

• Areal - Rio de Janeiro •



MIRADOURO

CHARTUNI

construtora e incorporadora

An aerial photograph of a wide river flowing through a valley. The river is a deep blue-green color, reflecting the sky. The surrounding landscape is a mix of green hills and valleys, with some areas appearing more arid or brown. The sky is a clear, bright blue with a few wispy clouds. The sun is visible in the upper center, creating a lens flare effect. The overall scene is a beautiful, natural landscape.

Ar Puro • Água • Vegetação Nativa

CONSTRUÍMOS HOJE
OS MARCOS DO AMANHÃ

Há 13 anos antecipamos tendências e construímos hoje os marcos do amanhã. Foi assim que, nos últimos anos, desenvolvemos empreendimentos que se tornaram verdadeiros marcos em Três Rios e região. Agora, trazemos essa mesma visão para Areal, apresentando algo inédito que transcende a incorporação para entregar experiências, valor e novas referências para viver e investir.

INFINITY by Chartuni



LINK by Chartuni
powered by HOUSI



Centro Corporativo
Chartuni Obeica



AM Penthouses



CHARTUNI APRESENTA

CAPACIDADE
& MÉTODO

INOVAÇÃO
APLICADA

DNA
Fazer diferente é o
nosso jeito de fazer.

Nossa inspiração

O vale do Douro, em Portugal

Montanhas que formam um vale entre as águas, clima ameno, produção de vinhos de alta qualidade e um cenário romântico para viver dias inesquecíveis. Estas são apenas algumas das semelhanças da região do Douro, em Portugal, com a represa do Morro Grande, em Areal. Por lá, existem mirantes denominados "miradouros", que permitem aos visitantes contemplar a beleza de uma natureza única.

Esta incrível semelhança foi a inspiração para criarmos o Miradouro by Chartuni, considerando a hospitalidade comum de cada região e valorizando a vista magnífica que forma um cenário perfeito para você viver dias inesquecíveis.

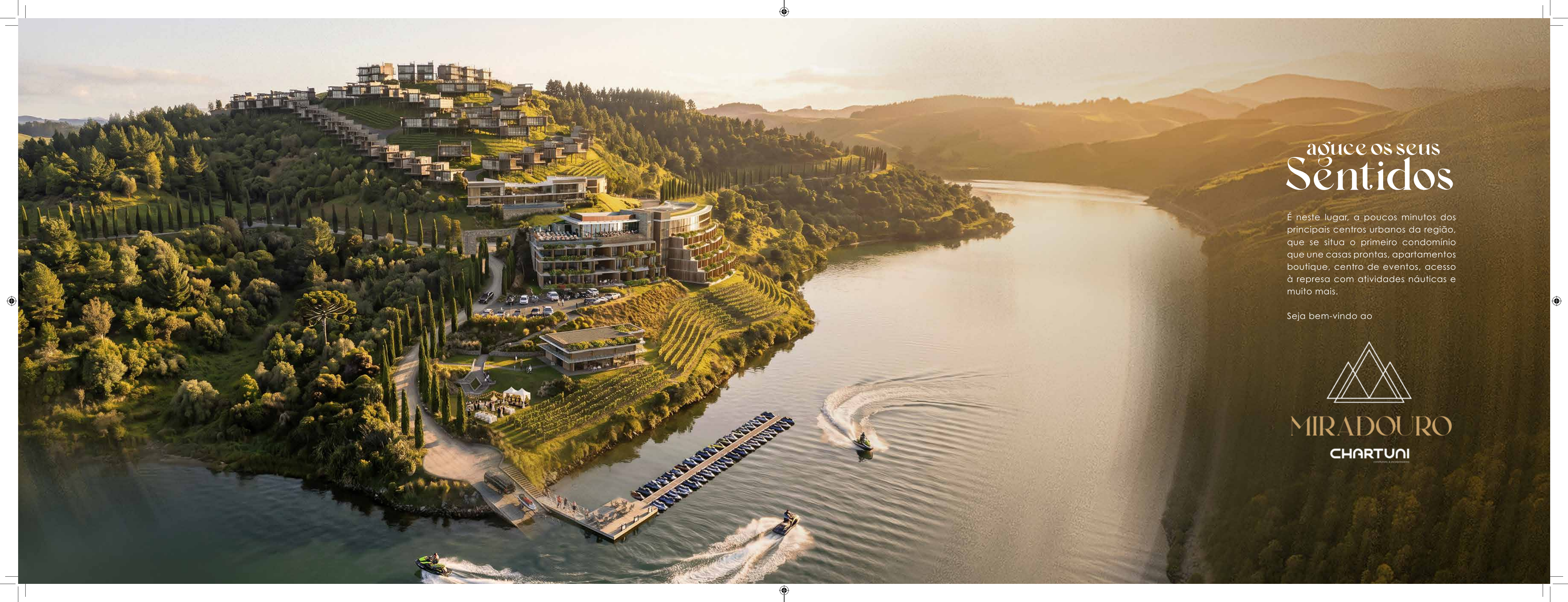


Nossa inspiração

Octant

Fomos até o Douro, sentimos a experiência e trouxemos para Areal a essência de viver com mais calma, natureza e significado. Um lugar pensado para despertar sensações, criar memórias e transformar cada momento em algo inesquecível.





aguce os seus Sentidos

É neste lugar, a poucos minutos dos principais centros urbanos da região, que se situa o primeiro condomínio que une casas prontas, apartamentos boutique, centro de eventos, acesso à represa com atividades náuticas e muito mais.

Seja bem-vindo ao



MIRADOURO

CHARTUNI

Areal

a capital da uva do Rio de Janeiro

Enoturismo · Hospedagem Boutique
Eventos & Casamentos · Investimento Premium



Distâncias aproximadas

25 min - Três Rios (23 km)
40 min - Petrópolis (40 km)

1 hora - Juiz de Fora (80 km)
2 horas - Rio de Janeiro (100 km)

Localização única para um empreendimento único

Localizado em Areal, na encantadora região serrana do Rio de Janeiro, o Miradouro by Chartuni oferece uma combinação perfeita de luxo, conforto e natureza exuberante. Em meio a uma vegetação deslumbrante e em frente à represa, este é o refúgio ideal para aqueles que buscam tranquilidade e sofisticação.

Com uma paisagem de tirar o fôlego, as unidades foram projetadas para proporcionar uma vista panorâmica da represa e das montanhas, garantindo momentos de paz e contemplação.





Areal, o novo terroir fluminense

Areal, a apenas 100 km do Rio de Janeiro, é um importante polo produtor de vinhos e o maior produtor de uvas do Estado. A alta qualidade e o aumento da produção de vinhos impulsionam a economia local, atraindo investimentos e estimulando o enoturismo e a alta gastronomia.

14+

Vinícolas em operação
ou formação

40+

Hectares de área
plantada

100k+

Pés de uva
plantados

60k+

Garrafas/ano
(expectativa)

10 Castas Europeias Cultivadas

*Cab. Sauvignon · Cab. Franc · Merlot
Syrah/Shiraz · Malbec · Tempranillo
Sangiovese · Montepulciano
Sauvignon Blanc · Viognier · Niágara Rosa*

Reconhecimento Internacional:

Cidade-irmã de Montalcino (Brunello di Montalcino)
Medalha de ouro no Mondial des Vins Extrêmes (Família Eloy)
Destaque no 6º Congresso Estadual Empresarial, Maricá
Presença na Super Rio ExpoFood 2025 (RioCentro)



A AVIVA – Associação dos Vitivinicultores da Serra do Rio de Janeiro, nasceu com o propósito de revelar todo o potencial da Região Serrana do Rio de Janeiro para a produção de vinhos de alta qualidade.

A entidade é um coletivo de produtores apaixonados, que cultiva uvas *Vitis vinifera* com técnicas modernas, como a dupla poda, colheita de inverno, resultando em vinhos elegantes, expressivos e premiados.

Seus vinhos carregam o frescor da serra, o cuidado artesanal e o sabor de uma nova fronteira do enoturismo no Brasil.

Mais do que produzir vinho, a AVIVA oferece experiências:

- Visitas aos vinhedos
- Degustações exclusivas
- Almoços harmonizados em cenários deslumbrantes.

Atrativos Naturais e Ecotrilhas

Represa do Morro Grande, Areal

Principal elemento natural do município. Paisagem lacustre única na Serra Fluminense. Pano de fundo do Miradouro by Chartuni - diferencial paisagístico impossível de replicar.

A paisagem lacustre e montanhosa é o pano de fundo de tudo em Areal



Maria Comprida

Formação rochosa que complementa o skyline natural de Areal. Presente nos roteiros de trilhas a pé, bicicleta e off-road.



Pedra do Elefante

Marco natural icônico com vista panorâmica para as montanhas. Dá nome ao famoso Haras Pedra do Elefante. Ponto obrigatório das ecotrilhas e referência visual da cidade.

