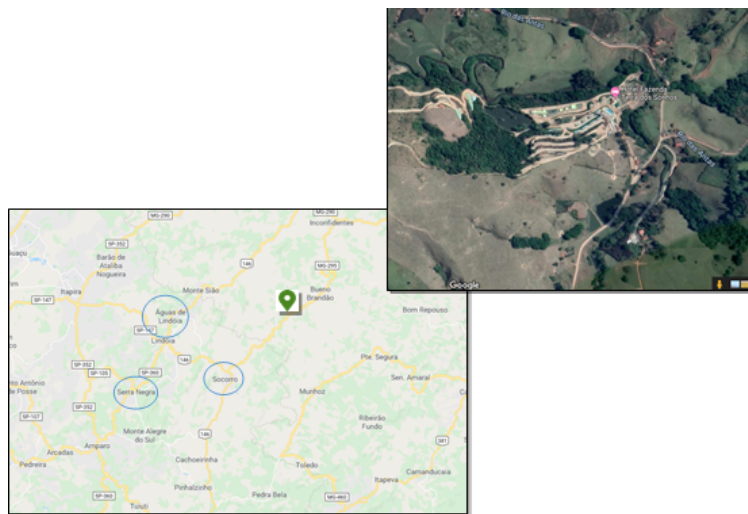


Figura 1 | Localização do Hotel Fazenda Campo dos Sonhos, Bueno Brandão/MG  
Fonte: [www.google.com.br/maps](http://www.google.com.br/maps)

##### 4.1.2. Características gerais e a experiência

O Hotel Fazenda Terra dos Sonhos foi inaugurado em 2017. Desde o projeto inicial, a empresa criadora – que já mantinha outros dois empreendimentos sustentáveis na região – teve como base o conceito de sustentabilidade ambiental e social. Voltado a acolher a demanda de turismo

de aventura, o empreendimento tem um programa completo de atividades de lazer ao ar livre e, para abrigar os hóspedes, conta com 12 unidades habitacionais. Para a implantação dessas unidades, os empreendedores adotaram a solução construtiva de reaproveitamento de containeres.

Uma outra área de apoio à horta, ao abrigo de animais e ao lago, onde são criadas espécies locais

de peixe para a pesca, também se utiliza de um container de apoio. Uma casa grande, do tempo colonial, construída em alvenaria, foi requalificada e atualmente é utilizada provisoriamente como res-

taurante, até que o espaço definitivo que abrigará a área de alimentos e bebidas, seja finalizada. A figura 2 mostra imagens do empreendimento.



Figura 2 | Imagens do empreendimento  
Fonte: Pesquisa direta, autor(a) do estudo

O hóspede, ao entrar no hotel, têm uma experiência inicial de imersão na sustentabilidade, desde o modelo construtivo até o uso dos espaços. Todos clientes recebem as informações iniciais pertinentes ao conceito do projeto, repassadas diretamente por um profissional do empreendimento, onde é destacado o modelo de negócio adotado, baseado nos preceitos da sustentabilidade. No decorrer da estadia, os clientes são permanentemente nutridos de informações, seja por via oral, seja por totens e placas informativas, onde são descritas as formas de manejo sustentável que são empregadas no dia a dia da gestão do empreendimento. Também é possível se fazer um tour monitorado, visitando

espaços de reaproveitamento de resíduos, hortas e lago repovoado com espécies de peixe locais. Objeto de atenção especial é o córrego de fundo de vale, que foi recomposto em sua mata ciliar e onde, as respectivas fauna e flora estão sendo retomados. Uma seção especial de educação ambiental é destinada ao uso das crianças hospedadas. Esse espaço proporciona a experiência da educação pelo meio ambiente, onde o contato direto com a flora e fauna gera a experiência única que tais jovens não teriam nas grandes aglomerações urbanas. Foi observado que isso é uma prática constante no empreendimento. A figura 3 mostra o trajeto linear do tour.

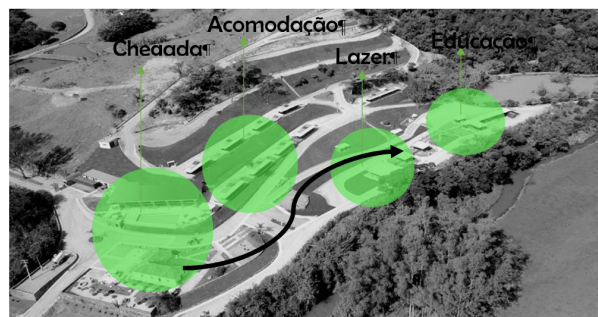


Figura 3 | Imagens do empreendimento  
Fonte: Autor(a) do estudo, com imagem retirada do site [www.terradossoinhos.com.br](http://www.terradossoinhos.com.br)

#### 4.1.3. O programa do hotel fazenda

O hotel conta com um programa todo voltado a sustentabilidade, lazer e turismo de aventura, mas, ao mesmo tempo, oferece confortos tais como piscinas aquecidas e não aquecidas, recepção

sentada, sala de reuniões confortáveis, saunas mistas e separadas, vestiários, refeitório amplo, horta orgânica diversificada, composteira e um centro de aproveitamentos de resíduos, todos à disposição dos hospedados.



