

PALÁCIO



LUXURY RESIDENCES

PALÁCIO



LUXURY RESIDENCES



ODE À Bahia

Bahia é sol que nasce entre colinas,
é brisa que conversa com o mar.
É reza, riso, pimenta e madrugada,
um tempo que se esquece de passar.
Quem pisa em ti, não pisa: se entrega,
Bahia é mais que um lugar.

É ladeira de pedra para a alma elevar.
Dança, corpo, sabor, ritmo e história,
é vento que nos convida a navegar.
É silêncio de igreja e grito de carnaval.
Sorriso, magia, devoção e memória,
Bahia é lembrança de um povo ancestral.

São tantos segredos guardados no mar,
são tantos olhares firmados no horizonte.
Bahia é um coração que sempre se alarga,
é a essência que ninguém pode apagar.
É sonho, é alma, é luz que não se esconde,
é a vida inteira a nos abençoar.

SALVADOR. ONDE O MUNDO SE *encanta*

Cada rua é memória, cada esquina é convite. No Pelourinho, o casario colorido respira passado, com batuques que ecoam nas suas ladeiras históricas. O Elevador Lacerda costura céu e mar, enquanto o Mercado Modelo exala aromas, sabores e memórias que atravessam gerações.

Salvador é berço de ritmos que conquistaram o mundo e de movimentos que nasceram da resistência e da alegria do seu povo. Aqui, fé e festa coexistem com naturalidade. Não é por acaso que visitantes de todos os continentes se rendem ao ritmo e aos encantos dessa terra.





PRAÇA CASTRO ALVES
A REINVENÇÃO DE UM

símbolo

Hoje, a Praça Castro Alves inicia um novo capítulo em sua história. A poucos minutos da Marina, a praça se conecta ao mar e à energia pulsante da cidade. Ao redor, hotéis e restaurantes de alto padrão elevam ainda mais sua atmosfera sofisticada. É o caso do icônico Hotel Fasano, o único do Nordeste, e o seu refinado Gero Salvador, onde a gastronomia transforma cada refeição em uma experiência inesquecível. **Cenário de festas, carnavais e manifestações culturais, a Praça Castro Alves é mais que um endereço histórico, é um verdadeiro mirante para a grandeza de Salvador.**

ONDE A HISTÓRIA
GANHA UM NOVO
capítulo

No coração do centro histórico de Salvador, um dos edifícios mais emblemáticos da cidade renasce com um novo propósito: ser um projeto residencial de altíssimo padrão que devolve à cidade um ícone urbano: o antigo Palácio dos Esportes.

Mais do que um retrofit, o agora Palácio Castro Alves é uma obra de reconexão entre passado e futuro. Um novo capítulo de sofisticação e autenticidade no endereço mais simbólico da capital baiana, com vista para a Baía de Todos-os-Santos, e vizinho dos principais ícones do turismo e da cultura da cidade.



UM EMPREENDIMENTO QUE
TRANSFORMA A MEMÓRIA EM

patrimônio

Com apenas 39 apartamentos,
**o Palácio Castro Alves oferece uma
experiência rara:** viver em um monumento
histórico reinventado com elegância,
conforto e arquitetura contemporânea.
Preservando o valor simbólico do antigo
Palácio dos Esportes, o projeto ressignifica
seus espaços com acabamentos de alto
padrão, design elegante e comodidades
pensadas para quem deseja unir
localização, investimento inteligente e
relevância cultural. Um marco no circuito
da sofisticação baiana, e uma peça única
no mercado imobiliário nacional.

GUARAINA

GUARAINA



ONDE A HISTÓRIA DO BRASIL COMEÇOU E CONTINUA

O Palácio Castro Alves está em um dos pontos mais icônicos de Salvador: **a Praça Castro Alves, onde passado, arte e alta gastronomia se encontram.**

Na Rua Chile, a mais antiga do Brasil, o endereço é cercado por experiências únicas, próximo da Marina e da Baía de Todos-os-Santos.

Ali estão o Hotel Fasano Salvador — referência nacional em luxo e também pertencente ao Grupo Prima —, os restaurantes Gero, Preta e Pala 7, além dos casarões históricos ao redor. A praça passa por uma transformação urbana de alto padrão, tornando-se o cenário ideal para o renascimento do antigo Palácio dos Esportes como um novo ícone residencial.