Ecotrilhas Municipais

Diversas opções: trilhas na represa, trilhas com floricultura ornamental, percursos históricos pela Estrada do Imperador, moto trail e off-road para aventureiros.

Circuito em Cantos de Areal

Programa oficial da Prefeitura. Roteiro turístico completo abrangendo vinícolas, gastronomia, atrativos naturais e paisagismo. Apresentado no Super Rio ExpoFood 2025.

Condomínio Equestre Paddock

Infraestrutura equestre de alto padrão. Lar do Sítio Santo Antônio, que há mais de 25 anos realiza reflorestamento da área.

Polo de Casamentos, Eventos e Experiências

Areal compete diretamente com Petrópolis, Itaipava e Serra Gaúcha no segmento premium



Haras Pedra do Elefante

Até 300 convidados

3,15 milhões de m² de propriedade. Cavalos e touros de raça, 3 lagos, pátio com chafariz, cozinha industrial. Ambiente de fazenda com toque europeu. Espaço para casamentos, batizados e eventos corporativos.



Vale dos Desejos

Casamentos & eventos

Vinícola familiar com atmosfera romântica. Lagos, jardins, muito verde. Restaurante Cave Ristoranti. Uma das propriedades mais procuradas para casamentos na Serra Fluminense.



Vila Toscana Borgo Del Vino

Enoturismo de luxo

1º condomínio vinícola do Sudeste. Chapel para cerimônias, tour com sommelier, degustação de vinhos premiados, pôr do sol panorâmico. Público de altíssimo padrão.



Casa Vinnus

Visitação com degustação e eventos

Espaço de experiência sensorial, com vinhos exclusivos produzidos na Serra Fluminense. É possível visitar as parreiras da Vinícola Arouca e degustar 4 de seus rótulos autorais.

EXISTE **DEMANDA.**
FALTA PRODUTO.

Comparativo regional

DESTINO	ENOTURISMO	HOSPEDAGEM BOUTIQUE	EVENTOS
Areal	14+ Vínícolas	Ausente	Forte
Petrópolis/Itaipava	Poucos produtores	Mercado Maduro	Muito Forte
Serra Gaúcha	Referência Nacional	Altamente desenvolvido	Referência



Viver ou frequentar o empreendimento será desfrutar de um lugar gerador de sensações e experiências únicas, com autenticidade e conexão entre os espaços seguidos por paisagens naturais de tirar o fôlego.



MIRADOURO

IMPLANTAÇÃO DO COMPLEXO

MIRADOURO RESIDENCE

Casas prontas que podem
contar com serviços
pay-per-use no futuro, em
condomínio com clube
privativo exclusivo

MIRADOURO APARTAMENTOS

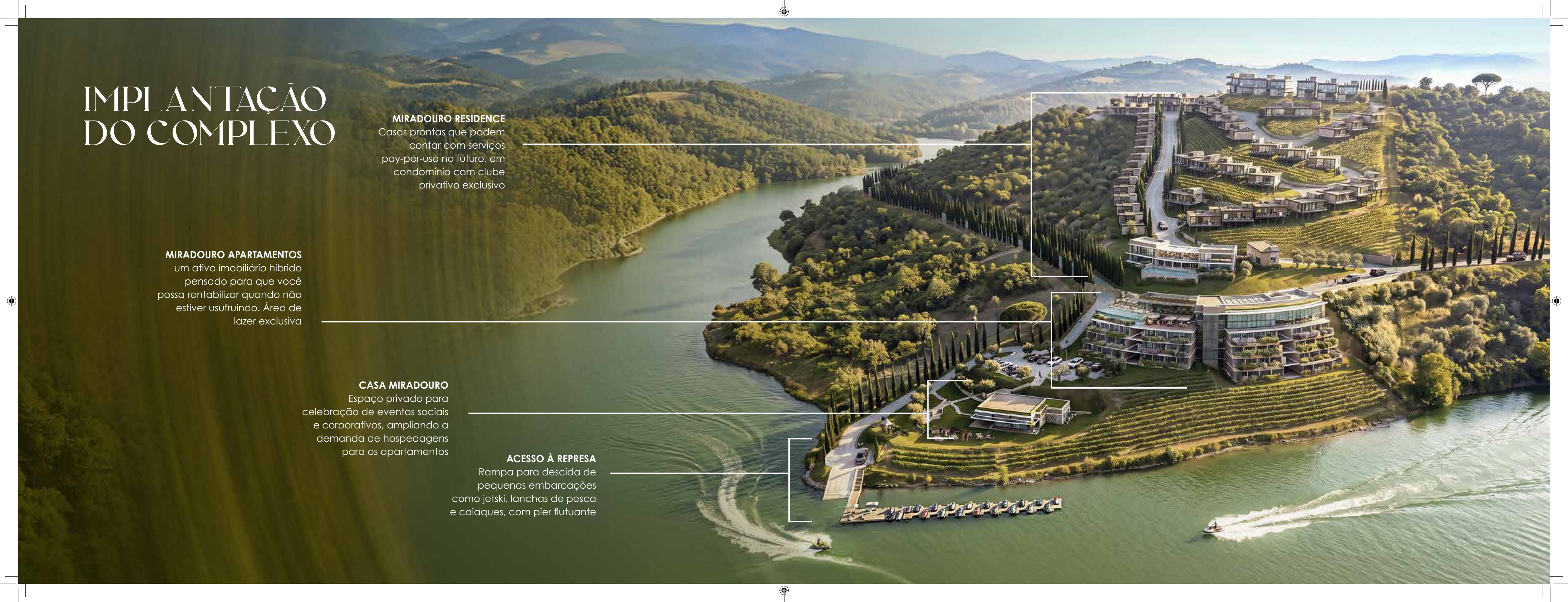
um ativo imobiliário híbrido
pensado para que você
possa rentabilizar quando não
estiver usufruindo. Área de
lazer exclusiva

CASA MIRADOURO

Espaço privado para
celebração de eventos sociais
e corporativos, ampliando a
demanda de hospedagens
para os apartamentos

ACESSO À REPRESA

Rampa para descida de
pequenas embarcações
como jetski, lanchas de pesca
e caiaques, com pier flutuante





MIRADOURO

Apartamentos boutique

Um imóvel que fala a língua dos novos tempos, funcional e prático,
mas sem abrir mão do conforto.

Projetado para hospedagens de fins de semana e férias entre amigos e família,
o **Miradouro by Chartuni** proporciona um espaço aconchegante no
interior e uma vista deslumbrante para a represa e as montanhas.



Restaurante aberto ao público para maior conforto de hóspedes, proprietários e visitantes



Um ativo imobiliário híbrido, pensado para atender a alta demanda por hospedagens da região e proporcionar a você rentabilidade e potencial de valorização, ao mesmo tempo em que te permite usufruir.

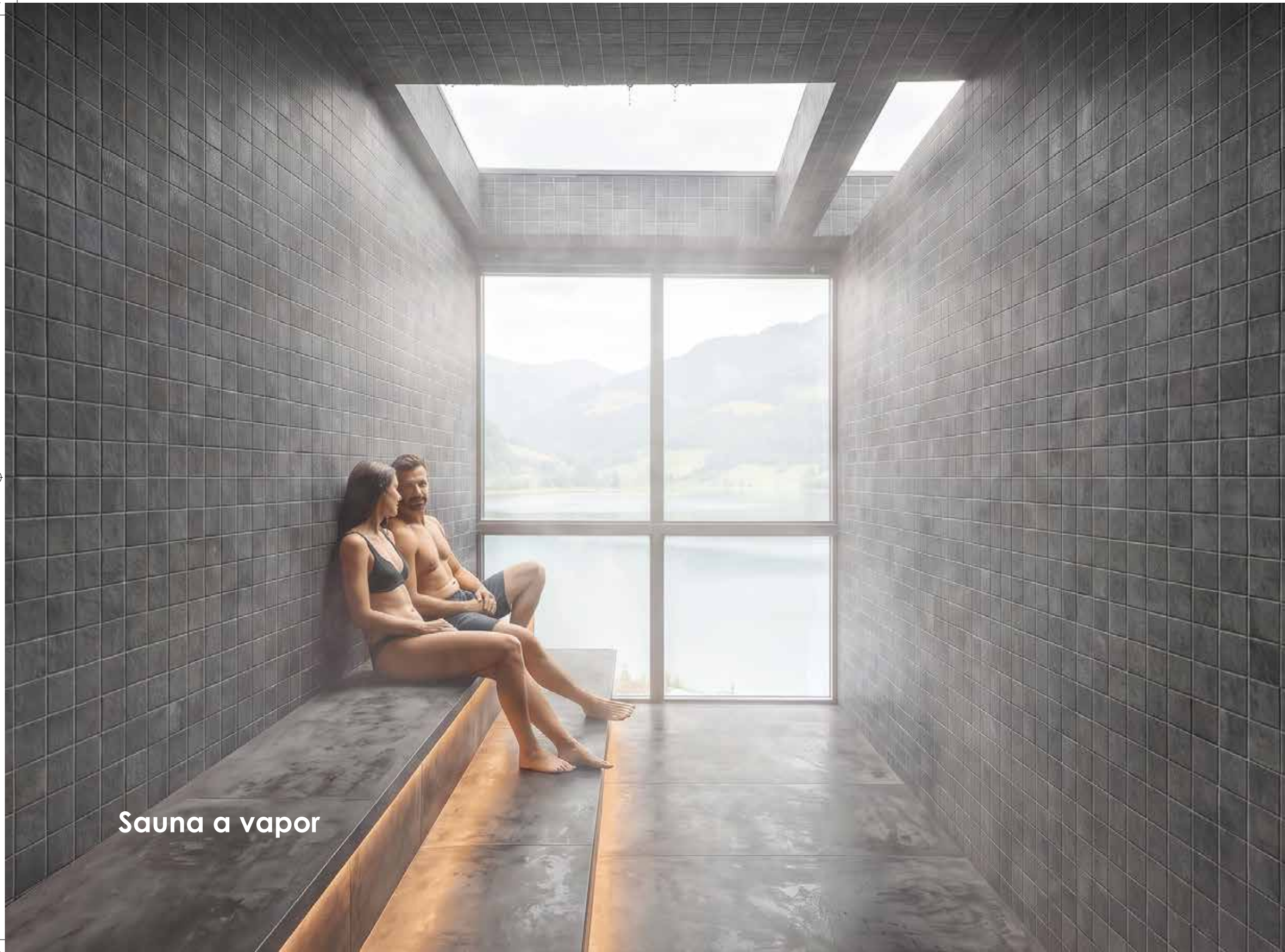
Piscina com borda infinita e vista panorâmica para a represa



