

SQUARE

DESIGN HOTEL

by Lenny Niemeyer

Hotéis do Rio têm melhor momento em dez anos

valor.globo.com/empresas/noticia/2024/12/26/hoteis-do-rio-tem-melhor-momento-em-dez-anos.ghtml

Alessandra Saraiva

Empresas



"O 'efeito Galeão' foi muito positivo para o Rio este ano e para nós", diz Moreira, do Accor — Foto: Leo Pinheiro/Valor

Netto Moreira é o diretor do Cluster de Luxo da cadeia Accor no Rio

@ 8digital 📅 janeiro 13, 2025 ⌚ 11:01 am 💬 No Comments

O Rio de Janeiro registrou 485 eventos em 2024, aumento de 45,21% em relação a 2023. A economia carioca movimentou R\$ 8,4 bilhões, com R\$ 402 milhões em ISS arrecadados. Os esportes lideraram com 78 eventos, seguidos por entretenimento, medicina e sustentabilidade. Do total de eventos, 32% foram internacionais, 26% nacionais e 42% regionais. A cidade vive seu melhor ano em quase uma década, revitalizando sua imagem turística.

O Rio de Janeiro encerrou 2024 com resultados impressionantes no setor turístico, conforme dados do Visit Rio. A cidade registrou 485 eventos, um aumento de 45,21% em comparação a 2023, marcando o melhor desempenho desde 2015. Este crescimento reflete a recuperação e o apelo da cidade como destino turístico.



Turismo no Rio de Janeiro cresce 45% em 2024, gerando R\$ 8,4 bilhões na economia

O MUNDO ESTÁ COM OS OLHOS
VOLTADOS PARA O RIO.

