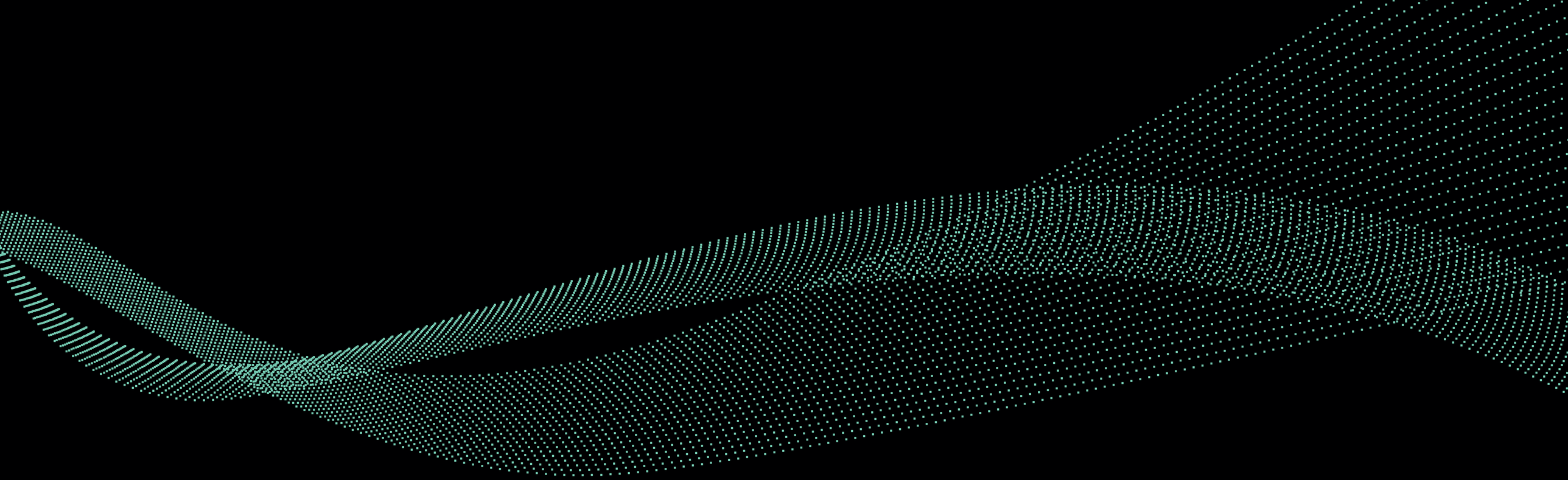
ION
ICARAÍ



SOTER
ENGENHARIA

SOLIDEZ E COMPROMISSO

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, garantindo qualidade de vida e 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 NÓS

+ de
55 anos de atuação

+ de
90 empreendimentos incorporados

+ de
900 mil m² construídos

+ de
6.500 unidades entregues

100% dos empreendimentos entregues no prazo

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.

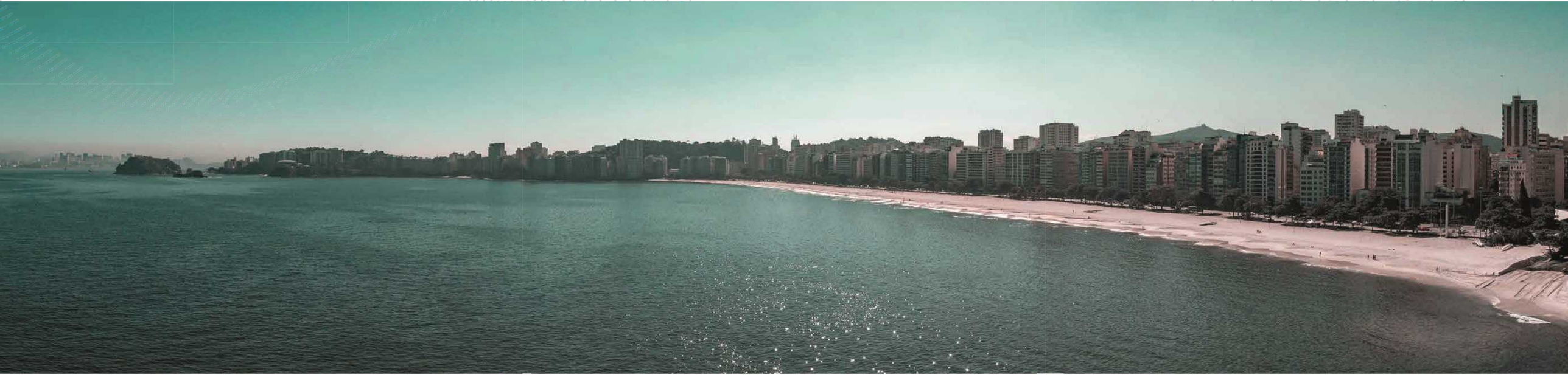
Fernando Policarpo
Diretor Presidente e Sócio Fundador
da SOTER Engenharia

A QUÍMICA PERFEITA PARA VIVER E INVESTIR

Pela primeira vez, apresentamos um projeto que traduz rentabilidade e eficiência para quem busca a melhor oportunidade.

O resultado?

A química perfeita para viver e investir.



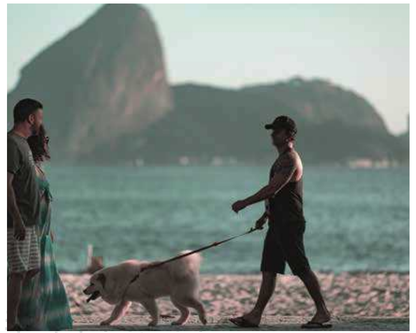
NITERÓI:

A QUÍMICA PERFEITA PARA PROSPERAR E APRECIAR

Niterói é uma cidade estratégica e valorizada, conhecida por sua vista panorâmica, que é um dos ícones turísticos do Brasil, e pela qualidade de vida que oferece.

Combina, harmoniosamente, mar e montanha, proporcionando um ambiente único e atrativo. A cidade sorriso também tem despertado para as tendências de cidades maiores, atraindo cada vez mais desenvolvimento

ICARAÍ É A FÓRMULA PARA QUEM SABE APROVEITAR A VIDA E AS OPORTUNIDADES

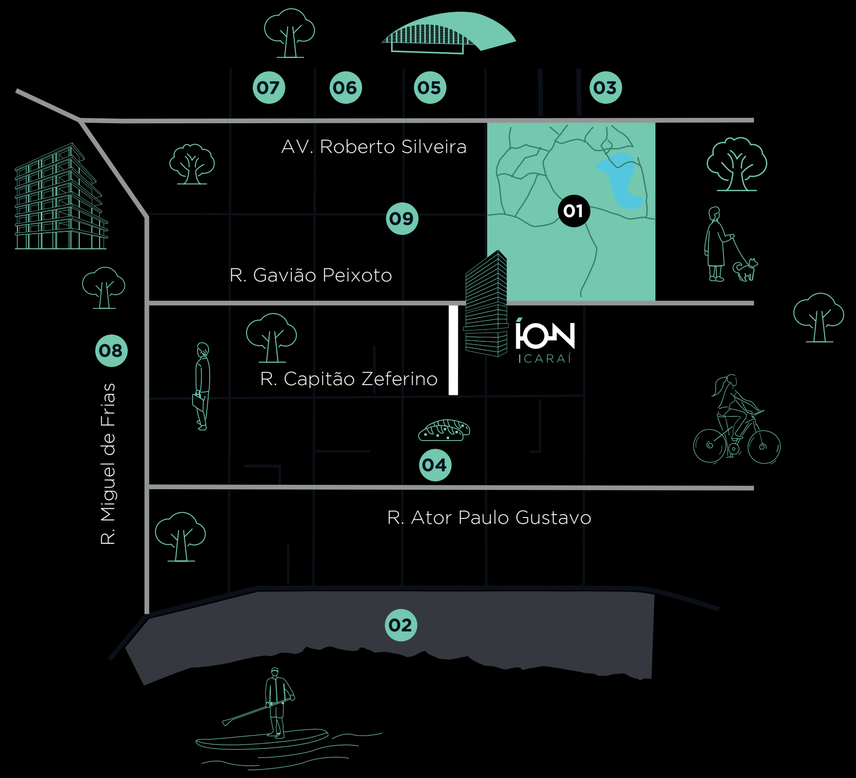


Na cidade com um dos mais elevados índices de desenvolvimento humano do Brasil, um bairro apresenta-se como uma oportunidade distinta e rentável. Icaraí exala vida ao ar livre, influências históricas e culturais, clima tropical e gente que carrega a felicidade e o espírito acolhedor na alma. Quem vive lá absorve toda a essência de ser apaixonadamente niteroiense.

