

Faça sua reserva, pois o hotel
está quase lotado!



HOTEL INTERCITY TERESÓPOLIS
lançamento do segundo lote
de unidades do primeiro hotel
business da região serrana.

Teresópolis

Uma das mais belas cidades do Estado do Rio de Janeiro



Foto: Robson Oliveira

Destino de lazer e negócios

Teresópolis é um dos destinos turísticos mais procurados do Estado do Rio de Janeiro por pessoas de todas as partes do país e de diversos lugares do mundo. Suas belezas naturais são o grande atrativo desta cidade serrana. Clima agradável, com temperatura média anual em torno de 17º, gastronomia premiada, as famosas formações rochosas como: Dedo de Deus, Verruga do Frade, Mulher de Pedra, Pedra do Sino, Agulha do Diabo, Pico do Escalavrado e muitas outras são atração garantida para alpinistas de todo o mundo e, por este motivo, Teresópolis se tornou a capital brasileira do alpinismo.

A cidade abriga a sede do Parque Nacional da Serra dos Órgãos - um dos maiores do país - e parte do Parque Estadual dos Três Picos. Temos também a sede da CBF - Confederação Brasileira de Futebol, onde acontecem as concentrações para treino da Seleção Brasileira. Há ainda outras opções como a Feirinha do Alto, o Orquidário Aranda, Capril Genève e o Circuito Tere-Fri, onde o turista encontra diversas atrações como, por exemplo, a famosa Cachoeira dos Frades, cenário de diversas produções para a TV e para o Cinema Nacional.

Teresópolis está na lista das cidades que terão crescimento acentuado pela proximidade com o COMPERJ, de Itaboraí. Muitas empresas já estão se instalando aqui por conta do clima ameno e das perspectivas de crescimento do município, dentre elas, empresas de tecnologia e serviços.

É também sede de empresas com destaque no cenário nacional; duas grandes indústrias no ramo de bebidas, duas no setor de vestuário com franquias espalhadas por todo o país, empresas de tecnologia em informática conhecidas internacionalmente e muitas outras. Tudo isso faz da cidade um grande atrativo para o turismo de lazer e de negócios, alavancando os setores de serviços, gastronomia e, principalmente, a hotelaria.



Saiba mais sobre Hotéis Business

O conceito de Hotel Business surgiu no final dos anos 80. Passou a ser adotado por diversas bandeiras e hoje é um dos principais atrativos do mercado de hotelaria, tanto para clientes finais como para investidores.

Hotéis *low cost* podem ser mais competitivos oferecendo boa relação custo-benefício e, com isso, atraindo cada vez mais clientes. Com as boas taxas de ocupação, se tornam excelentes fontes de renda para investidores que adquirem as unidades e formam o pool de locação, ficando a bandeira escolhida responsável pela administração e o controle operacional destas unidades.

A BPWL, após cuidadosa pesquisa de mercado, escolheu a rede InterCity, que tem sua sede em Porto Alegre e diversas unidades hoteleiras implantadas por todo o país.

A primeira fase do lançamento foi um sucesso, com mais de 80 unidades comercializadas. A construtora disponibiliza agora o segundo lote de unidades. As obras estão em ritmo acelerado e a entrega está programada para maio de 2014. Conheça um pouco mais sobre este investimento e sobre a rede InterCity de hotéis inteligentes.



A rede InterCity hotéis inteligentes nasceu como uma empresa de hotéis próprios, tendo feito um grande investimento em seus empreendimentos e ferramentas de gestão.

O sucesso dessa operação levou a empresa a colocar sua expertise a disposição de investidores hoteleiros que queriam usufruir dos benefícios do seu modelo de negócio. Hoje, o fruto deste trabalho é o forte reconhecimento do mercado e excelente desempenho dos mais de 40 hotéis InterCity distribuídos em diversas cidades brasileiras.

De perfil inovador, a InterCity é pioneira em oferecer redução de custos operacionais ao compartilhar a gestão administrativa e comercial dos hotéis. Desta forma, garante uma relação transparente e de maior rendimento para seus investidores. São também pioneiros no desenvolvimento de ferramentas comerciais que aproximam clientes e otimizam vendas.

