

Alexandre José P. Donato
Aline Romeu Xavier
Andrei Raybolt dos Santos
Pedro Rodrigo Rolim

PROBLEMA

Carência de vagas para pernoite na cidade do rio de janeiro

1. atendimento da demanda turística
2. atendimento da demanda social

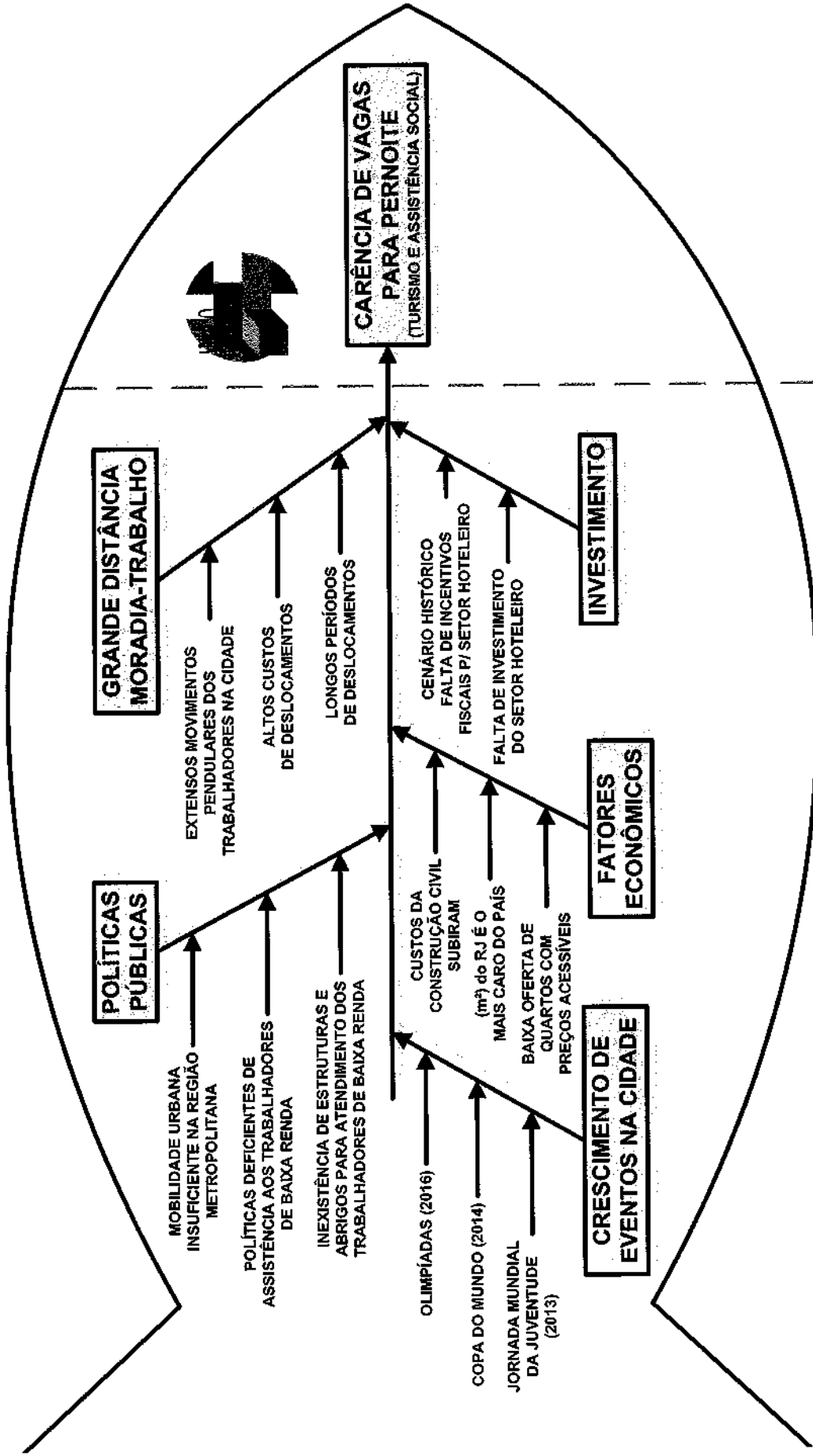
MACRO AMBIENTE

1. intensificação do calendário de eventos da cidade e o crescente número de turistas na cidade
2. trabalhadores submetidos a intenso movimento pendular devido a grande extensão do território
3. terrenos subutilizados no centro da cidade e próximo a locais de grandes eventos

OPORTUNIDADE

associar a obrigatoriedade de oferta de grande capacidade de acomodações para os jogos olímpicos de 2016 ao atendimento da demanda permanente por vagas para pernoite (turística e social)

DIAGRAMA CAUSA E EFEITO



CAUSAS | **EFEITO**

CALENDÁRIO DE GRANDES EVENTOS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO



Copa das Confederações Fifa 2013(15 a 30 de junho 2013);



Jornada Mundial da Juventude - JMJ Rio 2013 (23 a 28 de julho de 2013);



Copa do Mundo Fifa 2014 (12 de junho de 2014 a 13 de julho de 2014);



Olimpíadas 2016

A RIOTUR HOJE POSSUI UMA POLÍTICA DE INTENSIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CALENDÁRIO OFICIAL PERMANENTE DA CIDADE

- . carnaval
- . feiras de negócios
- . reveillon
- . encontros internacionais
- . rock in rio
- . eco 92 – rio + 20

No mundo da rua

“Perfil das pessoas que dormem nas praças e calçadas do Rio de Janeiro não é de mendigos, bêbados ou meninos.

São trabalhadores adultos que muitas vezes não têm dinheiro para voltar para casa”



Av Presidente Vargas esq. Av Rio Branco Fonte: JBOonline, 16/06/10

“Estima-se que, de cada quatro moradores que passam a noite nas ruas e praças do Rio, um tem casa ou lugar onde dormir. Moram na periferia, (...) Como fica a quase duas horas do centro, moradores do Nova Sepetiba voltam a morar nas ruas. “São trabalhadores sem o direito de ir-e-vir por falta de dinheiro”, define Maria Juraci, diretora da Fundação Leão XIII, ligada ao Estado do Rio, que administra abrigos e albergues no Rio, insuficientes para atender a essa nova demanda.”

