

A BELEZA DO VERDE.
A LÓGICA DO URBANO.

DESENVOLVIMENTO:

castel
INCORPORADORA

VIRTA
INCORPORADORA



GRUPO | castiel

O pilar da nossa história

Fundada por Marcos Fagundes e Neusa Fagundes, a Castel completa 40 anos de história no mercado imobiliário, construída com visão, solidez e compromisso com o desenvolvimento urbano.

Hoje, o Grupo Castel segue em constante evolução, reunindo marcas especializadas que atuam de forma integrada para oferecer uma experiência completa, estratégica e diferenciada no universo imobiliário.



castel
IMOBILIÁRIA

castel
URBANISMO

castel
INCORPORADORA

castel
infinity

castel
ALUGA

JACOB NETO
ADVOGADOS

*Intermediação na compra, venda,
gestão patrimonial e de carteira.*

*Desenvolvimento urbanístico
e construção horizontal.*

*Desenvolvimento de
empreendimento verticais.*

*Intermediação imobiliária de
produtos de alto padrão.*

*Especialista em aluguel e
administração de imóveis.*

*Consultoria jurídica,
empresarial e due diligence.*

GRUPO | **castel**

40 anos



A FORÇA DA NOSSA
TRAJETÓRIA EM NÚMEROS

APROVADOS

+ DE 12 MIL UNIDADES

R\$ 2 BI
EM VGV

+ DE 10 MILHÕES
EM M² VIABILIZADOS

EM APROVAÇÃO

+ DE 15 MIL UNIDADES

R\$ 2.5 BI
EM VGV

+ DE 15 MILHÕES
DE M² DE ÁREA EM
DESENVOLVIMENTO

V VIRTUA
INCORPORADORA

UMA EMPRESA DO **GRUPO** *vallur*

Há mais de 11 anos, a VIRTA atua movimentando o segmento de engenharia e construção com expertise, inovação e soluções que fazem a diferença na operação de grandes negócios.

VIRTA
INCORPORADORA

PRESERVE
URBANISMO

VIRTA
ENGENHARIA

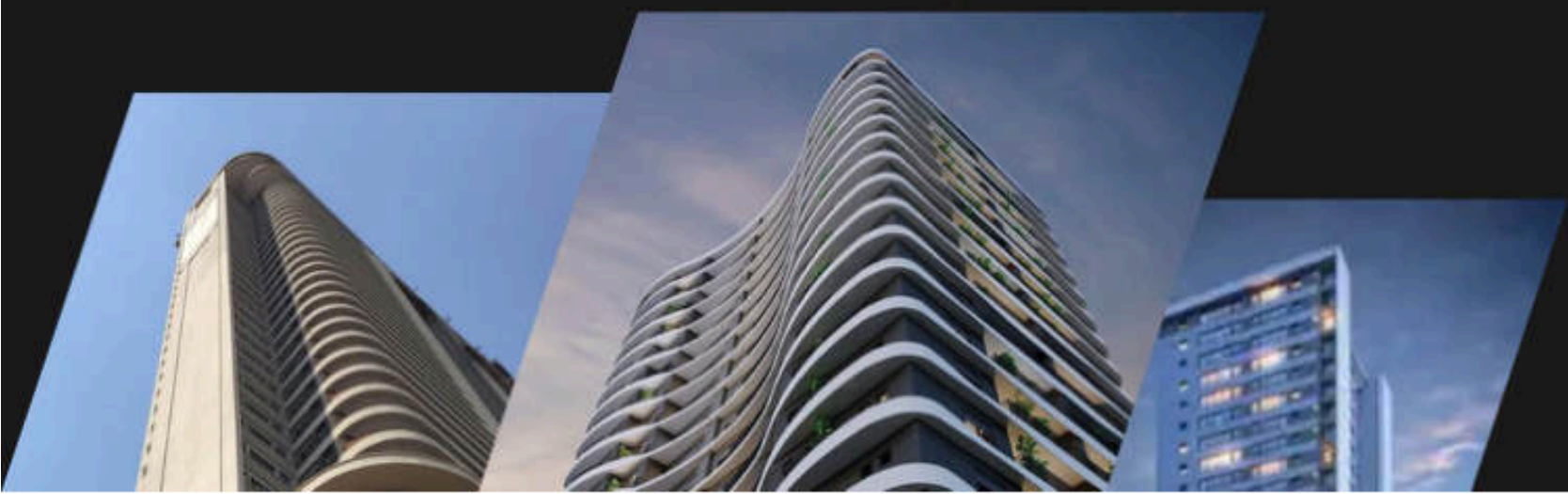
ARVOS

Desenvolvimento e Estruturação de empreendimentos verticais.

Desenvolvimento e Estruturação de empreendimentos horizontais

Construção de empreendimentos próprios e obras de grande porte

Construções Residenciais Unifamiliares e Comerciais de Alto Padrão



+1BILHÃO

ESTIMADO NOS PRÓXIMOS ANOS

VIRTA
INCORPORADORA

09

ÁREAS
FECHADAS

03

ÁREAS EM
NEGOCIAÇÃO

+120
MIL M²

ÁREAS CONSTRUIDA
PREVISTA

+1000

APTOS PREVISTOS

+1500

LOTES
VIABILIZADOS

VIRTA
ENGENHARIA

#SEMPREEMMOVIMENTO

CONHEÇA
Obras realizadas em conjunto
com outros players do mercado



GOIÂNIA VIVE O MELHOR CICLO IMOBILIÁRIO DOS ÚLTIMOS ANOS.

- ▶ • **3º maior** mercado imobiliário do país em volume de vendas.
Fonte: ADEMI-GO
- ▶ • Goiânia movimentou R\$ 8,1 BI em vendas de imóveis em 2025.
Fonte: Ademi - GO
- ▶ • Rentabilidade supera capitais mais caras como Curitiba, BH, Brasília e Fortaleza.
Fonte: Excelência Notícias



Em 2025, os imóveis da capital registraram

VALORIZAÇÃO DE 22%.

segundo a Ademi-GO e o Índice FipeZAP. A cidade já é o 3º maior mercado imobiliário do Brasil em volume de vendas, atrás apenas de São Paulo e Rio de Janeiro!



GOIÂNIA

ATA

OS NÚMEROS MOSTRAM O MOMENTO.

O COMPORTAMENTO MOSTRA O CAMINHO.