Figura 4 | Imagens do empreendimento  
Fonte: Retirada do site [www.terradossosinhos.com.br](http://www.terradossosinhos.com.br)

Observou-se que os conceitos de sustentabilidade estão presentes não só na área física do empreendimento, como também no processo de gestão da propriedade e da relação com o hóspede. Como comentado anteriormente, o projeto recorre ao uso de estruturas pré-existentes na tentativa de evitar intervenções construtivas desnecessárias,

bem como manter a identidade cultural do lugar. A título de exemplo, no antigo casarão, hoje restaurante provisório, foram mantidas algumas áreas originais, como as pinturas, assoalho, janelas e portas originais. Futuramente a área deverá ser utilizada para um memorial do lugar, segundo os empreendedores.



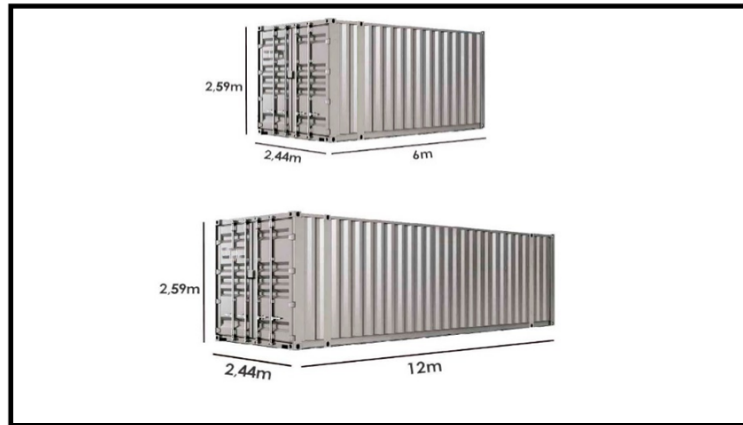
Figura 5 | Imagens do empreendimento  
Fonte: Pesquisa direta, autor(a) do estudo

#### Características das unidades habitacionais

As unidades habitacionais do hotel fazenda são compostas de container, totalizando 12 delas, com 2 tipologias diferentes de tamanhos e volumetria, conforme ilustra a figura 6.

As unidades habitacionais containers estão concentradas em um platô, e colocadas de forma linear.

A figura 7 mostra a imagem dos apartamentos/containers citados supra.



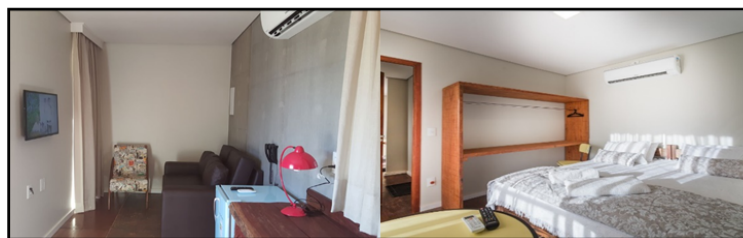
**Figura 6** | Tipologia dos containers  
 Fonte: Retirada do site containers.com.br



**Figura 7** | Imagem do empreendimento  
 Fonte: Pesquisa direta, autor(a) do estudo

A UH que utiliza a tipologia 1, conta com um quarto de casal, sala, mini Cozinha, banheiro adaptado, sendo o piso de madeira original do contai-

ner exceto no WC, e esse todo revestido de drywall com proteção térmica em todas as paredes.



**Figura 8** | Unidade habitacional-container tipologia 1  
 Fonte: Retiradas do site www.terradossenhos.com.br

A UH que utiliza a tipologia 2, conta com um quarto de casal, 1 quarto com duas camas de solteiro, mini cozinha, banheiro adaptado, sendo o piso de madeira original do container exceto no

WC, e esse todo revestido de drywall com proteção térmica em todas as paredes assim como na tipologia 1.

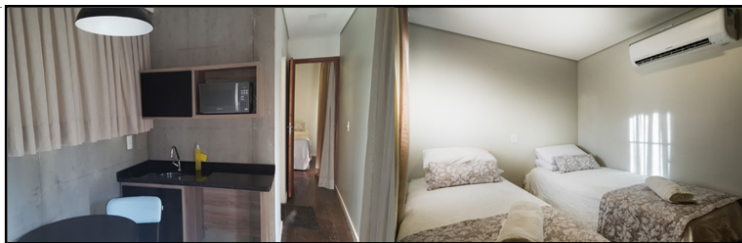


Figura 9 | Unidade habitacional-container tipologia 2  
Fonte: fotos retiradas do site [www.terradossosnhos.com.br](http://www.terradossosnhos.com.br)

A visita ao empreendimento estudado permitiu notar que a adoção de soluções construtivas que recorrem a materiais sustentáveis começa a se tornar uma prática mais constante no país.

No que tange às ações que contribuem para o processo de desenvolvimento local, constatou-se que o quadro de colaboradores do empreendimento - com exceção de algumas poucas funções de gestão que exigem um alto grau de hard skills e soft skills, é composto, em sua imensa maioria, por habitantes do entorno e da cidade próxima de Bueno Brandão, compondo 90% do quadro de colaboradores, segundo o gestor do empreendimento. Para esses colaboradores, além dos treinamentos constantes, são oferecidas bolsas de estudo para aprimoramento dos conhecimentos, tanto no que

tange à educação oficial, quanto para cursos específicos mais direcionados, de curta duração. Nota-se também a diversidade de colaboradores no empreendimento, fato que enriquece tanto a qualidade, quanto a capacidade em conviver e absorver diferentes modos de vida, tanto dos clientes, como dos próprios colaboradores.