Deck e pool bar

Academia com vista panorâmica para a represa

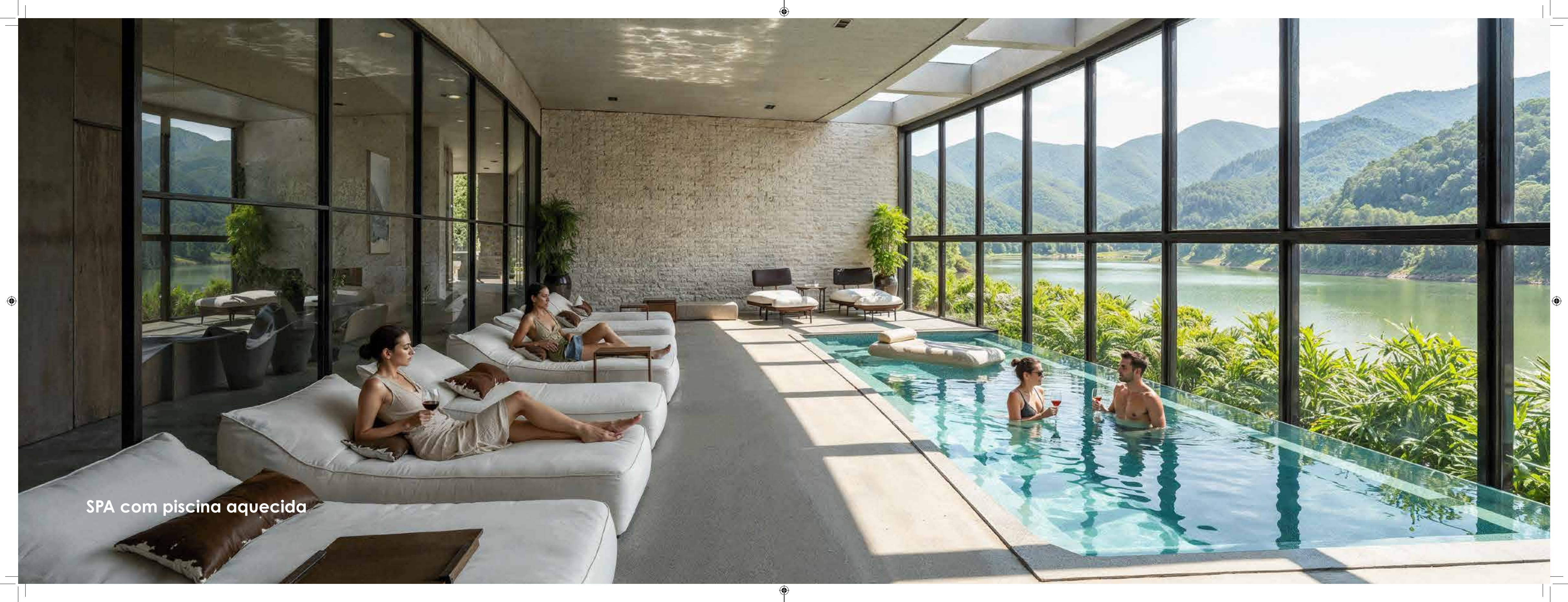




Sauna a vapor



Sauna úmida



SPA com piscina aquecida

The image shows a luxurious indoor SPA lounge. On the left, several white cushioned daybeds are arranged in a row, with two women relaxing on them. One woman is holding a glass of red wine. In the center, a long, rectangular heated pool is filled with clear blue water. A man and a woman are sitting in the pool, also holding glasses of red wine. The room has large floor-to-ceiling windows on the right side, offering a panoramic view of a serene lake and lush green mountains under a clear sky. The interior design is modern and minimalist, with a light-colored stone wall at the far end and a ceiling with recessed lighting. The overall atmosphere is peaceful and relaxing.



SPA com piscina aquecida

Completa infraestrutura de lazer para você aproveitar ao máximo



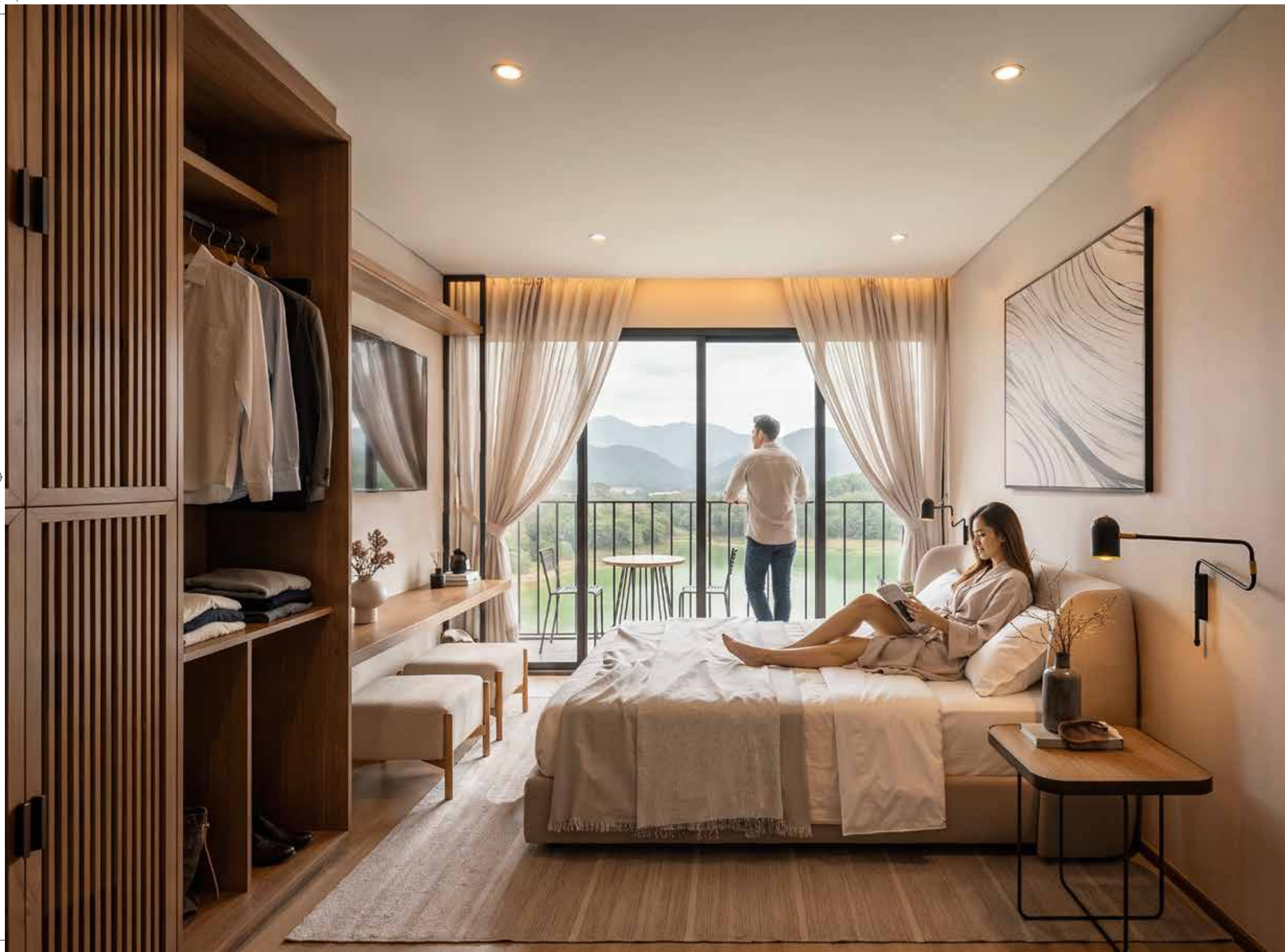
- 1 Recepção
- 2 Restaurante
- 3 Piscina com borda infinita e deck com vista panorâmica para a represa
- 4 Pool bar
- 5 Mini mercado autônomo
- 6 SPA com piscina coberta aquecida
- 7 Sauna úmida e sauna a vapor
- 8 Academia com vista para a represa
- 9 Sala de massagem