PORQUE QUANDO O COMPORTAMENTO
MUDA, O PRODUTO PRECISA EVOLUIR.



O FOCO SAIU DO EXCESSO E FOI PARA A EFICIÊNCIA.

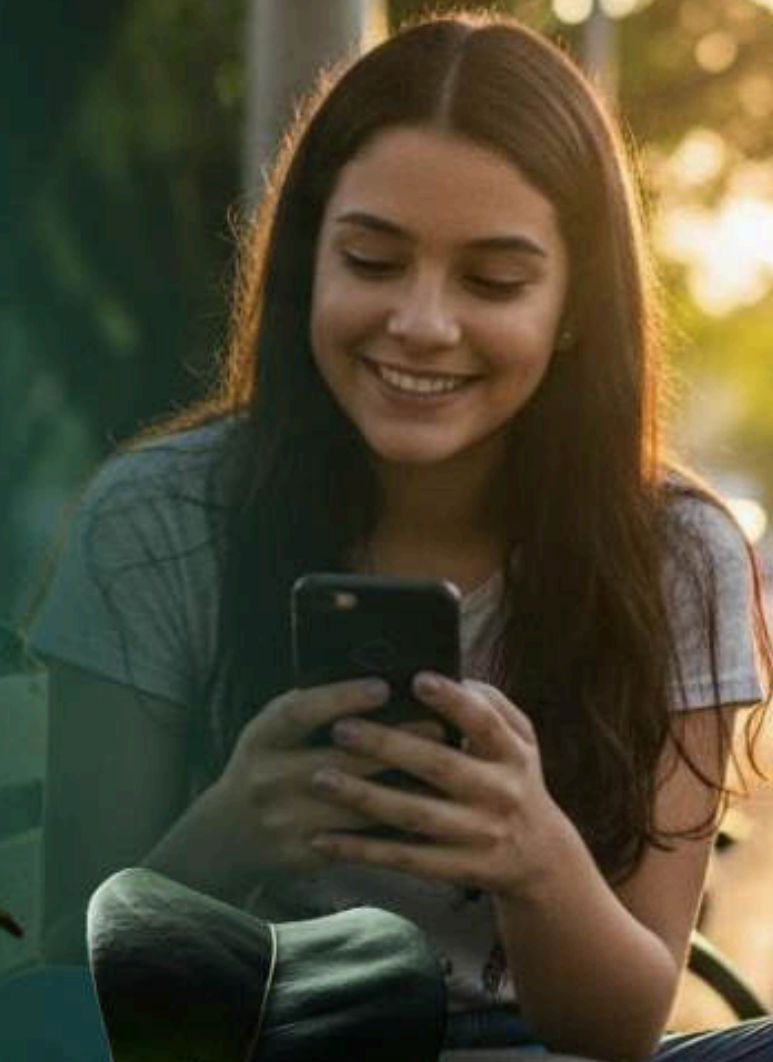
O consumidor urbano quer
flexibilidade, mobilidade e praticidade.

Áreas compartilhadas, serviços e conveniência
passaram a valer mais na decisão de compra.

A MOBILIDADE MUDOU. E A FORMA DE MORAR ACOMPANHOU.

A nova geração não prioriza o carro próprio. Ela prioriza acesso, praticidade e segurança. Aplicativos de mobilidade, bikes e soluções compartilhadas já fazem parte da rotina urbana. Hoje, estar bem localizado vale mais do que ter um carro.

Geração Z prefere mobilidade por app em vez de carro próprio.



A DEMANDA POR MORADIA FLEXÍVEL

Executivos, estudantes, profissionais da saúde e pessoas em transição buscam imóveis prontos, práticos e bem localizados.





WELLNESS DEIXOU DE SER DIFERENCIAL. VIROU CRITÉRIO DE ESCOLHA.

Saúde, bem-estar, natureza e conveniência passaram a ocupar o centro da vida urbana. O consumidor quer morar ou se hospedar sem interromper a própria rotina.



SHORT STAY CONSOLIDADO

As plataformas ampliaram a demanda, aumentaram o giro e fortaleceram o potencial de retorno dos compactos.



GOIÂNIA ENTRE AS CIDADES MAIS JOVENS DO BRASIL

Com uma das maiores concentrações de jovens entre as capitais brasileiras, Goiânia reúne um público ativo, dinâmico e conectado ao estilo de vida urbano contemporâneo.

E COMO ISSO IMPACTA NO MERCADO?

- ▶ **Demanda por flexibilidade**
Espaços adaptáveis e contratos curtos.
- ▶ **Tecnologia e Conectividade**
Infraestrutura para trabalho remoto e tecnologia avançada.
- ▶ **Áreas Comuns**
Ambientes que incentivam socialização e interação.



GOIÂNIA, PALCO DE ESPORTE E ENTRETENIMENTO

Grandes eventos passam a reforçar ainda mais a atratividade da cidade. O retorno do MotoGP e a requalificação do Complexo Serra Dourada ampliam o fluxo de visitantes, movimentam a economia e fortalecem a demanda por hospedagens de curta duração.



O SURGIMENTO DOS ULTRACOMPACTOS EM GOIÂNIA

UM NOVO JEITO DE MORAR OU
INVESTIR QUE NÃO É MAIS TENDÊNCIA,
É UMA REALIDADE DE SUCESSO.

VÁRIOS PRODUTOS DESSA
CATEGORIA LANÇADOS EM 2025
TIVERAM 100% DE SUAS UNIDADES
VENDIDAS NO LANÇAMENTO.



COMPACTOS JÁ PROVARAM SUA FORÇA
NOS PRINCIPAIS MERCADOS DO PAÍS.

MAIS LIQUIDEZ

MODELO VALIDADO

APARTAMENTOS RENTÁVEIS & VALORIZAÇÃO ESTRATÉGICA

Rentabilidade de aluguel estimada: acima de 1% ao mês



Possibilidade de valorização do imóvel próxima de 20% ao ano



Rentabilidade do investimento pode superar 30% ao ano

Tese de Investimento

- ▶ Localização estratégica + valorização acelerada + gap de preço em relação a bairros vizinhos.
- ▶ Acesso facilitado, grande área verde, produtos com boa performance de venda.
- ▶ Ativo com perfil ideal para build to sell e build to rent.