O hotel de Teresópolis será da categoria InterCity Express, que combina agilidade e funcionalidade proporcionando uma estada inigualável a um custo-benefício imbatível.

Estrategicamente localizados próximos as centros empresariais, os hotéis InterCity Express oferecem serviços inteligentes free, como café da manhã, banda larga nos apartamentos, nas áreas comuns e business center. Isso tudo agregado a um atendimento personalizado que faz seus clientes se sentirem em casa.



InterCity Premium Caxias do Sul



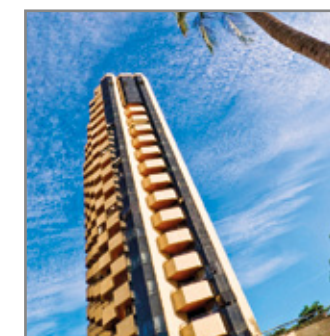
InterCity Premium Cuiabá



InterCity Express Porto Alegre



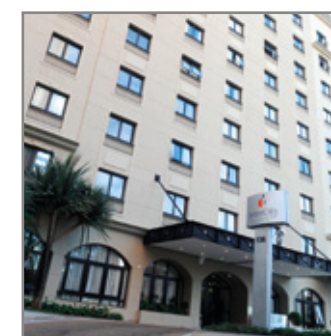
InterCity Premium Florianópolis



Golden Fortaleza Flat



InterCity Premium Gravataí



InterCity Premium Berrini



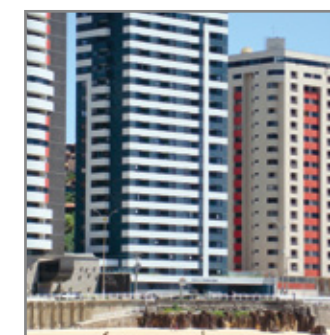
InterCity Premium Ibirapuera



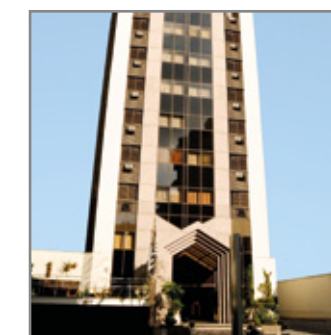
InterCity Premium João Pessoa



InterCity Express Jundiá



InterCity Premium Natal



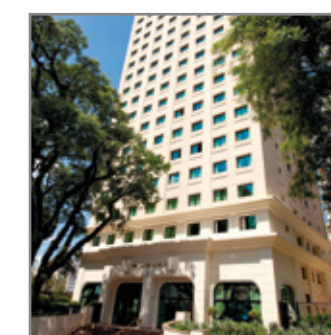
NEWcti - São Paulo



Piazza Navona Flat - Porto Alegre



InterCity Premium Porto Alegre



The Universe Flat - São Paulo

Cervejaria

Excelente localização

Bem no centro de Teresópolis.

Feirinha do Alto

FORUM

PREFEITURA

RODOVIÁRIA

ALTERDATA

Matriz Sta. Teresa

Calçada da Fama

Tte. Luis Meirelles

Av. Delfim Moreira

Av. Feliciano Sodré

R. Djalma Monteiro

Carmela Dutra

R. Rui Barbosa

R. Duque de Caxias

Av. Lúcio Meira

Av. Delfim Moreira

innova
negócios imobiliários

InterCity
TERESÓPOLIS

Obras do novo forum



Entrega em Maio de 2014
Obras em ritmo acelerado.

BPWL
INCORPORACAO E CONSTRUCAO

Data da foto: 04/08/12
Mapa ilustrativo com escalas alteradas



Perspectiva ilustrativa da fachada

Lobby



Perspectiva ilustrativa do lobby

O estilo arquitetônico do InterCity Express Teresópolis segue um padrão moderno e aconchegante de uma cidade serrana. Desde a chegada no lobby até a acomodação no quarto, o hóspede encontra ambientes confortáveis e acolhedores, com atendimento amigável e hospitaleiro.