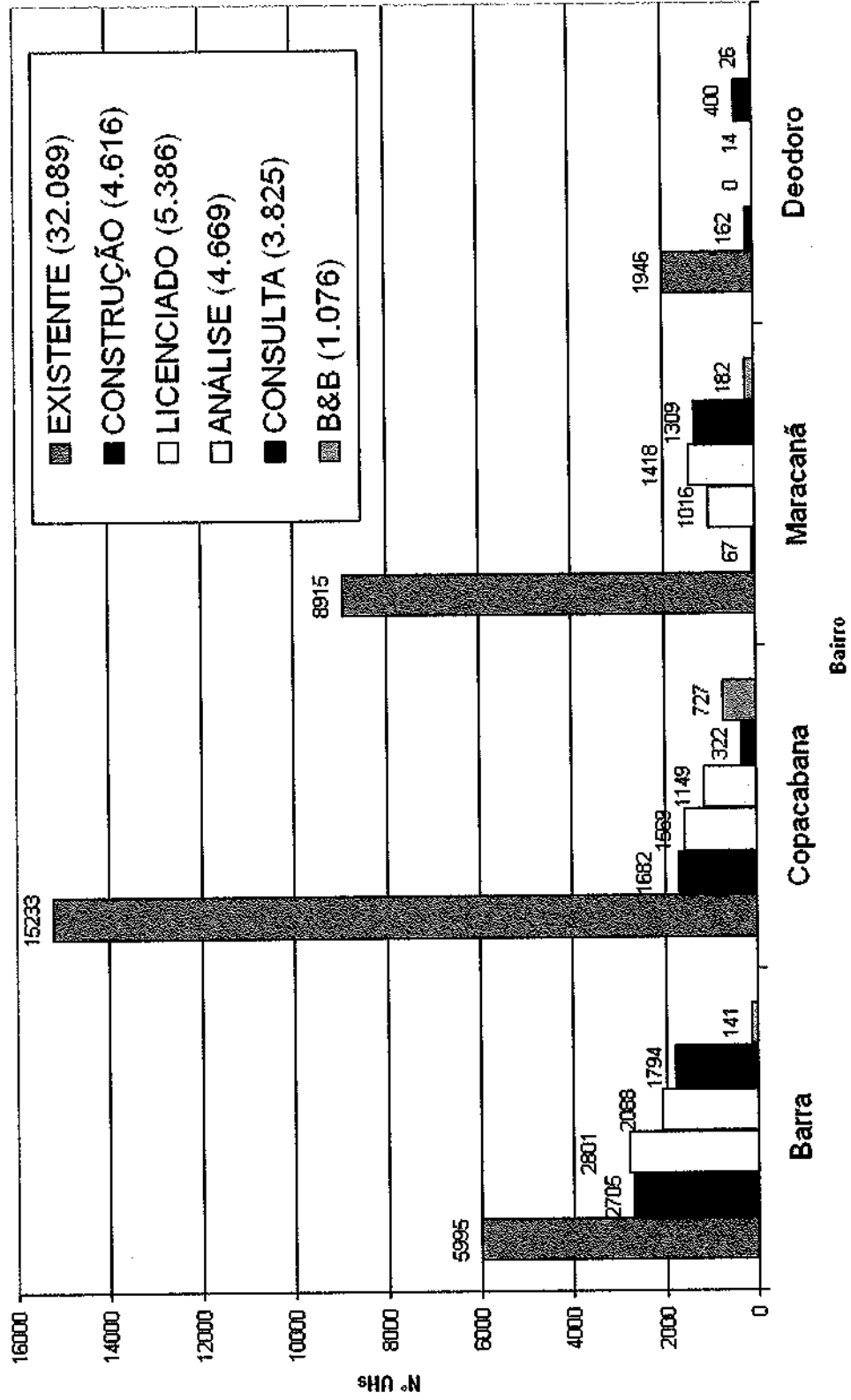
Isto é edição: 1729 | 21.Nov.02



INTRODUÇÃO AO CAPÍTULO DE ACOMODAÇÕES DO DOSSIÊ DE CANDIDATURA DO RIO DE JANEIRO

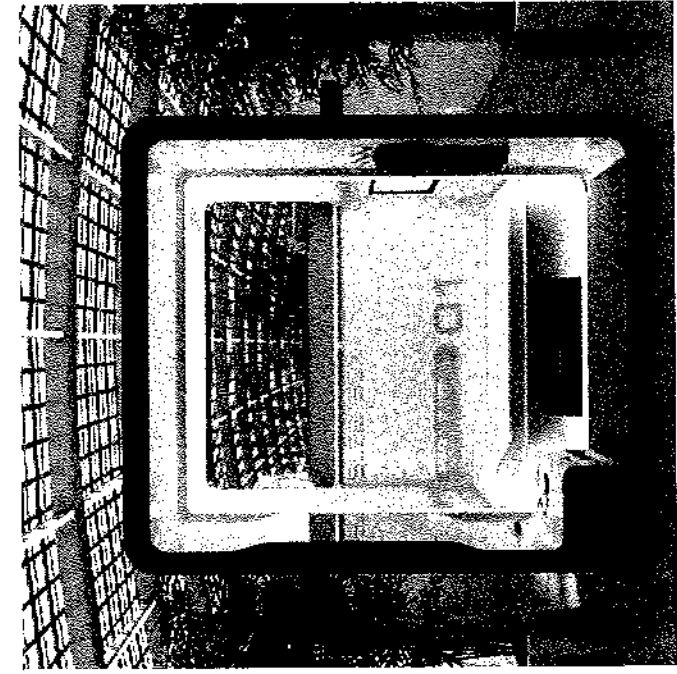
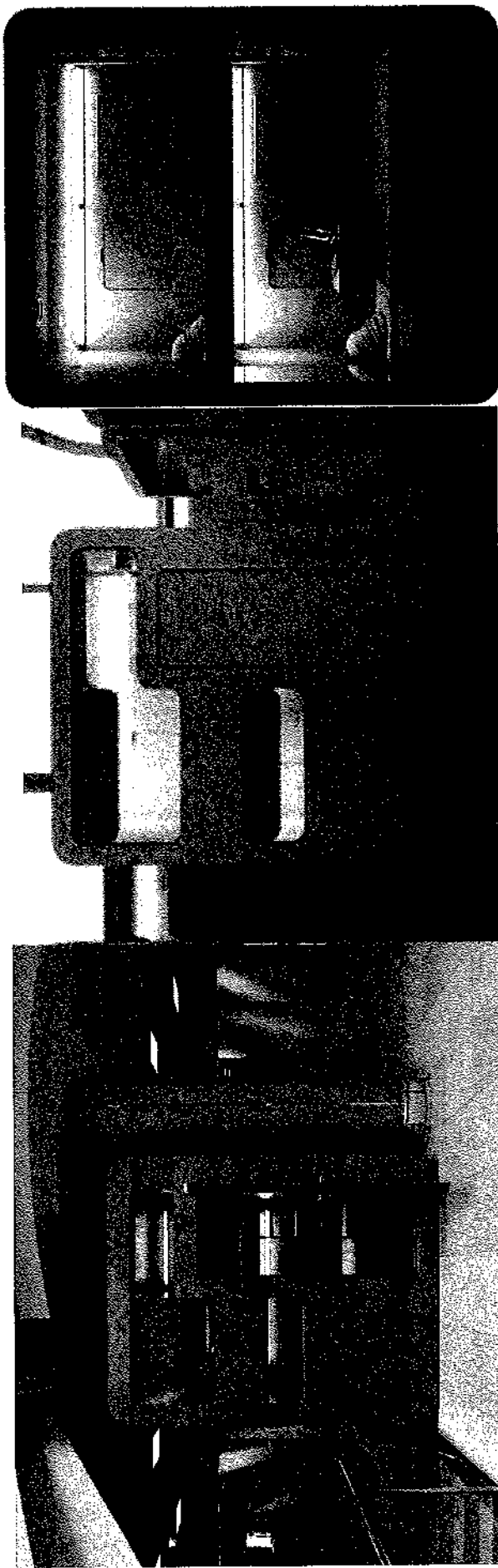
- . combinação variada de tipos e localização dos quartos.
- . ofertas com novo padrão de acomodação que represente um vetor de legado social, econômico e ambiental
- . A relação total de quartos garantidos complementada por iniciativas de acomodação, para o público diversificado
- . O projeto de acomodações do Rio representa uma oportunidade tangível de transformação, com projetos de legado significativos relacionados à inclusão social e promoção do turismo