Também no que tange ao público consumidor, buscou-se colher as impressões que clientes possuem e divulgam sobre o empreendimento estudado. A pesquisa recorreu a uma análise dos comentários depositados nos três principais sítios eletrônicos de análise que o consumidor brasileiro costuma se utilizar. A pesquisa foi elaborada no final do ano de 2019. Após levantamento dos dados, o quadro resumo está exposto a seguir.

Quadro 1 | Comentários de hóspedes

<i>Site de análise</i>	<i>Nº avaliações</i>	<i>Nota atribuída</i>	<i>Palavras mais incidentes</i>
Google	260	4,6 (até 5,0)	Ambiente, natureza
TripAdvisors	197	4,5 (até 5,0)	Espaço físico, natureza
Facebook	80	4,8 (até 5,0)	Família, diversão
<b>Nota Média</b>		<b>4,63 (até 5,0)</b>	

Fonte: pesquisa direta elaborada pelos autores

Observando-se o quadro acima, nota-se que o empreendimento possui nota média de 4,63 pontos, pontuação que o situa na faixa de “excelente”, em termos de meio de hospedagem. A palavra que mais incide entre os clientes foi “natureza”, que predominou, ao menos, em dois grandes sítios de pesquisa. Essa palavra estabelece a conexão entre a experiência que os gestores pretendem transmitir e a percepção por parte do consumidor.

Ressalte-se que a palavra “natureza” vem sempre acompanhada de comentários positivos sobre a experiência no local.

Entende-se que, mesmo de forma indireta, os preceitos de sustentabilidade vêm sendo assumidos e entendidos pelo consumidor, mesmo que esse não cite especificamente o termo mas, ao citar “natureza” de forma tão constante, sempre estabelecendo uma relação positiva entre e empreen-

dimento e esse termo. Ao se cruzar esse dado com a nota atribuída ao empreendimento, pelos consumidores, o cenário aponta para um empreendimento de sucesso comercial, em como seus princípios de sustentabilidade são reconhecidos pelos clientes como um diferencial.

#### 4.2. Pesquisa quantitativa resorts

A partir do estudo de caso acima, foi elaborado um questionário de natureza quantitativa com 14 questões que versam sobre princípios da sustentabilidade aplicados a materiais e métodos construtivos sustentáveis, bem como se buscou levantar se existe a prática de algum princípio de responsabilidade social empresarial. A base das questões desses questionários foi elaborada respeitando-se os critérios recomendados pelo GSTC - Global Sustainable Tourism Council (2015, em seu documento intitulado “*Criteria for Hotels and Tour Operators*”, de 2015. Esse questionário foi enviado via Google Forms, entre os dias 04 de maio e 06 de setembro de 2019, sendo aplicado aos empreendimentos associados a Associação Brasileira de Resorts (ABR) por meio de um dirigente da associação, no caso o Diretor Executivo. O questionário foi totalmente anônimo, apenas direcionando a região do Brasil que o empreendimento estava inserido. Os dados coletados foram analisados de forma coletiva, protegendo a identidade dos respondentes. A pesquisa objetivou mostrar como os resorts associados a ABR lidam com os princípios da sustentabilidade ambiental, tanto por ocasião dos projetos de implantação de novas áreas e da gestão do patrimônio físico dos empreendimentos, passando por processo de edificação e manutenção do patrimônio físico. A questões se consistiram em afirmações com letras vão de A a C e correspondem às situações descritas abaixo:

A. Item não contemplado pelo empreendimento;

B. Item parcialmente contemplado empreendimento;

C. Item totalmente contemplado pelo empreendimento.

#### 4.3 Dados e Gráficos

Ao final do período de recebimento dos formulários, os dados puderam ser coletados, sistematizados e analisados segundo uma participação percentual de cada variável de cada item, que passam a ser expostas a seguir.

##### 4.3.1 Relativo ao porte do empreendimento

A figura 10 mostra que 50% dos empreendimentos respondentes estão classificados como empreendimentos de grande porte, possuindo mais de 300 UH's, seguido de 33,3% classificados como empreendimentos de porte médio possuindo entre 101 e 300 UH's, e por fim, 16,7% classificados como empreendimentos de pequeno porte, com até 100 UH's. Portanto, caracterizando os respondentes como empreendimentos, em sua maioria, de grande porte que podem causar grandes impactos no local e no entorno no qual estão inseridos.

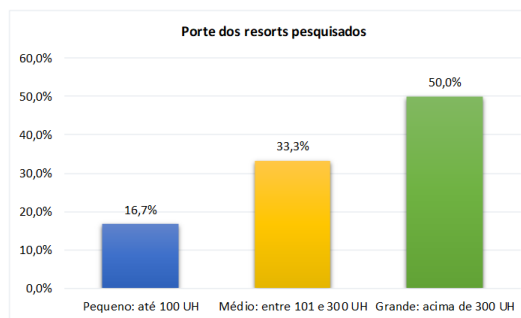


Figura 10 | Porte do empreendimento  
Fonte: Elaborado pelos autores através de pesquisa direta

#### 4.3.2 Relativo a região do país que se encontra o empreendimento

Dos respondentes, 83,3 % dos empreendimentos se encontram na região sudeste do país, enquanto os outros 16,7% se encontram na região sul. Esse dado tende a exercer influência nos resultados finais da pesquisa quantitativa, tendo em vista que apenas duas regiões do país, das cinco existentes, responderam ao questionário.