CAMPO DE SÃO BENTO:

O “coração verde” da cidade, com 36 mil m² de natureza. Sinônimo de qualidade de vida e de pausa na rotina agitada.

Rua Capitão Zeferino, 90 - Icaraí



LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA. UMA RUA RESIDENCIAL E ARBORIZADA, COM ACESSO À AMPLA REDE DE COMÉRCIOS E SERVIÇOS

01. Campo de São Bento | **59 m**

02. Praia de Icaraí | **550 m**

03. Paróquia Porciúncula de Sant'Ana | **450 m**

04. Confeitaria Beira Mar | **400 m**

05. Complexo Caio Martins | **400 m**

06. Teatro Eduardo Kraichete | **550 m**

07. Colégio La Salle Abel | **650 m**

08. Colégio São Vicente de Paulo | **600 m**

09. Hospital São Lucas | **500 m**

ESSA É A QUÍMICA PERFEITA PARA INVESTIR

Acessibilidade, belezas naturais, turismo e alta demanda.

COMODIDADE

FÁCIL ACESSO AO RIO DE JANEIRO, AO CENTRO E AOS PRINCIPAIS PONTOS DE NITERÓI

Ponte Rio-Niterói - 8 min
Barcas - 10 min
Praias da Região Oceânica:
Camboinhas – 20 min
Piratininga – 25 min
Itacoatiara – 28 min

*Distâncias aproximadas de carro verificadas pelo Google Maps

Icaraí é um bairro de fácil acesso, bem servido pelos principais meios de transporte, o que facilita o deslocamento para o Rio de Janeiro. São apenas 30 minutos de carro até o centro do Rio, uma distância similar à de bairros da Zona Sul carioca, como São Conrado

ATRATIVIDADE

EVENTOS E FESTIVAIS QUE CRESCEM A CADA ANO AUMENTAM A TAXA DE OCUPAÇÃO DE ICARAÍ

Niterói recebe um número crescente de eventos importantes e variados a cada ano. Esse contexto impulsiona a procura por imóveis para locação por temporada em Icaraí, o bairro mais tradicional e com a melhor infraestrutura da cidade. Conheça alguns dos eventos que têm atraído turistas e visitantes de outros estados e países:

- Festival do Rio em Niterói
- Virada Sustentável
- Circuito de Surfe
- Feiras e exposições empresariais
- Carnaval de Niterói
- Maratona de Niterói
- Festival Gastronômico de Niterói
- Festival de Arte de Niterói
- Festival de Música de Niterói

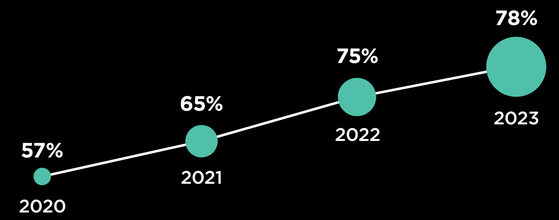
RENTABILIDADE

NÚMEROS COMPROVAM O POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO DO ÍON

Localizado no bairro que tem a maior demanda por locação da cidade e infraestrutura completa, o ÍON reflete um potencial de rentabilidade promissor.

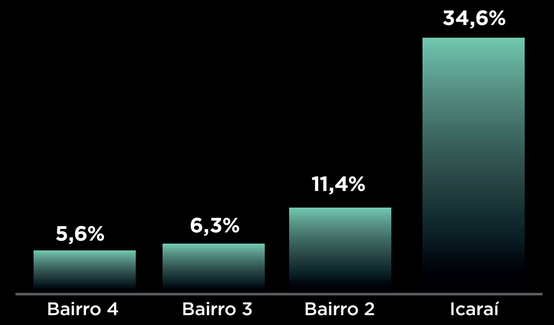
Por Icaraí ser tradicional, predominantemente composto por prédios antigos e plantas voltadas para famílias, há uma carência de imóveis que atendam às demandas do público jovem adulto, com perfil mais tecnológico e sustentável. Nesse contexto, um projeto focado em experiências, praticidade e otimização de espaços representa alta probabilidade de ocupação, oferecendo um potencial significativo de rentabilidade e aumento de renda para o investidor.

Taxa de ocupação dos hotéis de Niterói nos últimos anos



Fonte: Relatório Anual de Monitoramento do PPA 2018-2021 e 2022-2025

Ranking dos bairros de Niterói com maior demanda para locação



Fonte: Radar Imobiliário – DataZAP

UM CATALISADOR DE SUCESSO ESTÁ EM SUAS MÃOS

Demanda comprovada, localização valorizada e a infraestrutura já seriam capazes de revelar o potencial do ÍON. Resolvemos somar design, arquitetura e foco em experiência para alcançar o seu sucesso absoluto.

Comodidade + Atratividade + Rentabilidade + Qualidade = ÍON ICARAÍ

ESSA É A QUÍMICA PERFEITA PARA VIVER BEM

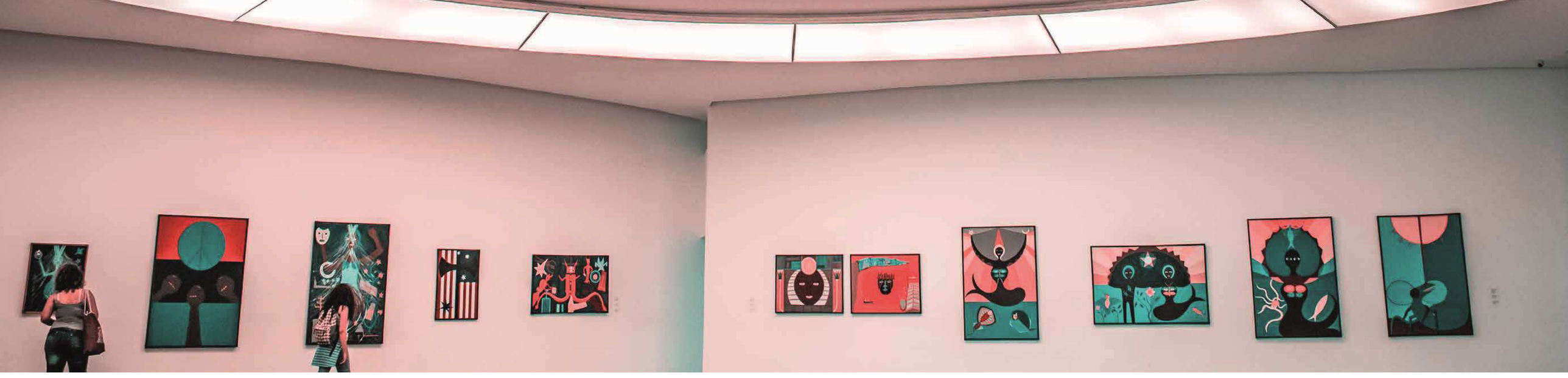
Gastronomia, arte, cultura, moda, educação e conforto.

EXPERIÊNCIAS GASTRONÔMICAS A POUCOS METROS

Restaurantes renomados, abrangendo uma diversidade de paladares e estilos

Temakeria e Cia | @temakeria.rio - 1 min
Cantina BuonGiorno | @cantinabuongiornoniteroi - 1 min
Cheirin Bão | @cheirinbao - 1 min
Pão e Etc | @paoeetc - 1 min
Nosso Bistrô | @nossobistrooficial - 4 min
Confeitaria Beira Mar | @confeitariabeiramar - 5 min
Cavi | @caviemporio - 7 min
Casa Graviola | @casagraviola - 7 min
Calebito Icaraí | @calebitoicarai- 7 min
Biasibetti | @biasibetti.steak - 8 min
Casa di Lucy | @casadilucy - 8 min
Villa Toscana | @villatoscanaicarai - 8 min
Noi | @noigastronomia - 8 min
Malbek | @restaurantemalbek - 8 min
Torninha | @torninha – 8 min

*Distâncias aproximadas verificadas pelo Google Maps



IMERSÃO NA ARTE E NA CULTURA

Museus, teatros e muitas opções culturais para nutrir a alma

Teatro Eduardo Kraichete - **6 min**
Teatro Abel - **9 min**
Centro de Artes UFF - **9 min**
Museu de Arte Contemporânea de Niterói - **9 min**
Museu do Ingá (Museu de História e Arte do Estado do Rio de Janeiro) - **9 min**
Solar do Jambeiro - **10 min**
Museu Janete Costa de Arte Popular - **10 min**

*Distâncias aproximadas verificadas pelo Google Maps

MODA, SOFISTICAÇÃO E ESTILO

A Rua Ator Paulo Gustavo está a 300 metros do ÍON e destaca-se como um importante centro comercial a céu aberto.
Com opções para todos os gostos e estilos, o polo de moda concentra renomadas marcas nacionais e internacionais.