A RUA ONDE NASCEU O BRASIL

Viver no Palácio é habitar a história em sua forma mais autêntica. Na Rua Chile, um dos endereços mais emblemáticos de Salvador que atravessa o tempo, a história do país continua a ser escrita.

Foi ali que Castro Alves, poeta homenageado no nome do projeto, eternizou seus versos. Cada detalhe da arquitetura restaurada do edifício honra essa memória e devolve à cidade parte de sua alma, agora reinventada com novos moradores e histórias.



UM MIRANTE
ETERNO
PARA A

Salvia

Poucos empreendimentos no país podem oferecer uma vista como a do Palácio Castro Alves. Sua posição privilegiada descortina a imensidão da Baía de Todos-os-Santos, um dos cartões-postais mais belos do Brasil, cuja beleza atravessa séculos e inspira poetas, artistas e viajantes.

Morar aqui é ter, todos os dias, um pôr do sol dourado como moldura da sua janela. É ver o tempo se diluir no horizonte e sentir que o olhar repousa onde o espírito se reencontra com o eterno.



Bahia

Bahia é mais que um lugar, é alma viva.

Bahia é sol, é reza, é história e carnaval.

É silêncio de igreja e grito de alegria.

É mar que guarda segredos e horizonte que acolhe sonhos.

Bahia é lembrança de um povo ancestral.

É essência que não se apaga.

É vida inteira a nos abençoar.



BAÍA DE
TODOS-OS-SANTOS

PALÁCIO
CASTRO
ALVES

HOTEL FASANO
SALVADOR

PRAÇA CASTRO ALVES,
CENTRO HISTÓRICO



PALÁCIO



LUXURY RESIDENCES

Projetado para oferecer uma experiência residencial incomparável, unindo a sensação de estar em casa à excelência **dos melhores serviços de hotelaria**. Cada detalhe do Palácio Castro Alves traduz sofisticação, praticidade e um alto padrão de qualidade.

São apenas **39 apartamentos**, um empreendimento que proporciona privacidade absoluta e um atendimento personalizado. As tipologias variam entre **1 e 2 suítes**, com áreas generosas de **79,73m² a 159,13m²**, pensadas para diferentes estilos de vida, **com projeto de altíssimo padrão**.



INFRAESTRUTURA ÁREAS COMUNS



ESPAÇO FITNESS



PISCINA COM VISTA PARA A BAÍA
DE TODOS-OS-SANTOS



ROOFTOP COM ESPAÇO GOURMET



ESTACIONAMENTO



MARKET PLACE



LAVANDERIA



PROGRAMA RENOVA CENTRO: UM PATRIMÔNIO HISTÓRICO QUE GERA

benefícios

ITIV

Isenção do ITIV ao adquirente de unidade residencial beneficiária do programa;

Isenção de ITIV para a primeira cessão de direito aquisitivo (desde que realizada nos primeiros 6 meses do habite-se);

IPTU

Durante o período das obras (máximo de 4 anos), isenção do IPTU/TRSD ao empreendimento.

Durante 10 (dez) anos, contados da aquisição do imóvel, isenção do IPTU do imóvel com utilização residencial.

RESIDENCIAL COM
SERVIÇOS DE

hotalaria

No Palácio Castro Alves, a sofisticação dos serviços de hotelaria se integra ao cotidiano residencial, oferecendo conforto, praticidade e excelência.

Um privilégio para quem escolhe morar bem e uma vantagem estratégica para quem busca um imóvel com alto potencial de valorização e retorno por locação.



GOVERNANÇA



CONCIERGE



SERVIÇOS
DE MANUTENÇÃO



MENSAGEIRO



MANOBRISTA

Será de responsabilidade exclusiva do condomínio edilício a ser instituído no Palácio Castro Alves a contratação e a manutenção dos serviços de hotelaria, tais como os sugeridos acima.