+46%¹

de visitantes
internacionais em
janeiro/2025 vs.
jan/2024

1,5 MM¹

de turistas
estrangeiros
movimentando
a cidade

485²
EVENTOS

realizados
só em 2024

R\$ 8,4 BI²

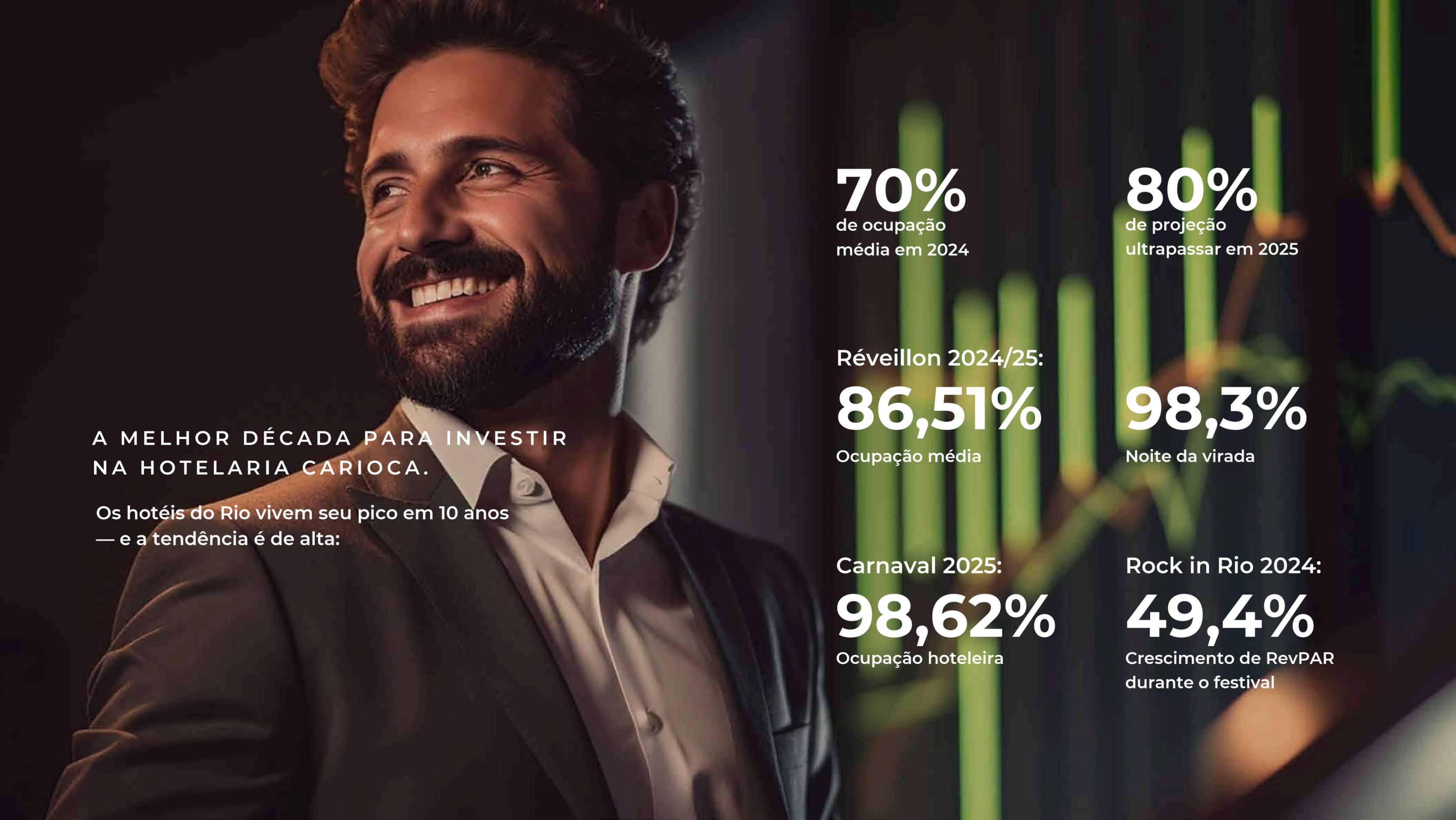
injetados
na economia com
eventos

14,5 MM³

de passageiros
passaram pelo
Galeão em 2024

82.779³

OPERAÇÕES
AÉREAS
no aeroporto de Jacarepaguá



A MELHOR DÉCADA PARA INVESTIR
NA HOTELARIA CARIOCA.

Os hotéis do Rio vivem seu pico em 10 anos
— e a tendência é de alta:

70%
de ocupação
média em 2024

80%
de projeção
ultrapassar em 2025

Réveillon 2024/25:

86,51%
Ocupação média

98,3%
Noite da virada

Carnaval 2025:

98,62%
Ocupação hoteleira

Rock in Rio 2024:

49,4%
Crescimento de RevPAR
durante o festival



RIO CENTRO

PARQUE IMAGINE

SHOPPING METROPOLITANO

O ENGENHÃO ESTÁ A 37MIN

VOGUE **W** SQUARE

SHOPPING VIA PARQUE

AEROPORT JPA

CASA SHOPPING

BOSQUE DA BARRA

BARRASHOPPING

VILLAGE MALL

CIDADE DAS ARTES

TERMINAL ALVORADA

RIO DESIGN

CAMPO OLÍMPICO DE GOLF

ENTRETENIMENTO

MOBILIDADE

SHOPPINGS

O AUTÓDROMO DE GUARATIBA ESTÁ A 35MIN

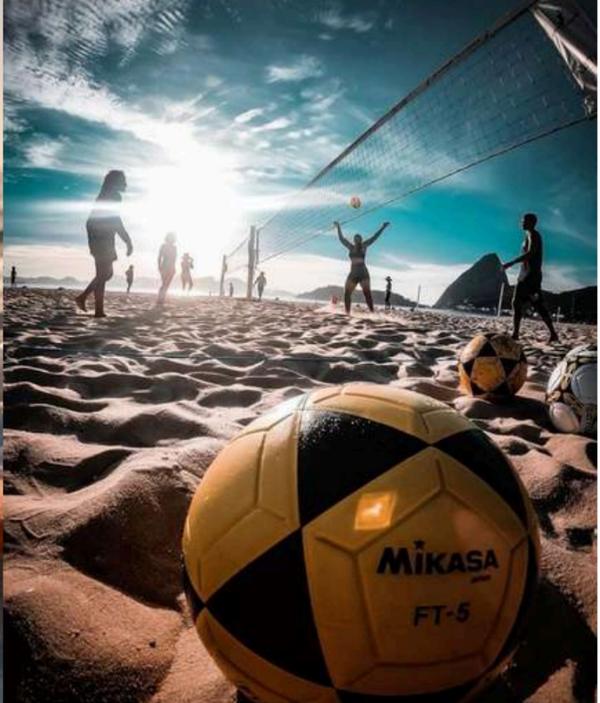




IMAGEM FUTURO AUTÓDROMO



FOTO BARRA SHOPPING



FOTO CIDADE DAS ARTES



FOTO CAMPO DE GOLF



FOTO RIO DESIGN



FOTO VILLAGE MALL



FOTO TEATRO VILLAGE MALL



FOTO QUALISTAGE



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

A indústria automobilística
movimenta 1 trilhão ao ano.

AUTÓDROMO DE GUARATIBA

2MM

de m² com 2%
de área construída.

+5MIL

metros de pista



IMAGEM ILUSTRATIVA FUTURO AUTÓDROMO



AEROPORTO DE JACAREPAGUÁ



Destinos nacionais e
internacionais.

R\$ 552 MM
De investimento

1.5 MIL
usuários diários

30 ANOS
De concessão





FOTO DO ROCK IN RIO



IMAGEM FUTURO PARQUE IMAGINE



PROJETO IMAGINE



FUTURO PROJETO IMAGINE

Maior complexo de entretenimento da América Latina com previsão de entrega em 2028. Espera-se receber 100 mil visitantes dia.