Quartos



Perspectiva ilustrativa do quarto de casal

Os quartos foram projetados para que a estada no InterCity Express Teresópolis seja uma experiência inigualável. Cada detalhe foi planejado para que a sensação do cliente seja a de estar em sua própria casa e que nosso hotel seja sempre a sua escolha futura.

Espaço fitness e Spa



Perspectiva ilustrativa do espaço fitness

Para quem não abre mão de cuidar do corpo e precisa de um relax ao final do dia, o InterCity Express Teresópolis conta com espaço fitness e spa. Este espaço garante que mesmo em suas viagens, nossos clientes possam dedicar algum tempo às suas atividades físicas diárias.

Quarto solteiro

Quarto casal



Imagem meramente ilustrativa

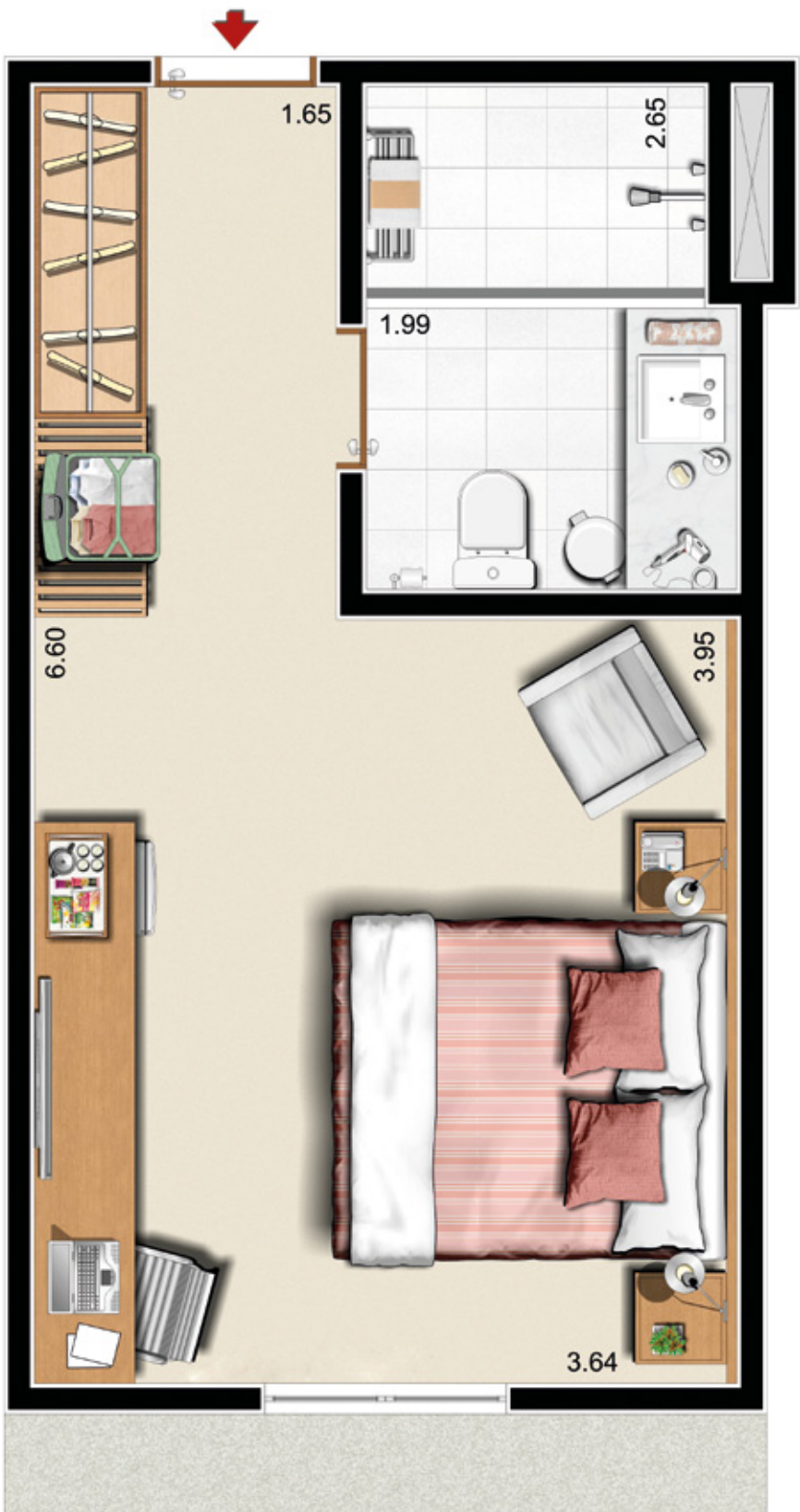


Imagem meramente ilustrativa



Imagem meramente ilustrativa



Imagem meramente ilustrativa



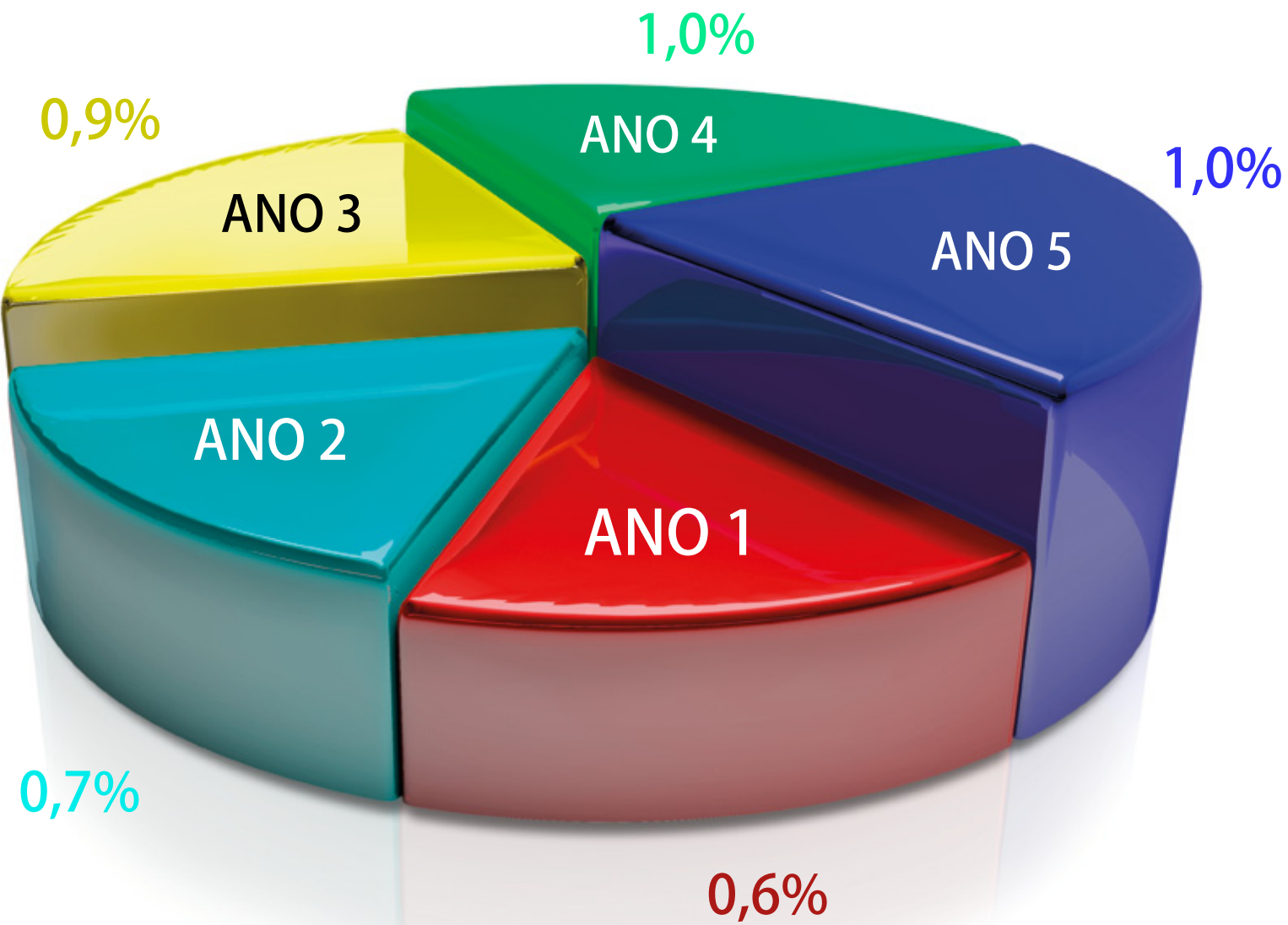
Imagem meramente ilustrativa



Para as empresas que hospedam suas equipes para convenções, treinamentos ou apresentações, o InterCity Express Teresópolis oferece duas salas de convenções para 30 e 60 pessoas, sala de reuniões, coffee shop e duas áreas sociais. Eventos empresariais geralmente movimentam os hotéis na região serrana em dias úteis, assim como o turismo de lazer nos finais de semana.

Perspectivas de rendimentos