COMITÊ DE ACOMODAÇÕES JOGOS OLÍMPICOS 2016 SMU, EOM, RIO 2016, IRPH, RIO TUR

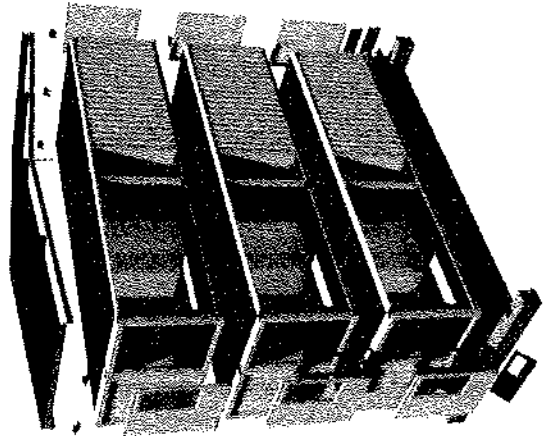
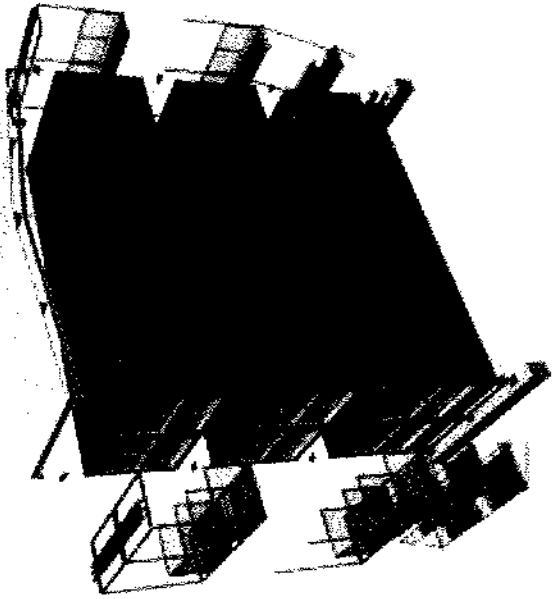
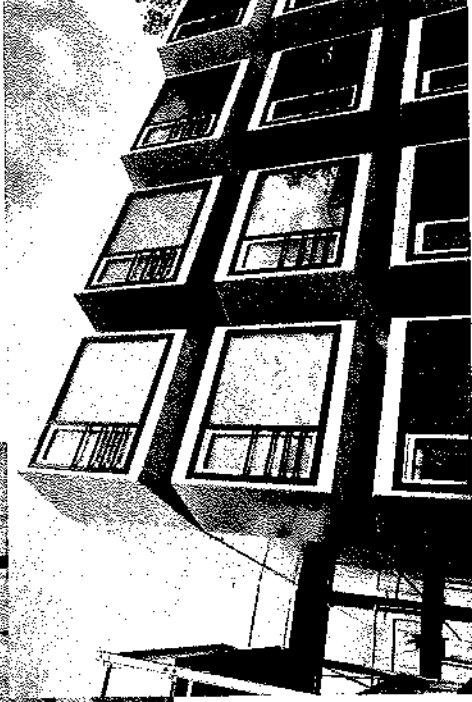
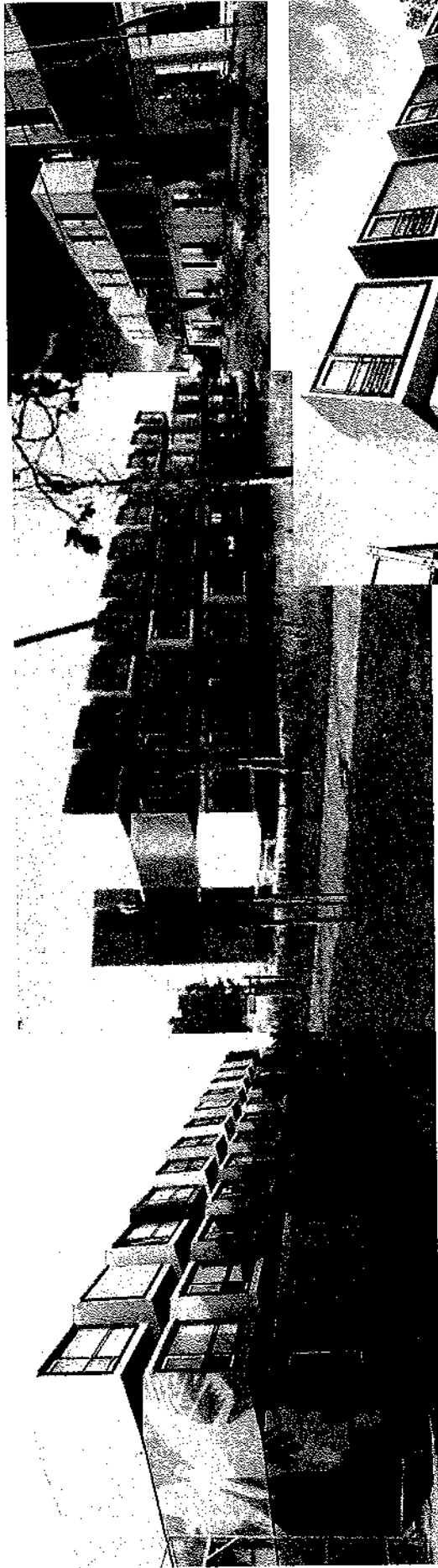