IMAGINE HUB CRIATIVO



PROJETO BAR IMAGINE

INVESTIMENTO ESTRATÉGICO

O Square Fashion Hotel fica localizado no quadrilátero mais nobre da Barra da Tijuca: Av. das Américas, 8585. Um local com uma das maiores concentrações de PIB da região e que não para de valorizar.



FOTO AÉREA DA BARRA DA TIJUCA



ALPHAVILLE

RIO MAR

INTERLAGOS

SANTA MONICA

SAN DIEGO

BLUE

EPIC

ICON

RESERVA GOLF/
RISERVA UNO

MUNDO NOVO

FUTURO
ARMANI

OCEANA

MALIBU

NOVO LEBLON

MANSÕES

PEDRA DE ITAÚNA

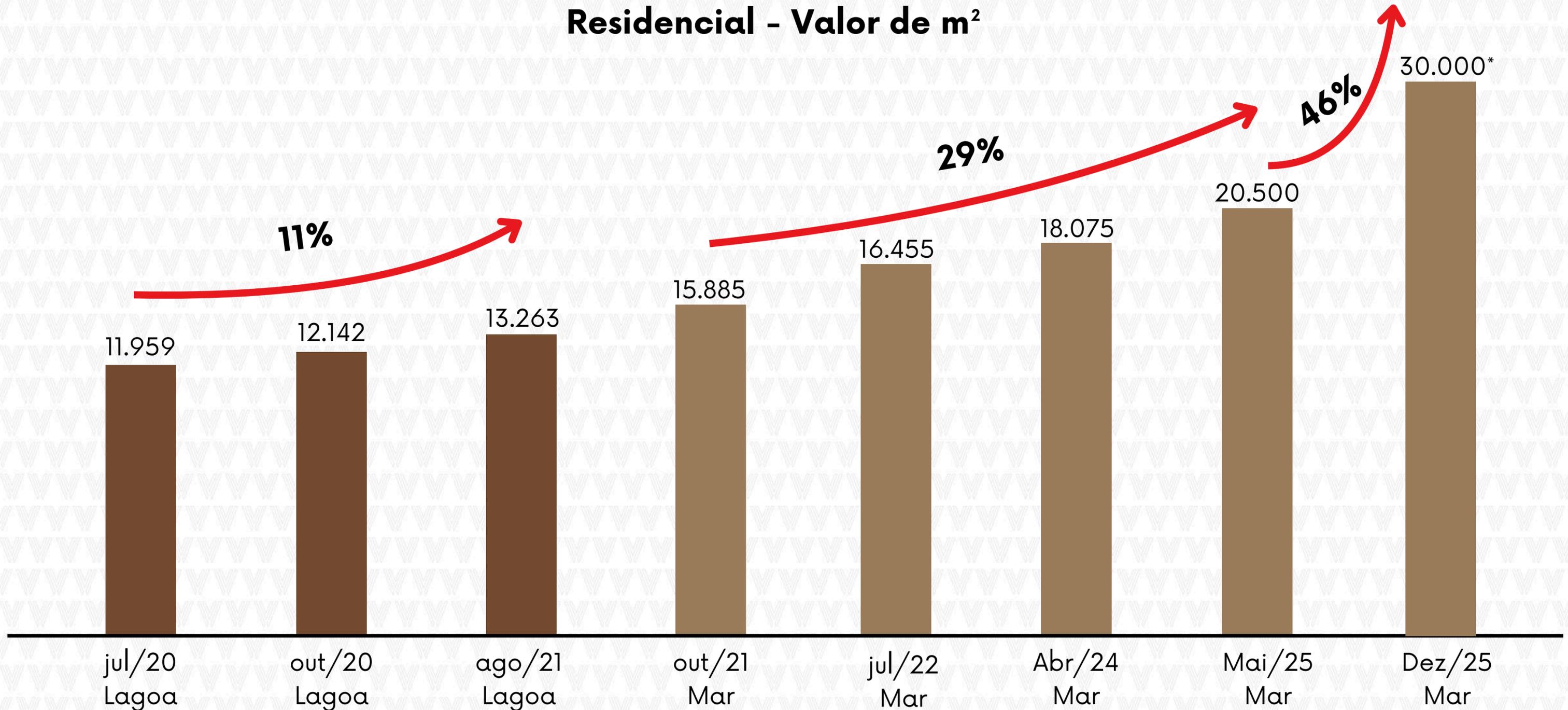


MAIS DO QUE UM
EXCELENTE INVESTIMENTO.
UMA TACADA DE MESTRE.

O privilégio de ter um campo de
golfe ao lado se torna ainda
melhor quando ele valoriza seu
investimento.

