Maestro

VIVA O ESPETÁCULO.

Seu sonho, nosso compromisso.

SOTER
ENGENHARIA

Somos comprometidos com a excelência e a inovação contínua.

Nossa estratégia consiste em desenvolver constantemente a nossa equipe e investir fortemente em arquitetura e design. Os materiais e fornecedores empregados nas nossas obras corroboram a qualidade superior do que é entregue aos clientes.

Nossos terrenos são avaliados, levando em consideração a valorização, a segurança e a infraestrutura do entorno, priorizando a qualidade de vida e o retorno sobre o investimento.

Através de processos rigorosos de construção e gestão, asseguramos prazos e qualidade, fazendo com que a nossa marca seja sinônimo de solidez e confiabilidade no mercado imobiliário de alto padrão.

NOSSOS NÚMEROS FALAM POR NOS

+ de **55** anos de atuação

+ de **90** empreendimentos incorporados

+ de **900 MIL** m² construídos

+ de **6.500** unidades entregues

100% das obras entregues no prazo

PROPÓSITO E INSPIRAÇÃO

Aqui, cada projeto é único e temos orgulho dos empreendimentos que carregam o nome da Soter. Nos últimos anos, trouxemos uma estética diferente dos padrões convencionais da cidade, mostrando que uma empresa tradicional também é capaz de rejuvenescer, inovar e evoluir. Através dos projetos, buscamos expressar a personalidade de quem vive ativamente e valoriza a qualidade de vida.

É muito gratificante constatar que o nosso padrão de acabamento, que sempre nos diferenciou, ao longo dos anos, tornou-se a nossa marca registrada. Além disso, considero que a busca incansável por oferecer o melhor produto, o apreço pela estética imponente e o compromisso com os prazos que estabelecemos junto aos clientes, também contribuíram para que os nossos empreendimentos ganhassem admiração e se tornassem aspirações de vida.

Identificar que os nossos projetos têm um potencial de transformação significativo nos bairros e nas ruas onde estão localizados, nos inspira a trabalhar para garantir que cada empreendimento não apenas contribua para o desenvolvimento urbano, mas também promova comunidades mais vibrantes, inclusivas e sustentáveis.

Mais do que criar espaços que apenas atendam às necessidades atuais ou pontuais, estamos comprometidos com as questões atemporais e primordiais dos seres humanos: a busca pelo conforto, comodidade, a valorização do contato com a natureza e o investimento seguro. Acreditamos que esse é o caminho para que, além de nos mantermos como uma referência no nosso mercado de atuação, deixemos um legado positivo para as próximas gerações e esse é o nosso maior objetivo. É para isso que continuamos construindo.

Fernando Policarpo
Presidente e Sócio Fundador
da SOTER Engenharia

SOTER
ENGENHARIA
Maestro

O ESPETÁCULO
ULTRAPASSA
O ESPAÇO FÍSICO.

CADA LUZ, ESPAÇO
E ELEMENTO TÊM
SUA RAZÃO DE SER.

CADA AÇÃO
TRANSFORMA
O SILÊNCIO.
CADA SOM TRADUZ
UMA EMOÇÃO.

A MAESTRIA
ESTÁ EM
DAR ALMA.

VIVA O ESPETÁCULO.

FACHADA LATERAL - COLUNAS 01 E 02

Niterói

A cidade, que está entre as melhores para se viver no Brasil*, é sinônimo de harmonia. Aqui, os raios de sol atravessam as folhagens, e o verde parece dançar quando o vento sopra ao amanhecer. Aos poucos, os encontros despretensiosos começam a acontecer nas ruas.

Sorrisos e vibrações, que caracterizam a nossa gente, fazem um contraponto e dão tom a esse espetáculo único, que chamamos de Niterói.

*Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil

O bairro:

JARDIM ICARAÍ

O Jardim Icaraí harmoniza a tranquilidade de um bairro residencial com a vitalidade de uma região estratégica, rodeada por uma infraestrutura moderna.

O dinamismo encanta e resulta em uma sinfonia perfeita: ruas arborizadas e calmas, proximidade com o centro de Niterói e com a ponte, lazer e o polo gastronômico a poucos minutos.

FOTO REAL DE ACERVO PRÓPRIO

FOTO REAL DE ACERVO PRÓPRIO

A rua:

DR. HEROTIDES DE OLIVEIRA

Calçadas largas, tráfego suave e o verde.
É fácil justificar a valorização da melhor rua do Jardim Icaraí.
É como experimentar o ritmo sereno que equilibra a vida cotidiana.
É o privilégio de ter paz e tranquilidade, estando perto de tudo.
É uma rua residencial e familiar, de um bairro moderno e com infraestrutura.

É música para a alma.

O vizinho:

CAMPO DE SÃO BENTO

O oásis, que é mais do que um parque, é um símbolo da identidade e da história de Niterói. Localizado a 60m* do Maestro, ele representa um refúgio verde em meio à cidade, oferecendo lazer, cultura e bem-estar para gerações de moradores e visitantes.

*Distância aproximada a pé, verificada pelo Google Maps.

FOTO REAL DE ACERVO PRÓPRIO

FOTO REAL DE ACERVO PRÓPRIO

RUA DR. HEROTIDES DE OLIVEIRA, 23
JARDIM ICARAÍ - NITERÓI

PRATICIDADE E COMODIDADE A POUCOS PASSOS

1. Campo de São Bento
2. Polo Gastronômico
3. Estádio Caio Martins
4. Teatro Eduardo Kraichete
5. La Salle Abel
6. Centro Hospitalar São Lucas
7. Pensi
8. Olympus
9. Smart Fit
10. Brasas
11. Bacio di Latte
12. Polo de Moda Paulo Gustavo
13. Praia de Icaraí

FÁCIL ACESSO AOS PRINCIPAIS PONTOS DA CIDADE.

Mobilidade para garantir qualidade de vida e otimizar a rotina.

Avenida Roberto Silveira	1 min.	59 m
Estação das barcas	5 min.	2,4 km
Plaza Shopping	5 min.	2,5 km
Ponte Rio Niterói	6 min.	3,0 km
Parque da Cidade	19 min.	5,5 km
Praias da Região Oceânica	25 min.	11,4 km

*Distâncias aproximadas de carro, verificadas pelo Google Maps.

DIVERSIDADE GASTRONÔMICA A POUCOS METROS.

Restaurantes conceituados,

com sabores para todos os gostos.

Guacamole Taqueria	3 min.	230m	@guacataquerianiteroi
Broto	3 min.	230m	@broto.pizza
Casa Di Lucy	6 min.	400m	@casadilucy
Malbek	6 min.	400m	@restaurantemalbek
Biasibetti	7 min.	500m	@biasibetti.steak
Torninha	7 min.	550m	@torninha
Mamma Jamma	7 min.	550m	@mammapizzeria
Gurumé	7 min.	550m	@gurume_oficial
Da Carmine	7 min.	550m	@dacarmineniteroi
Cavi	10 min.	750m	@caviemporio
Polo Gastronômico Jd. Icaraí	7 min.	550m	

*Distâncias aproximadas de carro, verificadas pelo Google Maps.

ARTE FAZ PARTE DA ROTINA.

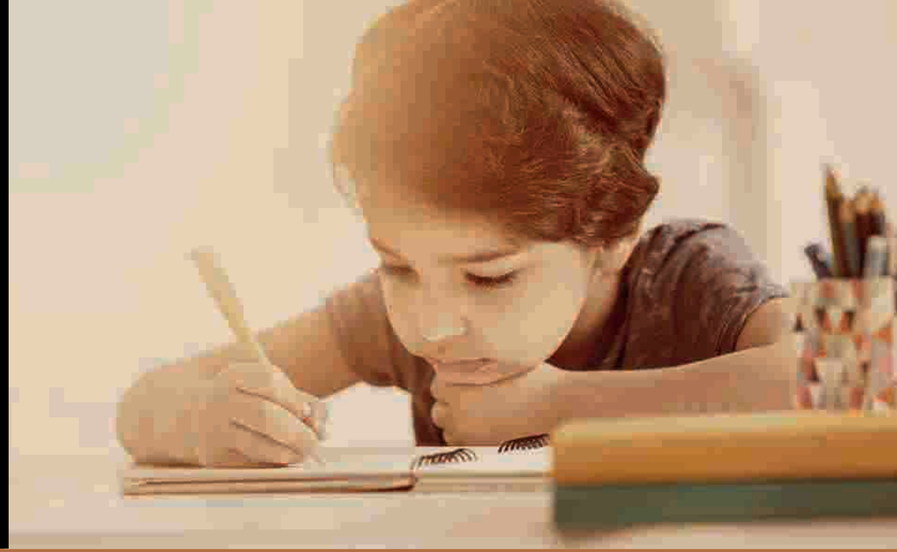
Opções para quem valoriza cultura e aprecia arte.