N

PARQUE AREIÃO

LOCALIZAÇÃO COM DNA PREMIUM



JARDIM GOIÁS

FLAMBOYANT SHOPPING

JARDIM BOTÂNICO

PARQUE AREIÃO

SETOR MARISTA

PARQUE VACA BRAVA

SETOR BUENO

Marista, Bueno, Jardim Goiás e Alto da Glória densamente verticalizados



Migração natural de demanda para o Setor Pedro Ludovico



SETOR PEDRO LUDOVICO

OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS E VALOR EM ASCENSÃO

Localização com DNA Premium

- ▶ Entre os bairros mais valorizados de Goiânia.
- ▶ Forte malha de mobilidade urbana.

Natureza como Ativo Imobiliário

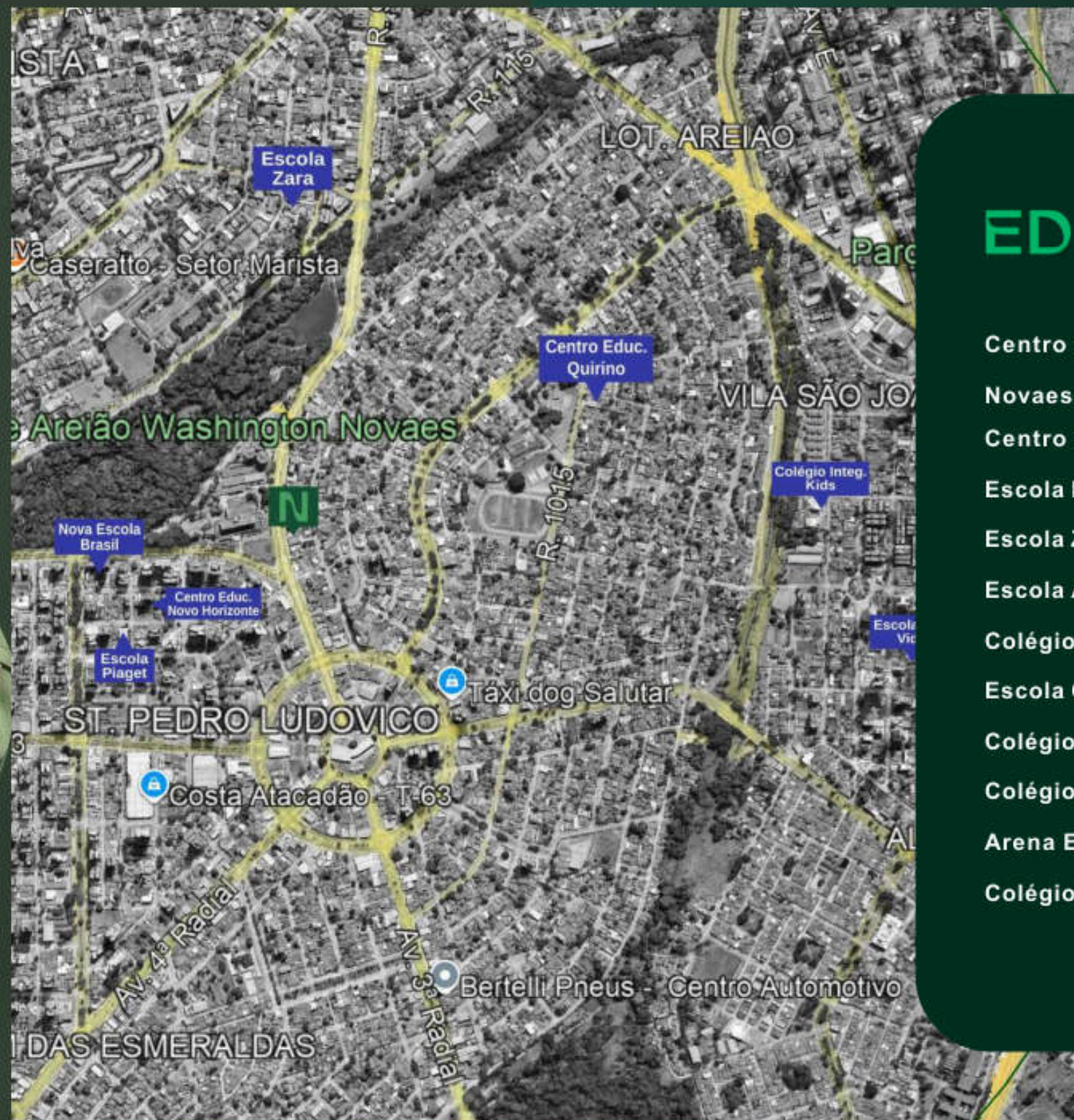
- ▶ Frente ao Parque Areião (215 mil m²).
- ▶ Demanda crescente por qualidade de vida e áreas verdes integradas à rotina urbana.

ONDE O VERDE VALORIZA
E O INVESTIMENTO ACONTECE.



GOIÂNIA, EIXO DE EDUCAÇÃO

A capital atrai estudantes de diferentes regiões do Centro-Oeste, Norte e Nordeste, sustentando uma demanda recorrente por moradias práticas, bem localizadas e adaptadas à rotina acadêmica.



EDUCAÇÃO

- Centro Educacional Quirino – 2 min
- Novaescola Brasil – 5 min
- Centro Educacional Novo Horizonte – 5 min
- Escola Piaget – 5 min
- Escola Zara – 5 min
- Escola Arte Vida – 5 min
- Colégio Integrado Kids – 6 min
- Escola Caravelas – 7 min
- Colégio Integrado Unidade Areião - 8 Min
- Colégio Verumco - 8 Min
- Arena Educação Infantil - 8 Min
- Colégio Verum - Ensino Médio - 10 Min

GOIÂNIA, REFERÊNCIA EM SAÚDE

Hospitais, clínicas, laboratórios e centros especializados mantêm a cidade em fluxo constante, atraindo pacientes, acompanhantes e profissionais que impulsionam a procura por hospedagens e estadias flexíveis.



SAÚDE

- HUGO – Hospital de Urgências – 1 min
- IPASGO – 2 min
- Clínica São Marcelo – 4 min
- S6 Medical Center – 4 min
- Instituto Médico Cora Coralina – 5 min
- Hospital e Maternidade América – 5 min
- Centro Médico Fêmina – 5 min
- CCDO – 5 min
- Laboratório Unimed – 6 min
- Hospital Amparo – 8 min
- Orion / Einstein Hospital Israelita - 9 min
- Laboratório Atalaia - 9 min
- Centro Médico Fêmina – 5 min

GOIÂNIA, CIDADE DE CONEXÕES E NEGÓCIOS

Com economia em expansão e agenda corporativa ativa, a cidade recebe executivos, consultores e visitantes em circulação constante. Um movimento que amplia a demanda por moradias temporárias e bem posicionadas.



