

ANÁLISE DE MERCADO E INVESTIMENTOS

---

# O NOVO CICLO DA SERRA

**Rancho Queimado** 2026 – 2036

Por que a cidade reúne hoje os ingredientes que valorizaram Gramado, Campos do Jordão, Petrópolis e Miguel Pereira.

*Serra Catarinense · Grande Florianópolis*



# Nas serras consolidadas, a janela de entrada **já fechou**. Em Rancho Queimado, ela está **se abrindo**.

Toda serra brasileira que virou destino seguiu o mesmo roteiro estrutural. Em 2026, Rancho Queimado reúne esse roteiro inteiro — e já atraiu, antes de ser descoberta pelo grande público, um vetor privado bilionário.

**R\$ 1,5 bi**

em investimento privado já comprometido na cidade

# Existe um padrão em como cidades de montanha viram destino

Ele se repetiu, com variações, em praticamente todas as serras que hoje concentram os imóveis mais valorizados do país. Entender esse padrão é a forma mais honesta de ler o que está acontecendo, agora, em Rancho Queimado — e de avaliar o que significa para quem pensa em investir antes da curva.



## **Gramado & Canela**

Serra Gaúcha



## **Campos do Jordão**

Serra da Mantiqueira



## **Petrópolis**

Serra Fluminense



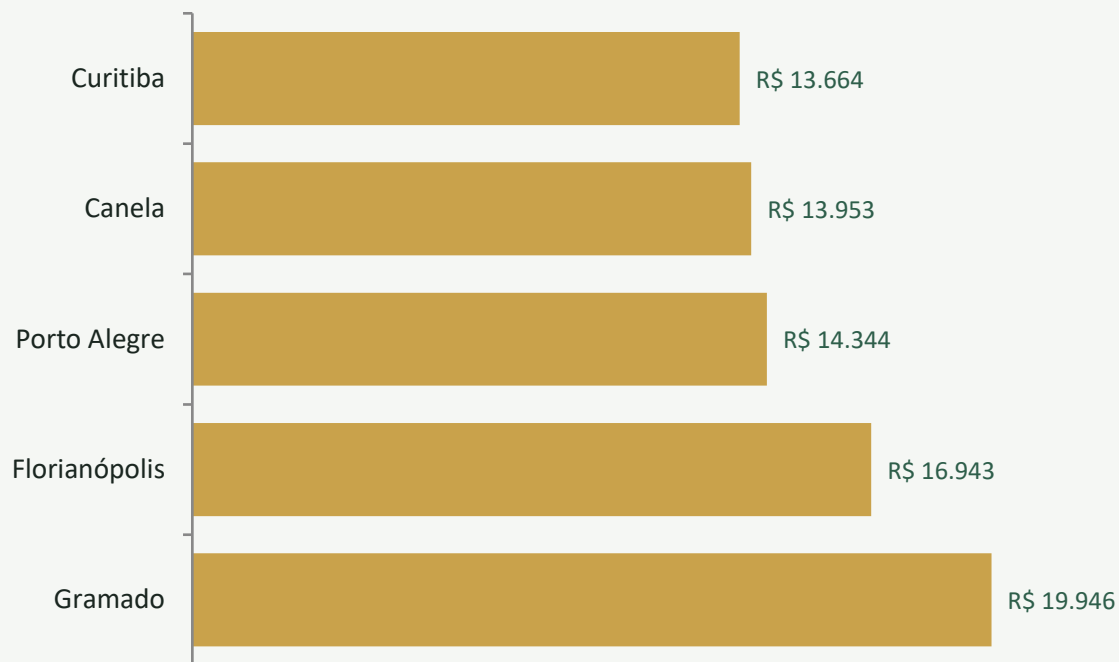
## **Miguel Pereira**

Centro-Sul Fluminense

*Quatro serras consolidadas. Um mesmo roteiro de transformação.*

# Gramado e Canela: o topo da curva

Metro quadrado de imóveis novos (2025)



## R\$ 3,2 bi

**movimentados em 2024**

Gramado (R\$ 2,5 bi) + Canela (R\$ 0,7 bi) em transações imobiliárias.

## + 32,8%

**vendas de imóveis novos**

Crescimento no 1º semestre de 2025, mesmo após as enchentes de 2024 no RS.

*Motor: turismo o ano inteiro — Natal Luz e Festival de Cinema de Gramado.*

# Campos do Jordão: o refúgio da elite paulista



## A “Suíça brasileira”

Consolidada como refúgio da elite de São Paulo, com o Festival de Inverno de música clássica como âncora cultural anual. O destino de serra mais associado ao luxo no país.

**R\$ 6.800**

**/m<sup>2</sup> médio em casas**

Patamar acima da média do interior paulista.

**R\$ 4 – 5,5 mi**

**preço final de imóveis de luxo**

Coloca a cidade entre as de imóveis mais caros do Brasil.

# Petrópolis: a Cidade Imperial que não para de valorizar



## Maior valorização da Serra Fluminense

Historicamente o município com maior valor por m<sup>2</sup> da serra do Rio. Hoje vive um boom de condomínios de alto padrão integrados à natureza — projetos de uso contínuo, não mais a casa de campo sazonal.