Teatro Eduardo Kraichete	1 min.	300m
Teatro Abel	5 min.	950m
Museu do Ingá	10 min.	2,5km
MAC	11 min.	2,8 km
Solar do Jambeiro	12 min.	3,0km
Museu Janete Costa de Arte Popular	12 min.	3,0km

*Distâncias aproximadas de carro, verificadas pelo Google Maps.

EDUCAÇÃO E DESENVOLVIMENTO, COM SEGURANÇA E PRATICIDADE.

Uma variedade de atividades e instituições de ensino, que atendem a todas as linhas pedagógicas, desde as mais tradicionais até as mais modernas.



Instituições de ensino:

La Salle Abel	6 min.	450m
Colégio e Curso pH	7 min.	550m
Curso Loghus Pré Vestibular	8 min.	600m
Colégio São José	8 min.	650m
Colégio ZH+	15 min.	1,4km

Idiomas e atividades extracurriculares:

CNA	9 min.	650m
Fisk	5 min.	300m
Yes	5 min.	350m
Allongé	6 min.	450m
New Era Artes Marciais	6 min.	450m
Skill Idiomas	7 min.	500m
Oficina Versátil (teatro)	8 min.	600m
Ana Santiago Estúdio de Piano	8 min.	650m
Cultura Inglesa	10 min.	850m

*Distâncias aproximadas de carro, verificadas pelo Google Maps.

PRATICIDADE E COMODIDADE: TUDO O QUE VOCÊ PRECISA POR PERTO.

Uma vasta rede de comércios e serviços no entorno, para deixar a vida mais prática.

Wellness

Olympus Crossfit	6 min.	450m
SmartFit	9 min.	650m
Bodytech	12 min.	900m

Mercados

Pomar Supermercados	3 min.	260m
Casas Pedro	9 min.	700m
Hortifruti	16 min.	1,2km

Banco

Caixa Econômica	7 min.	550m
Santander	7 min.	600m
Bradesco	7 min.	650m

Pet Care

Royal Petshop	1 min.	81m
Pet Clinic Icaraí	1 min.	87m

Self Care

Barber Shop	5 min.	350m
Soul Spa Boutique	5 min.	350m
Nuro Premium Coiffeur	7 min.	500m
Werner Coiffeur	6 min.	450m

Farmácias Hospitais e laboratórios

Drogaria Pacheco	3 min.	250m
Clínica Sérgio Franco	7 min.	550m
Labs at	7 min.	600m
Niterói D´or	15 min.	1,1km

*Distâncias aproximadas de carro, verificadas pelo Google Maps.

FACHADA COM VISTA – COLUNA 03

Maestro

"Transformamos este empreendimento em um verdadeiro convite à grandiosidade. Buscamos valorizar a natureza exterior e conectá-la aos ambientes internos, através de amplas varandas com vista para o Campo de São Bento. Queríamos promover a sensação de infinito e de bem-estar, com sofisticação e estilo. Nosso desejo é que cada cliente se sinta em um palco imponente, à altura de momentos verdadeiramente espetaculares."

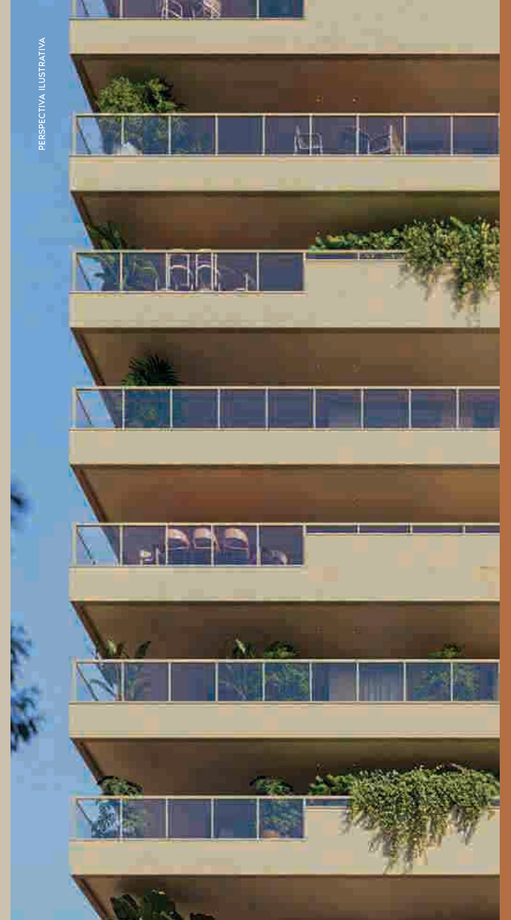
Julio Kezem
vice-presidente - SOTER Engenharia

Fachada e interiores assinados

CELSO RAYOL E FERNANDO COSTA

CITÉ
ARQUITETURA

Fundada pelos sócios Celso Rayol e Fernando Costa, a Cité Arquitetura é uma empresa que se propõe um olhar integrado do objeto arquitetônico e a sua interação com o espaço da cidade em que se insere. Assim, do estudo preliminar ao projeto executivo, formas, materiais e conceitos se apresentam dentro de uma lógica conceitual característica, valorizando a estética, função e a viabilidade do projeto.



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

UM DIÁLOGO FLUIDO ENTRE A CIDADE E A PAISAGEM

A fachada imponente será um verdadeiro marco no bairro, valorizando a paisagem e potencializando a entrada de luz natural, com amplos painéis de vidro que criam uma conexão perfeita entre exterior e interior.

Celso Rayol e Fernando Costa
sócios-diretores - Cité Arquitetura

ELEGÂNCIA, MOVIMENTO E BELEZA

A fachada contemporânea do Maestro redefine a paisagem da rua, criando uma presença marcante e moderna. Combinando formas geométricas elegantes, movimentos cuidadosamente planejados e materiais de alta qualidade. O design transcende o convencional e se torna uma verdadeira expressão de sofisticação e criatividade.

Revestimento em porcelanato, favorecendo a durabilidade e a eficiência energética.

Esquadria em vidro, ampliando a vista e amplificando a luz natural.

Jardineiras trazem um toque verde e natural à fachada, criando um visual agradável e acolhedor, além de conectarem o edifício ao ambiente externo.

Detalhes em cor champanhe, proporcionando uma estética uniforme e um design sofisticado.

Ripado em Cobogó, garantindo privacidade aos ambientes de serviço.

Vidro e porcelanato alternados, imprimindo dinamismo e movimento.

Paisagismo integrado, agregando beleza natural e valorizando o empreendimento.

O design do embasamento traz imponência, elevando o empreendimento ao patamar de uma obra de arte, transformando-o em uma referência estética na paisagem urbana.

Pórtico suntuoso, evidenciando o pé-direito do hall.

Painel com traços urbanos.

Acesso recuado, garantindo mais privacidade aos moradores.

FACHADA DIURNA

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

EMBASAMENTO

Paisagismo assinado

BRUNO AMADEI

EMBYÁ

Com 15 anos de atuação em todo o país, a Embyá tem como foco o desenvolvimento ambiental sustentável. Através de um olhar sensível, enriquecem as relações ecológicas e culturais entre as pessoas, plantas e o meio ambiente. Buscam a convergência entre o senso estético e a experiência técnica multidisciplinar para criar espaços atraentes e ambientalmente responsáveis.