Baseado em investimento por apartamento de R\$ 168.000,00, já inclusas as taxas de implantação, as projeções apresentadas chegariam às seguintes rentabilidades:



Hotéis com rentabilidades consistentes na faixa dos gráficos acima têm experimentado intensa valorização patrimonial, o que acrescenta valor ao investimento do comprador.

* Importante: Estas projeções foram feitas com base no conhecimento atual do produto e do mercado local. Não representam garantia, mas apenas a melhor expectativa. Os resultados da operação hoteleira estão sujeitos às variações naturais do mercado, seja em momentos de crescimento econômico ou de crises, entradas de concorrentes e outras. Por se tratar de mercado novo, em desenvolvimento, não há histórico de diárias médias e ocupações. Pode haver variações significativas quando da efetiva entrada do produto no mercado.



A hotelaria econômica é hoje o setor que mais cresce na hotelaria nacional. Ela tem como princípio o projeto otimizado e o controle severo dos custos operacionais, para que os resultados financeiros sejam obtidos de forma mais eficaz. Tudo isso sem perder o bom padrão de hospedagem. Para os novos investidores que ainda não estão habituados ao investimento hoteleiro, a InterCity elaborou esta seção de perguntas e respostas que pretende ajudá-lo a compreender a dinâmica da operação.

1) O que é “pool de locação”?