#### 4.3.3 Relativo a leis ambientais e termos locais

Questão: A organização está em conformidade com todas as leis aplicáveis em termos locais, no que diz respeito às questões ambientais e também cobra a mesma atitude de seus fornecedores?

A análise mostra que 66,7% dos respondentes prezam pela conformidade com todas as leis locais, e também cobram essa atitude de seus fornecedores. Porém, 33,3% dos respondentes ainda não estão totalmente dentro da conformidade das leis, fator preocupante por ser um item obrigatório na condução de negócios, no país.

#### 4.3.4 Relativo a zoneamento, código de obras, projeto e construção

Questão: O planejamento, projeto, construção, reforma, operação e demolição relacionadas à infraestrutura do empreendimento atendem todos os requisitos de leis de zoneamento, uso e ocupação do solo e código de edificações, bem como as leis relacionadas as manutenção das áreas protegidas e a conservação do patrimônio. E isso também é praticado no planejamento de novos espaços?

Novamente constatou-se que 83,3% do empreendimentos seguem as leis referentes ao plano diretor estabelecido por cada região, porém 16,7% do empreendimentos citados segue apenas parcialmente, o que mostra uma falha na fiscalização dos empreendimentos por parte das organizações governamentais.

#### 4.3.5 Relativo ao reaproveitamento de materiais

Questão: O empreendimento aplica uma política efetiva e permanente de reaproveitamento de materiais, dentre as quais dando a melhor destinação às sobras e sucatas geradas por reformas e novas construções?

Também 83,3% dos empreendimentos aplicam uma política efetiva de reaproveitamento de materiais, porém 16,7% dos empreendimentos citados aplicam apenas parcialmente, o que mostra que a cultura de reciclagem e reaproveitamento de resíduos primários ainda necessita de melhor incremento no universo dos resorts brasileiros.

#### 4.3.6 Relativo a materiais sustentáveis em construções

Questão: O empreendimento utiliza(ou) materiais sustentáveis por ocasião de reformas e construção de espaços físicos, bem como utiliza(ou) práticas e materiais sustentáveis apropriados para o local no qual ele está inserido.

Apenas 66,7% dos respondentes utilizaram em sua totalidade materiais sustentáveis em construções e reformas e que 33,3% dos respondentes utilizaram parcialmente, o que exemplifica a falta de conhecimento, por parte dos empreendedores, nas vantagens e no ganho ambiental do emprego de materiais sustentáveis, incluso os ganhos de natureza financeira.

#### 4.3.7 Relativo a poluição ar, água, e sonora

Questão: A organização utiliza práticas para minimizar a poluição sonora, de luz, deslizamentos de terra, processos erosivos ou similares que prejudiquem a camada de ozônio ou gerem processos degenerativos e contaminantes da ar, água e solo?

Nesse quesito, 66,7% dos respondentes dizem utilizar práticas para diminuir a emissão de poluição gerada pelos seus empreendimentos, e



33,3% dos empreendimentos apenas utilizam parcialmente práticas de mitigação da poluição. Esse percentual é preocupante, já que atualmente pesquisas comprovam o aumento do buraco na camada de ozônio proveniente da emissão de gases.

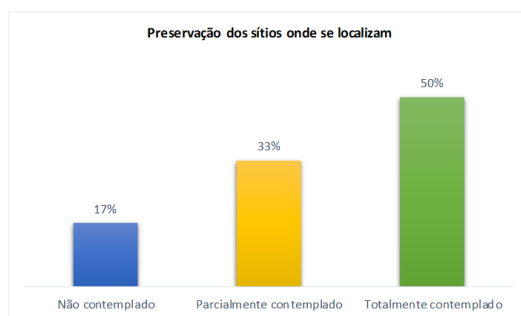
#### 4.3.8 Relativo a direitos sobre a terra

Questão: Durante a construção, os direitos sobre a terra e água e a aquisição da propriedade foram respeitados, em conformidade com os direitos das comunidades locais e dos nativos, incluindo seu consentimento livre, prévio e informado sem requerer reassentamento involuntário?

A resposta foi afirmativa em 100% dos empreendimentos, que dizem respeitar políticas de reassentamento e direito à terra, onde seus edifícios estão inseridos.

#### 4.3.9 Relativo a preservação dos sítios

Questão: A organização contribui com a proteção e preservação de sítios e propriedades de significativa importância histórica, arqueológica, cultural e espiritualmente, e não impede que os residentes locais os acessem?



**Figura 11** | Relativo a preservação dos sítios  
Fonte: Elaboração própria através de pesquisa direta

A figura 11 mostra que 66,7% das organizações respondentes contribuíram totalmente para a preservação dos sítios e propriedades históricas, seguida de 16,7% que contribuíram parcialmente e

16,7% que não contribuíram para a preservação desses espaços. Esse último percentual exemplifica a falta de conhecimento diante da importância do patrimônio histórico e o que a identidade do local pode contribuir para a diferenciação do empreendimento hoteleiros, no que tange à experiência oferecida ao hóspede.