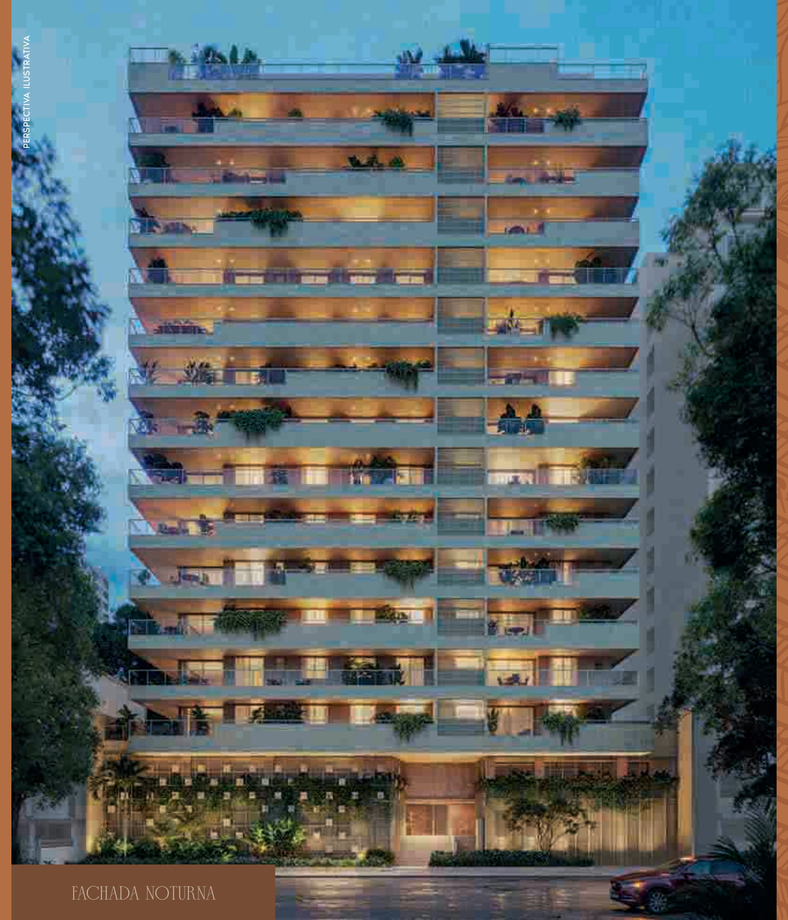
PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

FACHADA COM PAISAGISMO

CONEXÃO NATURAL

Um projeto totalmente integrado à natureza. As áreas de convivência são cercadas por verde, criando um ambiente de bem-estar e harmonia. Cada detalhe foi pensado para proporcionar uma conexão única entre arquitetura e paisagem, trazendo leveza e sofisticação ao espetáculo que é viver.

Bruno Amadei
sócio - Embyá Paisagens e Ecossistemas



FACHADA NOTURNA

Lazer e modernidade

Após décadas percorrendo caminhos paralelos, o moderno e o clássico finalmente convergem. Em perfeita harmonia, lazer e conveniência, que ocupam mais de 500m², combinam ambientes amplos e bem distribuídos com a praticidade e a funcionalidade exigidas pela dinâmica do nosso tempo.

ACESSO IMPONENTE, COM PÉ-DIREITO DUPLO

No Maestro, cada detalhe anuncia o início de uma experiência grandiosa. Como a cortina que se abre antes do espetáculo, o acesso recebe moradores e visitantes com elegância e imponência.

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

ESPAÇO DELIVERY

ESPAÇO DELIVERY

CONSERVAÇÃO E A ORGANIZAÇÃO ADEQUADA DAS SUAS ENCOMENDAS E COMPRAS.

- Refrigerador para conservação de alimentos;
- Previsão de infraestrutura para instalação de câmera de segurança;
- Nichos, cabideiro e prateleiras com Iluminação decorativa em LED;
- Espaço entregue mobiliado.

Masterplan

ÁREAS COMUNS DO 1° PAVIMENTO

1 Hall

2 Elevadores

3 Academia

4 Bicicletário

HALL SOCIAL: A ENTRADA PARA UM GRANDE ESPETÁCULO

Elegância e atemporalidade: na parte interna, os móveis em tons terrosos, a marcenaria e a decoração caracterizam o hall de entrada, dando continuidade ao espetáculo.

HALL SOCIAL

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

ACADEMIA EQUIPADA PARA TREINOS DE ALTO RENDIMENTO

- Piso emborrachado na área de peso livre;
- Estação de alongamento com barra fixa;
- Aparelhos multiarticulares;
- Esteiras, bicicleta e elíptico para exercícios aeróbicos;
- Previsão de infraestrutura para controle de acesso por fechadura eletrônica;
- Previsão de infraestrutura para WI-FI;
- Esquadria de vidro ponta a ponta, com vista para o paisagismo.

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

ACADEMIA

BICICLETÁRIO COM VAGA PARA BIKES ELÉTRICAS

- Vagas para bikes tradicionais e elétricas;
- Compressor de ar;
- Tomadas para carregamento de bicicletas elétricas.

FOTO ILUSTRATIVA

Masterplan

MAIS DE 500M² DE LAZER E CONVENIÊNCIA

1. Salão de Festas
2. Espaço Gourmet Integrável
3. Espaço Alla Scala
4. Brinquedoteca
5. Coworking com Sala de Reunião
6. Piscina Adulto com Deck Molhado
7. Piscina Infantil
8. Estar da Piscina
9. Solarium
10. Lounge Carlos Gomes
11. Grab & Go
12. Sauna E Ducha

SALÃO DE FESTAS

- Possibilidade de integração com o Espaço Gourmet;
- Piso em porcelanato;
- Painel em marcenaria;
- Iluminação natural direta e indireta;
- Copa de apoio, com acesso próprio de serviço;
- Previsão de infraestrutura para controle de acesso por fechadura eletrônica.

SALÃO DE FESTAS

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

ESPAÇO GOURMET

ESPAÇO GOURMET COM POSSIBILIDADE DE INTEGRAÇÃO

- Ambiente coberto com possibilidade de integração com o ambiente externo;
- Bancada em ilha com cooktop, estimulando a integração;
- Iluminação natural, direta e indireta;
- Possibilidade de integração com o salão de festas;
- Previsão de infraestrutura para controle de acesso por fechadura eletrônica.

ESPAÇO ALLA SCALA

ESPAÇO ALLA SCALA

Inspirado na grandiosidade do icônico teatro italiano, o Alla Scala é pensado para integrar pessoas e natureza de forma orgânica. Rodeado por paisagismo e com detalhes cuidadosamente planejados, como jardineiras revestidas em granito, o espaço combina o charme de um jardim de inverno com a funcionalidade do dia a dia.

Com um banco contínuo de mais de 20 metros, o ambiente favorece encontros e momentos de conexão, acomodando grupos maiores com conforto. Mesas e cadeiras estrategicamente posicionadas tornam o espaço versátil, ideal tanto para pausas relaxantes quanto para reuniões informais. À noite, a iluminação decorativa e indireta transforma o Alla Scala, destacando sua atmosfera charmosa e valorizando os ambientes de lazer ao redor, cujas janelas se abrem para ele.

BRINQUEDOTECA

BRINQUEDOTECA: O PRIMEIRO PALCO DOS PEQUENOS GRANDES ARTISTAS

A cenografia convida os pequenos a serem protagonistas de suas próprias histórias, explorando um ambiente lúdico, que estimula a diversão e a criatividade.

- Nuvens decorativas iluminadas;
- Mesas para atividades multidisciplinares;
- Piscina de bolinhas;
- Papel de parede com temática musical.

COWORKING: O FOCO REGE O RESULTADO

- Ponto de água e café;
- Sala de reunião com televisão;
- Previsão de infraestrutura para WI-FI;
- Janelas amplas, promovendo maior incidência de luz natural;
- Previsão de infraestrutura para controle de acesso por fechadura eletrônica.

COWORKING

PISCINA COM DECK MOLHADO

A piscina em formato em "L", com diferentes níveis de profundidade, atende a todas as idades, oferecendo momentos de relaxamento e diversão. O revestimento cerâmico em tons de cinza agrega sofisticação ao design.

PISCINA INFANTIL E ESTAR DA PISCINA

Uma piscina projetada para garantir diversão segura e confortável para os pequenos. Enquanto as crianças se divertem, o Estar da Piscina oferece um ambiente perfeito para que os pais também aproveitem momentos de lazer.

