# ÁUREOS

RIO RESIDENCIAL

# RIO DE JANEIRO, 2025

No coração da história e no centro do amanhã,
o presente vibra na cidade maravilhosa..

Progress

# CONFIE NA EVOLUÇÃO

A Progress transforma o conceito de moradia no Rio de Janeiro, oferecendo empreendimentos sofisticados nos endereços mais nobres da cidade.

Mais do que espaços, criamos novas possibilidades de viver, ampliando horizontes e proporcionando uma experiência única, cercada pelo que há de melhor.

Com arquitetura de excelência, design impecável e soluções inovadoras, elevamos o padrão de moradia tanto para moradores quanto para investidores.

Uma empresa do Grupo CTV, que há mais de 40 anos atua com excelência na construção de empreendimentos residenciais no Rio. Seguimos desenvolvendo projetos que se conectam com os desejos do público, tornando-se parte essencial de suas vidas.











UMA EMPRESA DO GRUPO CTV

**+ de 40 anos**
de experiência em construção

**+ de 2 mil obras**
executadas e entregues












# OS BONS TEMPOS ESTÃO DE VOLTA

Em uma das cidades mais visitadas do mundo,
no epicentro de uma revitalização consolidada.
Entre colunas de história e janelas de possibilidades,
a cidade revive seus dias dourados.



imagem ilustrativa




*Lobby*

imagem ilustrativa

Estilos históricos e sons de diferentes gerações. Aqui, cada detalhe carrega a elegância de uma era. Cada metro quadrado carrega o significado de uma escolha rara. Porque a história do Rio sempre nos desperta o sentimento de estar no lugar certo.

O VALOR DO QUE É ATEMPORAL

# ÁUREOS

RIO RESIDENCIAL










# UMA JANELA ABERTA PARA NOSSA HISTÓRIA

O Centro resgata o que o Rio tem de mais precioso: a mistura de eras, de gente, de ritmos. O maior luxo que a cidade tem a  oferecer: o do pertencimento.

É aqui que o Rio revela seu lado mais autêntico. Teatros centenários, cafés com azulejos antigos, a energia única da Lapa. Cada fachada, cada janela aberta, é um convite a ser parte desta  rica história.

# UM CONVITE A IMAGINAR O AMANHÃ





Vivenciar o Centro é visitar os anos dourados da cidade. É passear por cenários como o Theatro Municipal, a Biblioteca Nacional, a Candelária, as ruas históricas que ainda abrigam lugares charmosos como a Confeitaria Colombo. E ao mesmo tempo, visitar ícones contemporâneos como os cenários vibrantes do Porto Maravilha e do Museu do Amanhã.

Investir aqui é estar onde o Rio se reinventa com força e beleza.
É estar onde tudo acontece e onde um futuro promissor está sendo projetado.









# O DESTINO MAIS DESEJADO DO MUNDO

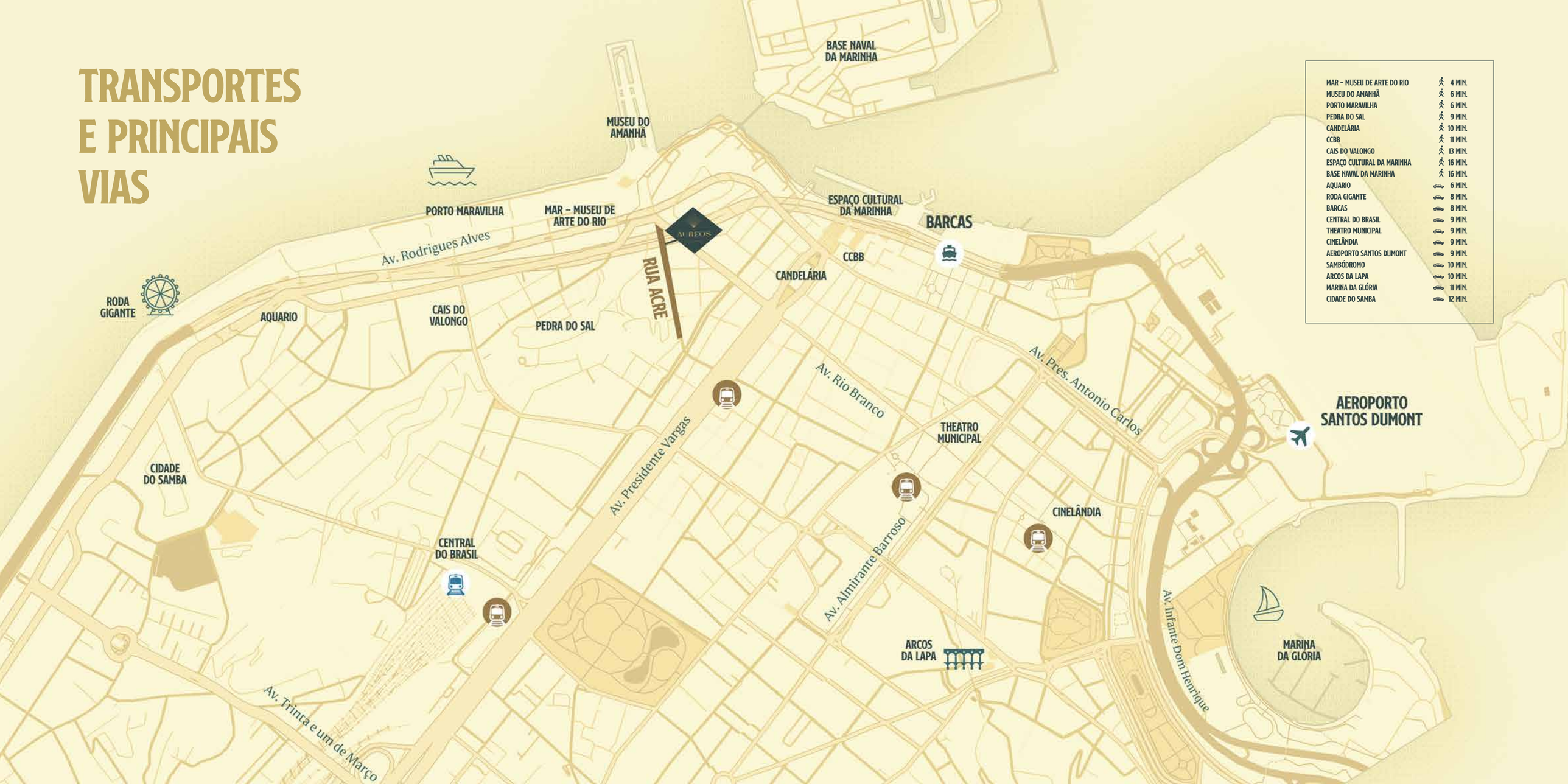
A cidade é palco de eventos internacionais, e dos cartões postais mais conhecidos do mundo. O Rio recebe turistas o ano inteiro, e um dos territórios com maior potencial de valorização do país.