Entre paredes que guardam
histórias e um retrofit que inspira o
futuro, surgem áreas de lazer
pensadas para celebrar cada
instante. **Um convite para viver com
leveza, sofisticação e o privilégio
de um endereço único.**

ROOFTOP

- 01 PISCINA COM PRAINHA E VISTA PARA A BAÍA DE TODOS-OS-SANTOS
- 02 LOUNGE COM VISTA PANORÂMICA
- 03 LOUNGE GOURMET





PISCINA
Imagem ilustrativa



LOUNGE
Imagem ilustrativa



GOURMET

Imagem ilustrativa

PAVIMENTO

MIRANTE



- 01 UNIDADE 11
- 02 UNIDADE 12
- 03 UNIDADE 13
- 04 MARKET PLACE
- 05 LAVANDERIA
- 06 ESPAÇO DE GESTÃO CONDOMINIAL



cereais



alimentos

snacks



congelados



laticínios



bebidas



MARKET

Imagem ilustrativa



LAVANDERIA

Imagem ilustrativa

PAVIMENTO MIRANTE - UNIDADE 11

APARTAMENTOS

2 suítes

90,35 m²

Planta
Padrão



Planta
com Suíte
e Living
Ampliados



PAVIMENTO MIRANTE - UNIDADE 12

APARTAMENTOS

2 suítes

86,76 m²

Planta
Padrão



Planta
com Suíte
e Living
Ampliados



PAVIMENTO MIRANTE - UNIDADE 13

APARTAMENTOS

2 suítes

92,81 m²

Planta
Padrão



Planta
com Suíte
e Living
Ampliados





LIVING

Imagem ilustrativa

PAVIMENTO

TÉRREO

- 01 UNIDADE 001
- 02 UNIDADE 002
- 03 UNIDADE 003
- 04 LOBBY
- 05 ESPAÇO FITNESS
- 06 ESTACIONAMENTO





Castro Alves

LOBBY

Imagem ilustrativa



ESPAÇO FITNESS

Imagem ilustrativa

TÉRREO - UNIDADE 001

APARTAMENTOS

suíte e living
AMPLIADO

89,10 m²

Planta
Padrão



Planta
com Suíte
Ampliada



TÉRREO - UNIDADE 002

APARTAMENTOS

2 suítes

79,73 m²

Planta
Padrão



Planta
com Suíte
