

Estudo de Viabilidade – Hotel em Ribeirão Pires

Necessidades Identificadas na Cidade (“Carências”)

Ribeirão Pires, reconhecida como **Estância Turística**, tem experimentado um crescimento de eventos culturais e visitação, mas enfrenta lacunas importantes na sua infraestrutura turística. Um ponto crítico é a **falta de espaços de convenções de grande porte** e de hotéis modernos para hospedar visitantes corporativos e turistas. Atualmente, a cidade conta com pouquíssimas opções de hospedagem: o tradicional Hotel Estância Pilar (75 apartamentos, 150 leitos) e algumas pousadas/hotéis de pequeno porte ¹. Isso é insuficiente diante da demanda crescente. Em 2025, por exemplo, Ribeirão Pires sediou **mais de 90 eventos culturais, atraindo mais de 300 mil visitantes no ano** ². Grande parte desse público vem de fora, gerando necessidade de **hospedagem e espaços para eventos**. Contudo, **não há hotel upscale (categoria luxo)** na cidade – os existentes são simples ou de médio padrão, alguns já datados. Visitantes a trabalho (prestadores de serviço, técnicos, fornecedores) muitas vezes precisam se hospedar em cidades vizinhas por falta de acomodações adequadas em Ribeirão Pires. Essa **carência de um hotel com centro de convenções** e padrão elevado é destacada como uma oportunidade: até usuários relatam que o Hotel Pilar, apesar da estrutura de lazer, já não entrega boa relação custo-benefício – com *“diária muito cara para o que oferecem”* segundo avaliação de hóspedes ³. Em suma, **a cidade carece de um empreendimento hoteleiro moderno**, com facilidades para eventos corporativos e sociais, que supriria: (1) a ausência de centro de convenções; (2) a limitada oferta de leitos de qualidade para turistas e visitantes a trabalho.

Conceito do Hotel Proposto e Operações

Para atender essas necessidades, o **hotel proposto em Ribeirão Pires** será um empreendimento de perfil *“mixed-use”* dentro da hospitalidade, integrando **três frentes de operação**: - **Hospedagem** – Quartos modernos para turistas e viajantes de negócios, elevando o padrão de acomodação local (categoria upscale, ainda inexistente na cidade). - **Gastronomia – Restaurante** aberto ao público e hóspedes, oferecendo culinária de qualidade, possivelmente destacando a gastronomia regional e atendendo tanto moradores quanto visitantes. - **Entretenimento – Bar Rooftop** na cobertura – Um bar/lounge panorâmico, que seria inédito na região, tornando-se atração tanto para hóspedes quanto para o público local, ideal para happy hours e eventos sociais.

Além disso, o hotel contará com **infraestrutura para eventos e convenções**. Isso inclui salas modulares para reuniões corporativas, auditório ou salão para conferências, casamentos e outras celebrações. A proposta é que o empreendimento sirva também como **centro de eventos** da cidade, algo hoje suprido apenas por buffets independentes. *Em suma, o hotel operará de forma integrada*: hospedagem de qualidade, serviços de alimentação e bebida de alto nível, e espaços para eventos – suprimindo as principais lacunas identificadas no turismo local.

Localização: a área prevista fica na região central de Ribeirão Pires, próximo ao clube da cidade (Clube Ribeirão Pires). Essa localização central facilita o acesso dos moradores (para frequentar restaurante/rooftop e eventos) e dos turistas (por estar perto de pontos turísticos e da estação de trem/rodoviária). Ser central também aumenta a viabilidade operacional, pois o hotel se torna ponto de apoio para os eventos do calendário municipal realizados no centro. **Observação:** Neste relatório, focamos na

viabilidade de mercado e operacional; estudos arquitetônicos ou de engenharia específicos do terreno não foram incluídos.