ESTAR DA PISCINA

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

SOLARIUM

Esse espaço foi projetado para aproveitar a luz natural. Equipado com espreguiçadeiras e cercado por jardineiras, ele se conecta ao lounge Carlos Gomes e se integra ao projeto de paisagismo, criando um ambiente acolhedor para ler, relaxar ou simplesmente curtir o tempo livre em contato com a natureza.

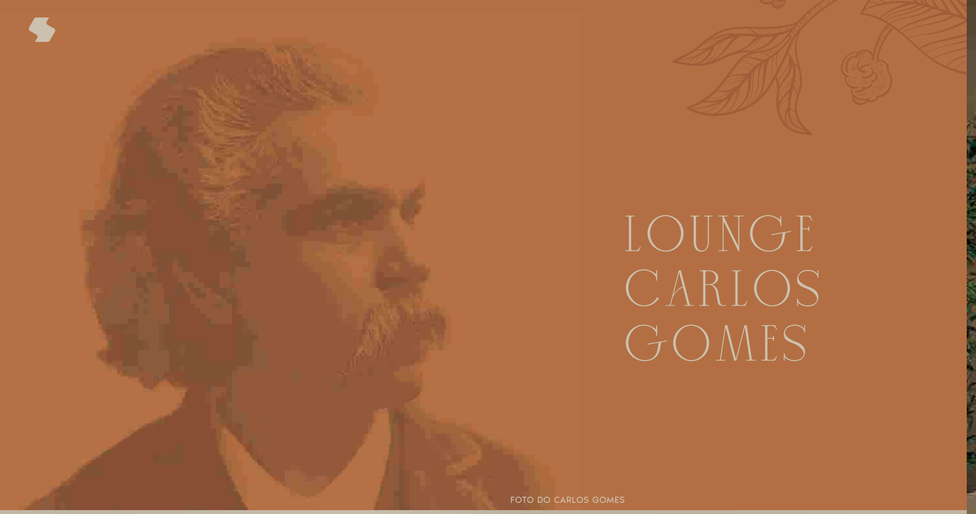


FOTO DO CARLOS GOMES

LOUNGE CARLOS GOMES

Inspirado pela genialidade e sensibilidade de Carlos Gomes, grande maestro brasileiro e um dos maiores nomes da música clássica do mundo, esse é um espaço de contemplação e bem-estar.
Assim como uma sinfonia bem orquestrada, o ambiente une elementos que proporcionam equilíbrio e serenidade. Móveis elegantes e confortáveis, tons naturais e iluminação natural criam um cenário ideal para momentos de descontração e encontros informais.

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

GRAB & GO: CONVENIÊNCIA E PRATICIDADE

Um espaço pensado para oferecer itens essenciais como bebidas, *snacks* e produtos de uso diário, dentro do seu condomínio.

SAUNA E DUCHA

REVITALIZAÇÃO E RELAXAMENTO: A HARMONIA DO AUTOCUIDADO.

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

REGENDO O FUTURO

Tecnologia
e conforto em sintonia.

FOTO ILUSTRATIVA

TECNOLOGIA E CONFORTO

- Previsão de infraestrutura para carregamento de carros elétricos;
- Tratamento térmico nos terraços descobertos das coberturas;
- Tratamento acústico em áreas estratégicas da área de lazer;
- Hall e ambientes de lazer fechados e climatizados;
- Ambientes de lazer com iluminação natural, direta e indireta;
- Elevadores com operação de resgate automático;
- Elevadores com sistema regenerativo de energia;
- Previsão de infraestrutura para WI-FI nas áreas comuns;
- Itens de lazer com previsão de infraestrutura para controle de acesso por fechadura eletrônica.

CONCERTO PERFEITO:

Segurança e sustentabilidade.

FOTO ILUSTRATIVA

SEGURANÇA E SUSTENTABILIDADE

- Sistema de detecção e alarme de fumaça em pontos de rota de fuga;
- Circuito elétrico com proteção (IDR);
- Sistema de circuito fechado de TV (CFTV);
- Acesso à garagem com sensor para identificação e abertura da porta;
- Espaço Delivery e Grab & Go com previsão de infraestrutura para instalação de câmeras de segurança;
- Hidrômetro individual nas unidades;
- Sistema de reaproveitamento de águas pluviais;
- Luz com sensor de presença nas escadas e hall dos apartamentos;
- Iluminação inteligente nas garagens através de circuito independente;
- Torneiras e misturadores com arejadores;
- Uso de bacias sanitárias com duplo acionamento;
- Paisagismo com utilização de vegetação nativa integrado ao projeto;
- Entrega de compactadores de lixo;
- Aquecimento de água com energia solar;
- Áreas comuns e acessos com iluminação por lâmpadas de LED.

Plantas

APARTAMENTOS DE 3 QUARTOS, COM ATÉ 127M²

APARTAMENTO UP GARDEN DE 3 QUARTOS, COM 163M²

APARTAMENTO UP GARDEN DE 4 QUARTOS, COM 219M²

APARTAMENTOS DE 4 QUARTOS, COM ATÉ 195M²

COBERTURAS DÚPLEX E LINEARES DE 4 QUARTOS, COM ATÉ 241M²

- Todos os apartamentos all suítes.
- Vistas privilegiadas para o Campo de São Bento.
- Apartamentos tipo e up garden com até 2 vagas de garagem e coberturas com até 3 vagas de garagem.

FACHADA LATERAL - COLUNAS 01 E 02

DIFERENCIAIS DE PLANTA

APARTAMENTOS TIPO E UP GARDEN

INFRAESTRUTURA PARA INSTALAÇÃO DE AR-CONDICIONADO TIPO SPLIT EM TODOS OS QUARTOS E SALA

GUARDA-CORPO DAS JANELAS COM ACABAMENTO EM GRANITO

APARTAMENTOS DE 4 QUARTOS COM CAPACIDADE PARA MESA DE 8 LUGARES NA SALA DE JANTAR

TOMADA USB-C NA SALA

PISO EM PORCELANATO 80X80CM EM TODO O APARTAMENTO

JANELAS E PORTAS DA VARANDA COM ACABAMENTO EM VIDRO TRANSPARENTE, PROPORCIONANDO AMPLITUDE E CONECTANDO OS AMBIENTES INTERNO E EXTERNO

INFRAESTRUTURA PARA COIFA NA COZINHA

INFRAESTRUTURA PARA FILTRO NA COZINHA

PONTO PARA LAVA-LOUÇA NA COZINHA

ÁGUA QUENTE E FRIA NAS TORNEIRAS DOS BANHEIROS E COZINHA

SUÍTE MASTER COM BANHEIRO SR. E SRA. (PIA COM CUBA DUPLA)

BANHEIROS ENTREGUES COM NICHO

SUÍTE MASTER DOS APARTAMENTOS DE 4 QUARTOS COM AMPLITUDE PARA CLOSET E CAMA KING SIZE

BANHEIROS E COZINHA REVESTIDOS ATÉ O TETO

RALOS LINEARES NOS BOXES DOS BANHEIROS E VARANDA

CORREDORES E CIRCULAÇÃO COM MÍNIMO DE 90CM DE LARGURA

APARTAMENTOS DE 4 QUARTOS COM VARANDA ESTENDIDA, PERMEANDO SALA E QUARTOS

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

SALA - COLUNA 02

UP GARDEN | 3 QUARTOS

201 | Área privativa: 163,88m²

Notas:

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel.
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois imóveis.
Caso a parede seja divisa com a área externa ou corredores do prédio,
será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
As medidas internas foram tomadas tendo como base parede a parede, indicando a área útil.
Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos,
não estando incluídos nas especificações das unidades.
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas
poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas
nos pisos e bancas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade
de igualdade com os materiais a serem utilizados.
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que
constam no memorial descritivo do empreendimento.