#### 4.3.10 Relativo a valorização local

Questão: A organização incorpora elementos da arte local, arquitetura, ou herança cultural nas suas operações, desenho, decoração, comida ou lojas; enquanto mantém respeito pela propriedade intelectual e direitos das comunidades locais?

A pesquisa mostrou que 83,3 % das organizações atendem totalmente a incorporação de arte e arquitetura local, enquanto os outros 16,7 % atendem parcialmente, mostrando que ainda falta uma consciência política de valorização das características inerentes ao local, especialmente as suas manifestações artísticas.

#### 4.3.11 Relativo a espécies selvagens

Questão: As espécies selvagens não são colhidas, consumidas, expostas, vendidas ou trocadas, exceto quando parte de uma atividade regulamentada, de modo a garantir que a utilização destes é sustentável e de acordo com as leis locais e internacionais?

Apenas 83,3 % das organizações respeitam totalmente as leis de consumo, exposição e venda de espécies selvagens, enquanto 16,7% atendem parcialmente essa demanda. Novamente transparece a falta de conscientização e, mesmo, a da falta de fiscalização e de orientação visando a disseminação de conduta adequada aos empreendimentos.

#### 4.3.12 Relativo a manutenção preditiva

Questão: Ao escolher materiais, máquinas e insumos para o seu empreendimento, é levado em

consideração a sustentabilidade, no que diz respeito a manutenção preditiva? Ou seja, essa manutenção é feita de forma sustentável, a fim de aumentar a vida útil dos equipamentos e materiais?

No quesito a divisão é igualitária: apenas 50% dos empreendimentos escolhem materiais e insumos levando totalmente em consideração a sustentabilidade, e os outros 50% levando parcialmente em consideração, o que mostra a falta de conhecimento em relação ao gasto e impactos que são gerados quando da escolha de máquinas e insumos não sustentáveis para a operação plena dos empreendimentos.

#### 4.3.13 Relativo a manutenção corretiva

Questão: Quando é necessário que aconteça uma manutenção corretiva nos equipamentos do seu empreendimento, a primeira opção é o concerto de forma sustentável, ao invés de descarte imediato e compra de novo?

A pesquisa mostrou que, em sua totalidade, os empreendimentos prezam pelo concerto de seus maquinários ao invés do descarte imediato. Método considerado sustentável. Nesse item a resposta tenderia a ser 100% tendo em vista que o concerto, normalmente, acaba por convergir em menor custo para o negócio. É sempre uma percepção imediata que não necessita de maiores análises.

#### 4.3.14 Relativo a materiais construtivos de alta durabilidade

Questão: O seu empreendimento escolhe materiais construtivos sustentáveis com alta durabilidade e de pouco impacto ao meio ambiente no qual ele está inserido, de forma que as manutenções não gerem altos custos para serem viabilizadas?

A pesquisa identificou que 50% dos respondentes escolhem materiais ao mesmo tempo sustentáveis e de alta durabilidade, enquanto os outros 50%

optam parcialmente por essa escolha. Isso mostra que ainda há um grande percentual de empreendimentos que não possuem informação ou conhecimento de modo a que possam priorizar a adoção do uso de materiais “inteligentes”, em termos ambientais.

## 5. Considerações finais

O estudo de caso do Hotel Fazenda dos Sonhos, mostra que há um caminho que pode se tornar viável ao unir a sustentabilidade ambiental e a viabilidade financeira, gerando um produto hoteleiro que se mostra, ao mesmo tempo, competitivo no mercado e que seja ambiental e socialmente responsável. No entanto trata-se de uma iniciativa privada, motivada mais pela filosofia de conservação do meio ambiente, gerada pela iniciativa individual do empreendedor, que também possui outros empreendimentos turísticos com a mesma filosofia, do que resultante de uma política efetiva.

Relativo à constatação do uso de materiais construtivos sustentáveis que foi observado no empreendimento, é importante afirmar que existem diversos métodos construtivos com adoção de materiais sustentáveis, porém o uso deles deve ser sempre acompanhado das práticas sustentáveis, para que um empreendimento seja considerado sustentável com um todo. Os empreendimentos sustentáveis estão em curva crescente no que tange à atração das demandas cada dia mais conscientes do consumo. Caso essa janela de oportunidade seja aproveitada, se abrirá a possibilidade de um desenvolvimento econômico mais duradouro no futuro (Oliveira, 2012) para esse tipo de empreendimento. O fato mostra que o tema da sustentabilidade está se tornando uma condição *sine qua non* para que um meio de hospedagem tenha sucesso comercial, tendo como premissa o fato de não degradar o espaço geográfica de que ele se apropria.

A pesquisa qualitativa proporcionou conhecer e entender o processo de implantação de um meio de hospedagem reconhecidamente sustentável que se utilizou dos princípios sustentáveis que abrangem:

- i) a sua edificação: com uso de materiais e métodos construtivos sustentáveis e com reaproveitamento de containers e;
- ii) a sua operação diária: com o reaproveitamento de resíduos, conscientização dos hóspedes, adoção de mão de obra local, dentre outros e;
- iii) a sua distribuição de vendas: com a utilização do marketing sustentável como forma de disseminação das políticas da organização.