Indicadores de Mercado e Demanda Local

Para embasar a viabilidade, analisamos dados econômicos e turísticos de Ribeirão Pires e região do Grande ABC, correlacionando-os aos serviços que o hotel oferecerá:

- **Abertura de Novas Empresas:** Ribeirão Pires vive um bom momento de empreendedorismo, com **centenas de novas empresas sendo registradas anualmente**. Em 2024, foram **326 empresas abertas** no município ⁽⁴⁾, e somente de janeiro a setembro de 2025 já havia **298 novas empresas** registradas ⁽⁴⁾ – indicando crescimento contínuo. Isso representa em média ~30 a 40 novas empresas por mês; por exemplo, somente em *agosto de 2025* abriram-se 25 novos negócios na cidade ⁽⁵⁾. A maioria são pequenos negócios (77% MEIs no ABC ⁽⁶⁾), mas também há investimentos maiores (como a chegada de redes de fast-food e indústrias ⁽⁷⁾). **Por que isso importa?** Mais empresas locais significam mais visitantes corporativos: fornecedores, consultores, treinadores e técnicos que vêm atender esses negócios. Hoje, **não há infraestrutura hoteleira adequada para hospedá-los** – um hotel novo supriria essa demanda latente de hospedagem corporativa. Além disso, o **dinamismo econômico local (novos negócios)** tende a gerar demanda por eventos corporativos (workshops, convenções de vendas, treinamentos), reforçando a necessidade de salas de eventos e hospedagem associada.
- **Eventos, Buffets e Casamentos:** Ribeirão Pires possui uma cultura forte de eventos sociais e culturais. Existem pelo menos **9 buffets e espaços de eventos** na cidade dedicados a casamentos, festas e formaturas ⁽⁸⁾ ⁽⁹⁾. Muitos deles são de grande porte – por exemplo, o Buffet Di Matoso atua desde 1997 e comporta até **1000 convidados em uma festividade** ⁽¹⁰⁾, enquanto outro espaço como o Requite Buffet atende eventos de **100 até 350 convidados** ⁽¹¹⁾ ⁽¹²⁾. Esses números mostram que *casamentos e festas de grande porte acontecem regularmente* na cidade. Estimativas informais sugerem que dezenas de casamentos são realizados mensalmente nos diversos buffets locais, além de aniversários e eventos corporativos. **Entretanto, falta um hotel para atender esse público de eventos:** convidados de casamentos vindos de fora não encontram hospedagem próxima e os organizadores não dispõem de uma opção de salão de convenções integrado a um hotel. O novo hotel poderia capturar esse mercado, oferecendo pacotes “evento + hospedagem”. Por exemplo, noivos poderiam reservar o rooftop bar para um coquetel ou cerimônia intimista, usar o salão do hotel para a recepção de casamento e ainda contar com suítes para noite de núpcias e convidados – algo **inédito em Ribeirão Pires**. A sinergia entre o hotel e o setor de eventos locais é clara: a cidade já tem os eventos; o hotel forneceria a hospedagem e espaços complementares.
- **Turismo e Eventos Culturais:** Como estância turística, Ribeirão Pires realiza diversos eventos culturais de grande porte (Festival do Chocolate, eventos natalinos, carnaval, encontro de carros antigos, trilhas ecológicas, entre outros). Apenas em 2025, a Prefeitura contabilizou **mais de 90 eventos oficiais**, com **300 mil visitantes atraídos** ao longo do ano ⁽²⁾. Esse fluxo inclui turistas de fim de semana interessados em ecoturismo (a cidade possui represa e trilhas na Serra do Mar) e turismo cultural (festivals gastronômicos, rota do Cambuci, turismo religioso – e.g. Torre de Miroku). O **impacto econômico do turismo em 2025 ultrapassou R\$ 37 milhões** no comércio local ⁽¹³⁾, consolidando Ribeirão Pires como um dos principais destinos de eventos e lazer na Grande São Paulo. Apesar disso, a **rede hoteleira local é extremamente limitada** – calcula-se que a cidade tenha em torno de *apenas 200 leitos formais disponíveis*. Não por acaso, recentemente a cidade comemorou a inauguração de um pequeno novo hotel (Hotel WR, com

10 quartos) exatamente para reforçar a estrutura de hospedagem ¹⁴ ¹⁵. O prefeito Guto Volpi destacou que *“o surgimento de novas opções de hospedagem reforça a necessidade crescente de estrutura turística para receber públicos diversos, especialmente num período de ampliação do fluxo de visitantes”* ¹⁵. Ou seja, a própria administração reconhece que a demanda turística está crescendo e faltam hotéis. **Em eventos de grande porte, verifica-se lotação máxima das pousadas locais e “vazamento” de visitantes para hotéis em Mauá ou Santo André.** Um novo hotel bem estruturado poderia reter esses turistas na cidade, aumentando a permanência média e os gastos locais.