e Living
Ampliados



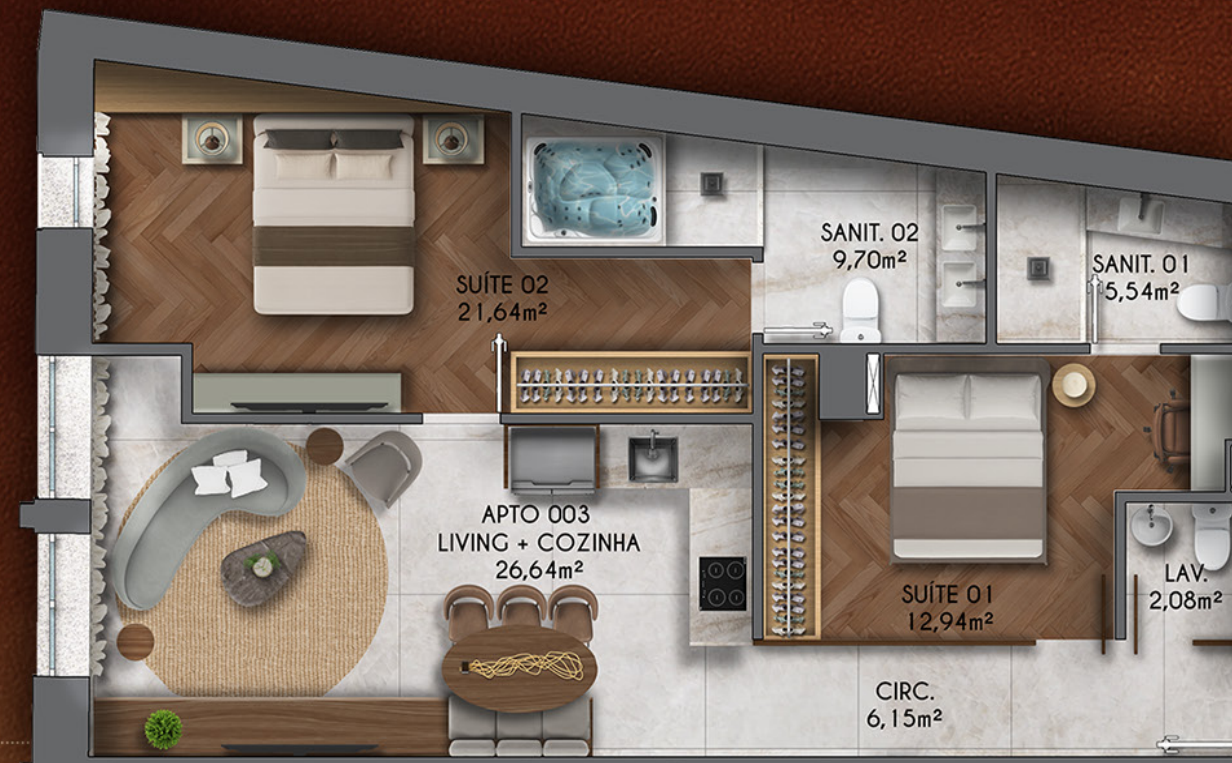
TÉRREO - UNIDADE 003

APARTAMENTOS

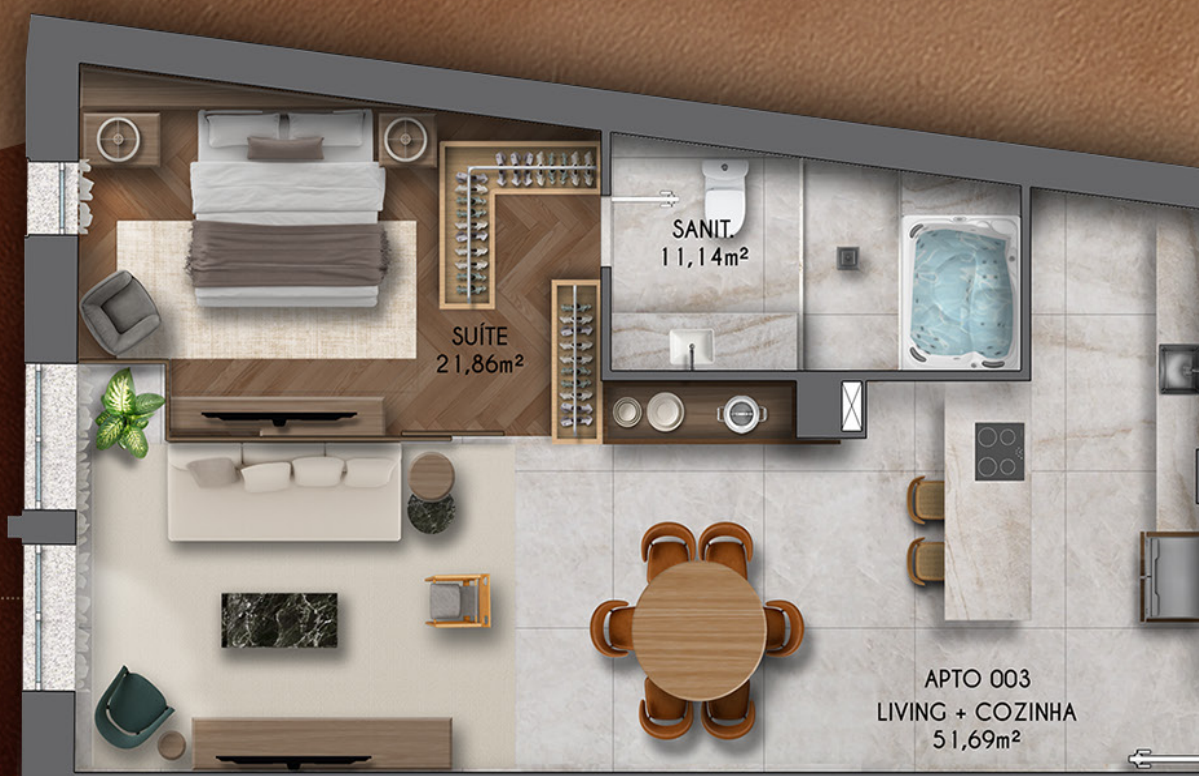
2 suítes

84,69 m²

Planta
Padrão



Planta
com Suíte
e Living
Ampliados





LIVING

Imagem ilustrativa

1º AO 6º ANDAR - UNIDADES DO 101 AO 601

APARTAMENTOS

2 suítes

86,04 m²

Planta
Padrão



Planta
com Suíte
e Living
Ampliados



1º AO 6º ANDAR - UNIDADES DO 102 AO 602

APARTAMENTOS

2 suítes

82,23 m²

Planta
Padrão



Planta
com Suíte
e Living
Ampliados



1º AO 6º ANDAR - UNIDADES DO 103 AO 603

APARTAMENTOS

2 suítes

83,35 m²

Planta
Padrão



Planta
com Suíte
e Living
Ampliados



1º AO 6º ANDAR - UNIDADES DO 104 AO 604

APARTAMENTOS

2 suítes

89,04 m²

Planta
Padrão



Planta
com Suíte
e Living
Ampliados



1º AO 6º ANDAR - UNIDADES DO 105 AO 605

APARTAMENTOS

2 suítes

85,81 m²

Planta
Padrão



Planta
com Suíte
e Living
Ampliados



1º AO 6º ANDAR

APARTAMENTOS

2 suítes + living
AMPLIADO

168,27 m²



Planta conjugada
apartamentos 1 e 2



1º AO 6º ANDAR

APARTAMENTOS

2 suítes + living

AMPLIADO



165,58 m²

Planta conjugada
apartamentos 2 e 3

1º AO 6º ANDAR

APARTAMENTOS

2 suítes + living
AMPLIADO

172,39 m²



Planta conjugada
apartamentos 3 e 4



1º AO 6º ANDAR

APARTAMENTOS

2 suítes + living
AMPLIADO

174,85 m²



Planta conjugada
apartamentos 4 e 5





LIVING

Imagem ilustrativa



SUÍTE

Imagem ilustrativa

7º PAVIMENTO - UNIDADE 701

APARTAMENTOS

2 suítes e terraço
PRIVATIVO

159,13 m²



Planta
Padrão



Planta
com Suíte