No entanto, com comentado, percebe-se que é uma atitude isolada e não uma ação de natureza mais abrangente. Esse cenário inicial, gerado pela pesquisa qualitativa aponta para a ausência de uma política pública governamental que torne a viabilidade ambiental e social, uma condição *sine qua non* para a implantação de meios de hospedagem. A criação de tal política deverá gerar instrumentos e condições ainda não existentes com o intuito de facilitar a criação de um cenário mais amigável, prevendo benefícios mais tangíveis no que tange ao uso responsável do espaço natural e do bem social das comunidades onde se localizam empreendimentos hoteleiros de lazer, que possuem tal natureza.

Aplicando a pesquisa para a prática sustentável, na pesquisa quantitativa foi possível perceber que, como um todo, os empreendimentos hoteleiros de lazer, notadamente os resorts, ainda necessitam fazer uma grande caminhada para aplicar os princípios da sustentabilidade na prática.

Mesmo sendo aplicada em um universo limitado de empreendimentos a pesquisa quantitativa gerou informações de importância. Pode-se observar que o tema da sustentabilidade, em termos de

adoção de materiais construtivos e de sustentabilidade social -, são entendidas e compreendidas pelos gestores dos empreendimentos hoteleiros participantes da pesquisa. A adoção de um modelo de negócios que tenha como tema transversal os processos que se alinhem ao modelo de desenvolvimento sustentável é aceito e, de alguma forma, praticado pela maioria dos empreendimentos respondentes. Nesse sentido o tema não é algo que não circula nos processos de discussão dos negócios hoteleiros. A adoção de um modelo de negócio que entenda e adote atitudes sustentáveis na relação como o entorno, também é aceita e é de conhecimentos de todos os respondentes. No entanto, o entendimento da verdadeira importância e a adoção da prática cotidiana de ações efetivas apresenta certos desencaixes em determinados itens. O fato de haver ainda uma minoria que não pratica ações de responsabilidade social e ambiental, indica a necessidade da adoção de uma política associativa efetiva que parametrize o grupo de resorts. A existência de 33,3% dos empreendimentos que ainda não seguem plenamente em conformidade com as legislações locais, mostra um cenário que necessita de uma ação coletiva mais efetiva. Entende-se que, nesse quesito específico, a resposta esperada seria de 100% de conformidade. O fato de 16,7% ainda não estarem totalmente em conformidade com o código de obras/edificações locais reforça esse cenário de fragilidade. Contribuindo ainda para isso e reforçando a necessidade de elaboração de uma norma de conduta associativa voltada à responsabilidade social e ambiental, 33,3% das organizações não possuem uma política clara de controle da poluição do ar, da água e sonora e nem apontaram soluções adotadas para tal.

No que tange às interfaces com o entorno, sob o prisma do respeito à cultura local e seguindo os critérios criados como parâmetros pelo Global Sustainable Tourism Council/GSTC, o fato de 16,7 % das organizações não possuem qualquer política de preservação dos sítios naturais e nem manter

nenhum programa de valorização da cultura local reforçam o conceito de “bolha” (Yázigi, 2003), enraizada nas comunidades.

Em termos construtivos observa-se que 33,3% dos empreendimentos não possuem uma política plena de uso de materiais sustentáveis, seja na construção ou na reforma. Entendendo que se tratam de grandes complexos hoteleiros, a não adoção plena dessa política tende a gerar um passivo ambiental bastante significativo nas comunidades onde esses complexos estão localizados. De uma forma geral, esse processo degenerativo no que tange ao uso incorreto de materiais construtivos, deve ser mitigado no curto/médio prazo.

O fato de 50,0% dos resorts respondentes não possuírem um programa que contemple o uso de materiais construtivos que aproveitem os recursos naturais do entorno reforça a constatação anterior.

As afirmações depositadas pelos respondentes - em que pese haver um grau crescente de conscientização sobre o tema da sustentabilidade em todos os seus prismas - indica para um longo caminho para conscientização definitiva no que tange à adoção de uma política ambiental adequada à operação dos resorts nas comunidade brasileiras.

Por fim, entende-se que a efetividade e o sucesso de uma política de sustentabilidade ambiental, social e econômica para a gestão dos resorts brasileiros não deve ser resultado de uma ação individualizada e específica de um determinado grupo de gestores ou tão somente de um processo de instituição de normas associativas, mas sim, de um trabalho coletivo onde todos os atores sociais envolvidos estejam presentes e contribuam para a construção de um destino comum sustentável. Portanto, ela deve ser resultado de ação coletiva, envolvendo as organizações hoteleira, as entidades representativas de classe, as autoridades governamentais federais, estaduais e locais, a sociedade civil organizada (associações de bairro, OSCIP's, ONG's, dentre outras) das comunidades atingidas pelos projetos e demais stakeholders interessados no tema da gestão de empreendimentos turísticos

sustentáveis.

Assim como o *Criteria for Hotels and Tour Operators*, desenvolvido pelo GSTC - Global Sustainable Tourism Council (2015) foi adotado como base para a pesquisa quantitativa da presente pesquisa, sugere-se que esse mesmo instrumento norteie a criação de uma norma associativa voltada especificamente aos resorts brasileiros, considerando as especificidades não só das organizações como, e principalmente, das características históricas, sociais e políticas das comunidades objeto de intervenção, bem como do patrimônio natural de suas regiões geográficas.