0.0 1.00 2.00 4.00 6.00
Escala Gráfica

N

Planta com unidades de 3 Quartos

UP GARDEN | 4 QUARTOS

202 | Área privativa: 219,98m²

Notas:

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel.
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois imóveis.
Caso a parede seja divisa com a área externa ou corredores do prédio,
será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
As medidas internas foram tomadas tendo como base parede a parede, indicando a área útil.
Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos,
não estando incluídos nas especificações das unidades.
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas
poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas
nos pisos e bancas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade
de igualdade com os materiais a serem utilizados.
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que
constam no memorial descritivo do empreendimento.

0.0 1.00 2.00 4.00 6.00
Escala Gráfica

N

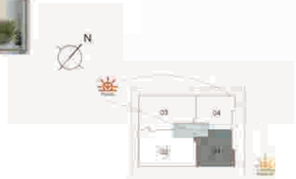
Planta com unidades de 4 Quartos

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

UP GARDEN 201 - TERRAÇO

APARTAMENTO TIPO | 3 QUARTOS

301 a 1301 | Área privativa: 127,15m²



Notas:

A área privativa inclui na mensagem as paredes externas e internas do imóvel.
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois imóveis.
Caso a parede seja divisa com a área externa ou corredores do prédio,
será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
As medidas internas foram tomadas tendo como base parede a parede, indicando a área útil.
Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos,
não estando incluídos nas especificações das unidades.
Os pontos-finais de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas
poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
Os materiais, assim como as cores, texturas e paginação são representados
nos plans e barcas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade
de igualdade com os materiais a serem utilizados.
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que
constam no memorial descritivo do empreendimento.

0.0 1.00 2.00 4.00 6.00
Escala Gráfica

VARANDA - COLUNA 01

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

SUÍTE MASTER - COLUNA 02

CONFORTO E ELEGÂNCIA

APARTAMENTO TIPO | 4 QUARTOS

302 a 1402 | Área privativa: 195,37m²

Notas:

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel.
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois imóveis.
Caso a parede seja divisa com a área externa ou corredores do prédio,
será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
As medidas internas foram tomadas tendo como base parede a parede, indicando a área útil.
Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos,
não estando incluídos nas especificações das unidades.
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidraúlicas
poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas
nos pisos e bancas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade
de igualdade com os materiais a serem utilizados.
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que
constam no memorial descritivo do empreendimento.

0.0 1.00 2.00 4.00 6.00

Escala Gráfica

FOTO ILUSTRATIVA

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

SALA E COZINHA - COLUNA 02

APARTAMENTO TIPO | 4 QUARTOS

303 a 1403 | Área privativa: 186,55m²

Notas:

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel.
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois imóveis.
Caso a parede seja divisa com a área externa ou corredores do prédio,
será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
As medidas internas foram tomadas tendo como base parede a parede, indicando a área útil.
Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos,
não estando incluídos nas especificações das unidades.
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas
poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas
nos pisos e bancas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade
de igualdade com os materiais a serem utilizados.
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que
constam no memorial descritivo do empreendimento.

0.0 1.00 2.00 4.00 6.00

Escala Gráfica

BANHEIRO - SUÍTE MASTER - COLUNA 03

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

SALA E COZINHA - COLUNA 04

APARTAMENTO TIPO | 3 QUARTOS

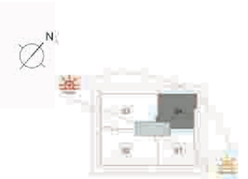
304 a 1304 | Área privativa: 121,34m²

Notas:

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel.
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois imóveis.
Caso a parede seja divisa com a área externa ou corredores do prédio,
será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
As medidas internas foram tomadas tendo como base parede a parede, indicando a área útil.
Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos,
não estando incluídos nas especificações das unidades.
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas
poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas
nos pisos e bancas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade
de igualdade com os materiais a serem utilizados.
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que
constam no memorial descritivo do empreendimento.

0.0 1.00 2.00 4.00 6.00

Escala Gráfica



DIFERENCIAIS DE PLANTA

COBERTURAS DÚPLEX E LINEARES

TOMADA USB-C NA SALA

COBERTURAS DÚPLEX COM ACESSO PELOS DOIS PAVIMENTOS

JANELAS E PORTAS DA VARANDA COM ACABAMENTO EM VIDRO TRANSPARENTE, PROPORCIONANDO AMPLITUDE E CONECTANDO OS AMBIENTES INTERNO E EXTERNO

COBERTURAS ENTREGUES COM PERGOLADO NA ÁREA EXTERNA

UNIDADES ENTREGUES COM PISCINA E DECK

ISOLAMENTO TÉRMICO NO TERRAÇO DAS COBERTURAS

GUARDA-CORPO DAS JANELAS COM ACABAMENTO EM GRANITO

SUÍTE MASTER COM BANHEIRO SR. E SRA. (PIA COM CUBA DUPLA)

SUÍTE MASTER COM AMPLITUDE PARA CAMA KING SIZE

ESTRUTURA PARA CLOSET NA SUÍTE MASTER

PISO EM PORCELANATO 80X80CM EM TODO O APARTAMENTO

TODAS AS UNIDADES ENTREGUES COM CHURRASQUEIRA A CARVÃO

CORREDORES E CIRCULAÇÃO COM MÍNIMO DE 90CM DE LARGURA

BANHEIROS E COZINHA REVESTIDOS ATÉ O TETO

RALOS LINEARES NOS BOXES DOS BANHEIROS E VARANDA

BANHEIROS ENTREGUES COM NICHO

INFRAESTRUTURA PARA INSTALAÇÃO DE AR-CONDICIONADO TIPO SPLIT EM TODOS OS QUARTOS E SALA

ÁGUA QUENTE E FRIA NAS TORNEIRAS DOS BANHEIROS E COZINHA

INFRAESTRUTURA PARA COIFA NA COZINHA

INFRAESTRUTURA PARA FILTRO NA COZINHA

PONTO PARA LAVA-LOUÇA NA COZINHA

COBERTURA DÚPLEX | 1º PAVIMENTO

1401 | Área privativa total: 241,78m²

Notas:

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel.
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois imóveis.
Caso a parede seja divisa com a área externa ou corredores do prédio,
será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
As medidas internas foram tomadas tendo como base parede a parede, indicando a área útil.
Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos,
não estando incluídos nas especificações das unidades.
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas
poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas
nos pisos e bancas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade
de igualdade com os materiais a serem utilizados.
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que
constam no memorial descritivo do empreendimento.

0.0 1.00 2.00 4.00 6.00

Escala Gráfica

COBERTURA DÚPLEX | 2º PAVIMENTO

1401

Notas:

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel.
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois imóveis.
Caso a parede seja divisa com a área externa ou corredores do prédio,
será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
As medidas internas foram tomadas tendo como base parede a parede, indicando a área útil.
Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos,
não estando incluídos nas especificações das unidades.
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas
poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas
nos pisos e bancas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade
de igualdade com os materiais a serem utilizados.
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que
constam no memorial descritivo do empreendimento.

0.0 1.00 2.00 4.00 6.00

Escala Gráfica

COBERTURA DÚPLEX | 1º PAVIMENTO

1404 | Área privativa total: 233,13m²

Notas:

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel.
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois imóveis.
Caso a parede seja divisa com a área externa ou corredores do prédio,
será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
As medidas internas foram tomadas tendo como base parede a parede, indicando a área útil.
Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos,
não estando incluídos nas especificações das unidades.
Ou pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas
poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas
nos pisos e bancas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade
de igualdade com os materiais a serem utilizados.
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que
constam no memorial descritivo do empreendimento.

0.0 1.00 2.00 4.00 6.00

Escala Gráfica

COBERTURA DÚPLEX | 2º PAVIMENTO

1404

Notas:

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel.
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois imóveis.
Caso a parede seja divisa com a área externa ou corredores do prédio,
será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
As medidas internas foram tomadas tendo como base parede a parede, indicando a área útil.
Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos,
não estando incluídos nas especificações das unidades.
Ou pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas
poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas
nos pisos e bancas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade
de igualdade com os materiais a serem utilizados.
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que
constam no memorial descritivo do empreendimento.