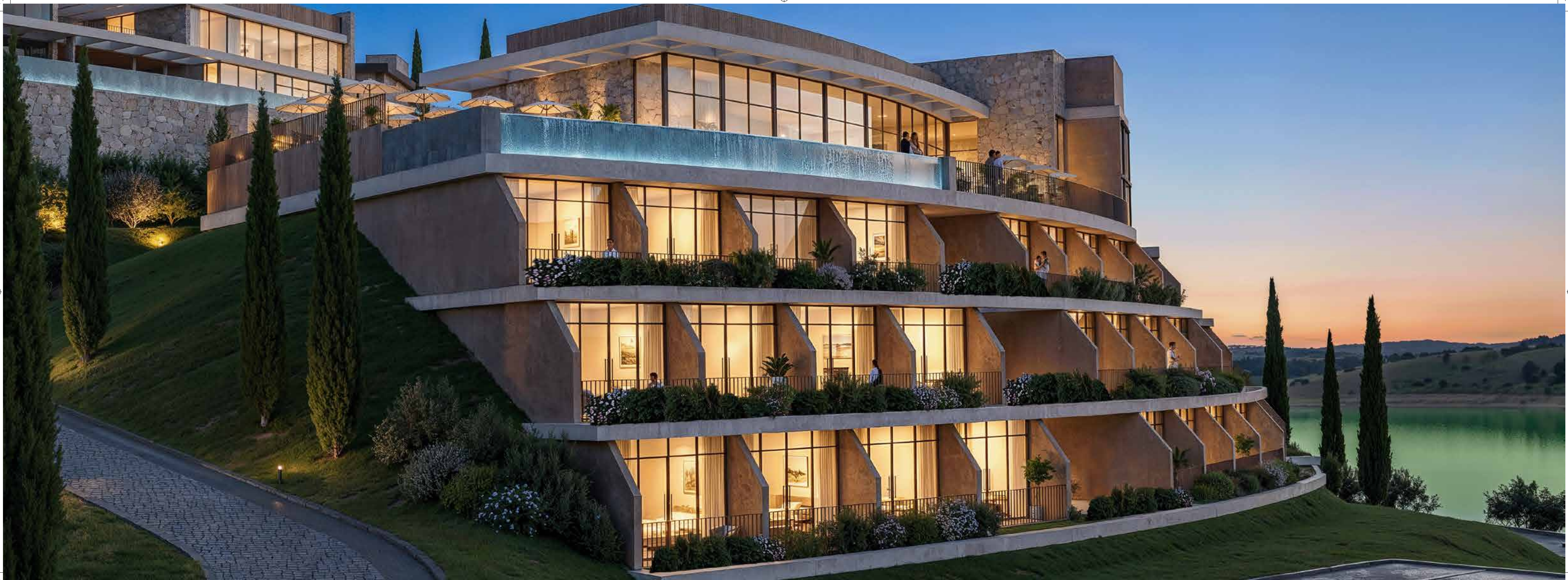
Apartamento

27m²

Um ativo imobiliário híbrido, pensado para atender a alta demanda região e proporcionar a você rentabilidade e potencial de valorização, ao mesmo tempo em que te permite usufruir.





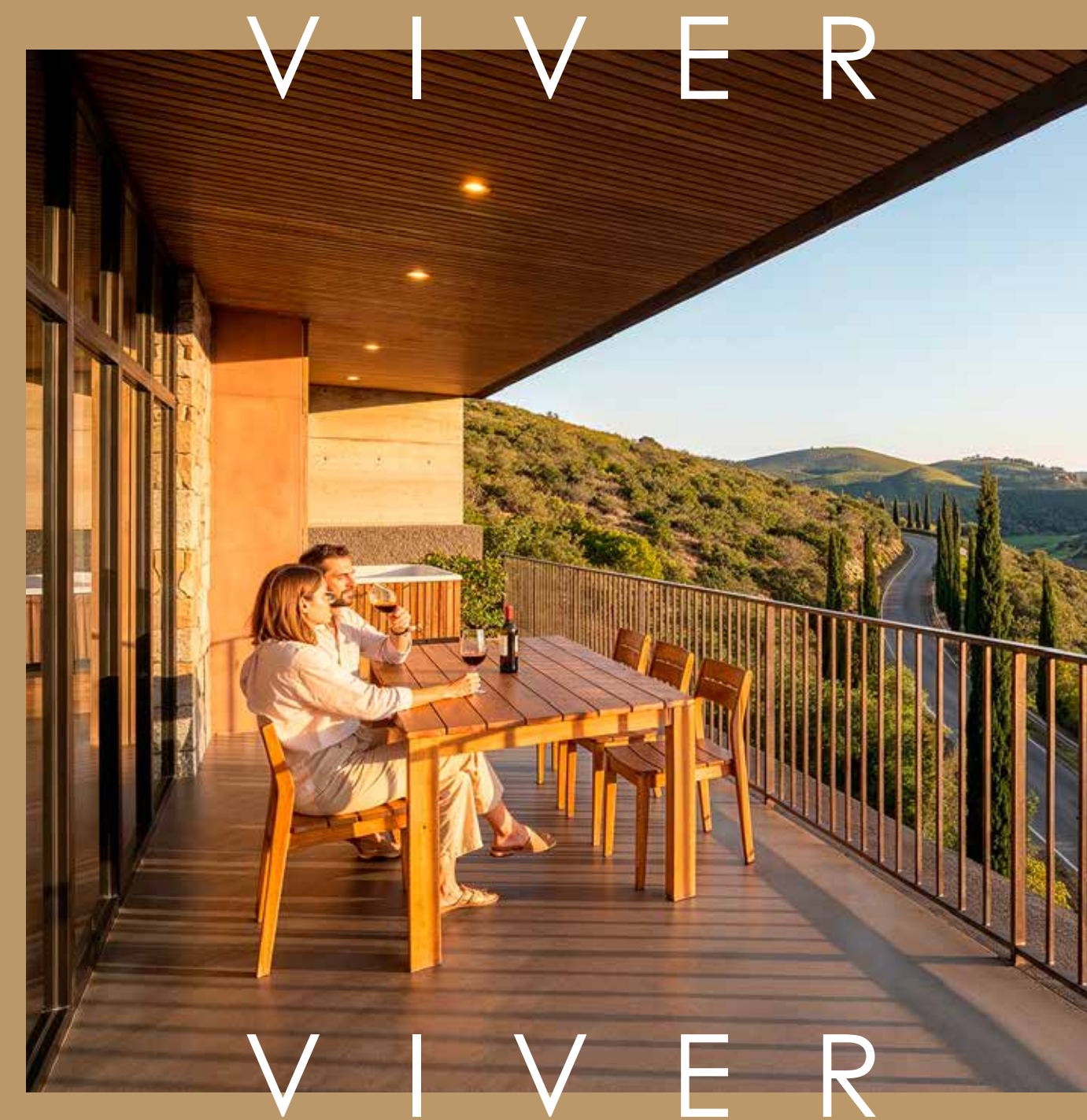




MIRADOURO RESIDENCE

Casas prontas em condomínio fechado com clube exclusivo.

O Miradouro Residence conta com casas de 2 ou 3 suítes, em diferentes opções de planta, pensadas para o seu máximo conforto e comodidade. O condomínio conta com um clube privativo, exclusivo para as residências, oferecendo a privacidade necessário para você curtir momentos inesquecíveis com a família e com os amigos.



Portaria com guarita e segurança 24 horas





Clube privativo exclusivo para as residências



Piscina com borda infinita e vista panorâmica para a represa



Brinquedoteca estrategicamente posicionada ao lado da academia, mas sem acesso direto. Mais integração para as famílias aproveitarem o tempo com liberdade e segurança



Espaço gourmet



O Miradouro não leva este nome à toa. Espaços de contemplação te aguardam com as vistas mais impressionantes da Serra do Rio, de onde é possível avistar a Pedra do Elefante e até a Maria Comprida.