### 5.1 Limitações da pesquisa

Como todas as pesquisas, o presente estudo possui suas limitações, dentre as quais se destacam as que estão descritas a seguir:

a) Os respondentes são os filiados à Associação Brasileira de Resorts/ABR, maior associação sul-americana que agrega essa tipologia de meio de hospedagem e que é a entidade reconhecida, pelo Ministério do Turismo – Mintur, como a instituição oficial que representa a classe, no país. No entanto, nem todos os resorts brasileiros estão filiados à ABR, que possui seus requisitos mínimos para se filiar. Atualmente são 49 associados, com a possibilidade de ingresso, em 2020, de mais associados.

b) As questões foram oferecidas para resposta espontânea de seus gestores, sem necessidade de identificação. Respostas não foram direcionadas ou sugeridas. Nesse sentido os gestores tiveram a liberdade de fazerem suas colocações. Sendo assim, os gestores, embora tenham a liberdade de responder na forma anônima, sempre estão sujeitos à política de cada organização. Esse fator pode, em um momento ou outro, ter inter-

ferido na resposta de algum item específico;

c) As questões foram direcionadas ao corpo diretivo das organizações hoteleiras e foram respondidas por gestores da alta administração. Nesse sentido, a descrição real dos processos adotados pelos resorts e que envolvem questões relativas à sustentabilidade está sujeita a interpretação desse corpo diretivo podendo, eventualmente, não ser o quadro real interpretado pelos colaboradores.

d) Dos 49 associados a ABR, apenas 6 empreendimentos aceitaram participar da pesquisa e responderam corretamente o questionário.

## Referências

- Acselrad, H. (2016b) *A Gestão sustentável para os meios de Hospedagem*. Brasília: Conselho Nacional do Turismo.
- Bonfato, A.C., & Ramos, F. A. (2016b) Brazilian resorts: An overall performance evaluation for the triennium 2013/2015. In: *El turismo y la experiencia del cliente: IX jornadas de investigación en turismo*, Anais, Universidad de Sevilla, p 241-268. Disponível em <https://idus.us.es/xmlui/handle/11441/52763>, acessado em 27/04/2018.
- Bonfato, A.C., Ramos, F. A., Baltieri, M. A. T. Resorts no Brasil: uma avaliação do desempenho, *RB-TUR - Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*. São Paulo, 10(2), pp. 351-373, maio/ago. 2016a. <http://dx.doi.org/10.7784/rbtur.v10i2.921>
- Bonfato, A. C. & Franco, M. (2017). Economic impacts of the crisis on revenues of Brazilian resorts (2013-2015). *Revista Turismo & Desenvolvimento*, 27/28, 1257 - 1271. e-ISSN 2182-1453
- Brandon, K. (1996) *Ecotourism and Conservation: A Review of Key Issues*. World Bank Environment Department, Paper No. 033. Washington, DC: World Bank.
- Butler, J. (2008) The compelling "hard case" for "green" hotel development. In: *Cornell Hospitality Quarterly*, 49(3), 234-244
- Casado, M. (2010). *Introdução à construção sustentável*. Recife: UNIP pósgraduação (apostila).
- Castelli, G. (2006) *Gestão hoteleira*. São Paulo: Saraiva
- Central Ar. (2018) *Tecnologia Inverter: o seu ar condicionado mais econômico!* (2013) Disponível em: <http://www.soartigos.com/artigo/10103/tecnologia-inverter:-o-seu-arcondicionado-mais-economico!>. Acesso em: 12 mai.2018.
- Costa, S. F. (2001) *Método científico: os caminhos da investigação*. São Paulo: Harbra.
- Deca. (2008) *Uso racional de água: sistemas de descarga*. Disponível em: [www.deca.com.br](http://www.deca.com.br). Acesso em: 13 set. 2019.
- Dencker, A. F. M. & Bueno, M. (orgs.) (2006). *Hospitalidade: cenários e oportunidades*. São Paulo: Pioneira Thomson Learning.
- Ecoleo - Associação Brasileira para Sensibilização, Coleta, Reaproveitamento e Reciclagem de Resíduos de óleo Comestível. (2008). *Produtos ecológicos*. Disponível em: [www.leomadeiras.com.br](http://www.leomadeiras.com.br). Acesso em 05 dez. 13 set 2019
- Estevam, P. (2013) *Elevadores inteligentes consomem menos energia*. *Revista TKE em movimento*. Edição 22. Ano 8. Disponível em [http://www.thyssenkruppelevadores.com.br/site/Download.aspx?d=informativo&f=140820131556\\_TKEmovimento\\_22.pdf](http://www.thyssenkruppelevadores.com.br/site/Download.aspx?d=informativo&f=140820131556_TKEmovimento_22.pdf). Acesso em: 8 jul. 2013.
- GBC - Green Building Council. (2006) *Building Materials: What Makes a Product Green?* Disponível em: [www.buildinggreen.com/auth/article.cfm?fileName=090101a.xml](http://www.buildinggreen.com/auth/article.cfm?fileName=090101a.xml). Acesso em: 13 set. 2019.
- Gee, C. Y. (1998) *Resorts development and management* (2. ed.) East Lansing, Mich.: Educational Institute of the American Hotel & Motel Association - AMHA.
- Gil, A. C. (2008). *Como elaborar projetos de pesquisa*. (4. ed.) São Paulo: Atlas.
- GSTC - Global Sustainable Tourism Council (2015). *Criteria for Hotels and Tour Operators*. Retrieved October, 29, 2015. Disponível em: <https://www.gstcouncil.org/en/docs/category/40-criteria-for-hotels-and-tour-operators.html>
- IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (2010) *Pesquisa sobre Pagamento por Serviços Ambientais Urbanos para a Gestão de Resíduos Sólidos*. Relatório de Pesquisa. Brasília, 2010. p. 63.
- JLL - Jones Lang LaSalle (2016). *Hotelaria em números 2016*. São Paulo: Jones Lang LaSalle.
- JLL - Jones Lang LaSalle (2003). *Hotelaria em números 2002*. São Paulo: Jones Lang LaSalle.