0.0 1.00 2.00 4.00 6.00

Escala Gráfica

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

COBERTURA DÚPLEX 1401 - TERRAÇO

FOTO ILUSTRATIVA

COBERTURA LINEAR

1501 | Área privativa: 238,35m²

Notas:

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel.
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois imóveis.
Caso a parede seja divisa com a área externa ou corredores do prédio,
será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
As medidas internas foram tomadas tendo como base parede a parede, indicando a área útil.
Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos,
não estando incluídos nas especificações das unidades.
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas
poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas
nos pisos e bancas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade
de igualdade com os materiais a serem utilizados.
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que
constam no memorial descritivo do empreendimento.

0.0 1.00 2.00 4.00 6.00
Escala Gráfica

COBERTURA LINEAR

1502 | Área privativa: 212,15m²

Notas:

A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel.
Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois imóveis.
Caso a parede seja divisa com a área externa ou corredores do prédio,
será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel.
As medidas internas foram tomadas tendo como base parede a parede, indicando a área útil.
Móveis, aparelhos domésticos e itens de decoração são meramente ilustrativos,
não estando incluídos nas especificações das unidades.
Os pontos exatos de vigas, pilares, instalações elétricas e hidráulicas
poderão sofrer pequenas alterações durante a obra.
Os materiais, assim como as cores, tonalidades e padronizações representadas
nos pisos e bancas são meramente ilustrativos, não significando obrigatoriedade
de igualdade com os materiais a serem utilizados.
Os materiais e acabamentos utilizados serão aqueles que
constam no memorial descritivo do empreendimento.

0.0 1.00 2.00 4.00 6.00
Escala Gráfica

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

COBERTURA LINEAR 1501 - TERRAÇO

FICHA TÉCNICA

Endereço: Rua Doutor Herotides de Oliveira, 23
Jardim Icaraí | Niterói, RJ
Área do terreno: 1.005,20m²
Incorporação e construção: SOTER Engenharia
Fachada e áreas comuns: Cité Arquitetura
Paisagismo: Embyá Paisagens e Ecossistemas
Previsão de conclusão de obra: janeiro/2028

TIPOLOGIA:

52 UNIDADES RESIDENCIAIS, SENDO:

- **22 APARTAMENTOS TIPO DE 3 QUARTOS ALL SUITES**
  121,34M² A 127,15M² | ATÉ 2 VAGAS DE ESTACIONAMENTO
- **01 APARTAMENTO UP GARDEN DE 3 QUARTOS ALL SUITES**
  163,88M² | 2 VAGAS DE ESTACIONAMENTO
- **01 APARTAMENTO UP GARDEN DE 4 QUARTOS ALL SUITES**
  219,98M² | 2 VAGAS DE ESTACIONAMENTO
- **24 APARTAMENTOS TIPO DE 4 QUARTOS ALL SUITES**
  186,55M² A 195,37M² | 2 VAGAS DE ESTACIONAMENTO
- **02 COBERTURAS DÚPLEX DE 4 QUARTOS ALL SUITES**
  233,13M² A 241,78M² | 2 VAGAS DE ESTACIONAMENTO
- **02 COBERTURAS LINEARES DE 4 QUARTOS ALL SUITES**
  212,15M² A 238,35M² | 3 VAGAS DE ESTACIONAMENTO
- **76 (SETENTA E SEIS) VAGAS DE GARAGEM NO TOTAL**

PAVIMENTOS:

- SUBSOLO: VAGAS DE ESTACIONAMENTO
- SEMIENTERRADO: VAGAS DE ESTACIONAMENTO
- TÉRREO: VAGAS DE ESTACIONAMENTO, ACESSO, HALL E ESPAÇO DELIVERY
- 1° PAVIMENTO: VAGAS DE ESTACIONAMENTO, BICILETÁRIO E ACADEMIA
- 2° PAVIMENTO: ÁREA COMUM E APARTAMENTOS UP GARDEN
- 3° AO 13° PAVIMENTO: APARTAMENTOS TIPO
- 14° PAVIMENTO: 1° PAV. COB. DÚPLEX E APARTAMENTOS TIPO
- 15° PAVIMENTO: COBERTURAS LINEARES E 2° PAV. COB. DÚPLEX
- TELHADO: CAIXA D'ÁGUA E CASA DE MÁQUINAS

ITENS DE LAZER:

- ACADEMIA
- SALÃO DE FESTAS
- ESPAÇO GOURMET
- ESPAÇO ALLA SCALA
- PISCINA ADULTO COM DECK MOLHADO
- PISCINA INFANTIL
- ESTAR DA PISCINA
- SOLARIUM
- LOUNGE CARLOS GOMES
- BRINQUEDOTECA
- SAUNA E DUCHA

ITENS DE CONVENIÊNCIA:

- BICICLETÁRIO
- GRAB & GO
- ESPAÇO DELIVERY
- COWORKING COM SALA DE REUNIÃO

DIFERENCIAIS DE PROJETO:

- FACHADA IMPONENTE, COM PÉ-DIREITO DO ACESSO AMPLIADO
- PAISAGISMO ASSINADO, INTEGRADO AO PROJETO
- BICICLETÁRIO COM TOMADA PARA CARREGAMENTO DE BICICLETAS ELÉTRICAS
- PREVISÃO DE INFRAESTRUTURA PARA CARREGAMENTO DE CARROS ELÉTRICOS
- ITENS DE LAZER COM PREVISÃO DE CONTROLE DE ACESSO POR FECHADURA ELETRÔNICA
- ESPAÇO GOURMET COM POSSIBILIDADE DE INTEGRAÇÃO COM O SALÃO DE FESTAS
- ESPAÇO DELIVERY COM REFRIGERADOR E PREVISÃO DE MONITORAMENTO POR CÂMERA
- ESPAÇOS DE LAZER ENTREGUES DECORADOS E EQUIPADOS
- GRAB & GO COM PREVISÃO PARA OPERAÇÃO 24H DENTRO DO CONDOMÍNIO
- BICICLETÁRIO EQUIPADO COM COMPRESSOR DE AR

DIFERENCIAIS DE PLANTA:

- APARTAMENTOS UP GARDEN COM TERRAÇO
- APARTAMENTOS DE 4 QUARTOS COM CAPACIDADE PARA MESA DE 8 LUGARES NA SALA DE JANTAR
- CORREDORES E CIRCULAÇÃO COM MÍNIMO DE 90CM DE LARGURA
- INFRAESTRUTURA PARA INSTALAÇÃO DE AR-CONDICIONADO TIPO SPLIT EM TODOS OS QUARTOS E SALA
- SUÍTE MASTER COM BANHEIRO SR. E SRA. (PIA COM CUBA DUPLA)
- SUÍTE MASTER DOS APARTAMENTOS DE 4 QUARTOS COM AMPLITUDE PARA CLOSET E CAMA KING SIZE
- APARTAMENTOS DE 4 QUARTOS COM VARANDA ESTENDIDA, PERMEANDO SALA E QUARTOS

DIFERENCIAIS DE ACABAMENTO:

- JANELAS E PORTAS DA VARANDA COM ACABAMENTO EM VIDRO TRANSPARENTE, PROPORCIONANDO AMPLITUDE E CONECTANDO OS AMBIENTES INTERNO E EXTERNO
- PISO EM PORCELANATO 80X80CM EM TODO O APARTAMENTO
- GUARDA-CORPO DAS JANELAS COM ACABAMENTO EM GRANITO
- ÁGUA QUENTE E FRIA NAS TORNEIRAS DOS BANHEIROS E COZINHA
- PONTO PARA LAVA-LOUÇA NA COZINHA
- INFRAESTRUTURA PARA FILTRO NA COZINHA
- INFRAESTRUTURA PARA COIFA NA COZINHA
- RALOS LINEARES NOS BOXES DOS BANHEIROS E VARANDA
- BANHEIROS ENTREGUES COM NICHO
- TOMADA USB-C NA SALA

DIFERENCIAIS DAS COBERTURAS:

- UNIDADES ENTREGUES COM PERGOLADO NA ÁREA EXTERNA, DECK, PISCINA E CHURRASQUEIRA A CARVÃO
- TRATAMENTO TÉRMICO NO TERRAÇO
- UNIDADES DÚPLEX COM ACESSO PELOS DOIS PAVIMENTOS
- DECK DA PISCINA DA COBERTURA FEITO EM MADEIRA COM CERTIFICADO AMBIENTAL (DOF)