O pool de locação é uma empresa que realiza a exploração dos serviços de locação em grupo de apartamentos, em apart-hotéis ou condomínios hoteleiros. Este sistema de locação em grupo presta serviços de hospedagem e afins a clientes, utilizando-se dos apartamentos e áreas comuns de seus sócios.

2) Quem são os sócios desta empresa?

O pool de locação tem a forma jurídica de uma Sociedade em Conta de Participação. Seus sócios são os proprietários dos apartamentos participantes, chamados de Sócios-Participantes e a empresa administradora, chamada de Sócia-Ostensiva. Os sócios participantes oferecem seus apartamentos para uso da sociedade, enquanto a Sócia-Ostensiva oferece seu conhecimento técnico em gestão, sua razão social e CNPJ para a operação do negócio. A Sócia-Ostensiva deve necessariamente ser empresa especializada no setor, para que ela possa captar os hóspedes e gerenciar os custos e processos eficientemente.

3) Por que é necessário formar o pool de locação?

O pool de locação existe para que se possa realizar a venda de serviços de hospedagem e afins dentro do condomínio. A lei brasileira não permite que condomínios prestem serviços comerciais nem que emitam nota fiscal. O pool de locação, por ser uma sociedade comercial, pode prestar serviços e emitir notas.

4) Apartamentos pertencentes a pessoas jurídicas podem participar do pool de locação?

Sim. Os apartamentos cujos proprietários são empresas podem participar do pool de locação, tendo os mesmos direitos e obrigações dos demais.