VALORIZAÇÃO DA REGIÃO - RESIDENCIAL

Residencial - Valor de m²



*Futuro lançamento na região

VOGUE SQUARE

- O único complexo do Rio que reúne hotel, offices, mall, alta gastronomia, wellness & sport e centro de convenções.
 - Há 9 anos o Vogue Square é um sucesso, com excelência em experiência na Barra da Tijuca.
 - Mais de 200mil pessoas mês.
 - Mais de 9mil hóspedes no hotel mês.
 - Mais de 70mil veículos mês.
 - Mais de 90% das lojas no mall ocupadas.
 - Mais de 95% das salas do office ocupadas.
-





VOGUE  SQUARE

123
LOJAS

360
SALAS
COMERCIAIS

01
CENTRO DE
CONVENÇÃO

800
VAGAS

25
RESTAURANTES

10
QUADRAS

03
ACADEMIAS

BODYTECH



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

GRACIE KORE



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

TECHSET

NATY PINHEIRO
PETIT DANCE



FOTO REAL



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

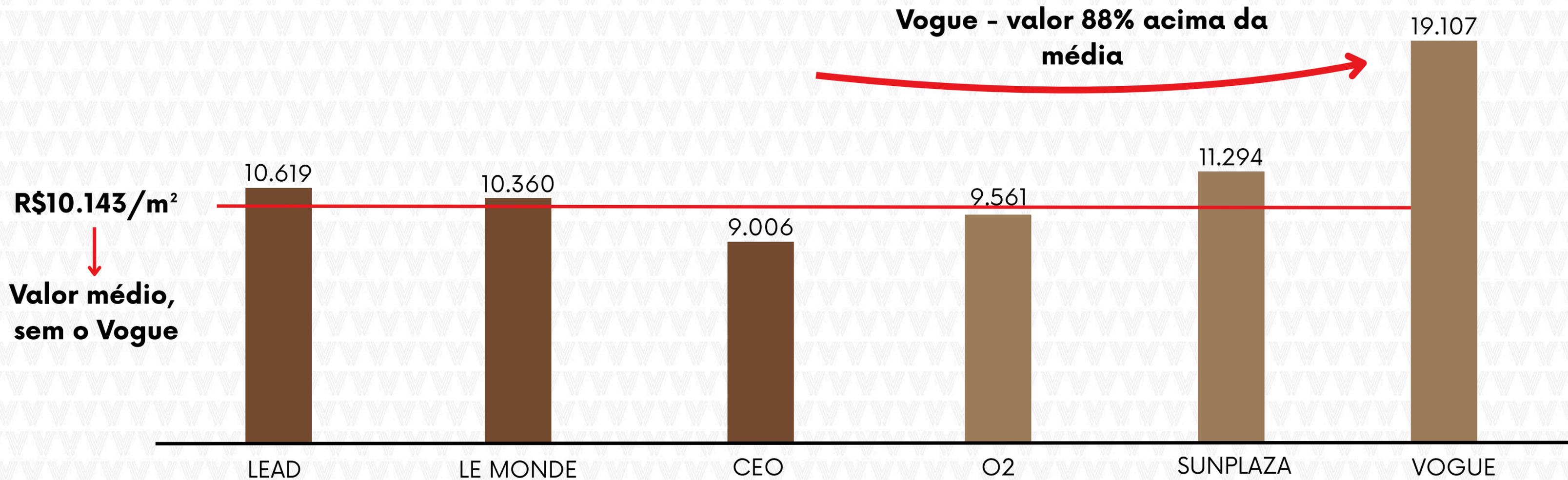
GASTRONOMIA

BADALADO
BAR DO ZECA PAGODINHO
BOTECO PRINCIPAL
CASTELLAMARE TRATTORIA
CHEESY
CURADORIA
GRATITUDE
HEAVEN CUCINA
LOIRE BISTRÔ & CAFÉ
LUGARE PIZZARIA
MARACA SPORT BAR
NONNA PER HEAVEN
TT BURGUER
TRAGGA DEL MAR
TRAGGA GRELHADOS
VIZINHO GASTROBAR
E MUITO MAIS.



VALORIZAÇÃO DA REGIÃO - COMERCIAL

Comerciais - Barra da Tijuca



¹ Fonte: Zap Imóveis

² 10 ofertas por empreendimento

³ Pesquisa com salas de metragem entre 20m² à 40 m²



VOCÊ ESTÁ DIANTE DE UMA
OPORTUNIDADE
COMPLETAMENTE DIFERENTE DE
TUDO O QUE JÁ VIU.

- Um hotel renomado e amplamente consolidado
- Alta ocupação ao longo do ano
- Precificação estratégica e operação inteligente.
- Gestão completa que mantém excelência há mais de 5 anos, garantindo um desempenho consistente e eficiente.