Fonte dos dados: Rio Negócios 30.11.2012

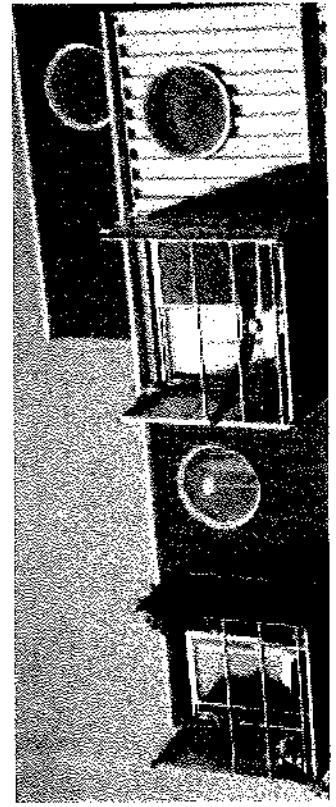
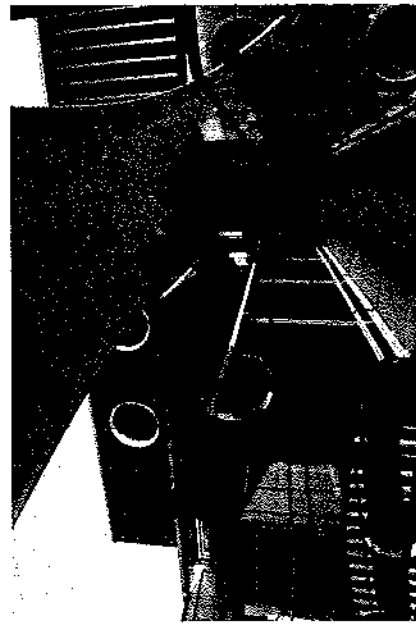
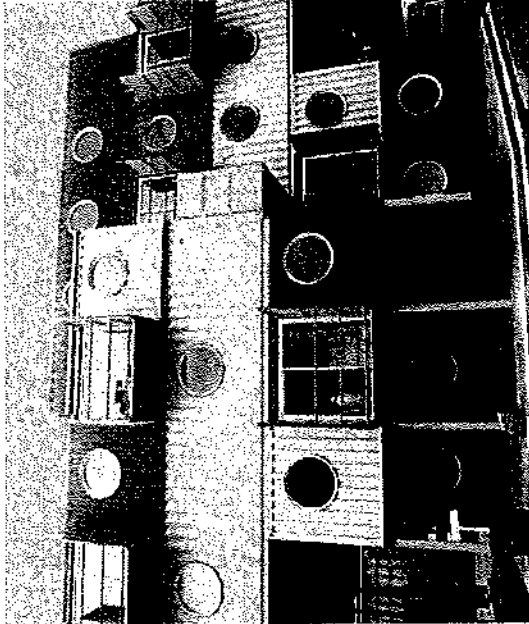
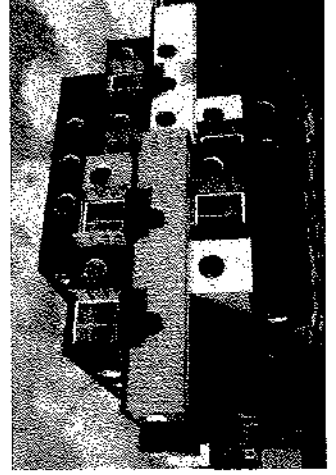
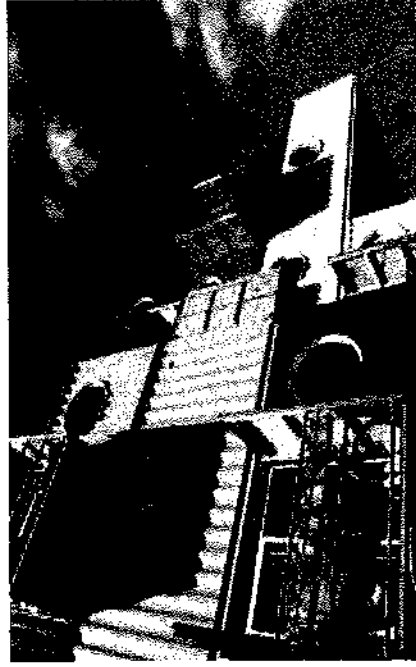
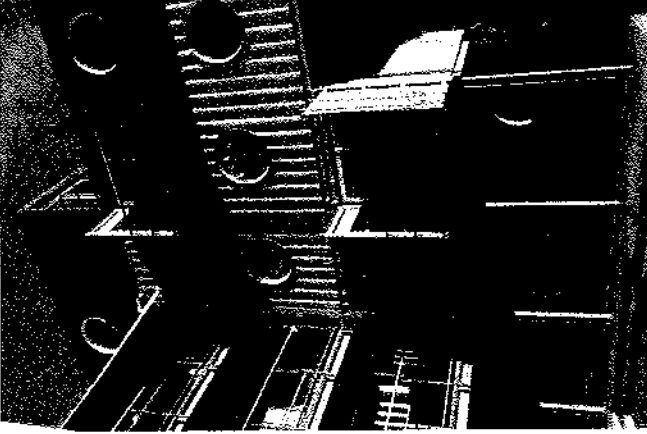
BENCHMARKING – SLEEP BOX



BENCHMARKING – GRUPAMENTO DE UNIDADES MODULARES



BENCHMARKING – CONTAINER CITY - LONDRES



OBJETIVO

Criar um equipamento urbano para pernoite, destinado ao atendimento de demanda social e turística na cidade do rio de janeiro

PROPOSTA

- . gestão do legado olímpico
- . serviço social municipal
- . novo segmento para atendimento à crescente indústria do turismo na cidade

PLANO DE IMPLANTAÇÃO

- . **BRANDING** associado ao legado olímpico e nova identidade visual urbana
- . concurso internacional de projeto de arquitetura
- . arquitetura inovadora, sustentável e flexível
- . requalificação urbana e dinamização de uso de terrenos subutilizados

STAKEHOLDERS

CASA CIVIL, EOM, RIOTUR, SMAS, RIO NEGÓCIOS, SMU, IRPH, turistas e trabalhadores

MATRIZ DE PRIORIZAÇÃO DE OPORTUNIDADES

		IMPACTO SOBRE O ABRIGO CARIOCA		
		ALTO	MÉDIO	BAIXO
PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA	ALTA	<p>DEMANDA POR QUARTOS INDIVIDUAIS</p> <p>GRANDE ESTABILIDADE MIGRATÓRIA TEMPORÁRIA</p> <p>GRANDE FREQUÊNCIA DE VISITAS</p>	<p>AUMENTO DO NÚMERO DE TURISTAS</p> <p>GRANDES EVENTOS NA CIDADE</p>	
	MÉDIA	<p>INCENTIVOS FISCAIS PARA AINDA SELECIONAR O TERRENO</p>	<p>REQUALIFICAÇÃO URBANA DA ÁREA E VALORIZAÇÃO DO VALOR DO TERRENO</p>	
BAIXA			<p>CONCESSIONÁRIOS INTERESSADOS NO FINANCIAMENTO TOTAL DO NEGÓCIO</p>	



MATRIZ DE PRIORIZAÇÃO DE AMEAÇAS

		IMPACTO SOBRE O ABRIGO CARIOCA		
		ALTO	MÉDIO	BAIXO
PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA	ALTA	<ul style="list-style-type: none"> DIMINUIÇÃO OFERTA EGUÍPO DE DESLOCAMENTOS 	<ul style="list-style-type: none"> AMEAÇAS NOVOS ENTRANTES 	<ul style="list-style-type: none"> LEGISLAÇÃO RESTRITIVA
	MÉDIA	<ul style="list-style-type: none"> AUMENTO DE IMPOSTOS ESTRATÉGIAS INDUSTRIAL DO TURISMO INACEDÍVEL 	<ul style="list-style-type: none"> OCUPAÇÃO DOS TERRENOS OCIOSOS OFERTA MAIOR QUE A DEMANDA 	<ul style="list-style-type: none"> BARREIRAS DE ENTRADA : CUSTO E TECNOLOGIA
	BAIXA	<ul style="list-style-type: none"> DIMINUIÇÃO DA DISTÂNCIA MORADIA TRABALHO 	<ul style="list-style-type: none"> POUCOS CONCESSIONÁRIOS INTERESSADOS NA GESTÃO NO NEGÓCIO 	