Neste contexto, o Centro oferece uma vantagem estratégica. Está a poucos minutos dos principais pontos de interesse da cidade, e tem uma estrutura de transporte, comércio e serviços bem estruturada.

O Rio de Janeiro tem vocação para receber bem e está cada vez mais preparado para oferecer uma experiência inesquecível.



# TRANSPORTES E PRINCIPAIS VIAS




| | |
|---|---|
| MAR – MUSEU DE ARTE DO RIO | 4 MIN. |
| MUSEU DO AMANHÃ | 6 MIN. |
| PORTO MARAVILHA | 6 MIN. |
| PEDRA DO SAL | 9 MIN. |
| CANDELÁRIA | 10 MIN. |
| CCBB | 11 MIN. |
| CAIS DO VALONGO | 13 MIN. |
| ESPAÇO CULTURAL DA MARINHA | 16 MIN. |
| BASE NAVAL DA MARINHA | 16 MIN. |
| AQUARIO | 6 MIN. |
| RODA GIGANTE | 8 MIN. |
| BARCAS | 8 MIN. |
| CENTRAL DO BRASIL | 9 MIN. |
| THEATRO MUNICIPAL | 9 MIN. |
| CINELÂNDIA | 9 MIN. |
| AEROPORTO SANTOS DUMONT | 9 MIN. |
| SAMBÓDROMO | 10 MIN. |
| ARCOS DA LAPA | 10 MIN. |
| MARINA DA GLÓRIA | 11 MIN. |
| CIDADE DO SAMBA | 12 MIN. |




# LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

O Áureos fica no coração do Centro histórico e cultural do Rio de Janeiro, com fácil acesso a museus, teatros e pontos turísticos. A região possui um intenso fluxo de moradores, turistas e profissionais. Como resultado, temos excelente atratividade para locação, com alta rotatividade e valorização consistente.

O Áureos é um projeto de retrofit no edifício que foi a Sede da Companhia Docas, a autoridade portuária da cidade.

Esta região que já era referência econômica na cidade por abrigar milhares de escritórios corporativos, hoje também tem um potencial turístico enorme, com os principais investimentos e incentivos das últimas décadas.




imagem ilustrativa



# ALTO POTENCIAL DE RETORNO E ENCANTAMENTO

## RETROFIT COM SOFISTICAÇÃO

O Áureos é um retrofit que preserva e valoriza a arquitetura histórica do Rio, aliando charme clássico com modernidade e conforto. Ideal para um público que valoriza autenticidade, cultura e exclusividade, diferenciais competitivos fortes no mercado de alto padrão.

## TIPOLOGIAS DE ALTA LIQUIDEZ

O empreendimento possui studios com formatos ideais para locação de temporada, profissionais em mobilidade corporativa e jovens que buscam primeira moradia. Tudo isso gera alta demanda locatícia com rápida ocupação e retorno sobre o investimento.

## ALTO POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO

O Centro vive uma revitalização urbana consolidada, com crescimento do Porto Maravilha, incentivo à moradia e investimentos públicos e privados. É o epicentro da transformação cultural e imobiliária do Rio, o que faz com que o empreendimento tenha uma projeção segura de valorização a médio e longo prazo.

## CREDIBILIDADE DA INCORPORADORA PROGRESS

Incorporadora do Grupo CTV, com mais de 40 anos de experiência em empreendimentos residenciais de alto padrão, a Progress é especializada em projetos sofisticados, com design de excelência e soluções inovadoras. Isso se traduz em segurança para o investidor e valorização da marca associada ao imóvel.