*Distâncias aproximadas verificadas pelo Google Maps

PRÓXIMO ÀS MELHORES INSTITUIÇÕES DE ENSINO

Variedade e comodidade para quem investe em educação

Colégio e Curso PH - **2 min**

Colégio La Salle Abel - **5 min**

Colégio São Vicente de Paulo - **5 min**

CCAA - **5 min**

IBEU - **5 min**

Zerohum – **6 min**

Pensi - **8 min**

SERVIÇOS PARA O DIA A DIA

Supermercados, academias e demais serviços a poucos metros do ÍON, facilitando a vida de quem busca economizar tempo e otimizar a rotina

Supermercados:

Casas Pedro - **1 min**

Pomar - **2 min**

Hortifruti - **5 min**

Saúde:

Hospital São Lucas - **3 min**

Laboratório Sérgio Franco - **5 min**

CHN - **5 min**

Academias:

Living - **4 min**

Bodytech - **7 min**

Bancos:

Itaú - **1 min**

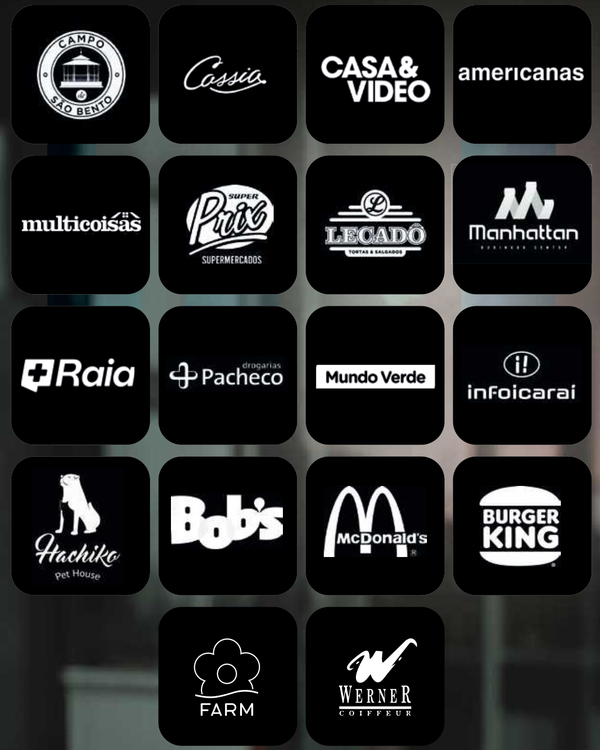
Santander - **1 min**

Banco do Brasil - **2 min**

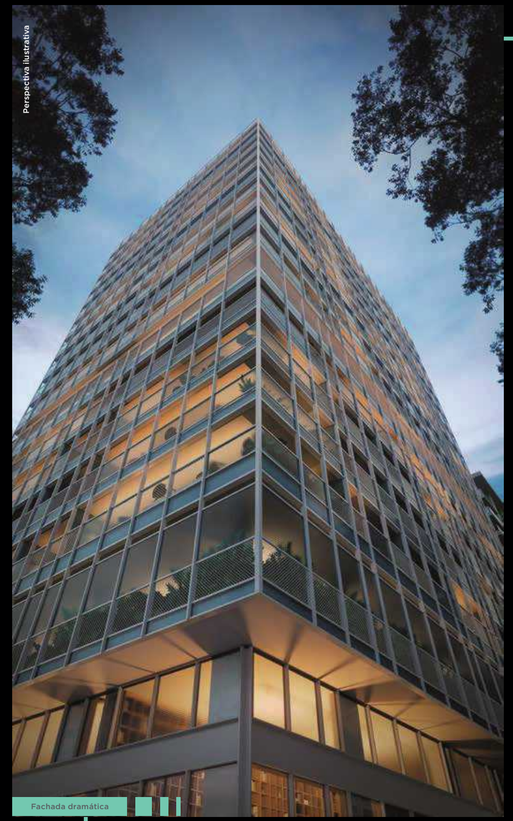
*Distâncias aproximadas verificadas pelo Google Maps

WALKABILITY

Localização estratégica para uma vida a pé. Serviços diversos a menos de 100 metros do empreendimento, proporcionando praticidade e comodidade no dia a dia.



*Distâncias aproximadas verificadas pelo Google Maps



ION
ICARAÍ

TRIPTYQUE

PRÊMIOS:

Rethinking the Future
AGE360

Housing (over 5 floors) Concept
2022

Archdaily Building of the Year
Villa M

Hospitality Architecture
2022

Finalist Grand Prix AFEX France
2010, 2012, 2016

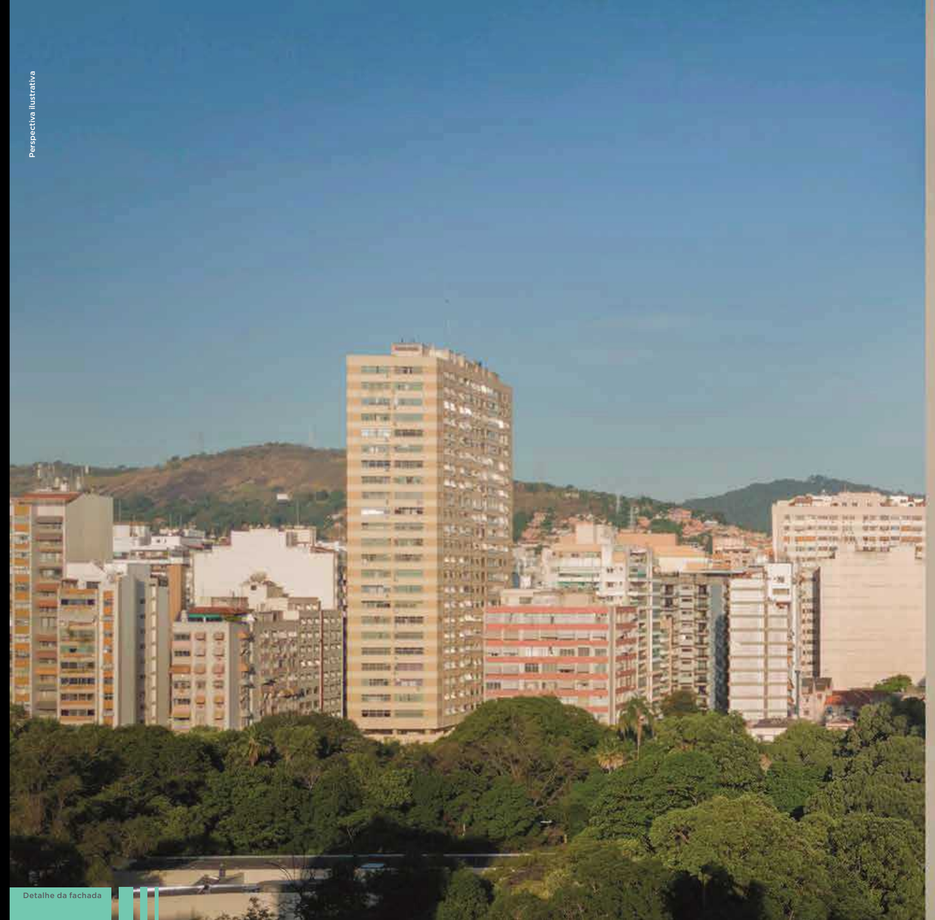
Largest international architectural firms outside the Star System
AIAC Press, International Venice, Italy - 2014