Forças – Strengths

- 1- O empreendimento não exige grandes vultos de recursos financeiros
- 2 - Poucas opções no segmento
- 3 – Baixo custo de implantação
- 4 – Estrutura flexível que responde às demandas sazonais
- 5 – Diálogo com o poder concedente local

Fraquezas – Weakness

- 1- Preço adequado ao estabelecido nos estabelecimentos do tipo “Albergue” percebido como produto de qualidade inferior ao que é de fato
- 2 - Clientela turística nacional não habituada ao conceito
- 3 – Ociosidade sem planejamento

REDUZIR

Oportunidades - Opportunities

- 1- A cidade do RJ será palco de grandes eventos de turismo
- 2- Crescente interesse dos turistas associado à imagem da cidade
- 3- Investimento público local (transportes, saneamento etc.)
- 4- Alinhamento entre as diversas esferas de governo
- 5- Infraestrutura adequada, aptidão local, mão de obra qualificada.
- 6 – Possibilidade de criação de marcas
- 7 - Possibilidade de parcerias público-privadas

Ameaças – Threats

- 1- Possível oscilação do mercado poderá prejudicar o equilíbrio econômico-financeiro do negócio.
- 2- Saturação do ambiente com opções de hospedagem.
- 3- Dependência de fornecedores
- 4 - Qualidade do acesso e do entorno
- 5 – Susceptibilidade à estação do ano
- 6 – Imagem do RJ associada à segurança

- Poder de barganha dos Fornecedores
- Central de compras única - aquisições em grande quantidade
 - Riscos reduzidos com fornecedores - contratos Prefeitura.

Poder de barganha dos clientes

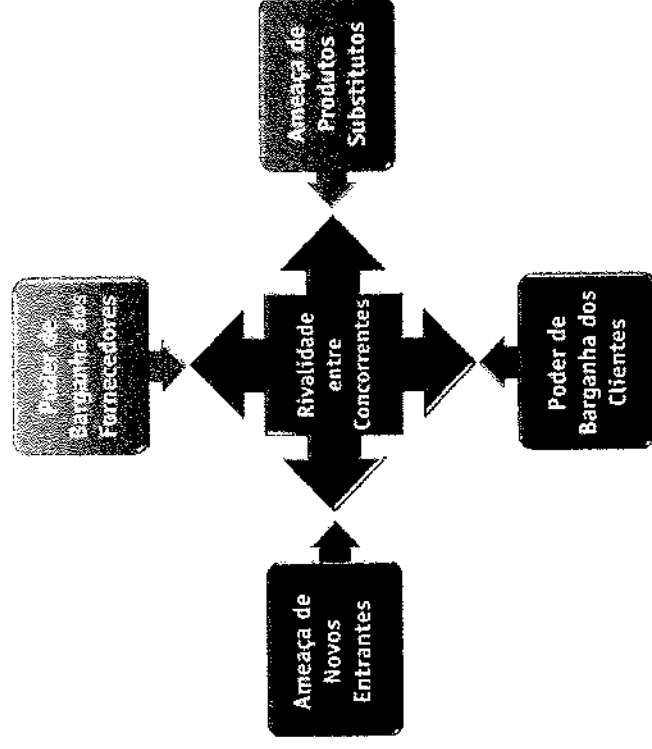
- Captação de novos clientes - *brand management*
- conceitos alternativos de hospedagem

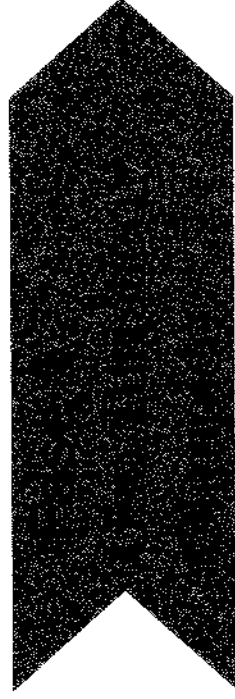
Ameaça de novos entrantes

- O Abrigo Carioca é a ameaça, sobretudo ao ramo independente
- A escala não configura estratégia agressiva de competição

Ameaça de produtos substitutos

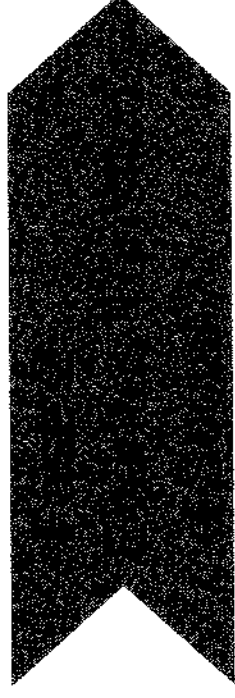
- O Abrigo Carioca inaugura produto dentro de um *trade* amplo e diversificado
- Não é novidade em alguns países europeus e asiáticos
- Cria uma clientela que também poderá se interessar por tais modelos existentes.





Abrigo Carioca Barra

- 300 UHs
(100 containers)



Abrigo Carioca Barra

- 120 UHs
- ## Abrigo Carioca Lapa
- 42 UHs
- ## Abrigo Carioca Tiradentes
- 138 Uhs

Total 300 UHs

SEGMENTAÇÃO DOS SERVIÇOS

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Até 2	1	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Diário	4 pernoites p/ semana	[Redacted]
2 dias (fonte: ABIH-RJ, 2011)	1 dia obrigatoriamente	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Periódica	Diária	[Redacted]
24 h	Pernoite	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
Venda máquinas bebidas quentes, cold drinks, snacks	Fornecimento café da manhã simples	[Redacted]
Calendário de Eventos Riotur	Constante – 100% ocup.	[Redacted]
Ocupação de 68,58% (Barra)	(fonte: Hotel Escola Popular do Rio de Janeiro)	[Redacted]
e 81,56% (Centro) (fonte: ABIH-RJ, 2011)		[Redacted]
Internet, balcão	Sem reserva - hóspedes cadastrados	[Redacted]

ESCOPO DO PROJETO DE ARQUITETURA

PROJETO DEVERÁ SER SELECIONADO POR CONCURSO DE ARQUITETURA INTERNACIONAL ORGANIZADO PELA PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO E PELO IAB.