- **Exemplo – Hotel WR e Hotel Pilar:** A chegada do pequeno **Hotel WR** em 2025 mostrou imediatamente a demanda reprimida: em seu primeiro mês de operação hospedou mais de 80 hóspedes ¹⁶ mesmo tendo localização periférica (rodovia Índio Tibiriçá, junto a um posto de serviços). Já o **Hotel Pilar**, de perfil hotel-fazenda, atende especialmente o público de lazer (natureza e retiros religiosos) e alguns eventos, possuindo salão para até 200 pessoas ¹⁷. Porém, o Pilar está situado em área afastada (bairro Quarta Divisão) e carece de modernização. O novo hotel proposto, situado no **Centro de Ribeirão Pires**, seria complementar a essas ofertas: atraindo o público corporativo e de eventos do centro urbano, além do turista que prefere ficar próximo a restaurantes, comércio e à estação de trem. **Não há hoje concorrente direto na cidade** nessa categoria upscale; o projeto seria pioneiro em Ribeirão Pires nesse segmento de hotel “misto” com rooftop e convenções.

Análise da Concorrência Regional e Tarifas Médias

Considerando que Ribeirão Pires integra a região do Grande ABC, avaliamos também hotéis em cidades vizinhas (Mauá, Santo André, etc.) para entender praticáveis faixas de preço e concorrência indireta:

- **Mauá:** Possui alguns hotéis de padrão econômico e médio. Por exemplo, o Hotel Infinity (3 estrelas corporativo) pratica diárias em torno de **R\$ 240** ¹⁸ (aprox. US\$48) e mantém alta ocupação média (nota 8,1 com 300+ avaliações). Já opções mais simples, como Hotel Ouro de Mauá ou pousadas, têm diárias **entre R\$ 120 e R\$ 150** ¹⁹ ²⁰. Um hotel tradicional de Mauá, o Villa Brites (3 estrelas), tem diária em faixa similar (~**R\$ 250** por noite) e é bem avaliado (nota 8,9) ²¹. Isso mostra que **o mercado em Mauá sustenta tarifas na casa de R\$200-250 para hotéis de nível médio**. Muitos visitantes de Ribeirão Pires acabam utilizando esses hotéis de Mauá devido à proximidade (10 km).
- **Santo André / Região do ABC:** Cidades mais desenvolvidas do ABC possuem hotéis de rede e padrão executivo. Em Santo André, o Hotel Plaza Mayor (4 estrelas no centro) cobra cerca de **R\$ 390 a diária** ²² (aprox. US\$78) e costuma receber eventos corporativos. Outro exemplo é o Bristol ABC Paulista, com diárias na faixa de **R\$ 350** ²³. Em São Caetano, um hotel econômico como Ibis Budget tem diária perto de **R\$ 260** ²⁴. Esses valores indicam que, **para um hotel de padrão superior no ABC, é comum diárias entre R\$ 300 e R\$ 400**, enquanto hotéis econômicos ficam abaixo de R\$ 200. **Não há hotéis de luxo (5 estrelas) no ABC**, mas há uma clara segmentação: o público corporativo regional paga ~R\$300+ por conforto e localização. Assim, um hotel upscale em Ribeirão Pires, se entregar qualidade comparável, poderia **posicionar suas tarifas base na faixa de R\$ 250–350**, competitiva em relação a Santo André mas superior à de Mauá (justificado pela proposta diferenciada do rooftop e padrão elevado).
- **Tarifas locais estimadas:** O **Hotel WR** em Ribeirão Pires, apesar de pequeno e simples, tem diária em torno de **R\$ 230** ²⁵ (quarto duplo). Já hóspedes do **Hotel Pilar** pagam aproximadamente **R\$ 300** (estimado, com pensão completa, dada estrutura de lazer) – embora,

como citado, alguns considerem o custo alto frente à qualidade entregue ³. Isso sinaliza que **há clientes dispostos a pagar ~R\$300 na cidade por hospedagem, desde que haja valor percebido**. O novo hotel, oferecendo uma experiência superior (novas instalações, gastronomia, entretenimento), poderia justificar diárias nessa ordem ou maiores, sobretudo em períodos de eventos ou finais de semana turísticos.