# CENÁRIO PARA NOVAS HISTÓRIAS

## RUA ACRE, 21

Projeto que valoriza a sofisticada arquitetura histórica do Rio.

## Studios

De 22m² a 33m²




Imagem ilustrativa

*Fachada*




imagem ilustrativa

*Fachada*




imagem ilustrativa

*Lobby*




imagem ilustrativa

*Mini Mercado*



imagem ilustrativa

*Lavanderia*

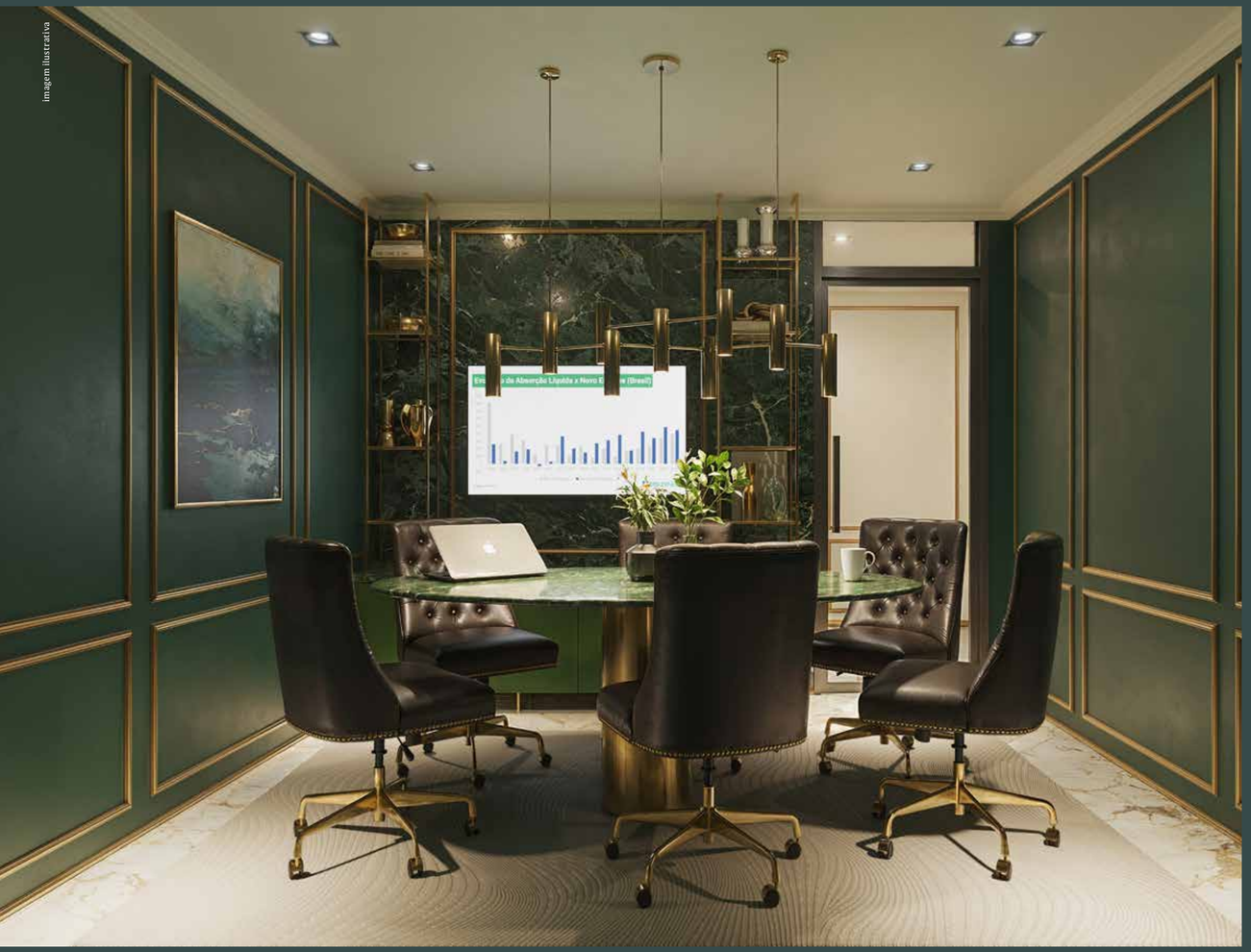


imagem ilustrativa

*Coworking*



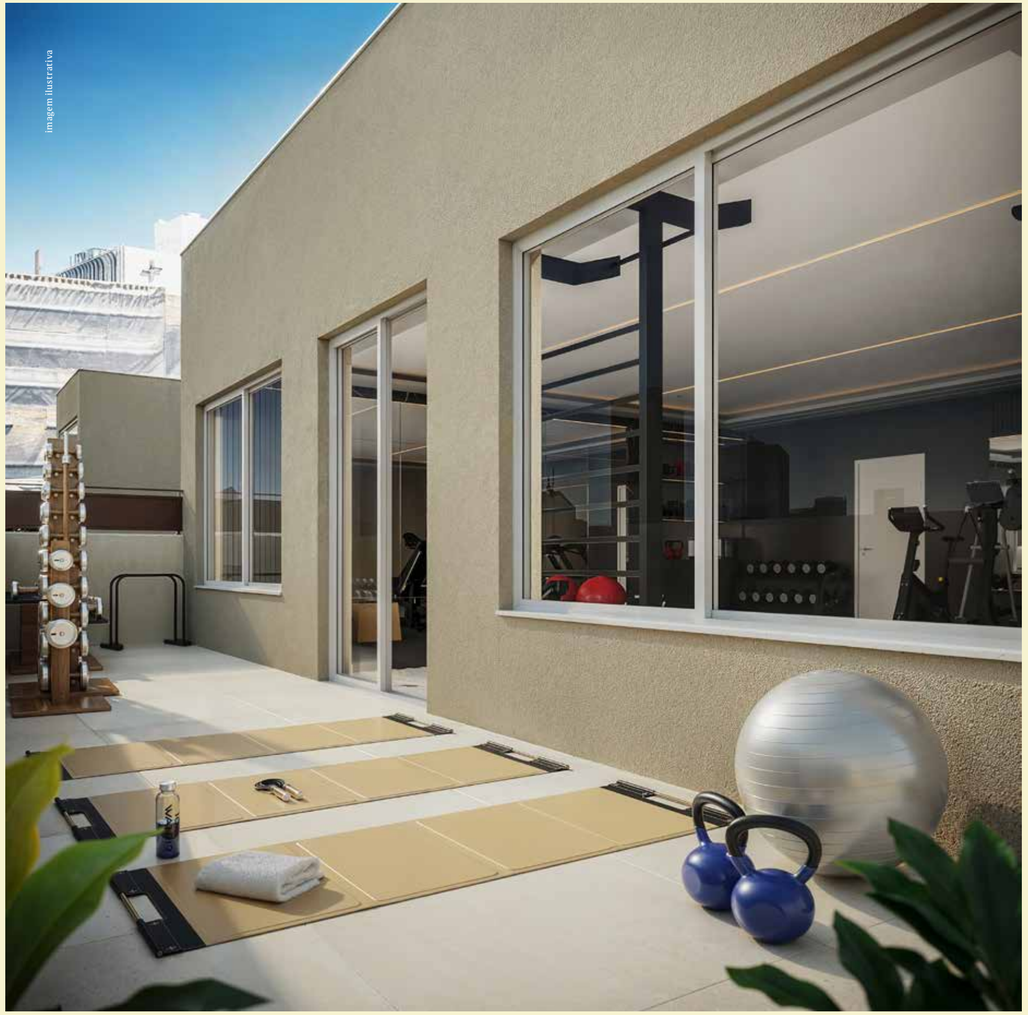