SÃO PARÂMETROS PARA A SELEÇÃO DO PROJETO:

1. ESTRUTURAS MODULARES FLEXÍVEIS
2. MÚLTIPLAS POSSIBILIDADES DE IMPLANTAÇÕES
3. SELO QUALIVERDE
4. SOLUÇÕES INOVADORAS ASSOCIADAS AO *BANDING* DO PROJETO - FORTE IDENTIDADE VISUAL

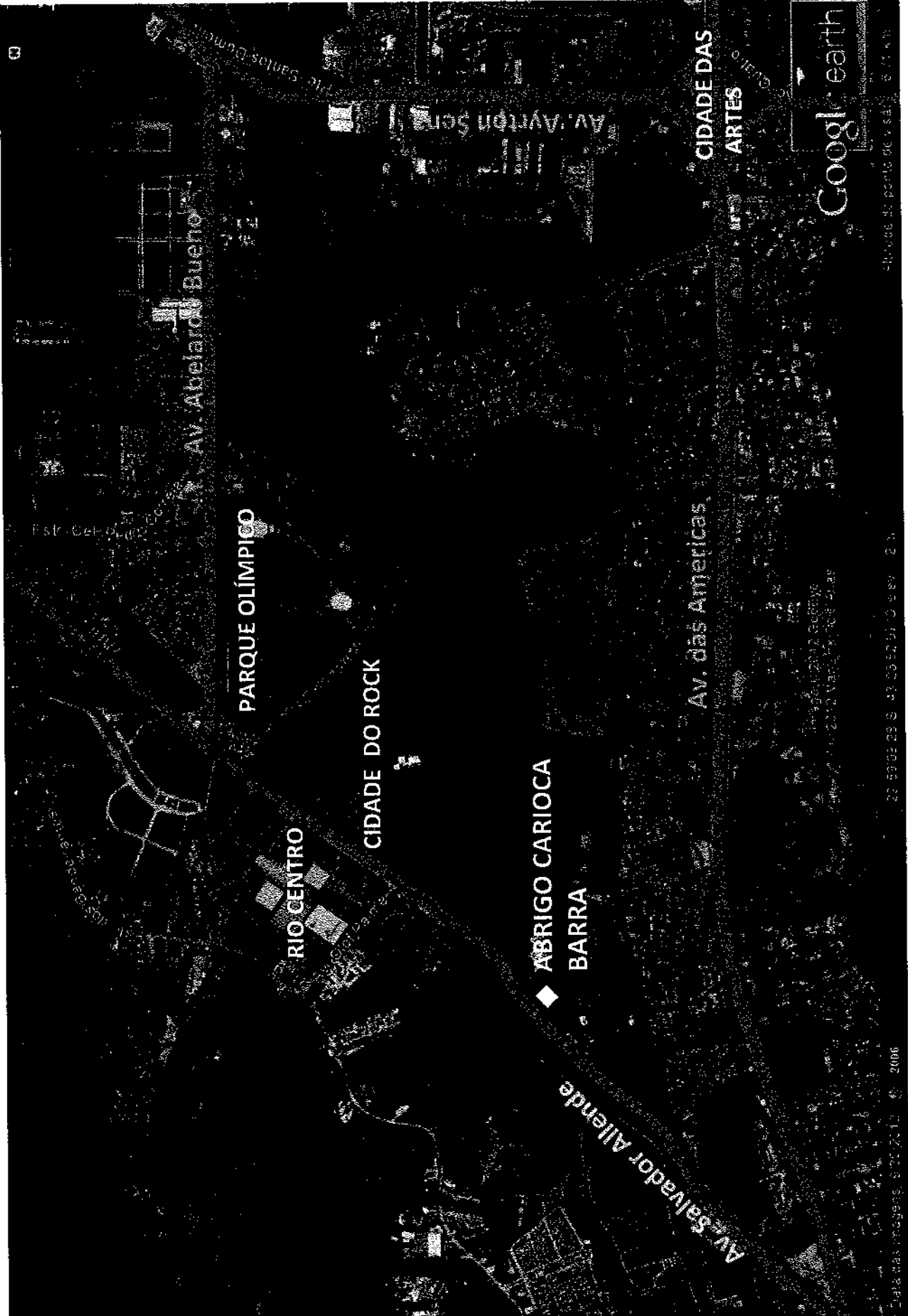
COMPLEXO DO ABRIGO CARIOCA PARA USO HOTELEIRO OLÍMPICO, SERÁ INSTALADO EM 2016

LOCAL: BARRA DA TIJUCA IMPLANTAÇÃO DE 300 UNIDADES HOTELEIRAS EM TERRENO MUNICIPAL, PRÓXIMO AO PARQUE OLÍMPICO

QUANTITATIVO: IMPLANTAÇÃO DE 100 MÓDULOS DORMITÓRIOS (300 UH), 50 MÓDULOS BANHEIROS, 5 MÓDULOS ALIMENTAÇÃO, 3 MÓDULOS ADMINISTRAÇÃO E 3 MÓDULOS SERVIÇOS – 2.400,00 m² DE ÁREA CONSTRUÍDA, CONSIDERANDO 2 A 3 PAVIMENTOS E TERRENO DE APROXIMADAMENTE 3.000,00m² – TAXA DE OCUPAÇÃO 50%