RGI
INDIVIDUALIZADO



SQUARE

DESIGN HOTEL
by Lenny Niemeyer

- 222 Suítes

- 2 Restaurantes

- 1 Bar

- 1 Café

- 2 Salas de Reunião

- Piscina e Sauna no Rooftop

LADO GOLF

LADO PRAIA

LADO AMÉRICAS



TÉRREO

LADO MALL



- Subsolo: serviços operacionais 865m²
- Jirau: serviços administrativos 216m²

SUBSOLO
JIRAU

LADO GOLF

LADO PRAIA



LADO AMÉRICAS

LADO MALL

COBERTURA



SQUARE

DESIGN HOTEL
by Lenny Niemeyer

A maior estilista de moda-praia no país inspirou o despojado e, ao mesmo tempo, sofisticado conceito do hotel, com linho cru, tecidos, madeira e estampas.







REUNIÃO



PISCINA ROOFTOP

O LUXO E LAZER
CHEGARAM AO MAIS
ALTO NÍVEL:
O ROOFTOP

O Upground Rooftop, no Square Design Hotel, combina modernidade e elegância, tornando-se o local perfeito para eventos exclusivos e comemorações especiais.



BAR NO ROOFTOP



RESTAURANTE NO ROOFTOP



SOFISTICAÇÃO E
CONFORTO EM CADA
DETALHE.



Suíte: 27m²

Disponibilidade total:
198 unidades

SUÍTE LUXO



Suíte: 27m²

Disponibilidade total:
198 unidades

SUÍTE LUXO

ENTREGUE TOTALMENTE
MOBILIADA E EQUIPADA



Suíte: 44m²

Disponibilidade total:

10 unidades

SUÍTE FAMÍLIA

ENTREGUE TOTALMENTE
MOBILIADA E EQUIPADA



Suíte: 40m²

Disponibilidade total:

12 unidades

SUÍTE SUPER LUXO

ENTREGUE TOTALMENTE
MOBILIADA E EQUIPADA



Suíte: 101m²

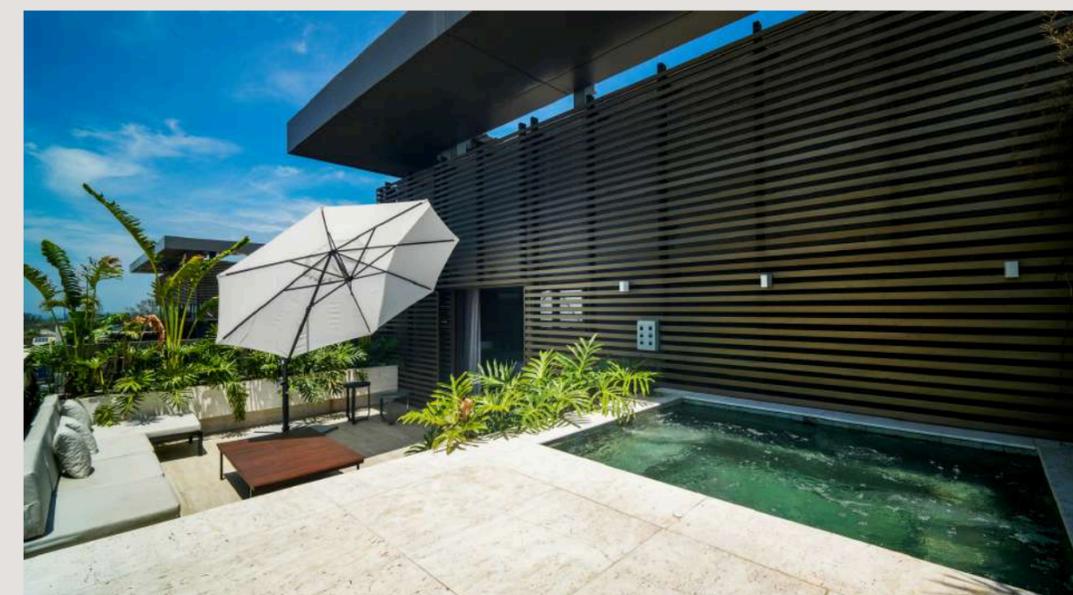
Disponibilidade total:

2 unidades

Varanda privativa de 45m² com
hidromassagem

SUÍTE MASTER

ENTREGUE TOTALMENTE
MOBILIADA E EQUIPADA





Bancada em Branco Prime

com cuba e torneira

Cooktop de indução

Adequação dos armários

KIT GOURMET



Rodolfo Oliveira é CEO da XR Hotéis e atua há mais de 15 anos no setor hoteleiro. Formado em Administração na Austrália, com especializações internacionais em Sustentabilidade Corporativa, Hotelaria e Gestão Empresarial, construiu uma trajetória sólida passando por todas as áreas operacionais até liderar projetos estratégicos no Brasil. À frente da XR Hotéis, destaca-se por cases de sucesso, como a reestruturação do Square Design Hotel, que atingiu recordes de faturamento sob sua gestão. Em 2023, sua empresa foi reconhecida pela revista EXAME, no prêmio negócios em expansão.