5) Quais as condições para se participar do pool de locação?

As condições podem variar de prédio para prédio, em função da Convenção do Condomínio e dos contratos com a administradora.

6) Qual é a vantagem do pool de locação em relação à locação tradicional?

São várias as vantagens. As principais são:

- O proprietário não precisa se preocupar em encontrar um locatário.
- O proprietário não precisa administrar as locações e os valores transacionais.
- A manutenção rotineira é feita pelo administrador do pool, sem necessidade de que o proprietário vistorie o apartamento periodicamente.
- O risco de inadimplência e de retirada do locatário é minimizado.
- As taxas condominiais e o IPTU são pagos pelo próprio negócio.
- As receitas, no médio e longo prazo, tendem a ser maiores.

7) Quais as despesas do pool de locação?

Para a sua prestação de serviços, o pool de locação incorre em despesas de diversas naturezas. As mais relevantes, entre outras, são:

- Custos de comercialização
- Comissões de cartão de crédito e débito
- Taxa condominial dos apartamentos participantes
- Energia elétrica e água dos apartamentos
- Suprimentos de hóspedes e materiais de escritório
- Despesas administrativas e bancárias
- Despesas com manutenção periódica dos quartos

8) Como acompanhar os resultados do pool de locação?

Os resultados do pool de locação são decorrentes da diferença entre as receitas dos serviços prestados ao mercado e as despesas de sua operação. A Sócia-Ostensiva é a responsável pela gestão destas atividades e deve prestar contas regularmente dessas operações.

9) Como são pagos os valores apurados na operação?

Mensalmente a Sócia-Ostensiva deposita na conta corrente indicada por cada Sócio-Participante os valores devidos a título de aluguel, se houver, pela utilização dos apartamentos. Este aluguel é pré-determinado e pode ser verificado nos demonstrativos mensais emitidos. Haverá também crédito de dividendos da operação ao Sócio-Participante após a apuração do lucro de cada exercício.

10) As informações prestadas pela Sócia-Ostensiva podem ser auditadas?

Sim. É prevista a formação de um Conselho de Representantes dos Sócios-Participantes, que tem entre suas atribuições, fiscalizar as ações da administradora, podendo sempre que julgar necessário, fazer sugestões ou pedir esclarecimentos que devem ser prontamente atendidos. É permitido também que o conselho se apoie em empresa externa para a verificação das prestações de contas da Sócia-Ostensiva.

11) Quem são os membros deste Conselho?

Os membros do Conselho, em geral três pessoas, são eleitos pelos próprios Sócios-Participantes em reunião plenária.

12) Com qual periodicidade acontecem as reuniões com os Sócios-Participantes?

Em geral as reuniões com os Conselho de Representantes acontecem em intervalos regulares, sejam elas mensais, bimestrais ou em outra periodicidade. Nestas reuniões a Sócia-Ostensiva apresenta seu desempenho, discute assuntos relevantes e outros de interesse do grupo. As reuniões em que são convocados todos os participantes do grupo acontecem uma vez ao

ano, quando se discute o orçamento operacional do período seguinte e a eleição dos membros do Conselho de Representantes. Entretanto, estas reuniões podem acontecer extraordinariamente sempre que necessário.

13) É possível que um apartamento deixe de participar do pool de locação?

Sim. Porém a administradora sempre exige que o apartamento permaneça no sistema por um determinado número de anos antes que lhe seja facultado sair do sistema. Se efetuada a saída do sistema, o referido apartamento arcará diretamente com o seus custos condominiais e patrimoniais.

14) A taxa condominial dos apartamentos participantes será paga por quem?

O próprio pool de locação pagará mensalmente a taxa condominial dos apartamentos participantes, bem como o IPTU. O Sócio-Participante receberá os rendimentos da operação do pool de locação já livres do pagamento da taxa condominial e do IPTU.

15) E a manutenção rotineira dos apartamentos participantes?