Em termos de **concorrência**, portanto, **os hotéis em Mauá/Santo André seriam os principais rivais indiretos** – hoje eles captam uma fatia da demanda de Ribeirão Pires. Entretanto, nenhum deles oferece a conveniência de estar **dentro de Ribeirão Pires** nem a proposta integrada (restaurante temático, bar panorâmico, etc.). O empreendimento teria um diferencial geográfico e conceitual forte, podendo inclusive atrair moradores de cidades vizinhas para o rooftop bar ou eventos (por exemplo, um morador de Mauá vindo curtir o bar no alto do hotel pela novidade).

Viabilidade e Considerações Operacionais

Demanda Potencial: Os dados levantados apontam para uma **demanda consistente e diversificada** que sustentaria um novo hotel em Ribeirão Pires: - Turistas de evento e lazer: centenas de milhares por ano em visitas – mesmo que uma pequena parcela opte por pernoitar, já excede a oferta atual. Eventos âncora como o Festival do Chocolate e Natal Luz atraem públicos regionais que poderiam se hospedar no hotel para evitar deslocamentos. - Segmento corporativo: com ~300–400 novas empresas abrindo por ano no município ⁴ e a cidade fortalecendo sua economia, há um fluxo constante de profissionais visitantes. Empresas locais de médio porte (indústrias em Ouro Fino, comércio central, etc.) também precisam acomodar parceiros de negócio. Hoje esse **fluxo se dispersa por falta de opção** – indicando um nicho de mercado a ser capturado. - Eventos sociais (casamentos, formaturas): a existência de ao menos **9 espaços de eventos/buffets ativos** ⁸ sugere uma agenda frequente de festas. O hotel pode tanto receber hóspedes desses eventos (noites de núpcias, convidados de fora) quanto sediar eventos menores em seus próprios salões. **Casamentos, em particular, geram boa ocupação de fim de semana**; parcerias com buffets locais poderiam garantir pacotes de hospedagem para convidados. - Público local (restaurante/bar): Embora não seja o foco principal da viabilidade, a operação de Alimentos & Bebidas traria receita extra e reforçaria a marca. Ribeirão Pires carece de opções gourmet e entretenimento noturno qualificado – um rooftop bar seria atração regional. Isso ajuda na ocupação do hotel (ex.: promoções “day use” para moradores, Sunday brunch aberto no restaurante atraindo famílias).

Oferta (Capacidade) vs. Demanda: Somando as principais hospedagens existentes (Hotel Pilar ~75 quartos; Pousada Vale do Sol ~20 quartos; Hotel WR 10 quartos; demais pousadas menores), chega-se a cerca de **120–150 unidades habitacionais** na cidade, ou ~200 leitos. Mesmo distribuindo 300 mil visitantes/ano, é evidente que a maioria faz *bate-volta* ou fica em outras cidades. Se o novo hotel adicionar, por hipótese, 50–60 quartos (número típico para um hotel de porte médio), ele **aumentaria a oferta local em ~40%**. Dado o crescimento turístico e econômico, essa nova oferta tende a ser absorvida em poucos anos. A título de referência, os hotéis existentes no ABC têm registrado alta ocupação médio pós-pandemia, e o fato de Ribeirão Pires ter alcançado a **8ª posição entre as estâncias turísticas do Estado** ²⁶ indica maior visibilidade e fluxo, reforçando a viabilidade de uma nova unidade hoteleira.

Tarifas e Receita: Conforme visto, há disposição a pagar tarifas médias de R\$ 200–300 na região. Trabalhando com uma diária média projetada de R\$ 250 e supondo ocupação média conservadora de 50–60% no primeiro ano (devido à introdução no mercado), o hotel ainda geraria receita significativa, sem competir por preço com os hotéis vizinhos, mas sim por diferenciação de produto. A operação de restaurante e rooftop bar agrega faturamento independente da ocupação dos quartos, atendendo

público local nos horários de pico (almoço, jantar, happy hour) – um importante componente para viabilizar o *food & beverage*. Eventos corporativos nos salões também trazem receita de aluguel de espaço, coffee breaks, etc. Assim, o **mix de operações dilui riscos**: em dias de semana, hóspedes corporativos e eventos de negócios ocupariam quartos e salas; nos fins de semana, turistas de lazer e eventos sociais preencheriam a ocupação, enquanto o restaurante/bar mantém movimento constante.