NOSSO JEITO DE TRABALHAR E VER O MUNDO



CUIDADOS



PESSOAS



RESULTADOS

MISSÃO

É a razão da nossa existência: enriquecer a estadia de nossos hóspedes e valorizar nossos colaboradores, oferecendo serviços excepcionais, cultura e um toque de sofisticação.

VISÃO

É onde queremos chegar: ser o hotel referência na Barra da Tijuca, reconhecido pelos serviços exclusivos e pelo conforto oferecido aos clientes e hóspedes.

TRADIÇÃO E HOSPITALIDADE
QUE SÃO SINÔNIMOS DE
RESULTADO.

Reconhecimento com o selo
Traveler's Choice 2020 do
TripAdvisor, o Square Design
Hotel destaca-se pelo
atendimento exemplar.



RESULTADOS

XR Advisor

Somos um grupo empresarial alicerçado em quatro pilares essenciais: consultoria estratégica, gestão de ativos, governança corporativa e investimentos via fundos, empresas parceiras e capital próprio.



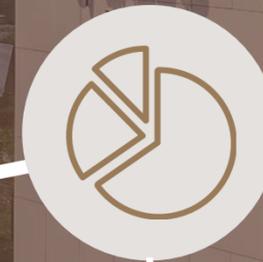
2020

Início da gestão da XR Advisor: Foram investidos R\$ 6 milhões para total reestruturação que reposicionou a marca em 2021.



2021

Reposicionamento de marca - Crescimento da diária média de R\$ 180 para R\$300.



2022

Líder do Market Share da Barra Tijuca em 2022



2023

Fechamento anual recorde de R\$ 30 milhões de receita, crescimento de R\$378 para R\$447 de diária média.

Uma alta de 18%

Inauguração do Rooftop

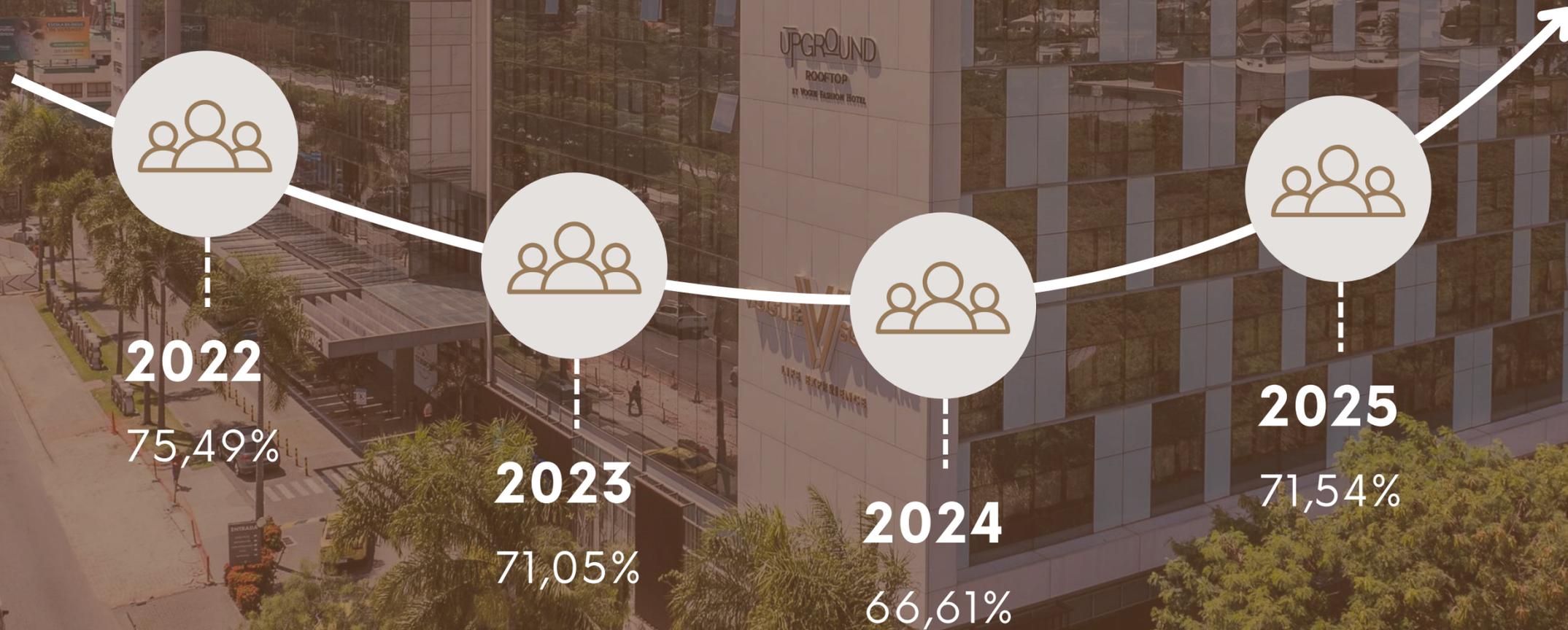


2024

Premiado pela Revista Exame em "Negócios em Expansão" de empresas em 2023.