LAZER E CONVENIÊNCIAS

- Supermercado Super Barão – 3 min
- Empório Prime – 6 min
- Flamboyant Shopping – 6 min
- Parque Vaca Brava – 6 min
- Rede Store – 7 min
- Goiânia Shopping – 8 min
- Supermercado Moreira Da Gente - 5 min
- CDhyannaacadão T-63 - 14 min
- Bluefit Academia 85 - 4 min
- Avanti Crossfit - 10 min
- Alameda Ricardo Paranhos - 6 min
- Dhyanna SPA - 9 min

O MERCADO MUDOU.
O COMPORTAMENTO EVOLUIU.
A DEMANDA JÁ EXISTE.

AGORA, VEJA COMO ISSO SE
TRANSFORMA EM PRODUTO.



BIOFILIA



**MAIS DO QUE ARQUITETURA.
UMA FORMA DE VIVER.**

**A LIGAÇÃO INATA ENTRE
SER HUMANO E NATUREZA.**

LUZ · VEGETAÇÃO · ÁGUA

INTEGRAÇÃO NATURAL

LUZ NATURAL FILTRADA AO LONGO DO DIA, JARDINS VERTICAIS NOS CORREDORES E ÁTRIOS, E A PRESENÇA CONSTANTE DE VEGETAÇÃO EM TODOS OS ESPAÇOS COMUNS. A NATUREZA NÃO DECORA ELA HABITA CADA ANDAR DO NATIV.

JARDINS VERTICAIS

LUZ NATURAL AMPLIADA

PRESENÇA VIVA DA ÁGUA

VEGETAÇÃO



MADEIRA · PEDRA · CERÂMICA

MATERIAIS ORGÂNICOS

RIPAS DE MADEIRA NATURAL NO EMBASAMENTO, PEDRA BRUTA NAS PAREDES DO LOBBY E DAS POOL HOUSES, CERÂMICA ARTESANAL NOS INTERIORES. CADA MATERIAL CARREGA A MEMÓRIA TÁCTIL DA TERRA, EVOCANDO PERTENCIMENTO E AUTENTICIDADE.

MADEIRA NATURAL

PEDRA BRUTA

CERÂMICA



CURVAS · MOVIMENTO · MIMESE

FORMAS ORGÂNICAS

LINHAS SINUOSAS NAS LAJES DO EMBASAMENTO, PILARES QUE SE RAMIFICAM COMO RAÍZES DE ÁRVORES, PLATIBANDAS CURVAS QUE DESAFIAM A ORTOGONALIDADE URBANA. A BRINQUEDOTECA COM ÁRVORE ESCULPIDA É A EXPRESSÃO MÁXIMA: QUANDO A ARQUITETURA IMITA O QUE A NATUREZA NUNCA FAZ EM LINHA RETA.

CURVAS FLUIDAS

PILARES-RAIZ

LAJES ONDULADAS

GEOMETRIA VIVA

BEM-ESTAR · EQUILÍBRIO · CIÊNCIA

BENEFÍCIOS À SAÚDE

AMBIENTES BIOFÍLICOS REDUZEM CORTISOL, MELHORAM A COGNIÇÃO E PROMOVEM RECUPERAÇÃO MAIS RÁPIDA. MORAR NO NATIV É UMA ESCOLHA DIÁRIA PELO EQUILÍBRIO ENTRE A DINÂMICA URBANA E A SERENIDADE QUE SÓ A NATUREZA OFERECE.

REDUÇÃO DO ESTRESSE

QUALIDADE DO AR

CLAREZA MENTAL

SONO REPARADOR



**VIVER COM A NATUREZA
NÃO É TENDÊNCIA.
É BENEFÍCIO COMPROVADO.**

AMBIENTES COM PRESENÇA NATURAL
IMPACTAM DIRETAMENTE O BEM-ESTAR, A
PRODUTIVIDADE E A QUALIDADE DE VIDA.

FONTES: ULRICH (1984), KAPLAN & KAPLAN (1989), HARVARD T.H.
CHAN SCHOOL OF PUBLIC HEALTH, UNIV. OF EXETER (2019), LANCET
(2018), BMJ (2016), TERRAPIN BRIGHT GREEN (2014).

-15%
REDUÇÃO DE CORTISOL
APÓS 20 MIN COM VEGETAÇÃO

+26%
PRODUTIVIDADE
AMBIENTES COM PLANTAS E LUZ NATURAL

-8%
PRESSÃO ARTERIAL
MORADORES COM ACESSO À NATUREZA URBANA

+6 ANOS
EXPECTATIVA DE VIDA
PRÓXIMOS A ÁREAS VERDES URBANAS

87%
SATISFAÇÃO COM O LAR
EM EDIFÍCIOS BIOFÍLICOS

**MAIS BEM-ESTAR
PARA QUEM VIVE.
MAIS VALOR PARA
QUEM INVESTE.**





“Mais do que desenhar um edifício, buscamos criar uma relação direta entre o morador e o parque.”

NORDEN[^]
ARQUITETURA



“Projetar os interiores do Nativ foi traduzir seu conceito em uma experiência integrada entre arquitetura e cotidiano.”



“No Nativ, o paisagismo não entra depois. Ele organiza a experiência, conecta o edifício ao parque e redefine a forma de viver o entorno.”

Gui
Mesquita



Plantas compactas, funcionais e versáteis, pensadas para acompanhar diferentes formas de uso:

morar ou investir.

STUDIOS

17,30 a 32,87 m²

1Q e 2Q 48,24 a 67,34 m²

NATIV
PARQUE AREIÃO

NÃO É SOBRE METRAGEM.
É SOBRE CONCEITO.

UM PROJETO QUE MARCA
PERMANENTEMENTE A ORLA
DO PARQUE AREIÃO.