imagem ilustrativa

*Call Hub*




*Piscina*

Imagem ilustrativa




*Fitness externo*

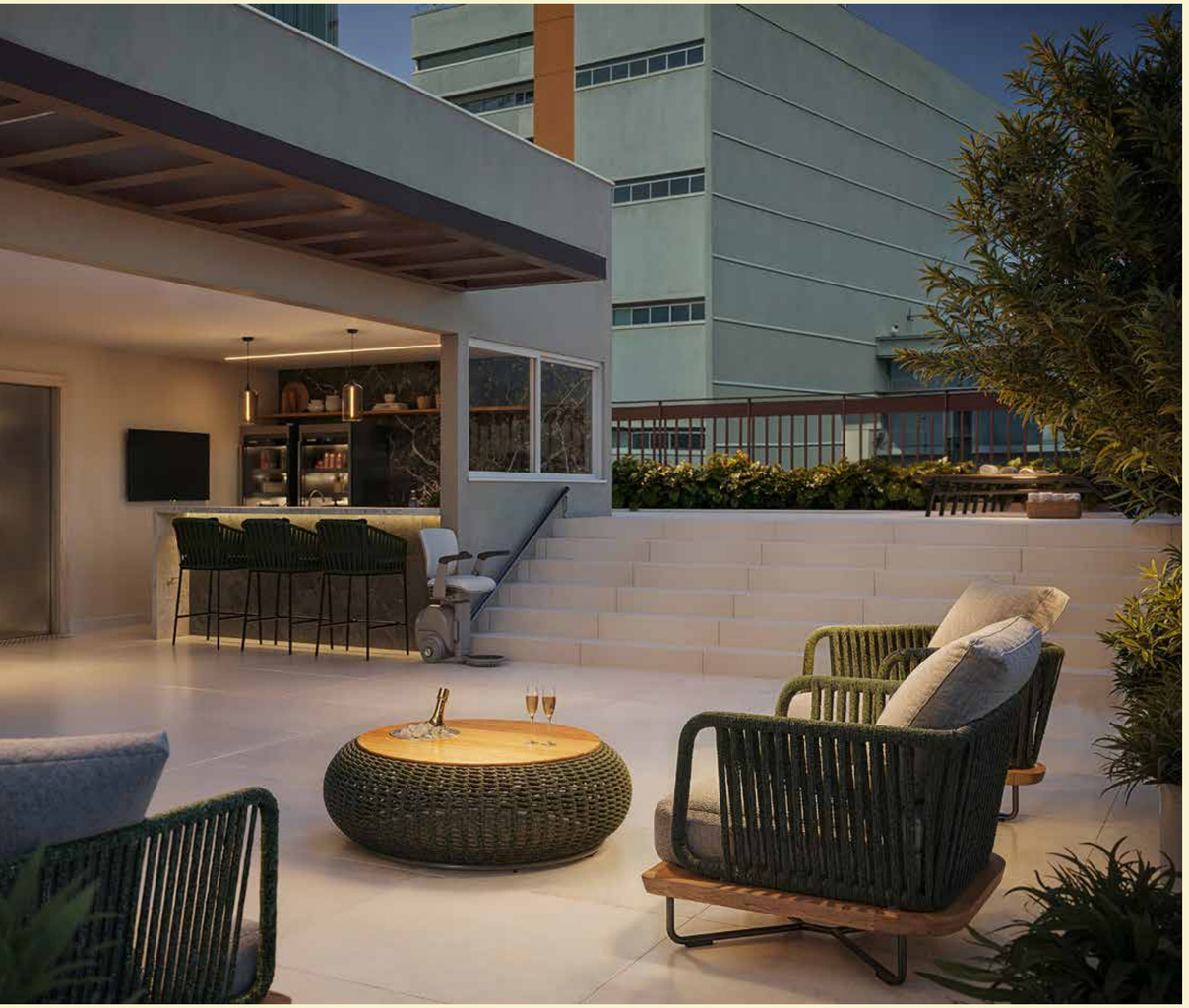



*Sauna*



*Academia*

Imagem ilustrativa



*Lounge Rooftop*



*Bar do Lounge*



imagem ilustrativa

*Lounge Rooftop*



imagem ilustrativa

*Salão Gourmet*



# CONHEÇA NOSSAS ACOMODAÇÕES

Inspiração no estilo Art Deco com toda a sofisticação e o conforto contemporâneo.