Um verdadeiro clube, com dois pavimentos inteiros de lazer para você construir memórias com sua família e amigos.



- 1 Deck com área de contemplação
- 2 Mini mercado autônomo
- 3 Salão de festas
- 4 Playground



- 5 Piscina com borda infinita, deck e vista panorâmica para a represa
- 6 Academia com vista para a represa
- 7 Brinquedoteca
- 8 2 espaços gourmet
- 9 Sauna úmida e sauna a vapor

casa Roriz

Inspirada na tradição vinícola do Douro, Roriz remete à Tinta Roriz, uma das castas emblemáticas da região. Uma casa de 2 suítes que traduz a essência do vinho e da paisagem, com espaços pensados para contemplar a natureza e viver momentos especiais.

- _ Sala integrada com a cozinha
- _ 2 suítes
- _ 1 vaga de garagem
- _ Varanda com churrasqueira e piscina aquecida privativa
- _ Rooftop

2 Suítes

139m²



Rooftop



Pavimento térreo





casa Pinhão

2 Suítes
159m²

No coração do Douro, Pinhão é encontro de rios, vinhedos e paisagens que definem uma das regiões vinícolas mais especiais de Portugal. Inspiração para nossa casa de 2 suítes que celebra esse encontro entre natureza e contemplação, trazendo para o Miradouro a atmosfera de viver entre montanhas, águas e vinhedos.

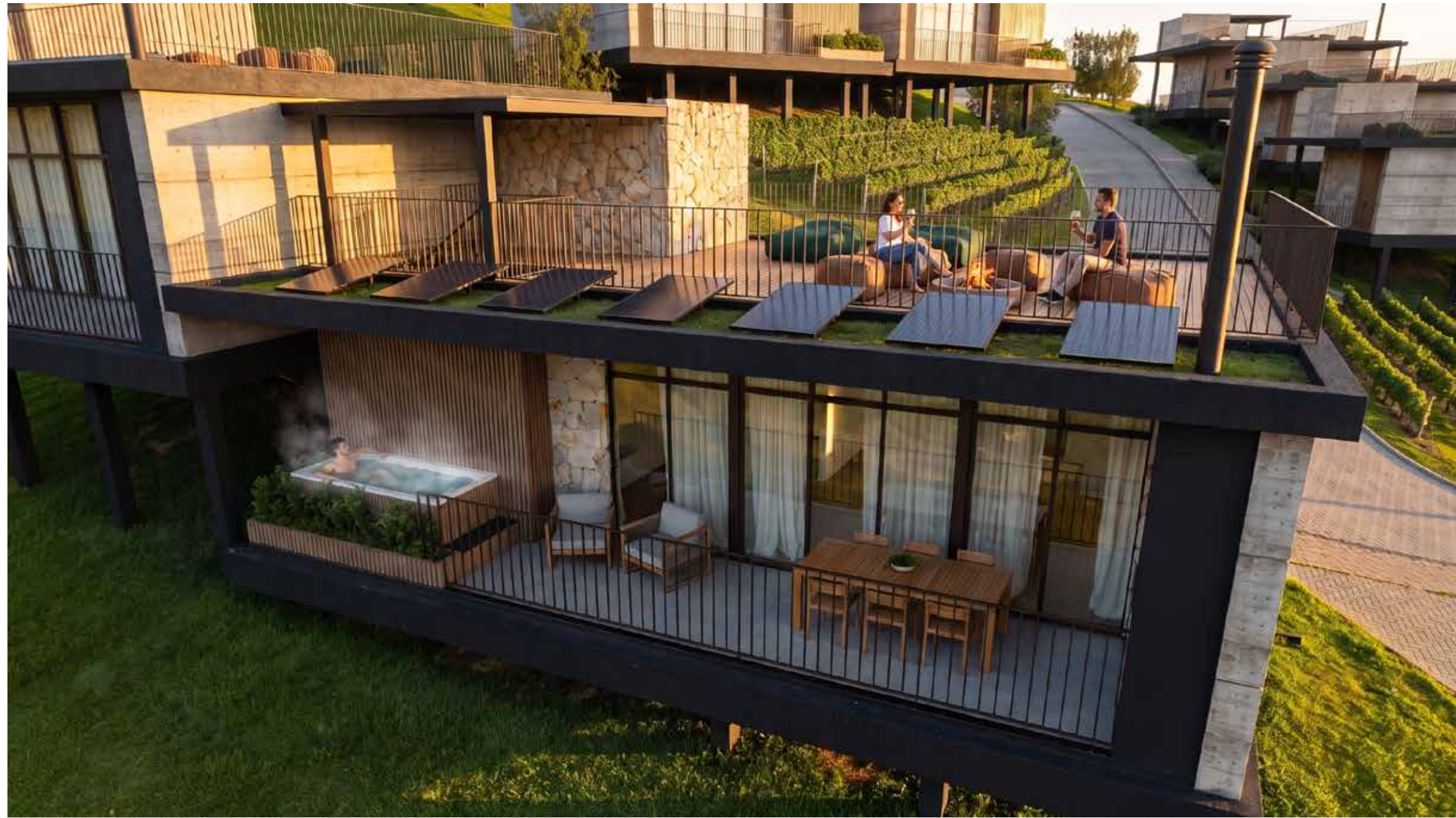
- _ Sala integrada com a cozinha
- _ 2 suítes
- _ 1 vaga de garagem
- _ Varanda com churrasqueira e piscina aquecida privativa
- _ Rooftop



Rooftop



Pavimento térreo - planta tipo B





casa Lamego 3 Suítes

195m²

A Casa Lamego traduz a harmonia entre o conforto e a contemplação, oferecendo o cenário ideal para viver dias tranquilos, próximos à natureza e repletos de beleza. Assim como o vilarejo que inspira seu nome, é um convite à boa vida, à convivência e à celebração dos momentos mais genuínos.

- _ Sala integrada com a cozinha
- _ 3 suítes, sendo 1 independente no pavimento térreo
- _ 2 vagas de garagem
- _ Varanda com churrasqueira e piscina aquecida privativa
- _ Rooftop