NATIV
PARQUE AREIÃO





NATIV
PARQUE ARTISTICO

castel V VITA

NATIV

PARQUE AREIÃO



POOL HOUSE - ROOFTOP 33º PAVIMENTO



ACADEMIA 23º E 24º - PAVIMENTOS



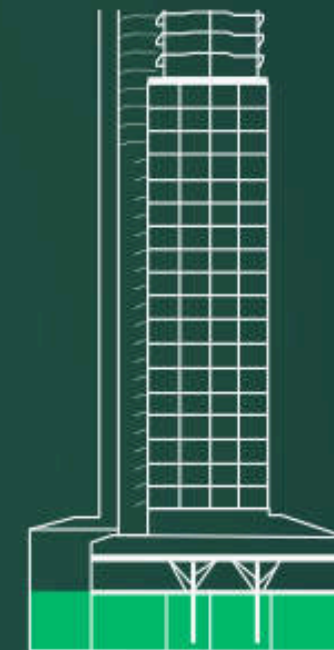
LAZER 3º - PAVIMENTO



TÉRREO - MULTI CONVENIÊNCIA



NATIV
PARQUE AREIÃO



TÉRREO - MULTI CONVENIÊNCIA

Espaços que
ampliam o viver.



Ambientes que
funcionam como
extensão da casa.



MULTICONVENIÊNCIA

- 01 PULMÃO DE SERVIÇOS
- 02 BOX DELIVERY
- 03 GUARITA
- 04 ENCOMENDAS
- 05 SALA DE CORRESPONDÊNCIA
- 06 LAVANDERIA
- 07 MANUTENÇÃO
- 08 RECEPÇÃO

- 09 PULMÃO SOCIAL
- 10 SALA DE PODCAST
- 11 SALA DE REUNIÃO
- 12 MALEIRO
- 13 MARKET E COWORKING
- 14 SANITÁRIO
- 15 SANITÁRIO PCD

LOBBY

NATIV

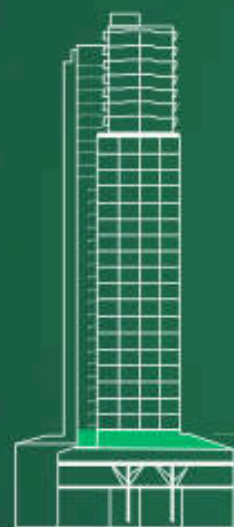
02

01

NATIV







LAZER 3° - PAVIMENTO

O lazer como extensão
da vida urbana.



NATIV
PARQUE AREIÃO



LAZER

- 01 CONVIVÊNCIA
- 02 PLAYGROUND
- 03 PET PLACE
- 04 DECK SECO
- 05 DECK MOLHADO
- 06 PISCINA ADULTO
- 07 PISCINA KIDS
- 08 ESPAÇO RELAX
- 09 SAUNA
- 10 MASSAGEM
- 11 ESPAÇO BEAUTY
- 12 SALÃO DE EVENTOS
- 13 CONVIVENCIA
- 14 PUB
- 15 BRINQUEDOTECA
- 16 ESPAÇO GOURMET / CHURRASQUEIRA
- 17 QUADRA RECREATIVA