ITENS DE SUSTENTABILIDADE:

- HIDRÔMETRO INDIVIDUAL NAS UNIDADES
- SISTEMA DE REAPROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS
- LUZ COM SENSOR DE PRESENÇA NAS ESCADAS E HALL DOS APARTAMENTOS
- ILUMINAÇÃO INTELIGENTE NAS GARAGENS ATRAVÉS DE CIRCUITO INDEPENDENTE
- TORNEIRAS E MISTURADORES COM AREJADORES
- USO DE BACIAS SANITÁRIAS COM DUPLO ACIONAMENTO
- PAISAGISMO COM UTILIZAÇÃO DE VEGETAÇÃO NATIVA INTEGRADO AO PROJETO
- ENTREGA DE COMPACTADORES DE LIXO
- AQUECIMENTO DE ÁGUA COM ENERGIA SOLAR
- ÁREAS COMUNS E ACESSOS COM ILUMINAÇÃO POR LÂMPADAS DE LED

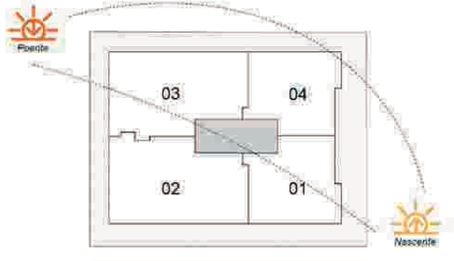
ITENS DE SEGURANÇA:

- SISTEMA DE DETECÇÃO E ALARME DE FUMAÇA EM PONTOS DE ROTA DE FUGA
- CIRCUITO ELÉTRICO COM PROTEÇÃO (IDR)
- SISTEMA DE CIRCUITO FECHADO DE TV (CFTV)
- ACESSO À GARAGEM COM SENSOR PARA IDENTIFICAÇÃO E ABERTURA DA PORTA
- ESPAÇO DELIVERY E GRAB & GO COM PREVISÃO DE INFRAESTRUTURA PARA INSTALAÇÃO DE CÂMERAS DE SEGURANÇA

ITENS DE TECNOLOGIA E CONFORTO:

- PREVISÃO DE INFRAESTRUTURA PARA CARREGAMENTO DE CARROS ELÉTRICOS
- TRATAMENTO TÉRMICO NOS TERRAÇOS DESCOBERTOS DAS COBERTURAS
- TRATAMENTO ACÚSTICO EM ÁREAS ESTRATÉGICAS DA ÁREA DE LAZER
- HALL E AMBIENTES DE LAZER FECHADOS E CLIMATIZADOS
- AMBIENTES DE LAZER COM ILUMINAÇÃO NATURAL, DIRETA E INDIRETA
- ELEVADORES COM OPERAÇÃO DE RESGATE AUTOMÁTICO
- ELEVADORES COM SISTEMA REGENERATIVO DE ENERGIA
- PREVISÃO DE INFRAESTRUTURA PARA WI-FI NAS ÁREAS COMUNS
- ITENS DE LAZER COM PREVISÃO DE INFRAESTRUTURA PARA CONTROLE DE ACESSO POR FECHADURA ELETRÔNICA

POSIÇÃO DO SOL:



Rua Dr. Herotides de Oliveira

SINGULAR
torne seu **SOTER** *único*

O que é

Reforçando o conceito de exclusividade, desenvolvemos este programa em que os nossos clientes encontram espaço para agregar a sua singularidade ao nosso acabamento Padrão Soter. Assim, cumprindo as especificidades do empreendimento, construímos juntos um projeto com a sua assinatura e a nossa qualidade construtiva.

- OPÇÕES DE PLANTA
- OPÇÕES DE ACABAMENTO PARA A UNIDADE (PISO, BANCADAS E METAIS).
- OPÇÃO DE INCLUSÃO DE FECHADURA ELETRÔNICA NA PORTA DE ENTRADA

MEMORIAL DESCRITIVO

O Maestro é um empreendimento residencial composto por 1 (um) prédio, com embasamento constituído pelos pavimentos subsolo, semienterrado, térreo e pavimento intermediário, destinados aos acessos, ao lazer e ao estacionamento de veículos com 76 (setenta e seis) vagas vinculadas às unidades autônomas. O edifício possui ainda 1 (um) pavimento 1° tipo destinado a lazer e 2 (dois) apartamentos up garden, sendo um de 3 (três) e outro de 4 (quatro) suítes, 11 (onze) pavimentos tipo, último tipo e cobertura, destinados a 22 (vinte e dois) apartamentos de 3 (três) suítes, 24 (vinte e quatro) apartamentos de 4 (quatro) suítes, 2 (duas) coberturas dúplex e 2 (duas) coberturas lineares totalizando 52 (cinquenta e duas) unidades autônomas.

MAESTRO - Rua Doutor Herotides de Oliveira, 23 - Jardim Icaraí | Niterói, RJ

ACABAMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

1 - APARTAMENTOS

1.1 - Sala
- Piso Porcelanato.
- Rodapé Em mdf, madeira ou pvc wood.
- Paredes Revestimento liso com pintura plástica.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

1.2 - Varanda
- Piso Porcelanato.
- Paredes De acordo com o projeto de fachada.
- Teto De acordo com o projeto de fachada.

1.3 - Quartos / Suítes
- Piso Porcelanato.
- Rodapé Em mdf, madeira ou pvc wood
- Paredes Revestimento liso com pintura plástica.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

1.4 - Banheiros
- Piso Porcelanato.
- Paredes Elemento cerâmico até o teto.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.
- Banca Em granito.

1.5 - Cozinha
- Piso Porcelanato.
- Paredes Elemento cerâmico até o teto.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.
- Banca Em granito com cuba de aço inoxidável.

1.6 - Área de Serviço
- Piso Porcelanato.
- Paredes Elemento cerâmico até o teto.
- Teto Revestimento liso ou rebaixado em gesso com pintura plástica.

1.7 - WC
- Piso Porcelanato.
- Paredes Elemento cerâmico até o teto.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

1.8 - Lavabo
- Piso Porcelanato.
- Rodapé Em porcelanato.
- Paredes Em textura ou revestimento liso com pintura plástica.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

1.9 - Terraço Descoberto
- Piso Porcelanato.
- Paredes De acordo com o projeto de fachada.
- Rodapé Em porcelanato.

2 - COBERTURAS

2.1 - Sala/Galeria/Circulação
- Piso Porcelanato.
- Rodapé Em mdf, madeira ou pvc wood.
- Paredes Revestimento liso com pintura plástica.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

2.2 - Quartos/Suítes
- Piso Porcelanato.
- Rodapé Em mdf, madeira ou pvc wood.
- Paredes Revestimento liso com pintura plástica.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

2.3 - Banheiros
- Piso Porcelanato.
- Paredes Elemento cerâmico até o teto.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.
- Banca Em granito.

2.4 - Lavabo
- Piso Porcelanato.
- Rodapé Em porcelanato.
- Paredes Em textura ou revestimento liso com pintura plástica.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

2.5 - Cozinha
- Piso Porcelanato.
- Paredes Elemento cerâmico até o teto.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.
- Banca Em granito com cuba de aço inoxidável.

2.6 - Área de Serviço
- Piso Porcelanato.
- Paredes Elemento cerâmico até o teto.
- Teto Revestimento liso ou rebaixado em gesso com pintura plástica.

2.7 - Terraços Descobertos
- Piso Porcelanato.
- Parede De acordo com o projeto da fachada.
- Rodapé Em porcelanato.

2.8 - Piscina
Em elementos cerâmicos.

2.9 - Deck
Em madeira.

ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

Fachada Principal
Em textura, elementos cerâmicos, alumínio, polietileno e/ou alucobond, com detalhes a serem definidos pelo arquiteto da Construtora.

PUC

Todos os materiais e padrões de acordo com projeto específico a ser desenvolvido pelo arquiteto da construtora.

Academia
- Piso Vinílico, PVC ou em porcelanato.
- Paredes Revestimento liso com pintura plástica e/ou madeira.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica e/ou madeira.