Rooftop

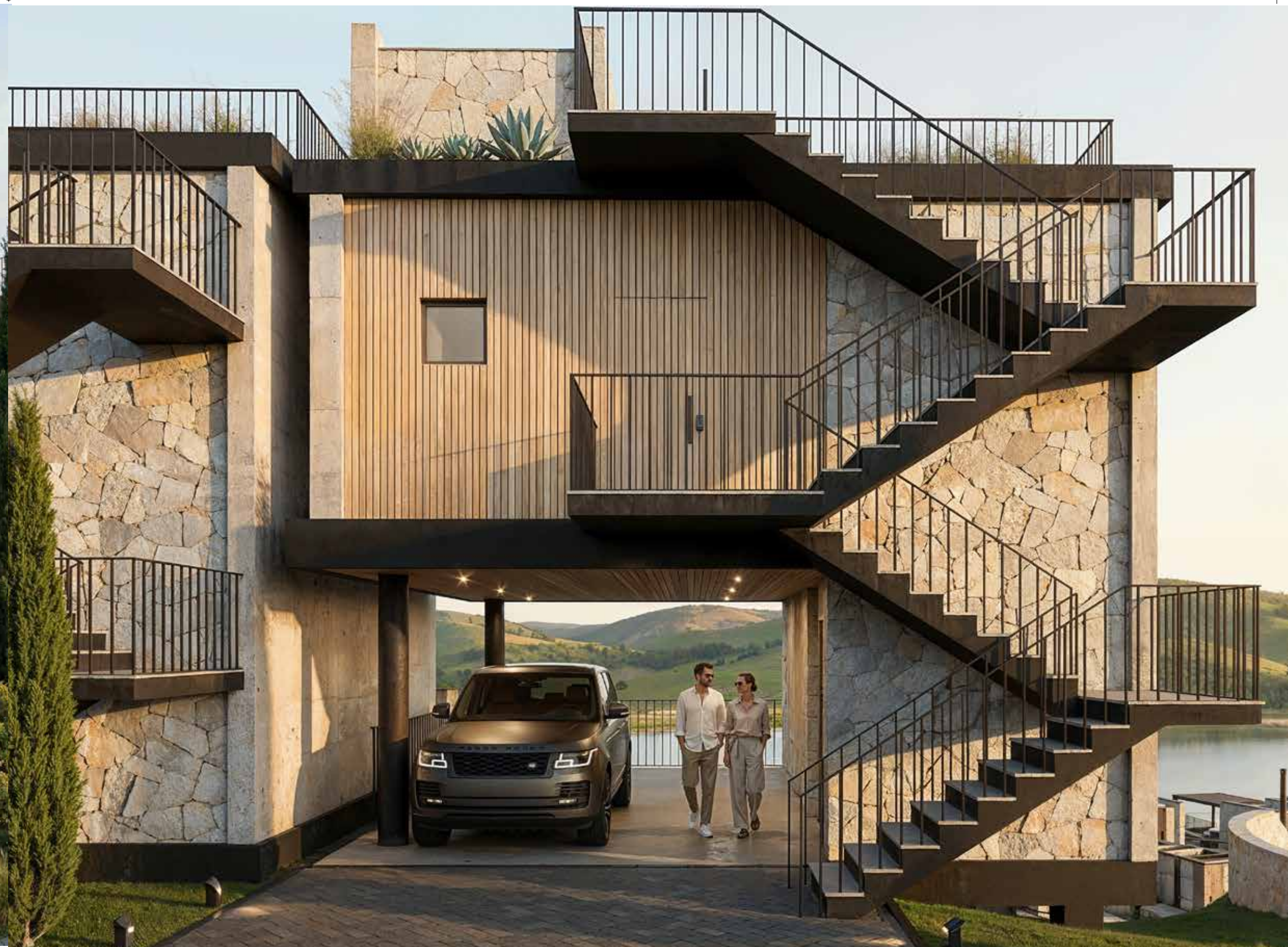
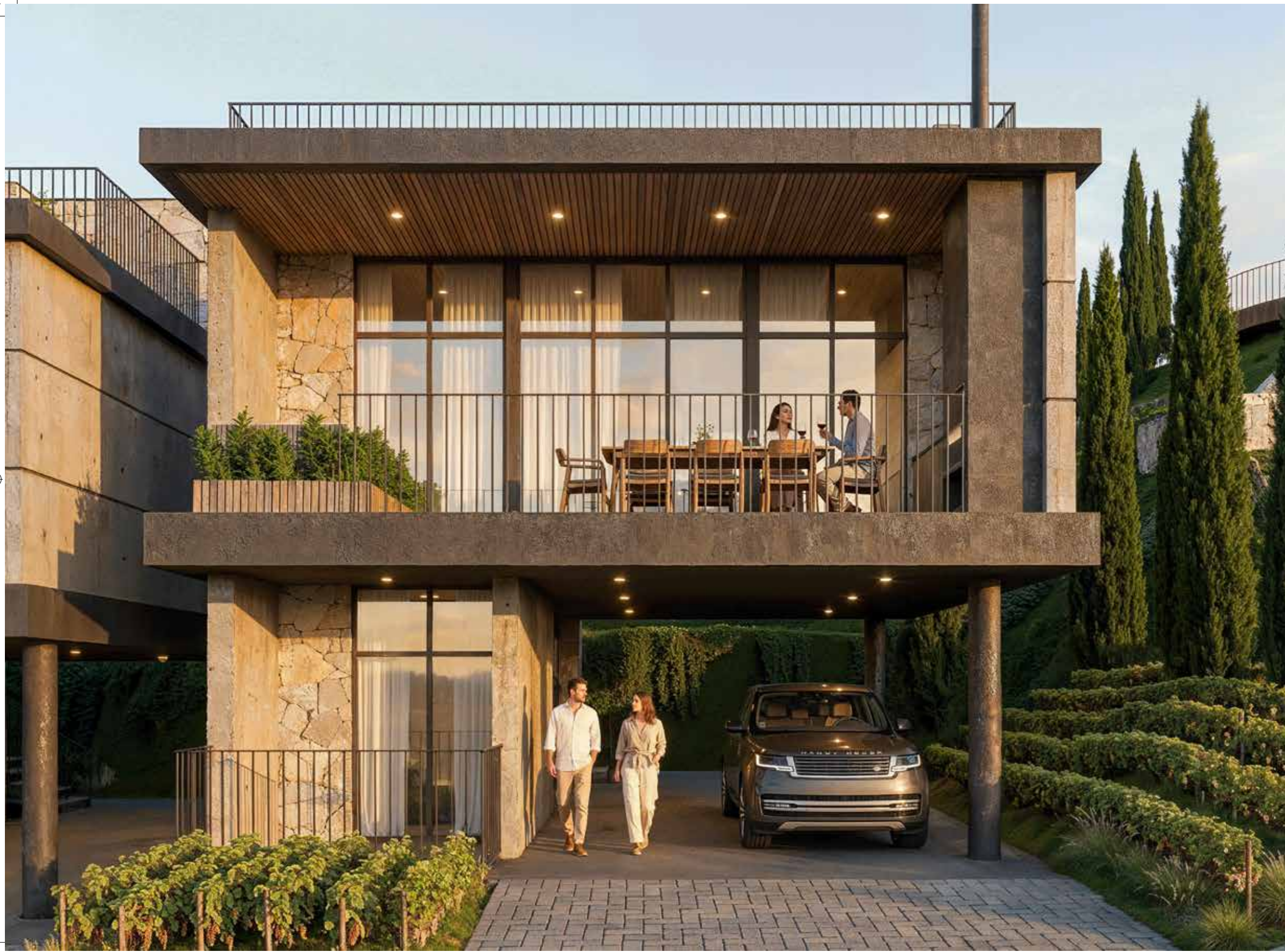


Pavimento 1



Pavimento térreo







casa Paiva

3 Suítes

189m²

Inspirada em Castelo de Paiva, onde as águas do Douro encontram montanhas e paisagens que acolhem o Octant Douro, uma das grandes inspirações do Miradouro. Uma casa que traduz essa conexão entre água, natureza e arquitetura, criada para contemplar a paisagem e viver em sintonia com ela.

- _ Sala integrada com a cozinha
- _ 3 suítes,
- _ 2 vagas de garagem
- _ Varanda com churrasqueira e piscina aquecida privativa
- _ Rooftop



Rooftop



Pavimento 1



Pavimento térreo





Todas as casas do Miradouro contam com rooftop que proporciona vista panorâmica da represa e das montanhas.