- Lakatos, E. & Marconi, M. A. (2001). *Fundamentos da metodologia científica*. (4. Ed.) São Paulo: Atlas.
- Linhares, R. (2016). Aplicação de materiais e técnicas sustentáveis em uma obra de retrofit de uma unidade hoteleira – estudo de caso, in: *XVI Encontro Nacional de tecnologia do ambiente construído*. Desafios e Perspectivas da Internacionalização da Construção São Paulo, 21 a 23 de Setembro de 2016.
- Mattera, M. & Melgarejo, A. M. (2012) *Strategic Implications of Corporate Social Responsibility in Hotel Industry: A Comparative Research between NH Hotels and Meliá Hotels International*, disponível em <https://www.researchgate.net/publication/291220910-Strategic-Implications-of-Corporate-Social-Responsibility-in-Hotel-Industry-A-Comparative-Research-between-NH-Hotels-and-Melia-Hotels-International> acessado em 13 setembro 2019. DOI: 10.18870/hlrc.v2i4.85
- Mill, R. C. & Kahl, S. (2003). *Resorts: administração e operação*. São Paulo: Bookman
- ONU - Nações Unidas. (1987) *A ONU e o meio ambiente*. Disponível em: <http://nacoesunidas.org/acao/meio-ambiente/>. Acesso em: 15 de setembro 2015
- Oliveira, C. (2009). *O paradigma da sustentabilidade na seleção de materiais e componentes para edificações*. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Santa Catarina/UFSC Florianópolis.
- Oliveira, L. R., Medeiros, R.M., Terra, P. B. & Quehas, O. L. (2012) Sustentabilidade: da evolução dos conceitos à implementação como estratégia nas organizações. *Produção*, 22(1), 70-82, jan./fev. Disponível em [http://www.scielo.br/pdf/prod/v22n1/aop\\_0007\\_0245.pdf](http://www.scielo.br/pdf/prod/v22n1/aop_0007_0245.pdf) acessado em: 17 fev. 2020. DOI: 10.1590/S0103-65132011005000062
- Physlink. Physics and Astronomy on-line (2013) What are liquid crystals made of? *Revista Ciências do Ambiente Online*. Agosto, 2006. Volume 2. Número 282. Disponível em: <http://www.physlink.com/Education/AskExperts/ae303.cfm>. Acessado em: 03 jul. 2013.
- Proserpio, R. (2007) *O avanço das redes hoteleiras Internacionais no Brasil*. São Paulo: Aleph.
- Roaf, S., Fuentes, M. & Thomaz, S. (2009). *Ecohouse – A casa ambientalmente sustentável*. 3ª edição. Porto Alegre: Bookman, 408 p.
- Roaf, S., Fuentes, M. & Thomaz, S. (2006). *Closing the loop: benchmarks for sustainable building*. Londres: Ed Riba Enterprises, 2004.
- Rosa, S. E. S. & Tavares, M. M. (2012) *A recente expansão dos resorts no Brasil*. *BNDES Setorial*, Rio de Janeiro, n. 16, set. 2012 Retrieved August, 12, 2012. Disponível em: [www.bndes.gov.br/SiteBNDES/bndes/bndes\\_pt/Institucional/Publicacoes/Consulta\\_Expressa/Setor/Turismo/200209\\_16.html](http://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/bndes/bndes_pt/Institucional/Publicacoes/Consulta_Expressa/Setor/Turismo/200209_16.html)
- Sahivaara, S. (2015). Generation Y as an emerging customer segment in hotels: Case: Hotel Yöpuu. (Bachelor's thesis, JAMK University of Applied Sciences). Retrieved from [https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/89364/Sahivaara\\_Sonja.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/89364/Sahivaara_Sonja.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Sahara (2006). *Manual de construção com o bloco Tijolito*. Disponível em: [www.sahara.com.br](http://www.sahara.com.br). Acesso em: 10 jul. 2006.
- Santaella, L. (2006). *Comunicação e pesquisa: projetos para mestrado e doutorado*. 2. ed. São Paulo: Hacker.
- Severino, A. J. (2002) *Metodologia do trabalho científico*. 22. ed. São Paulo: Cortez.
- Swarbrooke, J. (2002) *Turismo e meio ambiente: uma abordagem integrada*. São Paulo: Roca.
- Tavares, I. (2014). *Gestão Ambiental Na Hotelaria: Tecnologias E Práticas Sustentáveis Aplicadas Nos Hotéis De João Pessoa-Pb*. João Pessoa, Paraíba, Brazil.
- Weygandt, J. J. (2005). *Hospitality financial accounting*. New Jersey: John Wiley & Sons.
- Yázigi, E. (2003). *Turismo uma Esperança condicional*. São Paulo: Global.
- Yulderson, J. (2013). *Projeto integrado e construções sustentáveis*. Porto Alegre: BOOKMAN.