SERÁ OPERACIONALIZADO POR EMPRESA DE TURISMO

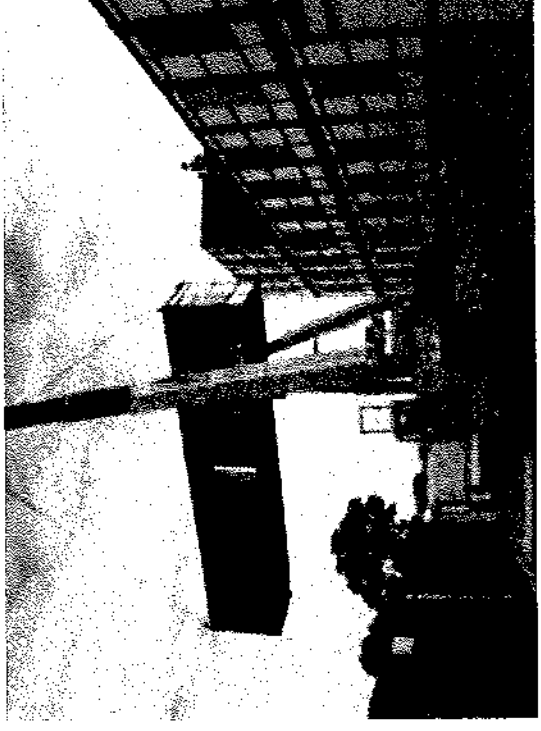
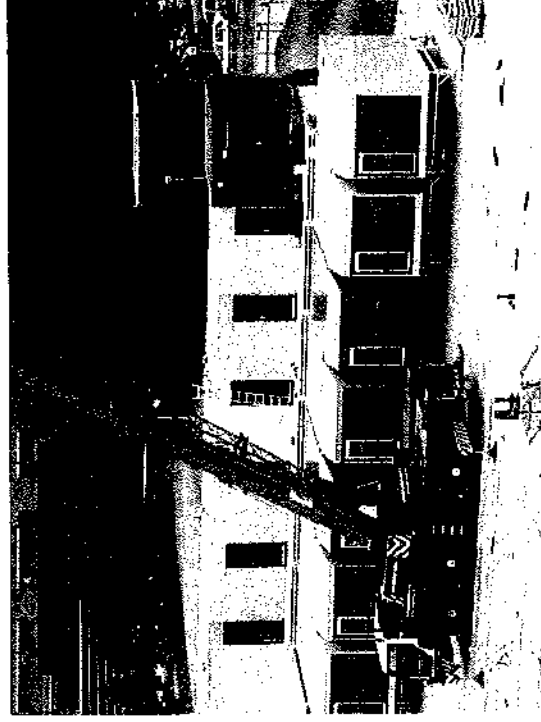
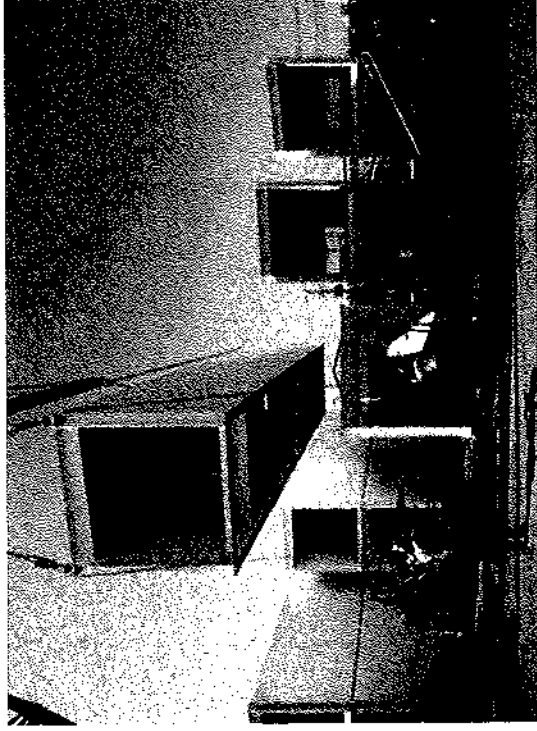
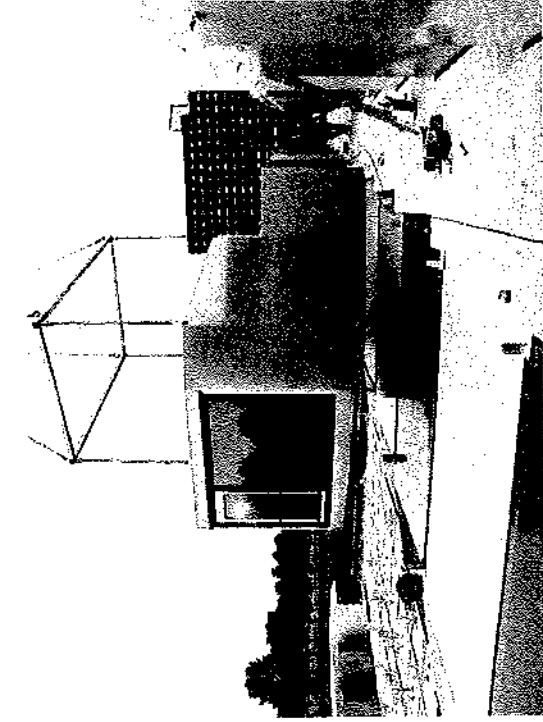
AS TAXAS COBRADAS ATENDERÃO AOS PADRÕES DE MERCADO INTERNACIONAL



Google earth

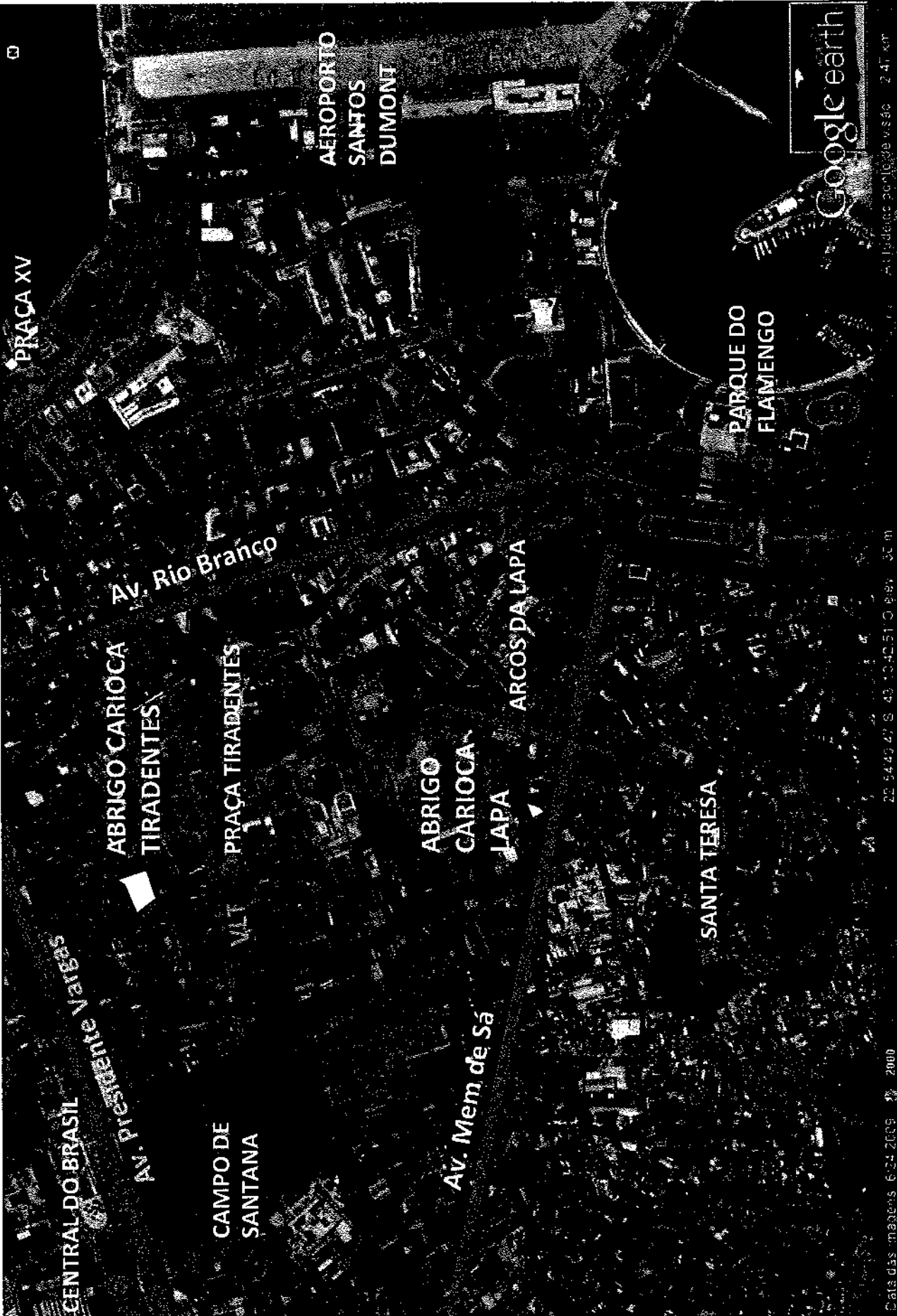
© 2006 Google. All rights reserved. 20060529 13:03:43 UTC -0500 (GMT-05:00) 23° 59' 05.29" S 46° 03' 43.11" W