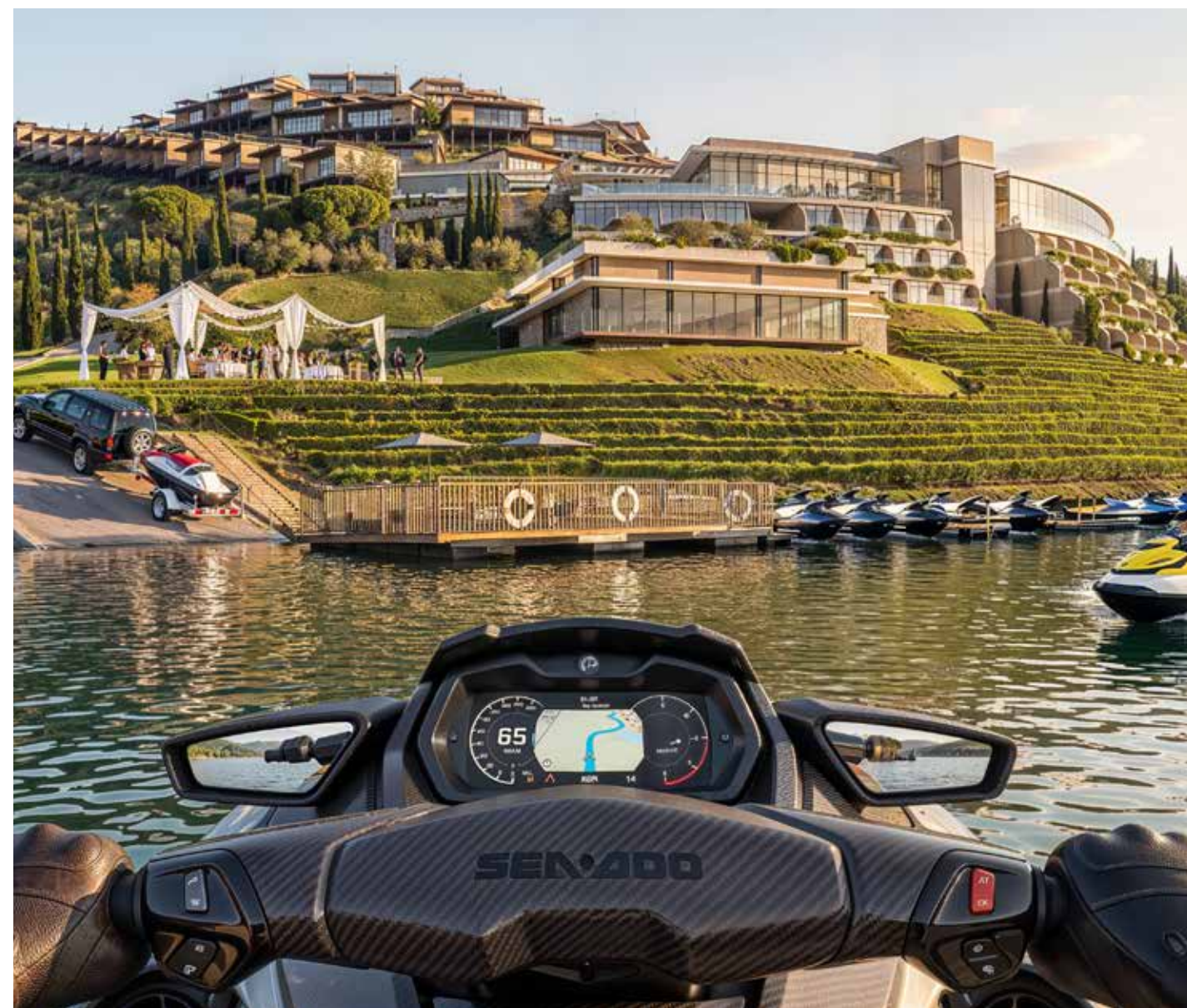




CASA MIRADOURO

A Casa Miradouro é uma área de eventos que oferece uma variedade de atividades para todos os gostos, que poderá ser alugado para celebrações ou utilizado para momentos como a degustação de vinhos em uma adega exclusiva até a prática de esportes náuticos na represa. Seja para relaxar em um ambiente sereno ou para se aventurar nas águas, aqui você encontra o equilíbrio perfeito entre diversão e descanso.

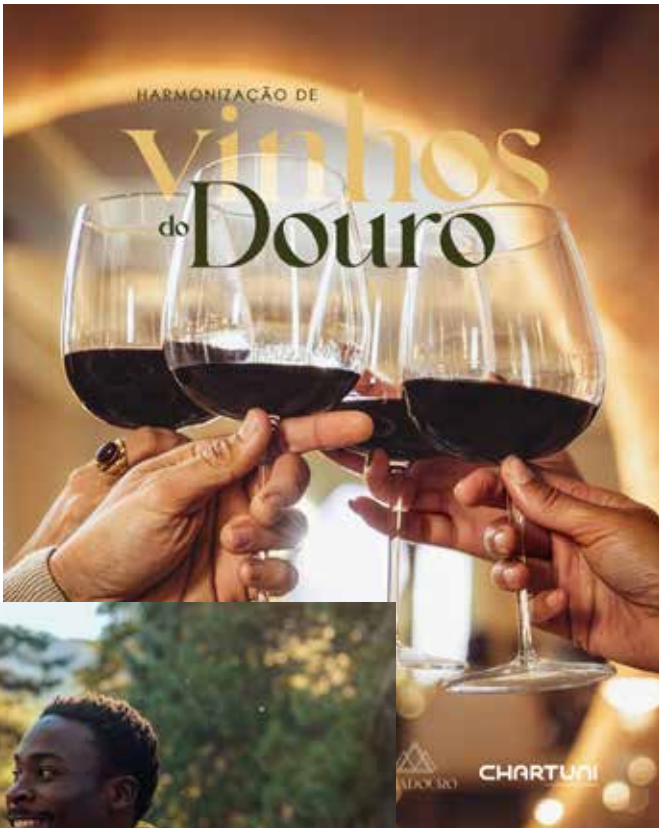
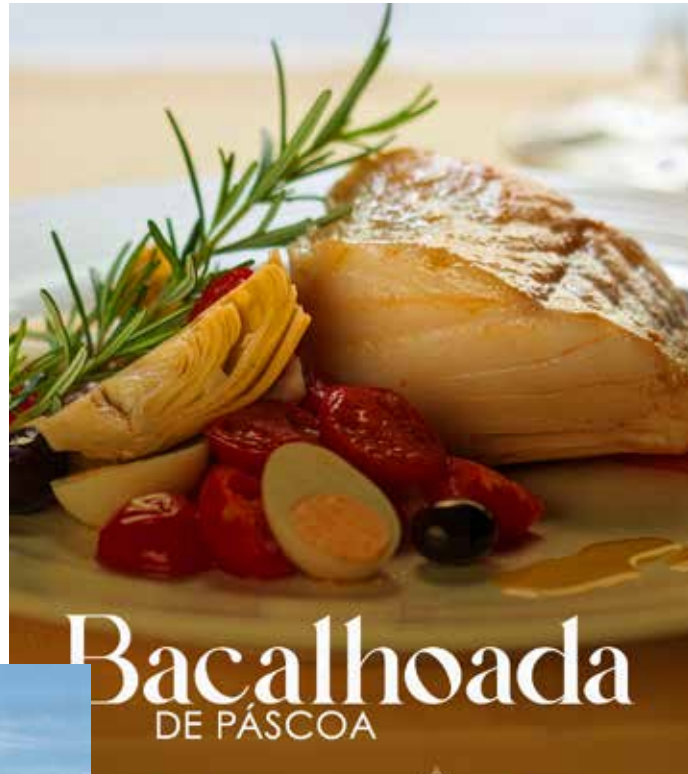
CURTIR
CURTIR
CURTIR

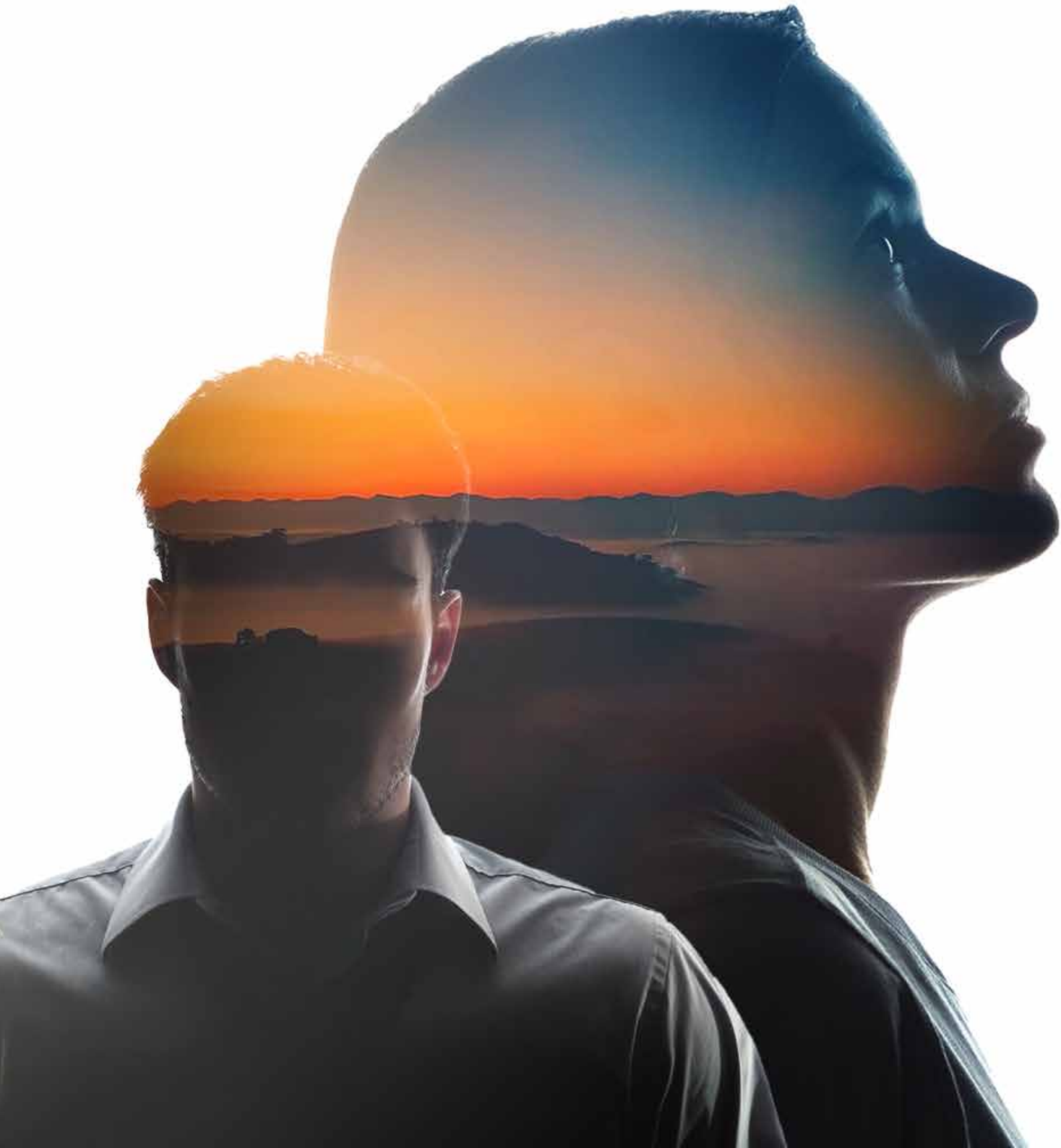




experiências MIRADOURO

Diversos eventos e atrações
esperam por você, para deixar a sua
experiência inesquecível.