## 8 – 10%

**valorização média anual**

Em bairros nobres, puxada por procura de paulistas e cariocas.

## Uso contínuo

**o novo conceito de morar na serra**

Infraestrutura, hotelaria e serviços substituindo a antiga casa de veraneio.

# Miguel Pereira: a prova de que o ciclo ainda acontece

Reconhecida pelo INMET por um dos melhores climas do Brasil, em apenas três anos virou um dos maiores cases de turismo do estado do Rio.



## Gatilho de acesso

Duplicação da RJ-125 — ligação à capital em cerca de 1h40.



## Atração-âncora

Cristo de 37 m, a maior estátua de Cristo do Brasil, superando o Redentor.



## Salto econômico

+75,8% de crescimento nominal da atividade em dez anos.

*“O ciclo de serra ainda é rápido quando os fundamentos se alinham — e ainda recompensa quem entra antes da multidão.”*

# Seis ingredientes que se repetem em toda serra valorizada



## Clima de montanha

O refúgio do calor; ar puro, temperaturas amenas.



## Proximidade de um polo

Demanda vinda de um grande centro emissor próximo.



## Identidade-âncora

Um símbolo memorável — Natal Luz, música, história.



## Eventos recorrentes

Atrações que transformam o visitante de uma vez em muitas.



## Gastronomia & hospedagem

Ecossistema qualificado que retém e eleva o tíquete.



## Gatilho de infraestrutura

Rodovia ou acesso que encurta a distância percebida.

# A valorização não é a causa do ciclo — é a consequência

Quando os seis ingredientes se alinham, os preços sobem como efeito, não como aposta. E o perfil de quem compra é notavelmente parecido em todas as serras:



## Investidores de fora do estado

Buscando renda recorrente e proteção patrimonial.



## Famílias de classe média-alta

Em busca de segunda residência na montanha.



## Casais acima dos 40 anos

Priorizando qualidade de vida, segurança e clima.

# Onde cada serra está na curva — e onde Rancho Queimado entra

**Gramado**

≈ R\$ 20.000 / m<sup>2</sup>

*Mercado maduro · assimetria consumida*

**Campos do Jordão**

**Imóveis de luxo R\$ 4–5,5 mi**

*Consolidado · tíquete alto*

**Petrópolis**

**Maior valor da Serra Fluminense**

*Consolidado · 8–10% a.a.*

**Miguel Pereira**

**Ciclo recente · em aceleração**

*Janela aberta há poucos anos*

**Rancho Queimado**

**Início de ciclo · 2026**

*A largada — assimetria disponível*

*Não dá mais para entrar no início em Gramado, Campos ou Petrópolis. Miguel Pereira prova que o ciclo ainda existe. Rancho Queimado é onde ele começa agora.*

A VEZ DA SERRA CATARINENSE

---

**Rancho Queimado reúne os seis ingredientes — todos ao mesmo tempo, e a maioria ainda em fase inicial.**

*A diferença para as serras consolidadas não está nos ingredientes. Está no relógio.*

# Os seis ingredientes, presentes em Rancho Queimado



## Clima de montanha

810 m de altitude, 10–22 °C o ano todo. A “Suíça catarinense”.



## Proximidade do polo

60–70 km de Florianópolis pela BR-282; cerca de 1 hora.



## Identidade-âncora

Capital Catarinense do Morango desde 2001; cultura serrana.



## Eventos recorrentes

Festa do Tropeiro (jul.) e Festa do Morango (nov./dez.).



## Gastronomia & hospedagem

Azeites premiados, vinhos de altitude, alta gastronomia.



## Gatilho de infraestrutura

Viaduto do km 59 da BR-282, em fase final de obra.

# O dinheiro público que já transformou a cidade

**R\$ 19 mi**

**Viaduto km 59 · BR-282**

80% executado (mai/2026); entrega prevista para julho.

**R\$ 5 mi+**

**Mirante da Boa Vista**

Maior plataforma de vidro do estado; entregue em 2024.

**R\$ 13 mi+**

**Investimento estadual**

Total cumulativo do Estado no município.



A BR-282 cumpre, na serra catarinense, o mesmo papel que a duplicação da RJ-125 cumpriu em Miguel Pereira: encurta a distância percebida e destrava o fluxo qualificado.

O QUE JÁ APOSTOU · O VETOR DE GRANDE PORTE

# Alpes Catarina

**R\$ 1,5**  
**BILHÃO**

de investimento privado previsto pelo Grupo NOWA, com a primeira vila residencial prevista para lançamento em 2026.

*Um grupo experiente só aposta R\$ 1,5 bilhão quando lê os fundamentos com antecedência. Aqui, o grande capital chegou no início do ciclo — não no fim.*



Maior pista de esqui indoor das Américas



≈ 800 mil m<sup>2</sup> — um bairro turístico planejado



Condomínio em vilas, hotéis e restaurantes



Cervejaria artesanal e vinícola integradas

TRÊS APOSTAS, TRÊS TIPOLOGIAS

# O capital privado entra por três frentes complementares



## Alpes Catarina

Grupo NOWA · R\$ 1,5 bi

Conceito turístico-residencial de grande escala, com esqui indoor, hotéis e vilas.