ARQUITETURA FLEXÍVEL – MODULAR E TRANSPORTÁVEL



3 COMPLEXOS

- 1. PERMANECEM NA BARRA DA TIJUCA 120 UH QUE CONTINUAM DESTINADAS A USO TURÍSTICO**
QUANTITATIVO: MANUTENÇÃO DE 40 MÓDULOS DORMITÓRIOS, 20 MÓDULOS BANHEIROS, 2 MÓDULOS ALIMENTAÇÃO, 2 MÓDULOS ADMINISTRAÇÃO / SERVIÇOS
- 2. RUA DO LAVRADIO (LAPA) EM TERRENO MUNICIPAL, DESTINADO A USO TURÍSTICO**
QUANTITATIVO: IMPLANTAÇÃO DE 14 MÓDULOS DORMITÓRIOS (42 UH), 7 MÓDULOS BANHEIROS, 1 MÓDULO ALIMENTAÇÃO, 1 MÓDULO ADMINISTRAÇÃO / SERVIÇOS
- 3. AV PASSOS (TIRADENTES) –EM TERRENO FEDERAL, DESTINADO A USO SOCIAL**
QUANTITATIVO: IMPLANTAÇÃO DE 46 MÓDULOS DORMITÓRIOS (138 UH), 23 MÓDULOS BANHEIROS, 4 MÓDULOS ADMINISTRAÇÃO / SERVIÇOS



0

PRACA XV

CENTRAL DO BRASIL

Av. Presidente Vargas

ABRIGO CARIOCA
TIRADENTES

CAMPO DE
SANTANA

PRACA TIRADENTES

Av. Rio Branco

Av. Mem de Sá

ABRIGO
CARIOCA

LAPA

ARCOS DA LAPA

AEROPORTO
SANTOS
DUMONT

SANTA TERESA

PARQUE DO
FLAMENGO

Google earth

Data das imagens: 6/24/2009 © 2000

22 5443247 S 43 1534251 O Elev: 30 m

Altitude do local: 247 m

CUSTO - VOLUME - LUCRO: ABRIGO CARIOCA

Fase 1 – Abrigo Carioca Barra

Resumo Composição de Custos

Materialis	520.000,00
Equipamentos	4.550.000,00
Mão de obra	4.050.000,00
Projetos e BDI	2.440.000,00
TOTAL	11.560.000,00

Projeção Exercício – 6 meses

Prev. UH vend.	38.325 (70% ocup)
Valor Diária	120,00
Receitas	5.360.000,00
Gastos depart.	729.000,00
Gastos operac.	1.840.000,00
Total Operacional	2.790.000,00

Fase 2 – Abrigos Lapa e Tiradentes

Resumo Composição de Custos

Materialis	590.000,00
Equipamentos	420.000,00
Mão de obra	810.000,00
Projetos e BDI	420.000,00
TOTAL	2.240.000,00

Anual Barra Lapa Tiradentes

30.660 (70%)	12.264 (80%)	28.704 (100%)
60,00	60,00	0,00
2.453.000,00	981.000,00	0,00
399.000,00	160.000,00	230.000,00
552.000,00	294.000,00	517.000,00
1.502.000,00	527.000,00	-747.000,00

A Prefeitura não aproveita a OPORTUNIDADE (somente Abrigo Assistência)

Resumo Composição de Custos

Material	340.000,00		
Equipamentos	2.090.000,00	Custo	5.450.000,00
Mão de obra	1.940.000,00	Implantação	
Projetos e BDI	1.080.000,00	VPL custeio	7.280.000,00
TOTAL	5.450.000,00	Total	12.730.000,00

VALOR GERAL DE VENDA

	m ²	R\$
	960	11.520.000,00
	345	2.415.000,00
	1095	7.665.000,00
	2.400	21.600.000,00

2013

2016

2016 • TERMOS DE CONCESSÃO DE SERVIÇO A SER LICITADO PARA OPERAÇÃO PRIVADA - OPERAÇÃO OLÍMPICA + IMPLANTAÇÃO FASE 2

- GERENTE DO PROJETO: CASA CIVIL – CLIENTES: RIOTUR + SMAS
- NAO HAVERÁ REPASSE DE VERBA PÚBLICA PARA A OPERAÇÃO DOS SERVIÇOS
- **OS SERVIÇOS DE TURISMOS DEVERÃO SUBSIDIAR O SERVIÇO SOCIAL**
- 2016
- 2031 • OS PADRÕES DE ATENDIMENTO DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO SOCIAL SERÃO REGULADOS PELO PODER PÚBLICO
- DEVERÁ SER FEITA CONCESSÃO DE QUINZE ANOS PARA A PRESTAÇÃO DO SERVIÇO
- A CONCESSIONÁRIA DEVERÁ REALIZAR TREINAMENTO DE MÃO DE OBRA HOTELEIRA NOS PADRÕES DO PROGRAMA ESCOLA DE HOTELARIA DA SMAS

CAMPO SOCIAL: cidade sem pobreza extrema, sem desigualdades extremas e mais integrada culturalmente e socialmente

CAMPO ECONÔMICO: cidade com destaque global pela alta atratividade de negócios, reduzida taxa de desocupação e contínuo crescimento da renda média de seus trabalhadores, referência mundial em serviços e tecnologia e maior polo turístico do hemisfério sul; referência nacional na excelência do ambiente de negócios com destacada liderança na atração e manutenção de investimentos produtivos

CAMPO DA SUSTENTABILIDADE: referência mundial em desenvolvimento sustentável

CAMPO POLÍTICO: ser reconhecidos como um dos principais centros políticos e culturais do cenário global; realização de grandes eventos e sede de fóruns decisórios

QUADRO ÁREAS DE RESULTADO E INICIATIVAS ESTRATÉGICAS

DESENVOLVIMENTO SOCIAL

- . ATENDIMENTO PSICOSSOCIAL - REDUÇÃO DA POBREZA, REINserÇÃO SOCIAL (DIRETRIZES)

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

- . RIO CAPITAL DO TURISMO - INVESTIMENTO EM INFRA-ESTRUTURA + PROMOÇÃO DA CIDADE (I.D.)

MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE

- . RIO CAPITAL SUSTENTÁVEL – SELO QUALIVERDE (I.D.)

CULTURA

- . RIO PATRIMÔNIO CENTRO – REQUALIFICAÇÃO E INCENTIVO AO USO SUSTENTÁVEL
PRIORITÁRIAMENTE EM IMÓVEIS LOCALIZADOS NO CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE (I.D.)

LEGADO OLÍMPICO GARANTIR OS MAIORES BENEFÍCIOS POSSÍVEIS