São Paulo Architecture Biennale, Master Prize
Brazil, São Paulo, 2009

20 architects making the future,
Icon Magazine - 2009

PELA PRIMEIRA VEZ EM NITERÓI

Triptyque é um escritório franco-brasileiro de arquitetura e urbanismo conhecido pela sua abordagem naturalista e racionalista. Os sócios fundadores, formados na Escola de Arquitetura Paris La Seine e no Instituto de Urbanismo de Paris, impulsionados pelo mesmo interesse pelas metrópoles contemporâneas e pelo desejo de se confrontarem com outras realidades, fundaram o escritório Triptyque em São Paulo em 2000. Em mais de duas décadas de história, Triptyque vem desenvolvendo, na América Latina e Europa, projetos públicos e privados de arquitetura, urbanismo e interiores em vários campos, tais como: residencial, corporativo, educação, hospitalidade, saúde e pesquisa. O escritório recebeu inúmeros prêmios internacionais e tem sido publicado por editoras de vários países. A sua prática se beneficia da agitação dessa cidade global, aberta e dinâmica, o que lhes permite construir uma linguagem arquitetônica própria. A Triptyque está na lista dos 100 Melhores Escritórios de Arquitetura do Mundo da Archello*

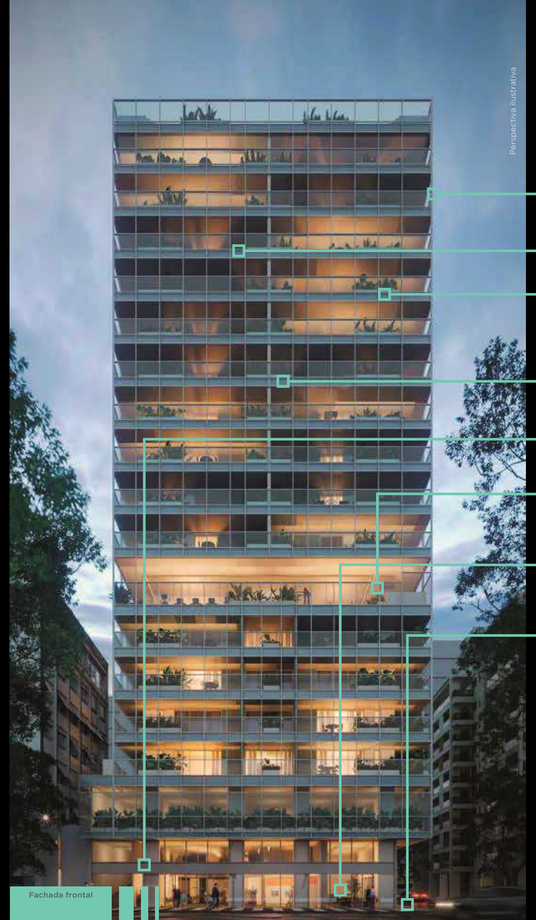


Perspectiva ilustrativa

Detalhe da fachada

MODERNIDADE, BOM GOSTO E EFICIÊNCIA TRADUZEM A FACHADA DO ÍON

A fachada moderna cria uma impressão marcante e memorável nos pedestres. Incorporando elementos inovadores, como formas geométricas, volumes e materiais arrojados, o design contribuirá para a expressão artística e criativa do bairro.



- Acabamentos que conferem volumetria ao design
- Revestimento com pastilhas
- Guarda-corpo em alumínio e vidro
- Jardineiras compondo o paisagismo da fachada
- Fachada ativa
- Pavimento de lazer com pé-direito ampliado
- Guarita recuada, garantindo mais privacidade
- Acesso principal pela Rua Capitão Zeferino

Fachada diurna

TRIPTYQUE

A fachada com as jardineiras remete às estufas agrícolas do século passado. Ao mesmo tempo, para garantir a modernidade, ela é cheia de detalhes, que foram cuidadosamente desenhados. É como um trabalho de ourives: amplos vãos envidraçados e varandas que circundam a totalidade do perímetro de cada andar.
Os materiais, ora transparentes, ora translúcidos, trazem essas belas nuances de cor e transparência.
Outra inspiração forte foi o Palácio de Cristal, em Petrópolis. A gente sempre sonhou em fazer uma arquitetura muito transparente, com muita claridade, em viver numa construção que tenha luz natural e integrada com a vegetação.
Divididos verticalmente em 3 partes, os ambientes se abrem generosamente à rua a fim de participar da dinâmica do bairro.

Olivier Raffaelli - Sócio Fundador

Perspectiva ilustrativa

Acesso e embasamento

Wabi-Sabi
ateliê

Nas jardineiras que acompanham toda a fachada, conjuntos de espécies vegetais diversas dão individualidade a cada varanda. Composições verdes que envolvem e acolhem. Sozinhas e observadas de dentro são pequenos módulos, em grupo e vistas de fora, se equilibram. Com um sistema modular de plantio e distribuição, conseguimos dar movimento ao desenho da fachada, através da localização intencional da vegetação, que segue uma lógica, porém não uma sequência totalmente regular. As composições se misturam e se intercalam, criando um ritmo visual

Laura Sugimoto - Wabi-Sabi Ateliê

INTERIORES E PAISAGISMO ASSINADOS

TRIPTYQUE

O que eu acho incrível e único nesse projeto é o conceito, que surge da materialização das funções e relações estéticas, através do volume e da geometria.
O processo de criação das plantas priorizou a máxima abertura em direção à varanda e o mínimo de paredes possível.
O nosso escritório realmente desejou uma arquitetura livre e aberta, direcionada para o prazer, para a natureza e para o mundo. Isso tornou o ÍON um lugar sinônimo de versatilidade e de muita liberdade, que provoca reações, promove a troca de energias e as boas sensações... pura química

Olivier Raffaelli - Sócio Fundador

Wabi-Sabi
ateliê

Wabi-Sabi Ateliê é um estúdio criativo de paisagismo e slow design, que incentiva a conexão com a natureza e a arte no cotidiano. O processo criativo é marcado pelo incentivo à biodiversidade brasileira, à produção artesanal e ao design contemporâneo.

Assim são criados objetos, espaços e experiências que fazem um convite à pausa e contemplação. Do ateliê, brotam jardins de diversas escalas que despertam a atenção através da potência da natureza em evocar sentimentos e sensações

Como em uma música ou dança, o paisagismo do ÍON Icaraí tem um ritmo próprio. Seu jardim é único. Cada planta é como uma nota musical: sozinha é apenas um pedaço da partitura, mas em grupo se completa. Nenhuma música original é exatamente igual a outra, cada uma tem seu movimento e assim é a identidade do nosso jardim

Laura Sugimoto - CEO

MASTERPLAN TÉRREO

01 HALL SOCIAL

02 GUARITA

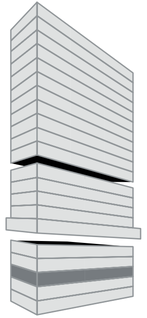
03 ESPAÇO DELIVERY

04 BICICLETÁRIO

05 CIRCULAÇÃO SOCIAL

06 CIRCULAÇÃO DE SERVIÇO

Rua Capitão Zeferino



HALL SOCIAL COM PÉ-DIREITO DUPLO E DESIGN CONTEMPORÂNEO

- Luminárias com formato irregular, pontuando o pé-direito do hall
- Painel de madeira, conferindo conforto e sensação de acolhimento ao ambiente

Perspectiva ilustrativa

Perspectiva ilustrativa

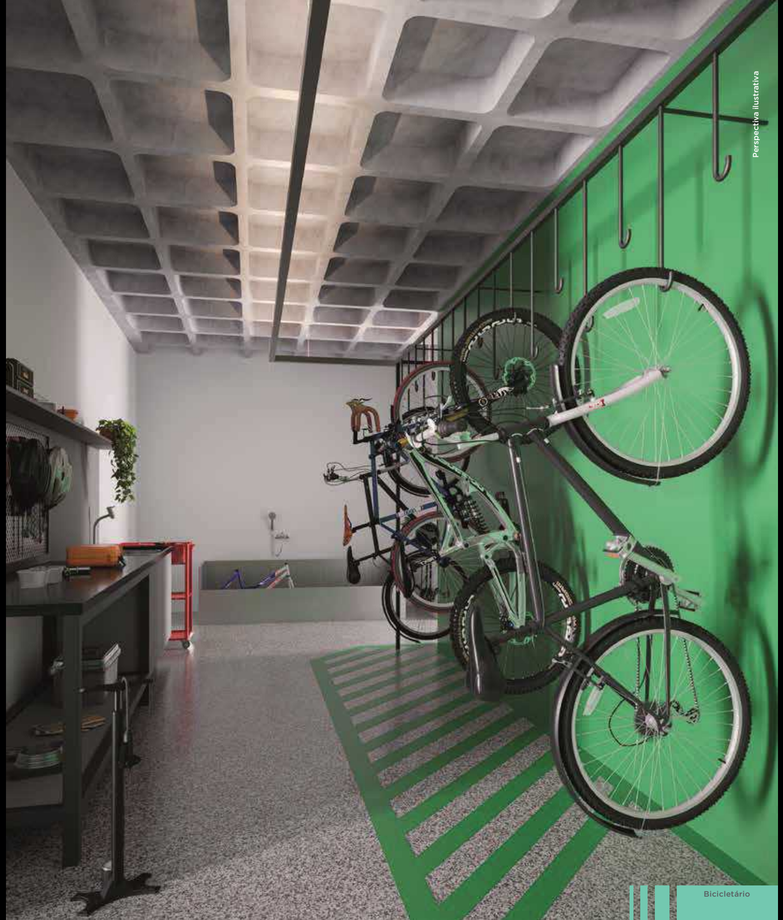
Espaço Delivery

ESPAÇO DELIVERY

Espaço com previsão para câmera de segurança, equipado com refrigerador e compartimentos, que garantem a organização e manutenção da temperatura dos itens entregues