imagem ilustrativa

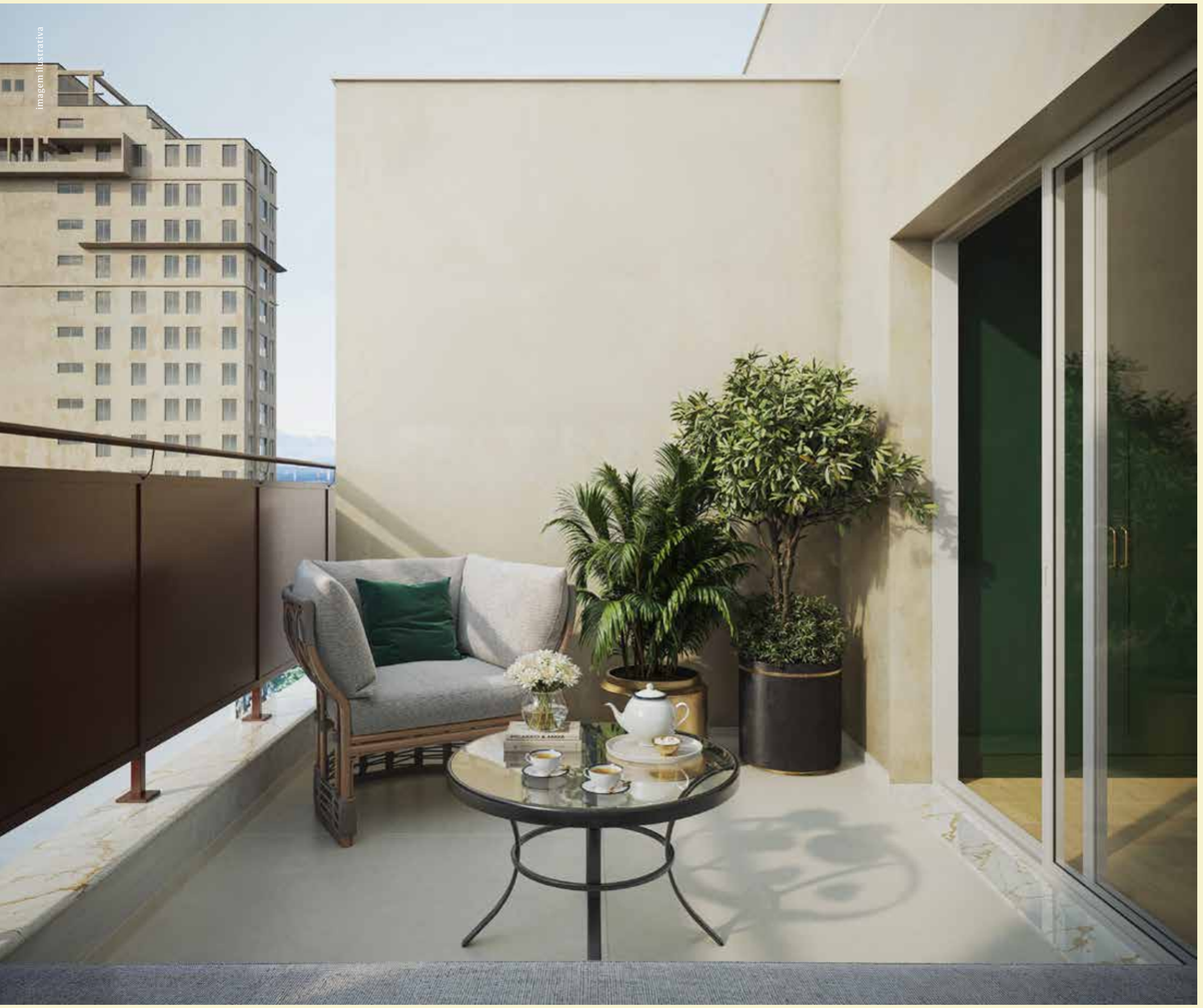
*Studio col.6*



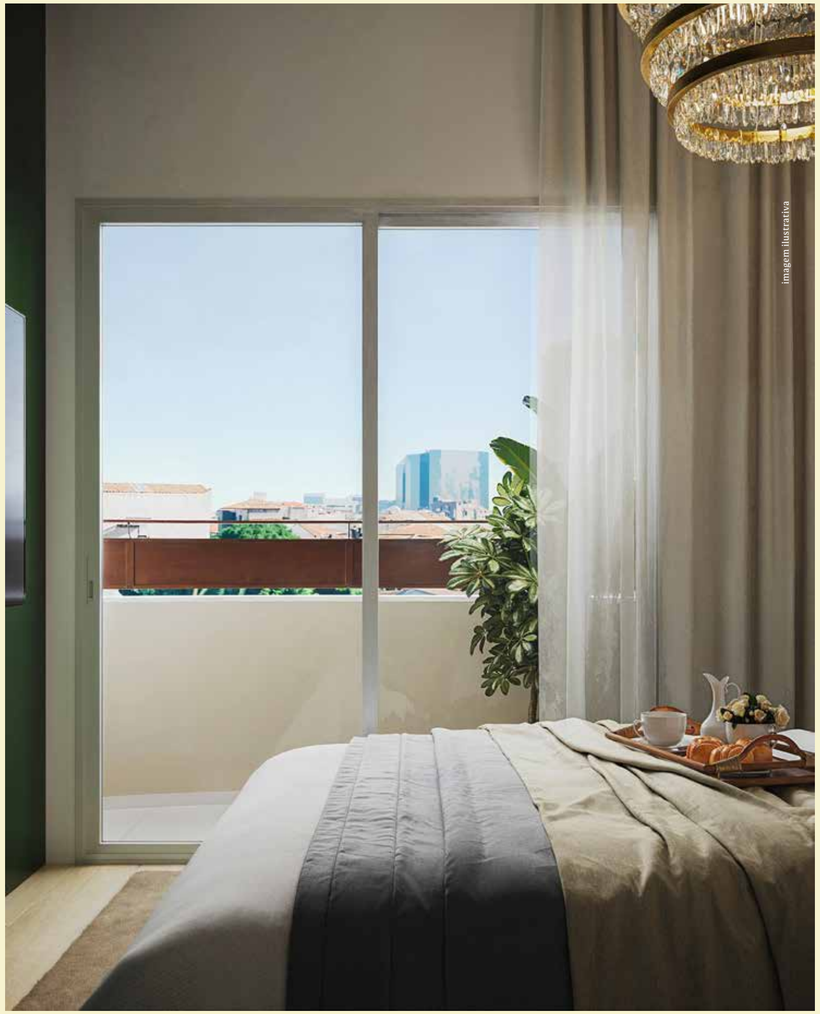

*Banheiro*




*Studio col. 12*




*Varanda*




*Studio*

# CONHEÇA O ÁUREOS EM DETALHES

PLANTAS




imagem ilustrativa



## COBERTURA

Rooftop
Lounge