TAXA DE OCUPAÇÃO

PREVISÃO EM 2025



DIÁRIA MÉDIA

PREVISÃO EM 2025



REVPAR

Diária média do período,
multiplicada pela taxa de
ocupação.

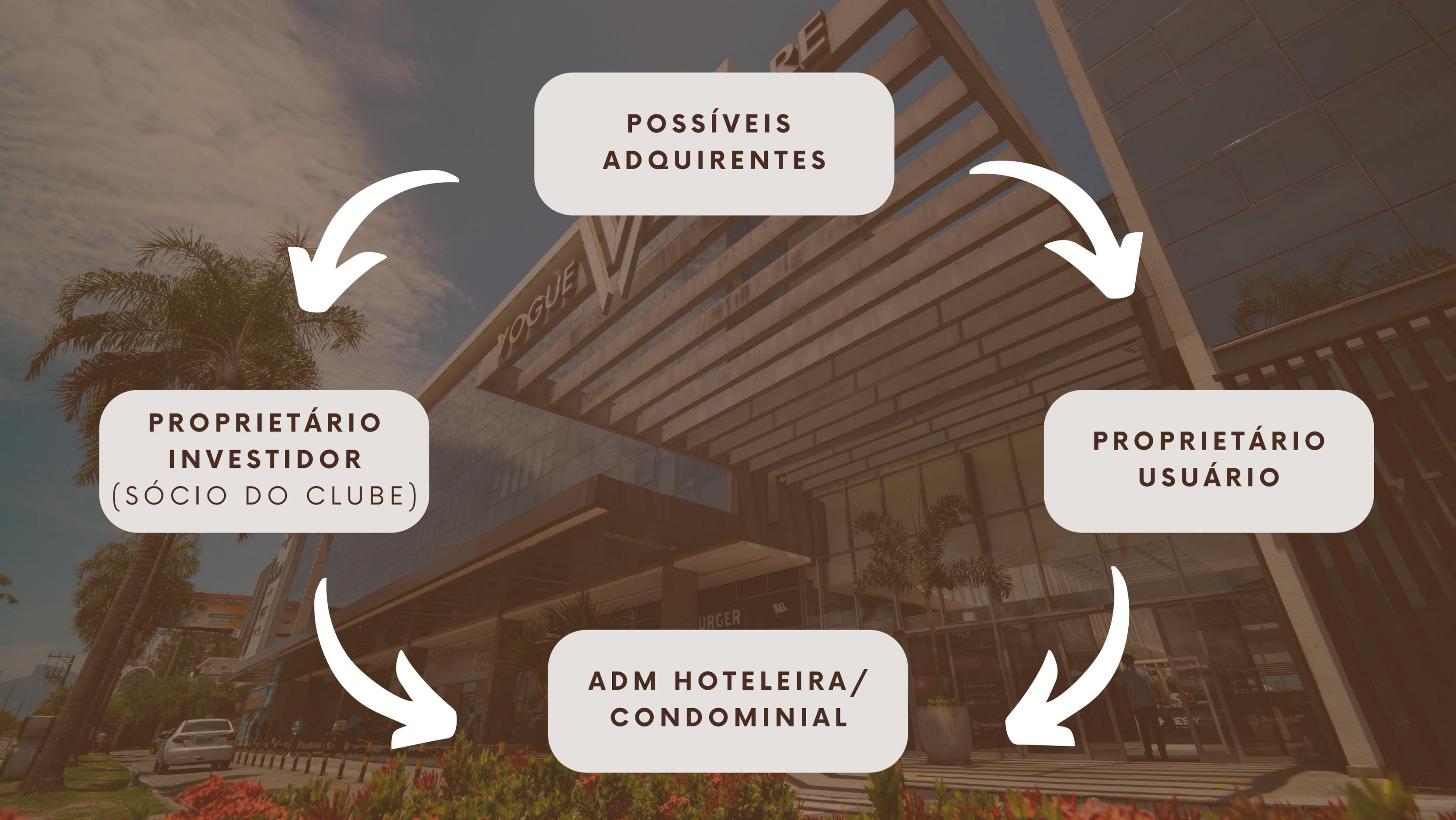


**POSSÍVEIS
ADQUIRENTES**

**PROPRIETÁRIO
INVESTIDOR
(SÓCIO DO CLUBE)**

**PROPRIETÁRIO
USUÁRIO**

**ADM HOTELEIRA/
CONDOMINIAL**



PROPRIETÁRIO USUÁRIO

UTILIZA A SUÍTE INDISTINTAMENTE, SEJA PESSOALMENTE OU A DISPONIBILIZE PARA SEUS PARENTES OU AMIGOS.