BICICLETÁRIO COM CAPACIDADE PARA BIKES TRADICIONAIS E ELÉTRICAS

- Bancada equipada com ferramentas para apoio e manutenção das bicicletas
- Compressor de ar
- Tanque para higienização
- Previsão de tomada para carregamento de bicicletas elétricas



Perspectiva ilustrativa

APRESENTAMOS A QUÍMICA PERFEITA ENTRE ARQUITETURA E BEM-ESTAR

Nossos espaços de lazer, conveniência e serviços estão divididos em 3 pavimentos e foram pensados para estimular a produção dos neurotransmissores que formam o quarteto da felicidade: oxitocina, serotonina, adrenalina e dopamina. Cada uma dessas substâncias químicas, quando liberadas pelo cérebro, exerce um trabalho essencial para o nosso organismo, mantendo o equilíbrio holístico entre mente, corpo e espírito, promovendo uma vida mais plena e satisfatória.

São mais de 600 m² de lazer, contando com ambientes assinados, possibilidade de integração entre os espaços, serviços inéditos no nosso portfólio e uma vista privilegiada para o Campo de São Bento. Tudo isso agindo em conjunto para promover uma mente calma e focada, um corpo saudável e ativo, e um espírito sereno e conectado.

Esse projeto, cuidadosamente pensado, nos fez ir além da criação de espaços físicos e incorporar o conceito do universo químico-biológico aos nossos ambientes. A isso, demos o nome de ÍON Wellness Experience.

É preciso viver essa experiência.

Perspectiva ilustrativa

Fachada com vista para o lazer

MASTERPLAN
SEGUNDO PAVIMENTO

01 COWORKING

02 LAVANDERIA COMPARTILHADA BY OMO

03 PET CARE

04 PET PLACE

05 PLAYGROUND

06 ADMINISTRAÇÃO

07 GARDEN CONVIVÊNCIA

COWORKING PENSADO NOS DETALHES PARA POTENCIALIZAR A PRODUTIVIDADE

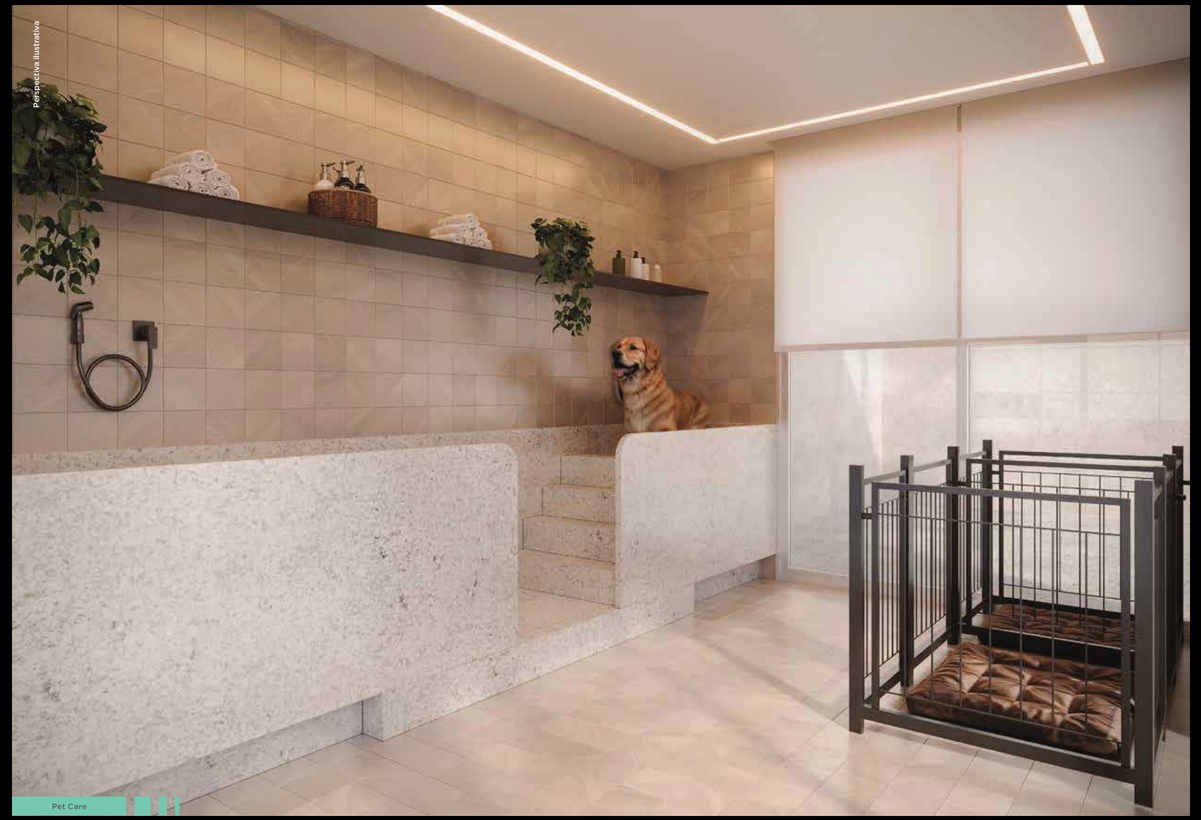
- Bancada compartilhada para reuniões
- Cabines individuais
- Copa exclusiva
- Previsão de wi-fi
- Acesso por fechadura eletrônica

Perspectiva ilustrativa

LAVANDERIA PAY-PER-USE COM ASSINATURA DA OMO

- Sustentabilidade: economia de tempo, água e energia
- Operação com produtos da marca **OMO** e **Comfort**
- Gestão e suporte da equipe técnica da **OMO Lavanderia**
- Agendamento, pagamento, acompanhamento dos ciclos e suporte por aplicativo
- Espaço com previsão de wi-fi
- Previsão de fechadura eletrônica para controle de acesso

Unidades para serviços de moradia. Os móveis, objetos de decoração e revestimento de piso, parede e forro são sugestões decorativas, não fazendo parte do contrato. O detalhamento dos serviços, equipamentos e acabamentos que farão parte deste empreendimento consta no memorial descritivo, na convenção de condomínio e no compromisso de compra e venda. A área da lavanderia coletiva será entregue decorada e equipada com máquinas de nível profissional, compatíveis com o sistema pay-per-use, com as funções de lavar e secar, sendo certo que estas serão contratadas pela incorporadora por meio de locação/comodato e, após a instalação do condomínio, o contrato de locação ou comodato dos equipamentos será cedido ao condomínio.



PET CARE: CUIDADO E HIGIENE COM PRATICIDADE, SEM PRECISAR SAIR DO CONDOMÍNIO

Atualmente, o filtro "aceita pets" é um dos mais usados em plataformas de busca por imóveis. Dois em cada cinco lares alugados no Rio de Janeiro têm pets como moradores*.
O ÍON seguirá essa tendência, apresentando um ambiente acolhedor e seguro para os animais.

- Possibilidade de operação terceirizada
- Bancadas para tosas
- Tanques para banho e higienização

*Fonte: Quinto Andar

Perspectiva ilustrativa

Pet Place

PET PLACE: COMODIDADE E SEGURANÇA QUE GARANTEM BEM-ESTAR PARA PETS E TUTORES

- Previsão para instalação de câmeras de segurança
- Equipado com brinquedos e estrutura que favorecem o adestramento e gasto energético do animal

Perspectiva ilustrativa

PLAYGROUND LÚDICO E AO AR LIVRE PARA AS CRIANÇAS

Com estruturas variadas, o Playground proporciona oportunidade para que as crianças desenvolvam habilidades motoras, força e coordenação. Além de oferecer um espaço para brincadeiras, projetamos um ambiente imaginativo e colorido, integrado ao paisagismo, que também estimula o desenvolvimento social e cognitivo dos pequenos.