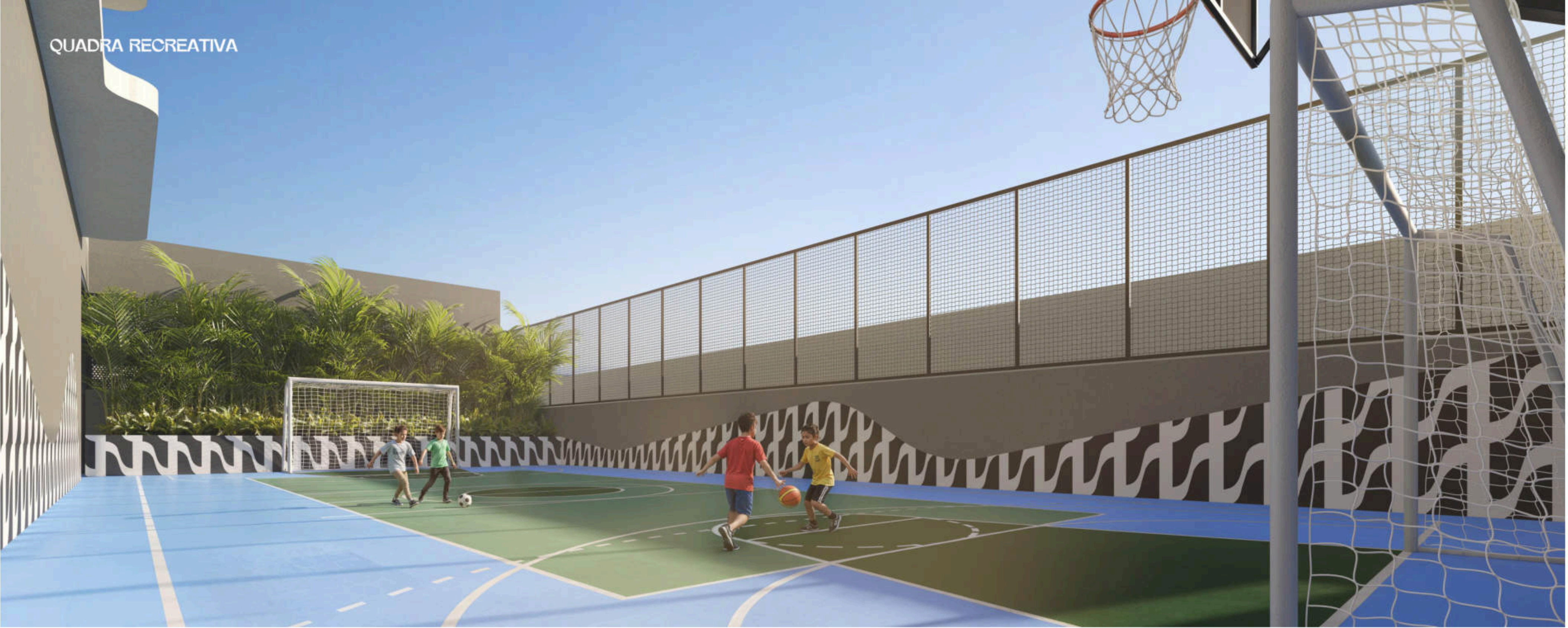
SALÃO DE EVENTOS



CONVIVÊNCIA



QUADRA RECREATIVA



ESPAÇO GOURMET





PLAYGROUND



PET PLACE





PISCINA ADULTO

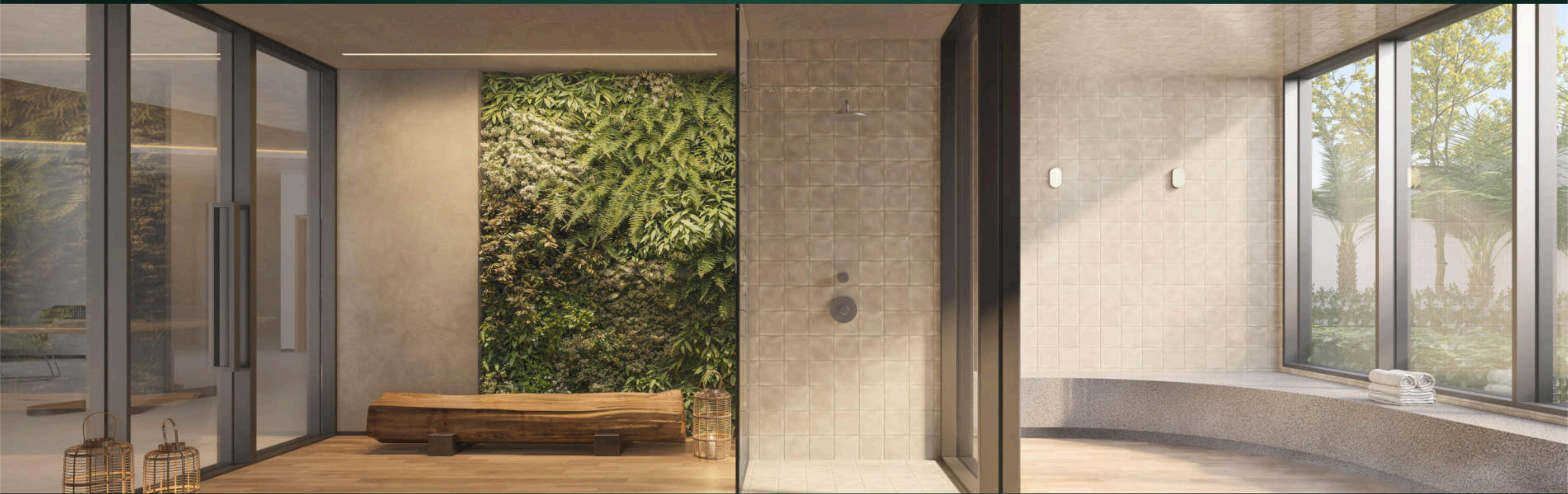


PISCINA INFANTIL

DECK PISCINA ADULTO



SAUNA



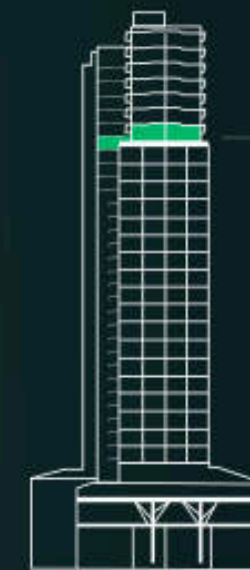
PET CARE



NATIV
PARQUE AREIÃO



NATIV
PARQUE AREIÃO



ACADEMIA 23° E
24° - PAVIMENTOS

A maior academia do
segmento short stay
de Goiânia
412,57 m² de área total

Mais do que estrutura, um
ecossistema completo de
performance.



ACADEMIA 23° E 24°

- 01 MUSCULAÇÃO PESO
- 02 LIVRE FITNESS
- 03 OUTDOOR SANITÁRIO
- 04 PCD CARDIO
- 05 SANITÁRIO PCD
- 06



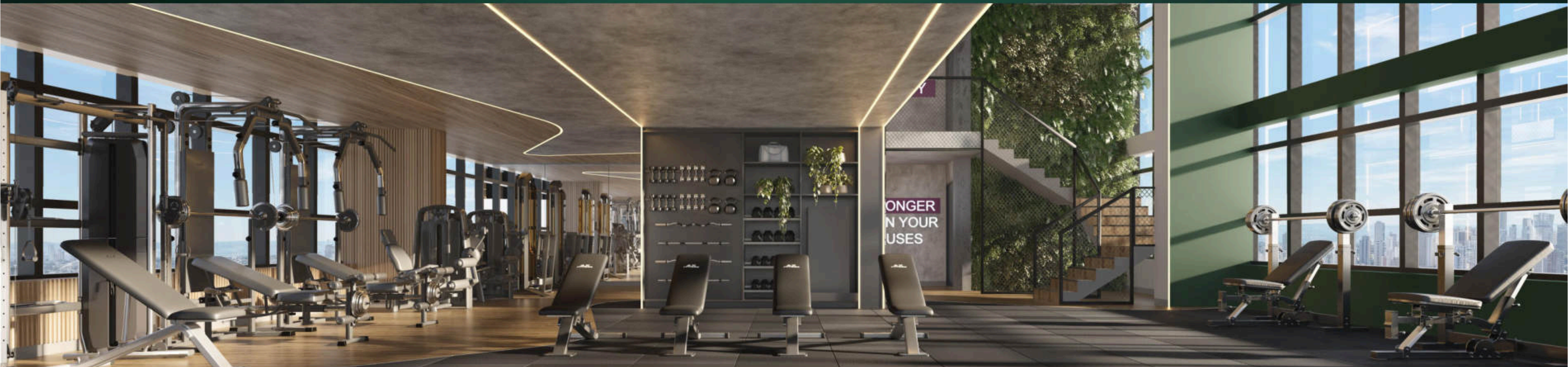
ACADEMIA



MOVEMENT
IS MY
THERAPY

BE
STRONGER
THAN YOUR
EXCUSES

ACADEMIA



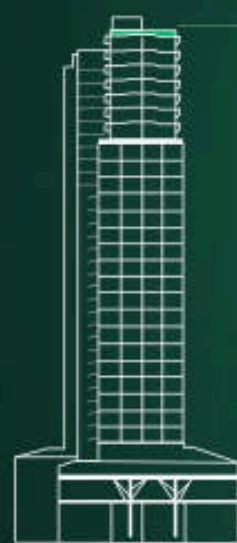
LONGER
IN YOUR
USES

ACADEMIA



ACADEMIA





POOL HOUSE
ROOFTOP 33º PAVIMENTO

Acima da cidade,
um outro nível de viver.
Um espaço à altura
de quem escolhe mais.