O pool de locação faz a manutenção de rotina dos apartamentos participantes. Ao contrário da locação comum, em que é preciso vistoriar e fazer eventuais manutenções e cada troca de usuário. No pool de locação o proprietário delega esta atividade à Sócia-Ostensiva. Apenas manutenções de maior monta ou reposição de ativos não são feitas automaticamente, mas sob aprovação do Conselho de Representantes.

16) É possível vender o apartamento?

Sim, o apartamento pode ser vendido a terceiros a qualquer momento, conforme interesse de seu proprietário. Entretanto, é obrigatório que a transação seja prontamente informada ao gestor do pool para que este possa passar a creditar os rendimentos ao novo proprietário. O proprietário vendedor é obrigado a dar ciência ao comprador sobre as regras de funcionamento do sistema “pool de locação”.

17) Para que serve o fundo de reserva do pool? Ele é obrigatório?

O Fundo de Reserva para Reposição de Ativos é um fundo obrigatório constituído com recursos gerados pelo próprio pool para custear as reposições de ativos dos apartamentos participantes. Sabe-se que o desgaste natural do uso deteriora muitos equipamentos dos apartamentos, tendo estes que ser substituídos. O uso dos recursos do Fundo é sempre feito mediante aprovação do Conselho de Representantes.

18) O proprietário pode se hospedar em seu apartamento enquanto ele participar do pool de locação?

Sim, o proprietário pode se hospedar em um dos apartamentos que fazem parte do pool de locação, mas não será possível garantir que ele se hospedará em sua própria unidade, pois ela poderá estar ocupada com outros hóspedes. O proprietário, mediante reserva, tem direito a uma tarifa especial para sua hospedagem. Para que o pool de locação não seja severamente prejudicado em suas receitas, é limitado o uso da tarifa especial por cada proprietário. Este direito não é transferível e só pode ser utilizado pelo titular da unidade.

19) Em caso de encerramento das atividades do pool, como o apartamento é devolvido?

Caso, por qualquer motivo, o pool de locação tenha suas atividades encerradas, o proprietário receberá as chaves e a disponibilidade de seu apartamento na data programada. Ressalvando o desgaste natural de seu uso, o apartamento será devolvido com todos os itens e equipamentos nele contidos quando da entrada no sistema. Cabe ao proprietário fazer esta verificação no ato da devolução. A empresa gestora do pool tem, em geral, prazo de 90 dias para prestar contas finais da operação, encerrando assim suas atividades.

17) Em caso de dúvidas sobre o sistema, quem o Sócio- Participante deve procurar?

O Gerente-Geral da unidade é sempre o contato principal para esclarecimentos de dúvidas e orientação. A área corporativa da empresa administradora também dará o suporte sempre que necessário.



InterCity Express Teresópolis. Mais uma realização com a garantia de qualidade BPWL.

www.rds.com.br



MATERIAL EXCLUSIVO PARA CORRETORES

Comercialização somente após memorial de Incorporação

Administração hoteleira:

 **InterCity**
hotéis inteligentes
www.intercityhoteis.com.br

Incorporação e construção:

 **BPWL**
INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO
Porque o melhor lugar do mundo é a sua casa

Projeto:

RAV3
ARQUITETURA
www.rav3arquitetura.com.br

www.bpwl.com.br/hotel

O presente material é meramente ilustrativo, tendo sido elaborado tão somente para divulgação do empreendimento, sendo que todas as perspectivas, masterplan, plantas, materiais mobiliários constantes deste material poderão ser alterados por produtos similares no mercado ou até mesmo substituídos sem qualquer aviso prévio, podendo, ainda, sofrer alterações de cor, textura, formato, acabamento, metragem, etc. Os elementos de paisagismo e decoração das partes comuns são meramente ilustrativos. Perspectivas artísticas mostram a vegetação de porte adulto. O porte da vegetação na entrega do empreendimento será de acordo com o projeto paisagístico.

Engenheiro Responsável: Joaquim Aires Pinto Junior CREA/RJ 2003 101 775. Autor do Projeto: RAV3 ARQUITETURA - CREA/RJ 2009 2127 75 - Impresso em Junho de 2011.