Bar
Piscina
Sauna
Lavabo
Duchas
Banheiro PCD
Salão Gourmet
Academia
Fitness Externo

## 2º AO 12º PAVIMENTOS

Studios de
22m² a 33m²

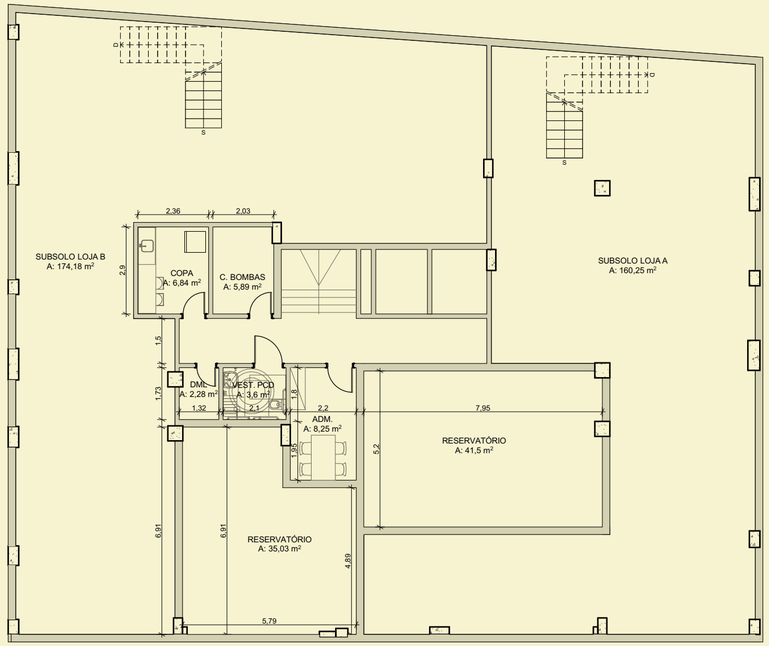
## TÉRREO

Lojas
Acessos
Hall
Lobby
Delivery
Banheiro PCD
Bicicletário
Lavanderia
Coworking
Call Hub