## Fazenda Terramilia

Fiori Empreendimentos

≈ 1 milhão de m<sup>2</sup> em condomínio rural de alto padrão; casas de 225 a 1.200 m<sup>2</sup>, já em comercialização.



## Maxxi Valley

Modulare Empreendimentos

Projetado como o primeiro empreendimento residencial vertical da cidade. Em fase de estudos e desenvolvimento.

*Complexo turístico, condomínio de casas e o primeiro prédio vertical da cidade — juntos, comprometem parcela expressiva de uma área urbanizável naturalmente escassa.*

REPUTAÇÃO QUE JÁ É REFERÊNCIA

# A qualificação artesanal que já ganhou o mundo



## Quinta do Vienzo

Primeira produtora de azeite extravirgem de SC.  
Ouro no EVOO IOOC (Itália) em 2023 e 2024.



## Vinícola Goyah

Vinhos de altitude a 960 m, na Invernadinha.  
Integra o circuito de Vinhos de Altitude catarinenses.



## Espaço Floresta

Alta gastronomia com menu degustação por reserva, em meio à Mata Atlântica.

*Todas apostaram na cidade antes de o mercado precificá-la — exatamente o que os pioneiros fizeram em Gramado e Miguel Pereira.*

# Um perfil raro para o tamanho

**3.484**

habitantes (est. 2025)

**286 km<sup>2</sup>**

de área territorial

**11,45**

hab/km<sup>2</sup> · densidade baixa

**0,753**

IDHM · classificado alto

**R\$ 69,5 mil**

PIB per capita (2023)

**Escassez**

solo urbanizável limitado

*Pouca gente, renda relevante, espaço para crescer e identidade definida — a base ideal para qualificação urbana sem perda de caráter.*

# A pergunta certa não é “vai virar Gramado?”

*É: em que ponto do ciclo a cidade está — e esse ponto ainda oferece assimetria de entrada?*

## SERRAS CONSOLIDADAS

- Janela de entrada já fechada
- Tíquete alto, assimetria consumida
- Bom para preservação patrimonial
- Não é mais entrada de início de ciclo

## RANCHO QUEIMADO

- Posição de largada do ciclo
- Vetor privado de R\$ 1,5 bi já comprometido
- Infraestrutura federal em fase final
- Tipologias inéditas — do esqui indoor ao 1º vertical

*O ponto que, nas outras serras, só existe no retrovisor.*

# O ciclo em três horizontes

*Uma hipótese de trajetória a ser testada continuamente — não uma previsão.*

**2026–2028**

## Instalação

Conclusão da BR-282, lançamento da 1ª vila do Alpes Catarina e do primeiro vertical, comercialização da Terramilia. Ainda sem comparáveis de preço consolidados.



**2028–2031**

## Validação

Entrega das primeiras unidades, operação do esqui indoor, registro como mercado autônomo, novas operações de comércio e gastronomia.



**2031–2036**

## Maturidade

Complexos entregues, comparáveis de preço conhecidos, escassez de solo aparecendo e debate público sobre gabarito e preservação.

# Os limites e os riscos

Toda análise honesta declara o que pode dar errado. O paralelo mostra um padrão estrutural — não uma garantia de desfecho.



## Não é cópia

Rancho Queimado tem geografia, escala e contexto próprios; o ciclo pode ser mais lento, menor ou diferente.



## Variáveis macro

Juros, crédito e confiança podem comprimir, adiar ou amortecer qualquer ciclo.



## Execução e prazo

Megaprojetos nem sempre cumprem o cronograma; obras e licenciamentos têm risco.



## Tese de década

É posicionamento de longo prazo acompanhado por marcadores — não aposta de curto prazo.

# Os marcadores que confirmam o ciclo

- ✓ Entrega efetiva do viaduto da BR-282
- ✓ Lançamento da 1ª vila do Alpes Catarina e do primeiro vertical da cidade
- ✓ Velocidade de comercialização da Fazenda Terramilia
- ✓ Novos prêmios da Quinta do Vienzo e da Vinícola Goyah
- ✓ Desempenho da próxima Festa do Morango
- ✓ Surgimento de novos comércios e serviços de perfil regional
- ✓ Comportamento dos preços do solo urbanizável

TODA SERRA QUE VIROU REFERÊNCIA TEVE UM ANO EM QUE AINDA NÃO ERA

---

Para Gramado, foi há décadas.

Para Miguel Pereira, há poucos anos.

Para Rancho Queimado, esse ano talvez seja  
**2026.**

*E, ao contrário das outras, dessa vez dá para assistir à largada de camarote.*

Fontes: IBGE · DNIT · Governo de SC / SECOM e Santur · Prefeitura de Rancho Queimado · Grupo NOWA · Fiori Empreendimentos · Modulare Empreendimentos · Quinta do Vienzo · Goyah · Espaço Floresta · Brain/PLANTA · ADVISI · Loft · Agente Imóvel · Portal Serra em Foco · Fecomércio-RJ · INMET · FipeZap.