GARDEN CONVIVÊNCIA

Um espaço pensado para promover encontros, contato com a natureza e momentos de relaxamento.

Wabi-Sabi
ateliê

"Nos jardins comuns, as massas vegetais uniformes, volumosas e impactantes, causam um efeito visual harmônico, mantendo a composição dessa "música" no mesmo tom. O ritmo das plantas nos remete a movimento: nas ruas, nas caminhadas no bairro e nas linhas da arquitetura. Cada folha desse conjunto leva tropicalidade, como uma boa música brasileira, para o dia a dia. O paisagismo do ÍON Icaraí é movimento, diversidade e união."

Laura Sugimoto - Wabi-Sabi Ateliê

Perspectiva ilustrativa

MASTERPLAN
SEXTO PAVIMENTO

01 BAR E RESTAURANTE

02 WINE BAR

03 ESPAÇO GOURMET

04 HIDRO

05 SAUNA E DUCHA

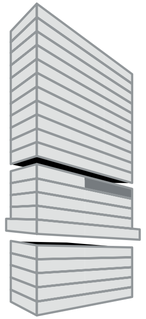
06 POOL LOUNGE

07 PISCINA COM RAIA DE 25M

08 ACADEMIA COM DESIGN BY CIA ATHLETICA

09 BANHEIROS

10 MINIMARKET



A HARMONIA DOS ESPAÇOS INTEGRADOS

O ÍON oferece aos moradores a sofisticação de três espaços independentes, mas que podem ser integrados: o Wine Bar, o Espaço Gourmet e o Bar e Restaurante.

O Wine Bar é ideal para relaxar e desfrutar sensações em um ambiente mais intimista, acolhedor e elegante. O Espaço Gourmet é equipado para proporcionar a infraestrutura necessária para pequenos grupos viverem experiências culinárias memoráveis. O Bar e Restaurante completa essa tríade, oferecendo uma possibilidade de operação terceirizada, capaz de atender para refeições com total comodidade. Separadamente, cada espaço atende a necessidades específicas, enquanto juntos, criam um ambiente versátil e amplo, ideal para maiores celebrações.

A maior vantagem dessa configuração modular é a total flexibilidade e possibilidade de se adaptarem e evoluírem, conforme a necessidade e realidade de quem, de fato, vai usufruir desses espaços.

Bar e Restaurante

BAR E RESTAURANTE COM ESTRUTURA PARA OPERAÇÃO TERCEIRIZADA

- Janelas ampliadas, com incidência de luz natural
- Possibilidade de integração com o Wine Bar e Espaço Gourmet
- Ambiente bistrô com lounge para refeições rápidas
- Iluminação direta e indireta
- Previsão de wi-fi

WINE BAR

Ideal para reuniões privadas, pequenos grupos ou encontros românticos, esse espaço se adapta às ocasiões com a máxima elegância. Inspirado na oxitocina e contribuindo para a imagem sofisticada do ÍON, no Wine Bar, é possível relaxar após um dia de trabalho ou desfrutar desse charmoso universo enológico com toda privacidade e exclusividade.

- Iluminação indireta favorecendo um ambiente mais intimista e descontraído
- Sofá ilha, aumentando a interação entre convidados
- Tomada USB-C
- Adega de vinho climatizada
- Porta sanfonada, permitindo a integração com o Espaço Gourmet

Perspectiva ilustrativa

Espaço Gourmet

ESPAÇO GOURMET: A FÓRMULA ENTRE AMIGOS E A GASTRONOMIA DE ALTO NÍVEL

- Iluminação direta e indireta
- Previsão de fechadura eletrônica para controle de acesso
- Janelas amplas com vista para a piscina
- Possibilidade de integração com o Wine Bar, ampliando o espaço para eventos maiores
- Bancada em formato de ilha, favorecendo a interação entre todos os convidados

ACADEMIA COM DESIGN BY CIA ATHLETICA

Companhia Athletica

A ideia do projeto foi permitir que todos os grupamentos musculares sejam exercitados. Seguindo as tendências, também projetamos um espaço livre para os exercícios funcionais, mobilidade e com o uso do peso do próprio corpo.

Dessa forma, a academia comporta muito bem a execução dos três treinamentos: cardio, hipertrofia e funcional.

Além da diversa gama de acessórios, que contribuem para a mobilidade e flexibilidade, ainda arquitetamos a varanda livre, com vista para o Campo de São Bento, que poderá ser utilizada para a prática de alongamento, relaxamento e exercícios abdominais.

Daniel Adler - Diretor Comercial da Cia Athletica

Perspectiva ilustrativa

135 M² PARA LIBERAR ENDORFINA

Esse espaço foi projetado para promover um estilo de vida ativo e saudável, com equipamentos cuidadosamente posicionados em um ambiente moderno e inspirador.

- Projeto de academia assinado pela Cia Athletica
- Piso próprio para academia, com design imitando madeira
- Ambientes para musculação, alongamento e exercícios funcionais
- Ambientes externo e interno integrados
- Vista para o Campo de São Bento

Perspectiva ilustrativa

PISCINA COM RAIA DE 25 M

Pensada para adultos que valorizam os exercícios cardiovasculares como os esportes aquáticos.

A piscina do ÍON traz uma iluminação especial, garantindo que as luzes incidam sobre as águas de forma direta e indireta, do lado de dentro e fora dela.

O relatório da Zillow, uma das maiores plataformas de aluguel de imóveis, destacou que há uma demanda crescente por propriedades que oferecem itens de lazer e conforto, como piscinas e espaços com integração com a natureza*

- Paisagismo integrado
- Acesso pelo Pool Lounge
- Previsão de fechadura eletrônica para controle de acesso
- Iluminação destacando a estética da água

***Fonte: artigo da Better Homes & Gardens publicado em abril de 2023**

POOL LOUNGE: COMODIDADE E CONFORTO JUNTOS

O Pool Lounge serve como uma área de transição confortável entre as atividades diárias e a piscina, permitindo que os moradores relaxem e se preparem para nadar. Também oferece a possibilidade de armazenar pertences pessoais de forma organizada e segura, fora da área da piscina.

Perspectiva ilustrativa

Detalhe da Sauna e Ducha

SAUNA, DUCHA E HIDROMASSAGEM PARA RELAXAR

Além de proporcionar um momento de relaxamento, a prática regular de sauna e hidromassagem pode aumentar os níveis de endorfina e serotonina, conhecidos como os hormônios do prazer e da felicidade. Esses efeitos podem contribuir para melhorar o humor e promover uma sensação geral de bem-estar*

*** Fonte: Alternative Medicine Review**

MINIMARKET

Ter um minimercado com sistema de autoatendimento é sinônimo de conforto e praticidade. O condomínio não tem nenhum custo operacional e contribui para a escolha dos itens que mais atendem aos moradores. Sete em cada dez pessoas aceitam pagar mais para morar em condomínios com minimarket na área comum*

*** Fonte: Brain Inteligência Estratégica**

Perspectiva ilustrativa

A QUÍMICA DO BEM-ESTAR: INOVAÇÃO, CONFORTO E SUSTENTABILIDADE EM HARMONIA

SUSTENTABILIDADE

- Ambientes de lazer com incidência de luz natural
- Área destinada à coleta seletiva
- Entrega de compactadores de lixo
- Deck da piscina da cobertura feito em madeira com certificado ambiental (DOF)
- Aquecimento de água com energia solar
- Lâmpadas de LED
- Medidores individuais de água
- Sistema de reaproveitamento de águas pluviais
- Iluminação inteligente nas garagens através de circuito independente
- Luz com sensor de presença nas escadas e hall dos apartamentos
- Torneiras e misturadores com arejadores
- Uso de bacias sanitárias com duplo acionamento
- Lavanderia compartilhada

CONFORTO

- Bicicletário com compressor de ar e tomadas para bicicletas elétricas
- Tratamento térmico nos terraços descobertos
- Tratamento acústico nas lajes dos pavimentos de lazer
- Espaço Delivery com refrigerador
- Área de lazer e hall climatizados
- Fachada revestida, proporcionando menor custo de manutenção
- Minimarket, permitindo realizar compras essenciais sem precisar sair do condomínio
- Ambientes de lazer com iluminação direta e indireta

INOVAÇÕES MODERNAS PARA UMA VIDA SUPERIOR

SEGURANÇA

- Previsão de acesso por fechadura eletrônica nas áreas comuns
- 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) digital com monitoramento e gravação 24h
- Acesso à garagem com sensor para identificação e abertura da porta

TECNOLOGIA

- Bicicletário com compressor de ar e tomadas para bicicletas elétricas
- Elevadores com operação de resgate automático
- Apartamentos entregues com fechadura eletrônica na porta de entrada
- Elevadores com sistema regenerativo de energia
- Previsão de wi-fi nas áreas comuns

Fachada

PLANTAS

Opções projetadas para atender
às necessidades de quem valoriza
eficiência, modernidade e elegância.