- Arrumação e limpeza
 - Enxoval e lavanderia
 - Internet e TV à cabo
 - Balsa para praia
 - Segue as regras da convenção de condomínio e da administração hoteleira
 - Contribui mensalmente ao condomínio.
 - Está proibido de utilizar qualquer plataforma de locação.
-



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

CLUB SQUARE

PROPRIETÁRIO
INVESTIDOR

Ao se tornar sócio, veja quantos benefícios você tem.

RENTABILIDADE:

O sócio do Club Square se torna investidor do negócio, podendo ter rentabilidade em dividendos, e com a valorização do ativo.

RESERVAS PRIORITÁRIAS GARANTIDAS:

Você sempre terá preferência de escolha do quarto, garantindo as melhores vistas e localizações do hotel, mesmo durante as épocas mais concorridas.



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

CLUB SQUARE

PROPRIETÁRIO
INVESTIDOR

ESTADIAS FLEXÍVEIS:

Sócios têm condições exclusivas de reserva, com cancelamentos e alterações sem complicações, além de early check-in e late check-out quando disponíveis.

APROVEITE NOSSOS PARCEIROS:

Sócios do Club Square tem condições especiais com todos os parceiros do Vogue Square Fashion Hotel, como a academia Bodytech, a Techset, o Buddha Spa e a Ecobalsas.



CLUB SQUARE

PROPRIETÁRIO
INVESTIDOR

50%

DE DESCONTO EM TODAS
AS SUAS ESTADAS

com acesso a descontos exclusivos e ofertas
especiais durante todo o ano.



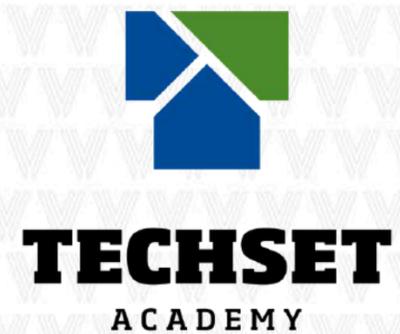
IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

NOSSOS PARCEIROS OFERECEM DESCONTOS EXCLUSIVOS

BODYTECH



TECHSET



ESTACIONAMENTO



RIO'S BARBEARIA



BUDDHA SPA



ECOBALSAS



CIRLENE ESTÉTICA



UPGROUND



BENEFÍCIOS	HÓSPEDE	PROPRIETÁRIO INVESTIDO (Sócio Club Square)	PROPRIETÁRIO USUÁRIO
Escritura e Registro	Não se aplica	Em nome do proprietário	Em nome do proprietário
Resultados	Não se aplica	Apuração mensal	Não se aplica
Custo condominial	Não se aplica	Custeado pela operação Hoteleira	Estimado em R\$3.950
Custo Hospedagem	Conforme tarifa contratada	50% da tarifa vigente	Não se aplica
Uso da unidade	Conforme reserva	Sujeito a reservas	Permanente
Café da manhã	Conforme reserva	Pay per Use	Pay per Use
Limpeza e arrumação	Incluso na diária	Custeado pela operação Hoteleira	2x na semana
Manutenção das unidades	Incluso na diária	Custeado pela operação Hoteleira	Pay per Use
Lavanderia (roupa de cama)	Incluso na diária	Custeado pela operação Hoteleira	2x na semana
Lavanderia (em geral)	Pay per Use	Custeado pela operação Hoteleira	Pay per Use
Bar e restaurante	Pay per Use	Pay per Use	Pay per Use
Bodytech	Incluso da diária	Parceria (40% desconto)	Parceria (40% desconto)
Techset	Incluso da diária, conforme disponibilidade*	Parceria (40% desconto)	Parceria (40% desconto)
Buddha SPA	Parceria (10% desconto)	Parceria (10% desconto)	Parceria (10% desconto)
RIO's Barbearia	Parceria (10% desconto)	Parceria (10% desconto)	Parceria (10% desconto)
Cirlene Estética	Parceria (30% desconto)	Parceria (30% desconto)	Parceria (30% desconto)
Ecobalsa	Incluso na diária	Não se aplica	Incluso no condomínio
Estacionamento	Tarifa promocional	Não se aplica	Descontos especiais

COMPARATIVO INVESTIDOR x USUÁRIO

CENÁRIO PROPRIETÁRIO INVESTIDOR

DIÁRIA MÉDIA	DESCONTO 50%	DIÁRIA x 30dd	RESULTADO HISTÓRICO	CUSTO FINAL
RS 525	RS 262,50	RS 7.875	RS 4.500	RS 3.375

CENÁRIO PROPRIETÁRIO USUÁRIO

CUSTO COND. + CONSUMO	RS 3.950
--------------------------	----------