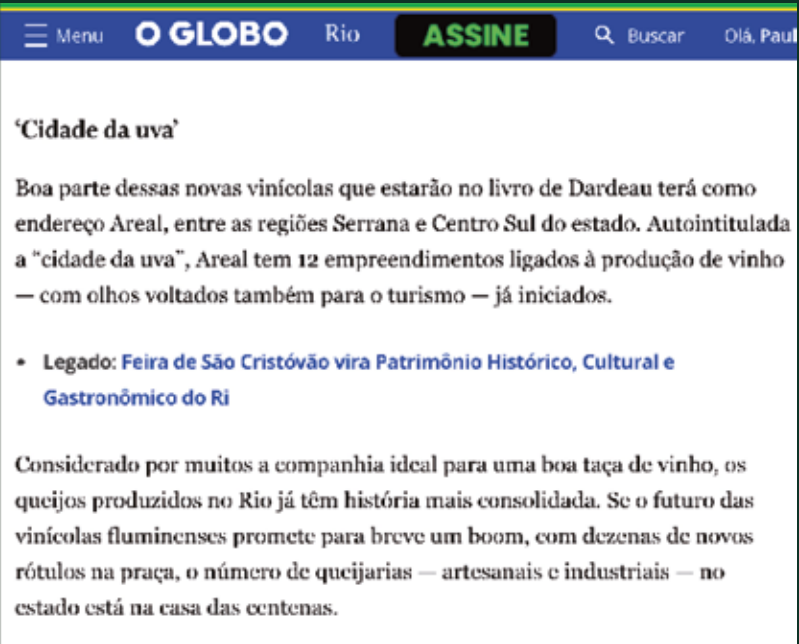
tese de investimento

Areal se tornou um dos principais destinos turísticos do Rio de Janeiro.

Centenas de novas pessoas chegam à cidade todos os anos atraídas por suas belezas naturais, enoturismo e suas novas opções de alta gastronomia.

No entanto, não existem opções compatíveis de hospedagem em número satisfatório para este novo público, exigente e com alto poder aquisitivo.

Nossa tese de investimento se baseia em um produto imobiliário que possa ser usado por seus proprietários, mas que também possa ser locado no formato “short stay”, aumentando a rentabilidade.



ALTO
POTENCIAL
TURÍSTICO

Crescimento do turismo

Areal se beneficia do aumento do fluxo de turistas. Foram contabilizados, ao todo, 6.440 visitantes, distribuídos entre 8 equipamentos turísticos, evidenciando uma concentração relevante do fluxo turístico nesses espaços. A partir desses dados, a média anual estimada de 78.000 visitantes.

O estado do Rio de Janeiro registrou crescimento de mais de 50% no número de turistas internacionais em 2025.



Aumento no interesse por casamentos e viagens em casal

O Brasil registrou crescimento no número de casamentos civis em 2024, com quase 949 mil cerimônias, um aumento em relação ao ano anterior.

Destination weddings (casamentos em destinos fora da cidade de origem) são cada vez mais comuns, com quase metade dos brasileiros que viajam participando de casamentos fora da sua cidade. Areal já se beneficia deste fenômeno.

Esse cenário sugere oportunidade para destinos com natureza e experiências únicas, como o Miradouro by Chartuni, atraindo casais que buscam locais especiais para celebrações e estadias.

Turismo de experiências em alta no Brasil

O turismo de experiências no Brasil tem crescido substancialmente, com serviços como passeios, tours e vivências superando expectativas e gerando receita adicional ao setor.

Pesquisas apontam que a maioria dos viajantes prioriza experiências únicas e conexão com a natureza, o que beneficia destinos com atrativos naturais e atividades diferenciadas.

Há uma tendência clara de turistas valorizarem destinos que oferecem experiências genuínas, imersivas e momentos memoráveis, fortalecendo a demanda por hospedagens diferenciadas.

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

“O IMÓVEL NÃO PODE SER PERDIDO, ROUBADO OU LEVADO POR NINGUÉM. COMPRADO COM BOM SENSO, PAGO INTEGRALMENTE E GERIDO COM CUIDADO RAZOÁVEL, É UM DOS INVESTIMENTOS MAIS SEGUROS DO MUNDO.”

- FRANKLIN ROOSEVELT

O IMÓVEL BEM ESTRUTURADO CONTINUA SENDO:

Blindagem patrimonial

Proteção contra a inflação

Geração de renda líquida

Base para alavancagem inteligente

O TEMPO MUDOU. OS CICLOS MUDARAM.
MAS OS FUNDAMENTOS DO BOM INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PERMANECEM OS MESMOS.



INCORPORAÇÃO CHARTUNI

O Miradouro by Chartuni nasceu de uma experiência real: uma visita ao Vale do Douro, em Portugal. Ao caminhar por aquela paisagem, entendemos que Areal tinha a mesma essência, o encontro perfeito entre ar puro, vegetação abundante, água e a sensação de viver momentos verdadeiramente inesquecíveis. Trouxemos essa inspiração para a serra fluminense, criando um lugar onde natureza, contemplação e experiências se unem para proporcionar mais do que um novo jeito de viver ou investir, mas sim um lifestyle único.

CONCEITO GRUPO VGV

Criar o conceito do Miradouro by Chartuni foi assumir o compromisso de ir além de um lançamento imobiliário. No Grupo VGV, nós buscamos fazer mais do que lançamentos imobiliários, mas sim fazer história. Por isso aceitamos o desafio de criar algo único, marcante e inesquecível, assim como a Represa do Morro Grande, em Areal... assim como o Miradouro by Chartuni.



PROJETO ARQUITETÔNICO ARSENIC ARQUITETOS

Assinado pela Arsenic Arquitetos Associados, o empreendimento Miradouro, situado nas bordas do lago Morro Grande, no coração da região vitivinícola na Serra Mar do Rio de Janeiro, nasce do desafio de integrar de forma harmoniosa a arquitetura, paisagem e o cotidiano de quem escolhe viver em equilíbrio com a natureza. À frente, a lâmina d'água do lago; ao redor, a moldura contínua do mar de morros.

A implantação do complexo residencial o tira partido dessa condição única: volumes discretos, orientação criteriosa para vistas e incidência solar, preservação de privacidade nas frentes do empreendimento voltadas para a rua e aberturas generosas para a bucólica paisagem de Areal. O resultado é um conjunto de linguagem sóbria e atemporal, cujo desenho prioriza a proporção, conforto ambiental e a continuidade visual entre interior e exterior.

Nos níveis mais altos, o projeto organiza 52 residências em três tipologias, reforçando a ideia de mirantes particulares: 21 casas com duas suítes, 20 casas com uma suíte e 11 unidades em dois pavimentos, com 2 suítes e vagas no térreo. Cada planta valoriza áreas sociais integradas a varandas e panos de vidro voltados à represa, enquanto as faces de rua recebem um tratamento mais resguardado, garantindo recolhimento sem perder a elegância do conjunto.

A experiência coletiva é potencializada por dois mirantes implantados em pontos estratégicos e por um clube exclusivo, que abriga salão de festas, academia, dois espaços gourmet, sauna com vestiários e piscina, compondo um repertório de lazer completo, pensado para convívio, bem-estar e contemplação.

À beira da represa, o eixo de hospitalidade amplia essa relação com a água. O empreendimento reúne 56 suítes desenhadas para a contemplação direta da lâmina d'água e da paisagem serrana, com ambientes internos que exploram enquadramentos e profundidade visual. O programa se estende a um restaurante e lojas voltadas para a rua, ativando a borda urbana e criando um fluxo qualificado de serviços. A infraestrutura de bem-estar inclui academia, sauna, piscina coberta e piscina descoberta, todos os ambientes concebidos para "olhar para fora" e transformar o horizonte em protagonista do espaço.

Mais do que somar edificações, o projeto articula usos cujas experiências se complementam: morar, desfrutar e receber. O traçado viário, os percursos a pé e os vazios ajardinados costuram o conjunto com legibilidade e calma, enquanto a materialidade proposta favorece durabilidade e baixa manutenção, reforçando a vocação de perenidade. Como destino, o empreendimento consolida a represa e o mar de morros como cenário de pertencimento; como vetor urbano, qualifica a oferta de lazer e hospitalidade, fortalece a economia local e transforma a paisagem em ativo cotidiano de moradores e visitantes.



LIFESTYLE



ENTRE NO MOOD MIRADOURO BY CHARTUNI

Escaneie o QR-code e escute um podcast exclusivo contando os bastidores do desenvolvimento deste empreendimento, além de ouvir uma playlist selecionada que te fará entrar no clima das experiências deste local único.





MIRADOURO

CHARTUNI
construtora e incorporadora

www.grupochartuni.com

WhatsApp: +55 (24) 2255-4525