## SUBSOLO

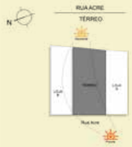
Administração
Copa
Vestiário PCD

# SUBSOLO



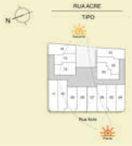
# Pavimento Térreo



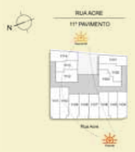

# Pavimento Tipo



## 11º Pavimento




## 12º Pavimento

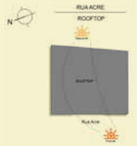





# Cobertura


FITNESS EXTERNO
FITNESS
SAUNA
LAVABO
DUCHAS
PISCINA
ELEVADOR
ELEVADOR
BANHEIRO ACESSÍVEL
BAR LOUNGE
SALÃO GOURMET
PROJEÇÃO COBERTURA
LOUNGE


0.0
1.00
2.00
4.00
6.00
Escala Gráfica


RUA ACRE
ROOFTOP



# SEGURANÇA E TECNOLOGIA

- Infraestrutura para portaria remota
- Sistema de alarme antipânico SOS na piscina.
- Iluminação com sensor de presença na escada e circulação dos andares.
- Fechaduras eletromagnéticas e eletrônicas nas unidades
- Previsão de WI-FI nas áreas de convívio.
- Aplicativo para gestão condominial
- Infraestrutura para atendimento de ar condicionado tipo split (carga no quadro e dreno).
- Bicicletário equipado com  tomadas e compressor de ar.
- Segurança perimetral



# SUSTENTABILIDADE

- Sensor de presença nas luzes das circulações dos andares
- Medidores de água individualizados, facilitando o controle de consumo
- Coleta seletiva de lixo
- Aquecimento de água por boiler

# A ARTE DE FAZER O PASSADO BRILHAR

Fundada em 2012 no Rio de Janeiro pelos arquitetos e urbanistas Celso Rayol e Fernando Costa, a Cité Arquitetura foi idealizada sob uma premissa integradora: tratar o objeto arquitetônico como parte de um conjunto urbano coerente. Com metodologia participativa e equipe multidisciplinar, o escritório harmoniza etapas de projeto, materialidade, paisagismo, interiores e design visual, sempre equilibrando estética, função e viabilidade. A abordagem colaborativa garante sinergia criativa e agilidade na execução, alinhando inovação e qualidade projetual ao ritmo contemporâneo.



Celso Rayol e Fernando Costa



Fellipe Pedro, Daniel Fonseca e Renan Cristian

alive

# HISTÓRIAS QUE DÃO VIDA AOS PROJETOS

A agência responsável pelo marketing do Grupo CTV é uma parceira de longa data, contribuindo para a criação de empreendimentos de sucesso.

Com uma visão estratégica de negócios, a Alive traduz sentimentos que conectam o público e ampliam a eficácia da comunicação. A agência cocria narrativas autênticas e relevantes, encontrando a história que aproxima marcas e pessoas. Seus múltiplos olhares geram insights que se transformam em diferenciais e campanhas memoráveis.

Há mais de 20 anos, a Alive coleciona empreendimentos bem-sucedidos, somando visões e experiências que moldam sua essência.

# FICHA TÉCNICA

**ENDEREÇO:**
Rua Acre, 21 - Centro - Rio de Janeiro.

**ANDARES:**
Subsolo, Térreo, 9 Tipos, 11º andar sem varandas, 12º andar com os terracinhos e 13º (Rooftop).

**Nº DE UNIDADES:**
153 unidades Studios e 2 lojas.

**TIPOLOGIA:**
36 unidades tipo com varanda - 23m² a 25m²
44 unidades frontais tipo - 26m² a 32m²
66 unidades tipo interno - 22m² a 29m²
7 unidades terraço - 25m² a 33m² (com o terraço externo)

**ÁREAS DE LAZER:**

**Terreo**
Lobby, Mini Mercado, Lavanderia, Coworking, Call Hub,

**Rooftop**
Piscina, Sauna, Fitness externo, Academia, Lounge Rooftop, Bar Rooftop, e Salão Gourmet.

**DIFERENCIAIS DO EMPREENDIMENTO:**
Lugar estratégico, studios inteligentes, áreas de lazer diferenciadas,
estrutura imponente e impactante.