STUDIOS
Tradicionais e Up Garden – de 35 a 53 m²

APARTAMENTOS
1 quarto – 48 a 52 m²
Double Suítes – 85 a 94 m²
Até 1 vaga de estacionamento

COBERTURAS
Lineares – 168 a 180 m²
Duplex – 157 a 177 m²
2 vagas de estacionamento

Studios - 01, 07, 09 e 15

STUDIOS

Studios são sinônimos de praticidade. Os espaços são integrados de maneira harmoniosa, otimizando cada metro quadrado e oferecendo uma solução inteligente e moderna para quem busca funcionalidade e mobilidade.

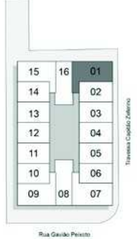
Para quem busca um estilo de vida moderno e eficiente, como jovens profissionais, estudantes e investidores, nossos studios oferecem a combinação perfeita de elegância, conforto e conveniência. A praticidade se reflete também na manutenção reduzida e nos custos operacionais mais baixos, permitindo o aproveitamento máximo do tempo e recursos.

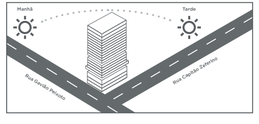
DIFERENCIAIS DE PLANTAS DOS STUDIOS

- Controle de acesso por meio de fechadura eletrônica na porta de entrada
- Piso 100% em porcelanato 80 x 80 cm
- Banheiro revestido até o teto
- Água quente e fria nas torneiras do banheiro e da cozinha
- Infraestrutura para instalação de ar-condicionado tipo *split*
- Tomada USB-C
- Ponto para *cooktop* e forno elétrico
- Infraestrutura para instalação de filtro
- Acabamento de granito no guarda-corpo das janelas
- Banheiro entregue com nicho
- Ralos lineares no box do banheiro e varanda
- Unidades da coluna frontal entregues com jardineira nas varandas
- Layout aberto, garantindo um ambiente integrado e permitindo maior amplitude.
- Unidades Up Garden, com terraço ampliado, maximizando a entrada de luz natural e adicionando mais um ambiente de estar

PLANTA TIPO STUDIO

Coluna 01 | 3º ao 5º Pavimento | 49,10 m²



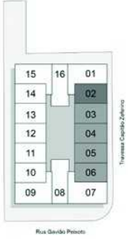


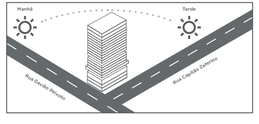
Notas:

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 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 bancadas 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.

PLANTA TIPO STUDIO

Colunas 02, 03, 04, 05 e 06 | 2º ao 5º Pavimento | 37,80 m²



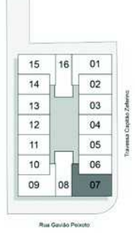


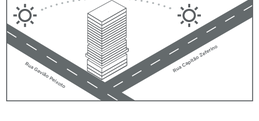
Notas:

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 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 bancadas 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.

PLANTA TIPO STUDIO

Coluna 07 | 2º ao 5º Pavimento | 53,55 m²



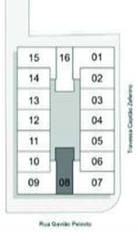


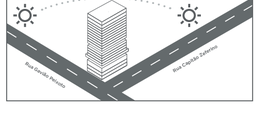
Notas:

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 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 bancadas 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.

PLANTA TIPO STUDIO

Coluna 08 | 2º ao 5º Pavimento | 42,40 m²



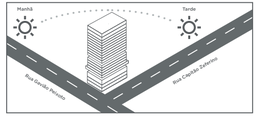


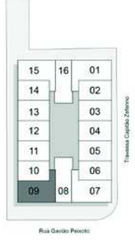
Notas:

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 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 bancadas 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.

PLANTA TIPO STUDIO

Coluna 09 | 2º ao 5º Pavimento | 50,95 m²



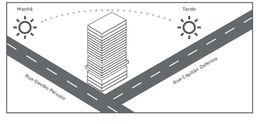


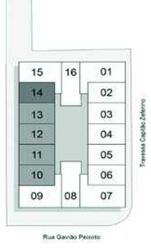
Notas:

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 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 bancadas 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.

PLANTA TIPO STUDIO

Coluna 10, 11, 12, 13 e 14 | 3º ao 6º Pavimento | 35,50 m²



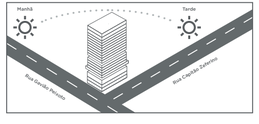


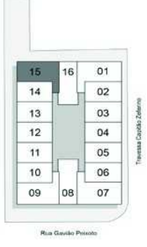
Notas:

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 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 bancadas 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.

PLANTA TIPO STUDIO

Coluna 15 | 3º ao 6º Pavimento | 46,75 m²



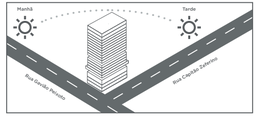


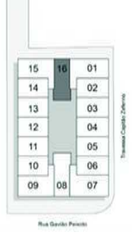
Notas:

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 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 bancadas 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.

PLANTA TIPO STUDIO

Coluna 16 | 3º ao 5º Pavimento | 40,65 m²





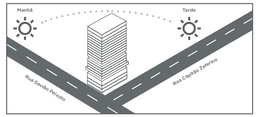
Notas:

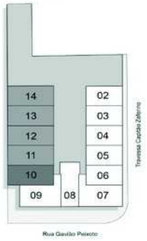
A área privativa inclui na metragem as paredes externas e internas do imóvel. Será considerada na metragem a metade da parede quando for divisa entre dois imóveis. Caso a parede seja divisa com área externa ou corredores do prédio, será considerada na integralidade como parte da metragem do imóvel. As 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 bancadas 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.

Perspectiva ilustrativa

PLANTA TIPO STUDIO UP GARDEN

Colunas 10, 11, 12, 13 e 14 | 2º Pavimento | 47,45 m²





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 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 bancadas 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.

Studio - Colunas 02 a 06 e 10 a 14

Apartamento 1 quarto

APARTAMENTOS

1 QUARTO

Essas plantas são projetadas com ambientes internos tradicionais, ou seja, apresentando divisões entre os cômodos. Nessa configuração, a praticidade está em harmonia com a privacidade, atendendo às necessidades daqueles que valorizam um layout organizado com espaços bem definidos.

DOUBLE SUITE

As Double Suítes possuem dois ambientes totalmente independentes, conectados pelo hall privativo. A configuração dos cômodos permite uma divisão equitativa do apartamento, garantindo flexibilidade na utilização e rentabilização do espaço.

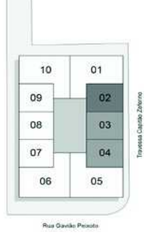
Essa disposição é pensada para atender quem busca investir em um imóvel versátil, capaz de se adequar para atender aos diferentes momentos e fases da vida

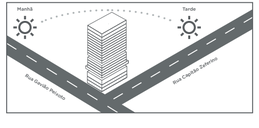
DIFERENCIAIS DE PLANTA 1 QUARTO

- Controle de acesso por meio de fechadura eletrônica na porta de entrada
- Piso 100% em porcelanato 80 x 80 cm
- Banheiro revestido até o teto
- Água quente e fria nas torneiras do banheiro e da cozinha
- Infraestrutura para instalação de ar-condicionado tipo *split* na sala
- Tomada USB-C na sala
- Ponto para *cooktop* e forno elétrico
- Infraestrutura para instalação de filtro na cozinha
- Acabamento de granito no guarda-corpo das janelas
- Banheiro entregue com nicho
- Ralos lineares no box do banheiro e varanda
- Unidades da coluna frontal entregues com jardineira nas varandas
- Corredores amplos, com 90 cm de largura

APARTAMENTO TIPO 1 QUARTO

Colunas 02, 03 e 04 | 7º ao 16º Pavimento | 52,30 m²



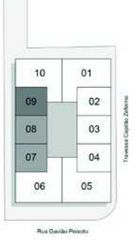


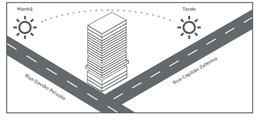
Notas:

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 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 bancadas 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.