NATIV
PARQUE AREIÃO



**POOL HOUSE
ROOFTOP 33°**

- 01 POOL HOUSE
- 02 LOUNGE
- 03 SPA
- 04 POOL HOUSE
- 05 LOUNGE
- 06 SPA
- 07 SANITÁRIO PCD
- 08 SANITÁRIO PCD

POOL HOUSE



POOL HOUSE



POOL HOUSE



POOL HOUSE



Projeto Inteligente
Espaços que respondem
à forma de viver hoje.

STUDIOS
17,30 a 32,87 m²

1Q e 2Q 48,24 a 67,34 m²

NATIV
PARQUE AREIÃO



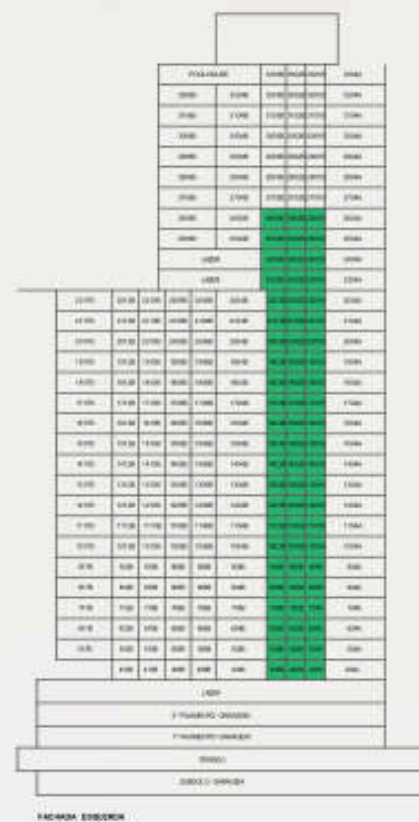
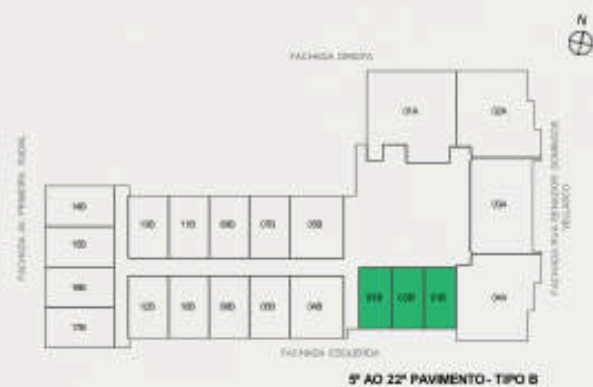
Tipo 2 do 5º ao 22º andar

(01B, 02B, 03B - PAV. 04 AO 26)



STUDIO 17,30 m²*

(01B, 02B, 03B - PAV. 04 AO 26)



STUDIO + VARANDA 21,55 m²*

(01B, 02B, 03B - PAV. 27 AO 33)



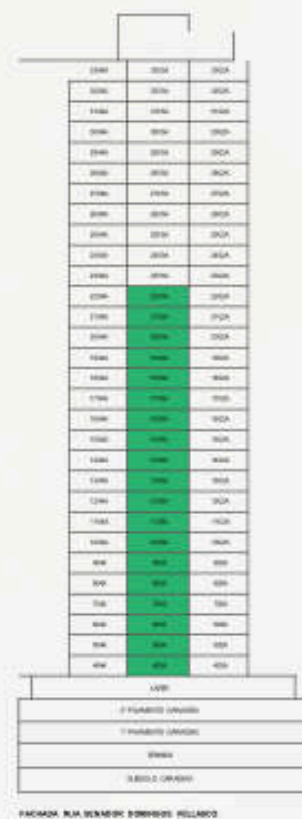
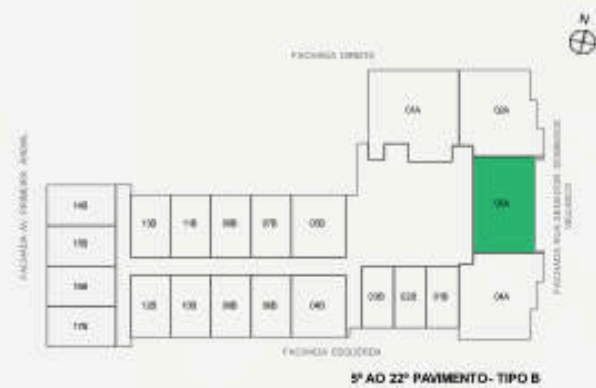
NOVA BARRA





2Q 53,22 m²*

(FINAL 03A - PAV. 4 AO 26)



1Q + VARANDA 55,7 m²*

(06B E 07B - PAV 27 AO 32)



FACHADA RUA BENEDIC DOMINGOS VELLASCO

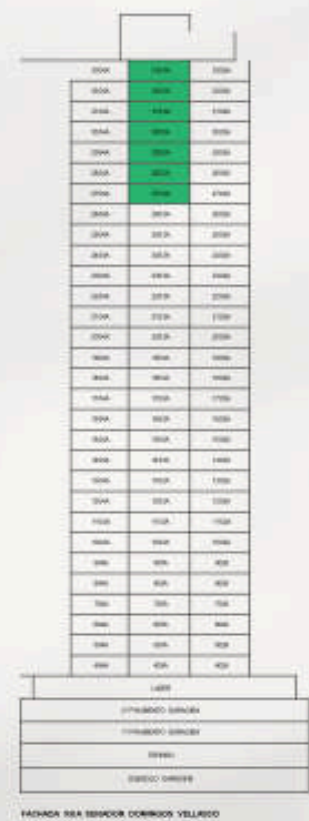
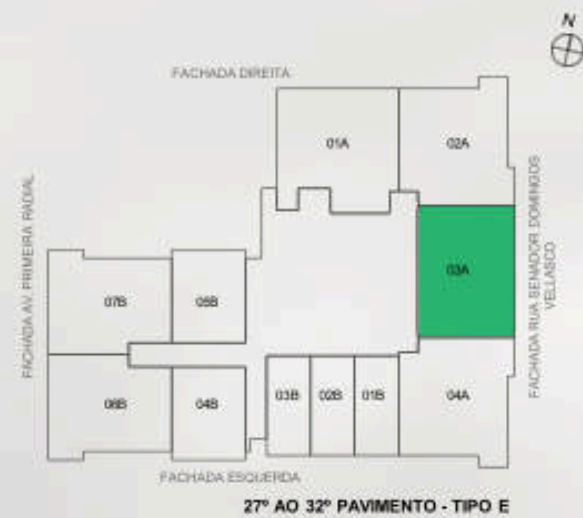
FACHADA ESQUERDA