e Living
Ampliados



7º PAVIMENTO - UNIDADE 702

APARTAMENTOS

2 suítes e terraço
PRIVATIVO

137,93 m²

Planta
Padrão



Planta
com Suíte
e Living
Ampliados



7º PAVIMENTO - UNIDADE 703

APARTAMENTOS

2 suítes e terraço
PRIVATIVO

130,77 m²

Planta
Padrão



Planta
com Suíte
e Living
Ampliados





LIVING

Imagem ilustrativa



LIVING

Imagem ilustrativa

VISTAS DAS UNIDADES

A HISTÓRIA *a cada olhar*

- 01 BAÍA DE
TODOS-OS-SANTOS
- 02 HOTEL FASANO
- 03 PRAÇA CASTRO ALVES





Visita para
BAÍA DE
TODOS-OS-SANTOS



Vista para
HOTEL FASANO



Visita para
PRAÇA CASTRO ALVES



Prima+

EXCLUSIVIDADE QUE
VAI ALÉM DO ENDEREÇO

Mais do que um programa de relacionamento, o Prima+ é uma forma de reconhecimento. Criado para quem escolheu viver o melhor do **Grupo Prima**, ele reúne experiências únicas, benefícios diferenciados e ativações que aproximam você ainda mais do nosso universo.

O Prima+ é sobre viver com mais conforto, acesso e sofisticação. Um clube pensado para quem faz parte da nossa história e que, por isso mesmo, merece aproveitar o melhor dela.



GRUPO *Prima*

O Grupo Prima, estabelecido em 2005 em Salvador, Bahia, **é reconhecido pelas incorporações de tecnologia, sustentabilidade, sofisticação e luxo**, como o Hotel Fasano Salvador, na Praça Castro Alves, inaugurado em dezembro de 2018; e projetos emblemáticos como o residencial Horto Barcelona e o Horto Parque Barcelona, ambos no Horto Florestal, o Torre Barcelona, no Corredor da Vitória, e o Morro Ipiranga Residence, na Barra.