Conclusão: Todos os indicadores apontam que Ribeirão Pires comporta – e necessita – um **hotel de padrão superior, multiuso**. Há **gap de mercado claro**: atualmente falta um lugar que concentre hospedagem de qualidade e convenções na cidade. O novo empreendimento atenderia a essa demanda reprimida, apoiado por: crescimento de empresas (gerando viagens de negócios), intensa programação de eventos culturais (turismo) e sociais (casamentos/festas), além do apoio institucional ao turismo (a cidade investe R\$5 milhões anuais na pasta e colhe retorno positivo ²⁷). Em resumo, a viabilidade de mercado é **forte**, desde que o hotel entregue os serviços propostos com excelência. Operacionalmente, será crucial alinhar-se ao calendário municipal de eventos (oferecendo pacotes especiais), firmar convênios com empresas locais e divulgar ativamente seus diferenciais (rooftop, restaurante, natureza local) para atrair tanto hóspedes quanto moradores. Com essas estratégias, o hotel tende a **impulsionar a vocação turística de Ribeirão Pires** e usufruir de um mercado em franca expansão, tornando-se referência de hospitalidade no ABC.

Fontes Pesquisadas:

- Dados oficiais Prefeitura de Ribeirão Pires – turismo e economia ¹³ ²⁸ ¹⁵
- Estatísticas de abertura de empresas – Caravela/Sebrae ⁴ ⁶
- Listagens de buffets e hotéis – Casamentos.com.br e Booking.com ¹⁰ ¹⁸ ²²
- Avaliações e notícias regionais – TripAdvisor, Folha do ABC ³ ⁵.

¹ OS 10 MELHORES hotéis: Ribeirão Pires 2025 (a partir de R\$ 93)

https://www.tripadvisor.com.br/Hotels-g2343028-Ribeirao_Pires_State_of_Sao_Paulo-Hotels.html

² ¹³ ²⁷ ²⁸ Impacto do turismo na economia de...

<https://www.ribeiraopires.sp.gov.br/portal/noticias/0/3/7986/impacto-do-turismo-na-economia-de-ribeirao-pires-registra-impacto-historico>

³ Hotel Estância Pilar - Ribeirão Pires - Tripadvisor

https://www.tripadvisor.pt/Hotel_Review-g2343028-d4511952-Reviews-or20-Hotel_Estancia_Pilar-Ribeirao_Pires_State_of_Sao_Paulo.html

⁴ Economia de Ribeirão Pires - SP

<https://www.caravela.info/regional/ribeir%C3%A3o-pires---sp>

⁵ ⁶ ABC registra abertura de 6,9 mil novas empresas - Folha do ABC

<https://folhadoabc.com.br/abc-registra-abertura-de-69-mil-novas-empresas/>

⁷ Ribeirão Pires registra avanço econômico e anuncia novo ...

<https://www.ribeiraopires.sp.gov.br/portal/noticias/0/3/7859/ribeirao-pires-registra-avanco-economico-e-anuncia-novo-mcdonalds-em-ouro-fino>

⁸ ⁹ ¹⁰ ¹¹ ¹² Os 10 melhores BUFFETS DE CASAMENTO em Ribeirão Pires

<https://www.casamentos.com.br/buffet-casamento/sao-paulo-estado/ribeirao-pires>

¹⁴ ¹⁵ ¹⁶ ²⁶ Novo Hotel reforça estrutura de...

<https://www.ribeiraopires.sp.gov.br/portal/noticias/0/3/7985/novo-hotel-reforca-estrutura-de-hospedagem-e-impulsiona-vocacao-turistica-de-ribeirao-pires>

17 Hotel Estância Pilar - Consulte disponibilidade e preços - Casamentos

<https://www.casamentos.com.br/hotel-casamento/hotel-estancia-pilar--e162104>

18 19 20 22 23 24 25 10 Best Ribeirão Pires Hotels, Brazil (From \$41)

<https://www.booking.com/city/br/ribeirao-pires.html>

21 Hotel Villa Brites a partir de R\$ 258 (~~R\$ 272~~). Hotéis em ...

<https://www.kayak.com.br/Hoteis-Hotel-Villa-Brites-Maua.2974327.ksp>