WCs
- Piso Porcelanato.
- Paredes Cerâmica e/ou Porcelanato e/ou pintura plástica e/ou textura.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

Espaço Gourmet
- Piso Porcelanato.
- Paredes Revestimento liso com pintura plástica e/ou textura e/ou revestimento cerâmico e/ou madeira.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

Salão de Festas
- Piso Porcelanato.
- Paredes Revestimento liso com pintura plástica e/ou textura e/ou revestimento cerâmico e/ou madeira.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

Brinquedoteca
- Piso Porcelanato.
- Paredes Revestimento liso com pintura plástica e/ou textura e/ou madeira.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

Coworking e Sala de Reunião
- Piso Porcelanato.
- Paredes Revestimento liso com pintura plástica e/ou textura e/ou madeira.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica e/ou madeira.

Piscina Adulto/Infantil
- Piso Revestimento Cerâmico e/ou pastilha e/ou porcelanato.
- Paredes Revestimento Cerâmico e/ou pastilha e/ou porcelanato.
- Deck: Cerâmica ou porcelanato.

ACESSÓRIOS

Ferragens para esquadrias
Das marcas Haga, La Fonte, Papaiz, Arouca ou similar, em modelos aprovados pelo arquiteto da Construtora.

Vidros
- Externos: Liso 3mm, 4mm e/ou 6mm incolor.
- Internos: Vidro fantasia/outros.

Metais Sanitários
Serão cromados ou em cor da marca Deca, Fabrimar, Tigre, Docol ou similar.

Louças Sanitárias
Serão da marca Incepa, Celite, Deca, Docol ou similar, branca ou em cor.

Esquadrias de Alumínio
Pintura eletrostática.

Esquadrias de Madeira
Portas externas e internas semiocas com capa em compensado. Guarnições em madeira sendo utilizadas aduelas com arremates de alizares em ambos os lados. As portas, alizares, caixões e rodapés das áreas sociais das unidades autônomas terão acabamento encerado ou em pintura.

EQUIPAMENTOS

Elevadores
Serão instalados 2 (dois) elevadores da marca Atlas Schindler, TK Elevadores, Otis, Orona, Hyundai ou similar.

- Capacidade e velocidade: conforme o cálculo de tráfego.
- Cabine: revestida de fórmica e/ou aço inoxidável. Piso em granito ou porcelanato, teto em acrílico e/ou alumínio e/ou aço inoxidável com iluminação embutida.
- Porta da cabine: de correr.
- Porta dos pavimentos: de correr.

TV e Transmissão de dados
Serão instaladas tubulações secas e caixas necessárias a um sistema de TV e transmissão de dados. O equipamento será instalado posteriormente, diretamente pelo condomínio.

Telefones
- Externos: serão executadas as tubulações secas e caixas necessárias para a distribuição de pontos de telefones externos.
- Internos: serão executadas as tubulações secas e caixas necessárias para um sistema de telefonia interna do prédio, com previsão da central no pavimento térreo e pontos na cozinha dos apartamentos. O equipamento será instalado posteriormente diretamente pelo condomínio.

Aquecimento de água
O aquecimento de água nas cozinhas, banheiros sociais e banheiros das suítes será feito através de sistema central coletivo de boilers solares com apoio a gás. Nos banheiros de serviço, apenas os chuveiros serão aquecidos.

INSTALAÇÕES

Elétrica
Serão executadas em estrita obediência à NB-3 e ao código de instalações em vigor, consoante projeto específico.

Hidráulica e Gás
Serão executadas em estrita obediência às normas da ABNT e ao regulamento da Águas de Niterói e CEG, consoante projeto a serem aprovados pelos órgãos competentes.

Esgoto
Serão executados em estrita obediência às normas da ABNT e ao regulamento da Águas de Niterói, consoante projeto específico a ser aprovado pelo órgão competente.

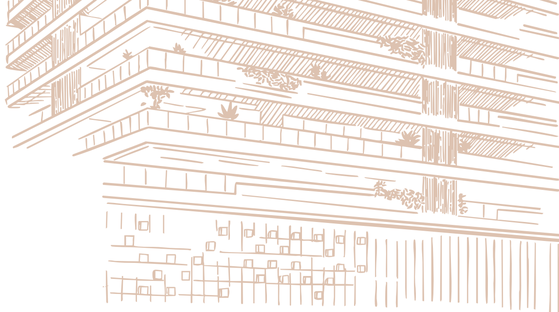
Ar-condicionado
Serão executadas tubulações de infraestrutura e previsão de carga adequada à instalação de aparelhos tipo air split para a sala e para os quartos/suítes.

Incêndio
Todos os pavimentos serão providos de mangueira acondicionada em caixa, de acordo com as normas do corpo de bombeiros. Os acessos às escadas se farão sempre através de porta de material incombustível, em modelos aprovados pelos órgãos competentes.

OBSERVAÇÕES

- Não estão incluídas nestas especificações e em consequência no preço de venda das unidades, as despesas com: aparelhos de iluminação das unidades autônomas; luzes de emergência; unidades de refrigeração ou condicionamento de ar; instalações e/ou equipamentos tipo air-split; medidores e bateria de botijões de gás; armários, blindex e espelhos de banheiros; armários embutidos; grades; gradil da calçada, portões e seus comandos; filtros; fogões; coifas; freezer; geladeiras; aquecedores de passagem; boilers e/ou chuveiros elétricos; decoração; pergolado; marcenaria; mobiliários e equipamentos; sistema de internet e intranet, sistema de segurança, antena coletiva de TV e TV por assinatura; fornecimento e instalação de equipamentos de energização (geradores, cabos, chaves, isoladores, etc.); churrasqueiras; e todos os projetos relativos aos equipamentos e serviços acima descritos.

- A adoção de equivalência nos modelos, a alternativa de padrões e a opção de cores ou materiais de acabamento a serem utilizados na obra, mesmo quando não expressamente declarados neste memorial, são prerrogativas exclusivas da Construtora.



MANIFESTO

Para nós, as pessoas estão sempre em primeiro plano. Trabalhamos todos os dias para que famílias vivam o melhor de suas vidas. De tudo o que já construímos, o que tem mais valor para nós é a confiança. O comprometimento com os sonhos dos nossos clientes é percebido através da entrega de um produto com o nosso padrão de qualidade, do qual nos orgulhamos muito. Mais do que um produto, criamos espaços diferenciados. Palcos para momentos inesquecíveis. Não vendemos perfeição. Vendemos responsabilidade no que fazemos e, por essa razão, nunca entregamos um imóvel com atraso. Isso, para nós, vale muito: entregar o que é combinado. Temos orgulho de ser uma empresa de portas abertas: É olhando no olho de cada cliente que edificamos segurança e traduzimos nossos valores. Mesmo que

o tempo passe e novos desafios apareçam, isso nunca muda. Está na nossa essência. Queremos ser uma empresa duradoura. Ninguém tem pressa. O objetivo é deixar um legado e ter orgulho do que foi feito. Assim, vamos continuar acordando todos os dias, tendo a certeza de que seu sonho é real e será sempre nosso maior compromisso.

SOTER
ENGENHARIA

FACHADA DIURNA

Maestro

VIVA O ESPETÁCULO.

Rua Doutor Herotides de Oliveira, 23
Jardim Icaraí | Niterói, RJ

As perspectivas, decoração, revestimentos, tonalidades de cores, formas, texturas e paisagismo presentes neste material são meramente ilustrativos. As vegetações nas ilustrações artísticas são de porte adulto, a ser atingido após a entrega do empreendimento. As informações constantes no memorial de incorporação e nos futuros instrumentos de compra e venda prevalecerão sobre as divulgadas neste material. Memorial de Incorporação prenotado em 26/02/2025, sob o nº 164903, no Cartório do 7º Ofício do Registro de Imóveis de Niterói. Projeto de Construção aprovado na Prefeitura de Niterói, sob o nº 9900107643/2024, sujeito a alteração. Responsável técnico: José Americano da Costa Franco Neto - CREA/RJ 2006104293. Arquiteto responsável: Ana Maria Salamonde - CAU A81319-2. Material confeccionado em março de 2025.

INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO:

SOTER
ENGENHARIA

VENDAS OFICIAIS

SPIN
inovações imobiliárias
CJ 7604