FACHADA DIREITA



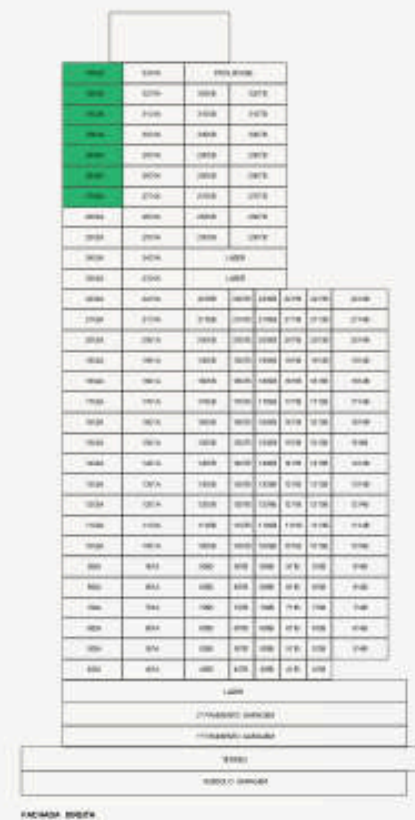
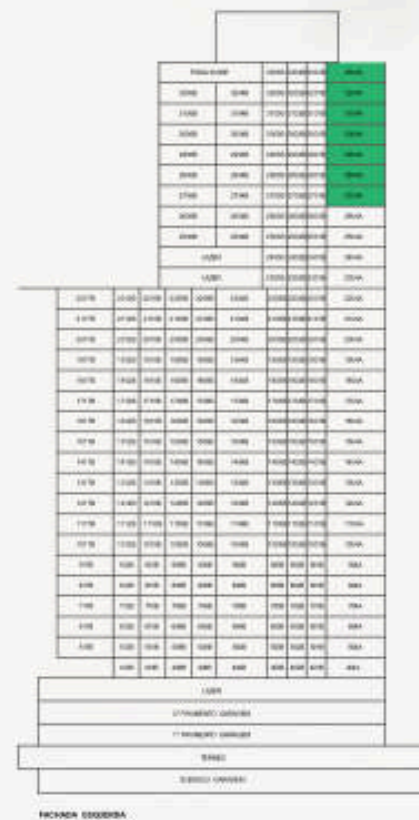
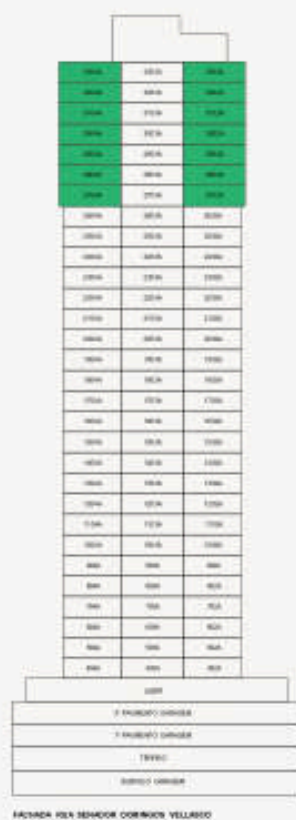
2Q + BALCÃO 60,80 m²*

(FINAL 03A - PAV 27 AO 33)



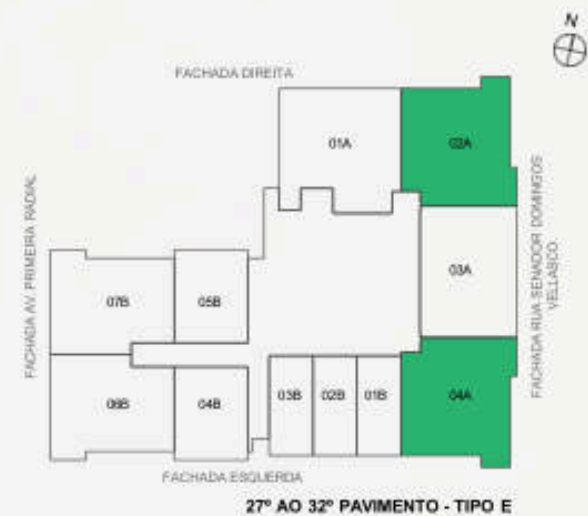
2Q + BALCÃO 62,22 m²*

(FINAL 02A - PAV 27 AO 33)



2Q + BALCÃO 62,22 m²*

(FINAL 04A - PAV 27 AO 33)



FACHADA RUA SENADOR CORRÊA VELLASCO

FACHADA ESQUERDA

FACHADA FRENTE









A revolução está
acontecendo a passos largos.

7 ANOS DE HOUSI

+1.300

Prédios

+230

Cidades

+990

Incorporadores Parceiros

+250 mil

Unidades Contratadas





INCORPORADOR



MORADOR



INVESTIDOR



SÍNDICO

DECOR

“Seu apartamento pronto para rentabilizar no menor prazo.”

GESTÃO

“Gestão da unidade com menor preocupação e maior eficiência no dia a dia.”

EXPERTISE

“Consultoria estratégica especialista em moradias inteligentes.”

APPSPACE

“Serviços para uma vida inteligente, na palma da sua mão.”

SOLUÇÃO 360°

NATIV

PARQUE AREIÃO

DESENVOLVIMENTO:

castel
INCORPORADORA

VIRTA
INCORPORADORA

GERENCIAMENTO:

VERTICAL
Gestão de obras.

Empreendimento em fase de aprovação junto à Prefeitura Municipal. É vedada a comercialização de unidades antes do Registro de Incorporação Imobiliária. Protocolo eletrônico formalizado no Cartório de Registro de Imóveis competente sob o nº AC014891591, em análise para registro definitivo. Imagens, ilustrações, perspectivas e plantas preliminares são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações. Órgão fiscalizador: CRECI/GO – (62) 3224-2299.