# QUADRO DE ÁREAS

Áreas privativas

**12º PAVIMENTO**

| UNIDADE | ÁREA INTERNA | DEPENDÊNCIA | VARANDA | TERRAÇO | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| 1201 | 27,46 | - | - | - | 27,46 |
| 1202 | 26,48 | - | - | - | 26,48 |
| 1203 | 28,28 | - | - | - | 28,28 |
| 1204 | 24,32 | - | - | 9,29 | 33,61 |
| 1205 | 23,81 | - | - | 9,41 | 33,22 |
| 1206 | 22,36 | - | - | 9,41 | 31,77 |
| 1207 | 21,00 | - | - | 9,41 | 30,41 |
| 1208 | 21,56 | - | - | 9,66 | 31,22 |
| 1209 | 23,39 | - | - | 7,45 | 30,84 |
| 1210 | 24,81 | - | - | - | 24,81 |
| 1211 | 28,43 | - | - | - | 28,43 |
| 1212 | 22,63 | - | - | - | 22,63 |
| 1213 | 29,69 | - | - | - | 29,69 |

**11º PAVIMENTO**

| UNIDADE | ÁREA INTERNA | DEPENDÊNCIA | VARANDA | TERRAÇO | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| 1101 | 27,46 | - | - | - | 27,46 |
| 1102 | 26,48 | - | - | - | 26,48 |
| 1103 | 28,28 | - | - | - | 28,28 |
| 1104 | 26,13 | - | - | - | 26,13 |
| 1105 | 24,74 | - | - | - | 24,74 |
| 1106 | 28,53 | - | - | - | 28,53 |
| 1107 | 29,01 | - | - | - | 29,01 |
| 1108 | 29,10 | - | - | - | 29,10 |
| 1109 | 26,08 | - | - | - | 26,08 |
| 1110 | 27,61 | - | - | - | 27,61 |
| 1111 | 32,06 | - | - | - | 32,06 |
| 1112 | 28,43 | - | - | - | 28,43 |
| 1113 | 22,63 | - | - | - | 22,63 |
| 1114 | 29,69 | | | | 29,69 |

**LOJAS**

| UNIDADES | ÁREA INTERNA | DEPENDÊNCIA | VARANDA | TERRAÇO | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| Loja A | 149,15 | 176,37 | - | - | 325,52 |
| Loja B | 158,17 | 190,93 | - | - | 349,10 |

**TIPO**

| UNIDADES | ÁREA INTERNA | DEPENDÊNCIA | VARANDA | TERRAÇO | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| 201 a 1001 | 27,46 | - | - | - | 27,46 |
| 202 a 1002 | 26,48 | - | - | - | 26,48 |
| 203 a 1003 | 28,28 | - | - | - | 28,28 |
| 204 a 1004 | 26,13 | - | - | - | 26,13 |
| 205 a 1005 | 24,44 | - | - | - | 24,44 |
| 206 a 1006 | 25,81 | - | 2,56 | - | 28,37 |
| 207 a 1007 | 25,99 | - | 2,60 | - | 28,59 |
| 208 a 1008 | 26,06 | - | 2,61 | - | 28,67 |
| 209 a 1009 | 23,36 | - | 2,57 | - | 25,93 |
| 210 a 1010 | 27,31 | - | - | - | 27,31 |
| 211 a 1011 | 32,06 | - | - | - | 32,06 |
| 212 a 1012 | 28,44 | - | - | - | 28,44 |
| 213 a 1013 | 22,63 | - | - | - | 22,63 |
| 214 a 1014 | 29,69 | - | - | - | 29,69 |

alive

# ÁUREOS

RIO RESIDENCIAL

INCORPORAÇÃO:

Progress

UMA EMPRESA DO GRUPO CTV

ESTRUTURAÇÃO FINANCEIRA:

PILAR CAPITAL

Memorial de Incorporação prenotado no 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ. Projeto aprovado na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº: EIS-PRO-2025/04067. Arquitetos responsáveis pelo projeto: Celso Rayol Junior – CAU/BR A18838-7 e Fernando José B. da Costa Junior - CAU/BR A52845-5. Arquiteto responsável pela obra: Gledson Pereira Lima – CAU/RJ. 000A342564. Primando pelo direito de informação, durante a execução do contrato, o incorporador irá cientificar o cliente de eventual prazo de prorrogação para a entrega da unidade imobiliária, que não será superior a 180 (cento e oitenta) dias, salvo em caso de fortuito externo ou motivo de força maior. Todas as perspectivas, ilustrações e plantas contidas neste material foram concebidas como uma idealização artística de seus executores, de forma que ilustrem como pretendem que venha a ser o empreendimento em seu todo. Deve ficar claro, contudo, que os materiais, móveis, adornos, equipamentos e utensílios, ora apresentados, são apenas a título meramente exemplificativo, sendo certo que, quando da execução e implantação do empreendimento, serão seguidos exclusivamente os detalhes e especificações constantes no Memorial Descritivo. O paisagismo especificado nas ilustrações artísticas dos materiais publicitários é meramente enunciativo, de modo que o mesmo será executado com "mudas", cabendo ao condomínio a responsabilidade de manter e zelar para que o referido paisagismo atinja ou se aproxime do nível sugerido no material exibido. O financiamento no banco será concedido mediante análise prévia, pelo agente financiador, da documentação do comprador. É de responsabilidade exclusiva do comprador preencher as condições exigidas pelo agente financiador para concessão de empréstimo imobiliário. Propriedade de ACRE XXI SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, CNPJ Nº 58.584.294/0001-26. As cotas representadas são acabadas de parede a parede, podendo sofrer alterações no decorrer da obra. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada, das divisas com as áreas comuns e pelos eixos das paredes divisórias entre apartamentos, conforme descrito na NBR 12.721 da ABNT.