O Grupo Prima conquistou reconhecimentos

importantes: a Comenda 2 de Julho para o CEO Rubén Escartín; o Prêmio ADEMI-BA de Empresa do Ano 2023; o Prêmio Master Imobiliário 2023 na categoria “Empreendimento/Retrofit”, com o case “Retrofit Edifício A Tarde”, e o Prêmio Internacional de Arquitetura TILE 2023, pelo projeto Horto Parque Barcelona. Além do selo LEED Platinum, certificação de alto nível concedida a edifícios ou projetos que atendem a rigorosos critérios de sustentabilidade, pelo empreendimento Sublime Horto House, em Salvador.





TORRE BARCELONA

CORREDOR DA VITÓRIA
SALVADOR BA



RESIDENCIAL PONTA DE INHAMBUPE

BAIXIO BA



HORTO PARQUE BARCELONA

HORTO FLORESTAL
SALVADOR BA



HORTO BARCELONA

HORTO FLORESTAL
SALVADOR BA



FASANO SALVADOR

PRAÇA CASTRO ALVES
SALVADOR BA



MORRO IPIRANGA RESIDENCE

BARRA
SALVADOR BA



VILLAGGIO JARDINS

CIDADE JARDIM
SALVADOR BA



SUBLIME HORTO HOUSE

HORTO FLORESTAL
SALVADOR BA



BRISE STUDIOS DESIGN

O PRIMEIRO RETROFIT
DA CANDELÁRIA,
ZONA SUL DO CENTRO RJ



GRUPO Enseada

Há mais de uma década, o Grupo Enseada atua com consistência e visão estratégica no mercado imobiliário baiano, **com foco no Litoral Norte e projetos icônicos em Salvador.** Com mais de R\$ 2 bilhões em VGV entregues, consolidou sua posição entre os principais desenvolvedores da região, reconhecido por transformar localização em valor e projeto em patrimônio.

Em Praia do Forte, seus empreendimentos contribuíram para que o destino se tornasse um dos mais desejados e valorizados da Bahia. Arquitetura de alto padrão, terrenos singulares e integração com a natureza são marcas da atuação do grupo, que atraiu um público qualificado e exigente, elevando o patamar de todo o entorno.

Investir em um projeto do Grupo Enseada é acessar um portfólio exclusivo, com histórico consistente de valorização e forte apelo de mercado. **Cada empreendimento nasce da combinação entre localização estratégica, alto padrão construtivo e curadoria arquitetônica, resultando em produtos únicos e sofisticados.** Mais do que imóveis, o grupo entrega ativos desejados, com liquidez e credibilidade, para quem busca segurança patrimonial e conexão com o que há de mais valorizado no litoral baiano.

ENSEADA Realty



ENSEADA DO CASTELO

Vizinho ao Hotel Tivoli e com acesso direto à praia mais exclusiva de Praia do Forte, o Enseada do Castelo é o condomínio de mais alto padrão do litoral, construído na emblemática enseada que foi lar de Klaus Peters, idealizador de Praia do Forte como um balneário turístico.



ILHA DOS PÁSSAROS

O primeiro condomínio construído pelo Enseada reúne conveniência e qualidade de vida, com infraestrutura completa, urbanismo eficiente e segurança total, na região mais valorizadas do Litoral Norte baiano.



VILA DA ENSEADA

Com infraestrutura completa, áreas de lazer e localização estratégica, próxima ao centro da vila, entrega um ambiente acolhedor em sintonia com o lifestyle da Praia do Forte.



PRAIA BELLA

O projeto se destaca pela infraestrutura completa, acesso direto à praia e planejamento urbano que valoriza o convívio, o lazer e a integração com a natureza. Um condomínio que reúne escala, localização privilegiada e alto padrão construtivo.



PRAIA DO CASTELO

Maior empreendimento já desenvolvido pela Grupo. Localizado em uma área nobre de Praia do Forte, o projeto se destaca pela infraestrutura completa, clube esportivo exclusivo e o primeiro beach club privativo da região, consolidando-se como referência de sucesso comercial.



VILA DO LAGO

Projeto que equilibra escala e funcionalidade, o Vila do Lago foi implantado em meio à natureza, oferecendo ampla área de lazer e paisagismo integrado. Trata-se de um condomínio versátil, com forte apelo comercial e valorização consistente.



Sidney Quintela

Escolher Sidney Quintela para o Palácio Castro Alves é unir sofisticação e profundo vínculo com Salvador. Ícone da arquitetura baiana com atuação também em Portugal, Sidney traz uma visão que equilibra a raiz local e a linguagem internacional.

Seu projeto valoriza ao máximo a vista para a Baía de Todos-os-Santos, com traços elegantes e soluções que integram o edifício ao cenário e à história da Praça Castro Alves. O resultado é uma arquitetura de alto luxo atemporal, perfeitamente inserida no coração cultural da cidade.

SIDNEY QUINTELA
ARCHITECTURE + URBAN PLANNING



Kiki Meirelles

A escolha de Kiki Meirelles para conduzir o retrofit da fachada do Palácio Castro Alves é um gesto de reverência à memória da cidade. Com olhar sensível e profundo respeito pelo patrimônio, a arquiteta e sócia do Studio Struto se dedica a recontar a história sem apagar suas marcas, resgatando a beleza original com soluções contemporâneas.

Especialista em projetos que dialogam com o tempo, Kiki atua como guardiã da identidade arquitetônica do edifício, equilibrando preservação e renovação. O resultado é uma fachada que respira o passado com elegância, mantendo viva a alma do centro histórico de Salvador, agora emoldurada por uma nova vida.

STRUTO
ARQUITETURA E DESIGN



ENSEADA Realty

Vendas:



PRAÇA CASTRO ALVES, CENTRO HISTÓRICO,
SALVADOR, BAHIA, CEP: 40.026-004, SALVADOR - BAHIA - BRASIL

Trata-se de Empreendimento Imobiliário residencial, submetido às regras de Incorporação Imobiliária (Lei Federal nº 4.591/64), com memorial de incorporação a ser registrado na matrícula nº 41.886, do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA (prenotação nº 73.102), com base no Alvará de Construção nº 25148, expedido em 19 /03/2026. Tendo como incorporadora responsável a Palácio dos Esportes SPE LTDA (CNPJ: 55.224.357/0001-45), sendo o projeto arquitetônico assinado por Sidney Quintela Oliveira (CAU/BA: A280216). Por se tratar de imóvel tombado pelo IPHAN, a técnica de edificação a ser adotada será "retrofit", com preservação dos elementos históricos e arquitetônicos da edificação existente. A intervenção deverá observar, ainda, as diretrizes e exigências estabelecidas pelo Estado da Bahia no Edital de Leilão nº 02/2022). Por isso, terá como objetivo o fomento da expansão e melhoria do destino turístico da região. O imóvel está localizado no Centro Histórico de Salvador, região que ora está sujeita aos benefícios do programa municipal de incentivo fiscal. "RENOVA CENTRO" (Lei Municipal nº 9.767/23 e Decreto nº 38.305/24), e a manutenção do enquadramento do empreendimento ao programa e concessão dos seus benefícios dependem de análise da Prefeitura Municipal de Salvador. As imagens, vídeos, ilustrações, equipamentos, móveis, perspectivas elaboradas graficamente, iluminação e vegetação deste material não correspondem, fielmente, às condições naturais e construtivas do local, entorno e unidades e não vinculam o Empreendimento Imobiliário, pois são, meramente, ilustrativos; as ilustrações artísticas de unidades e das plantas são sugestão de layout e decoração, que indicam as suas possibilidades de uso e modificação; o mobiliário, acabamento, objetos e equipamentos são mera sugestões de decoração e não farão parte da unidade autônoma; as áreas de lazer e administrativas serão entregues mobiliadas e equipadas, mediante arrecadação de taxa de implantação prevista no Instrumento Particular; e os pontos de comércio e serviços do entorno não integram o empreendimento e podem ser modificados ou encerrados a qualquer momento. * A descrição exata do empreendimento consta no Projeto Legal, Projeto Decorativo e no Memorial de incorporação, prevalecendo sobre o conteúdo deste material. * Os projetos e ilustrações do Empreendimento são protegidos por legislação específica, sendo vedada sua reprodução, divulgação e utilização sem a devida autorização da Incorporadora. * A Incorporadora oferta aos seus clientes produtos imobiliários, não se confundindo com investimentos financeiros e não garante valores ou créditos ofertados por agentes financiadores.