APARTAMENTO TIPO 1 QUARTO

Coluna 07, 08 e 09 | 7º ao 16º Pavimento | 49,10 m²





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 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 bancadas 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.

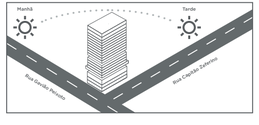
Double Suítes - Sala

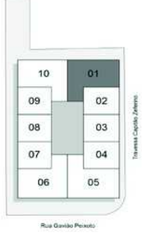
DIFERENCIAIS DE PLANTA DOUBLE SUÍTES

- Controle de acesso por meio de fechadura eletrônica na porta de entrada
- Piso 100% em porcelanato 80 x 80 cm
- Banheiros revestidos até o teto
- Água quente e fria nas torneiras dos banheiros e das cozinhas
- Infraestrutura para instalação de ar-condicionado tipo *split* na sala e nas suítes
- Tomada USB-C na sala
- Ponto para *cooktop* e forno elétrico
- Infraestrutura para instalação de filtro na cozinha e suíte independente
- Acabamento de granito no guarda-corpo das janelas
- Banheiros entregues com nicho
- Ralos lineares nos boxes dos banheiros e varandas
- Unidades da coluna frontal entregues com jardineira na varandas
- Corredores amplos, com 90 cm de largura
- Hall privativo, garantindo total privacidade entre os ambientes
- Suíte independente com varanda, aumentando a incidência de luz natural

APARTAMENTO TIPO DOUBLE SUÍTES

Coluna 01 | 7º ao 15º Pavimento | 89,00 m²



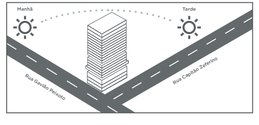


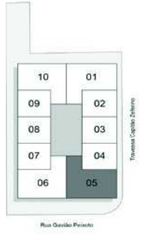
Notas:

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 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 bancadas 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.

APARTAMENTO TIPO DOUBLE SUÍTES

Coluna 05 | 7º ao 15º Pavimento | 94,65 m²



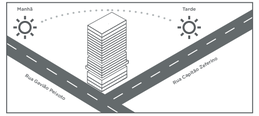


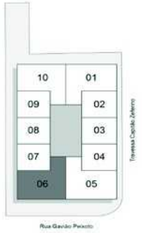
Notas:

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 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 bancadas 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.

APARTAMENTO TIPO DOUBLE SUÍTES

Coluna 06 | 7º ao 15º Pavimento | 91,00 m²





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 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 bancadas 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.

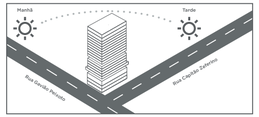
Hall de entrada

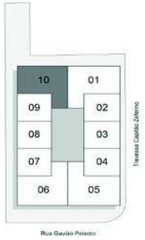
APARTAMENTO TIPO DOUBLE SUÍTES

Coluna 10 | 7º ao 15º Pavimento | 85,60 m²

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 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 bancadas 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.





Perspectiva ilustrativa

Double Suites - Suite independente

Cobertura Duplex 1606

COBERTURAS

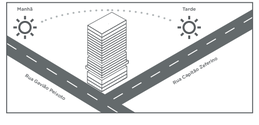
As coberturas oferecem vantagens como maior metragem e área de lazer privativa. A escolha entre uma unidade duplex ou linear depende das necessidades e preferências dos moradores. As plantas lineares apresentam todas as áreas em um único andar, sem escadas internas, o que facilita o acesso e a mobilidade. Já a cobertura duplex está dividida em dois andares. As escadas internas conectam os dois pavimentos, podendo ser consideradas um elemento estético interessante ao design do apartamento. As coberturas do ÍON dispõem de 2 vagas de estacionamento.

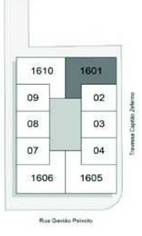
DIFERENCIAIS DE PLANTAS DAS COBERTURAS

- Controle de acesso por meio de fechadura eletrônica na porta de entrada
- Piso 100% em porcelanato 80 x 80 cm
- Banheiros revestidos até o teto
- Água quente e fria nas torneiras dos banheiros e da cozinha
- Infraestrutura para instalação de ar-condicionado tipo *split* na sala e quartos
- Tomada USB-C na sala
- Ponto para *cooktop* e forno elétrico
- Infraestrutura para instalação de filtro na cozinha
- Acabamento de granito no guarda-corpo das janelas
- Banheiros entregues com nicho
- Ralos lineares nos boxes dos banheiros e varanda
- Unidades da coluna frontal entregues com jardineira nas varandas
- Corredores amplos, com 90 cm de largura
- Coberturas duplex com acesso pelos dois pavimentos
- Coberturas entregues com pergolado na área externa
- Todas as unidades entregues com churrasqueira a carvão
- Isolamento térmico no terraço das coberturas
- Unidades entregues com piscina e deck

COBERTURA DUPLEX

1601 | Pavimento inferior



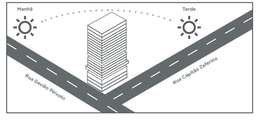


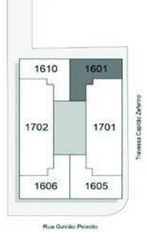
Notas:

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 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 bancadas 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.

COBERTURA DUPLEX

1601 | Pavimento superior | 164,85 m²



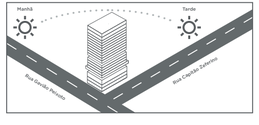


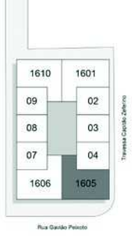
Notas:

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 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 bancadas 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.

COBERTURA DUPLEX

1605 | Pavimento inferior



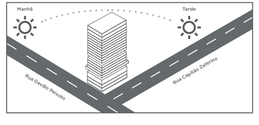


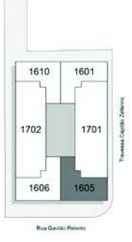
Notas:

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 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 bancadas 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.

COBERTURA DUPLEX

1605 | Pavimento superior | 178,90 m²



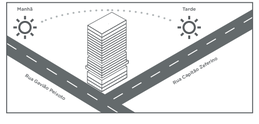


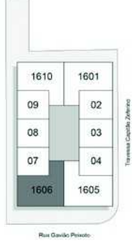
Notas:

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 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 bancadas 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.

COBERTURA DUPLEX

1606 | Pavimento inferior



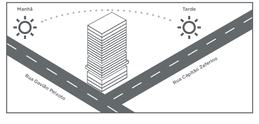


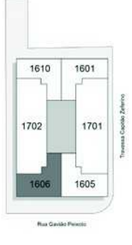
Notas:

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 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 bancadas 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.

COBERTURA DUPLEX

1606 | Pavimento superior | 172,45 m²



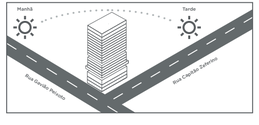


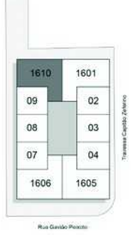
Notas:

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 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 bancadas 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.

COBERTURA DUPLEX

1610 | Pavimento inferior



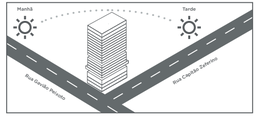


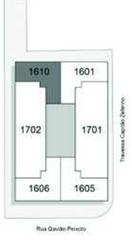
Notas:

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 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 bancadas 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.

COBERTURA DUPLEX

1610 | Pavimento superior | 159,10 m²



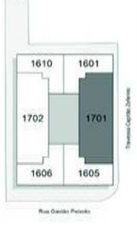


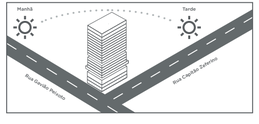
Notas:

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 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 bancadas 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.

COBERTURA LINEAR

1701 | 180,35 m²



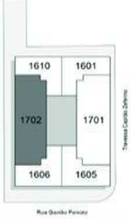


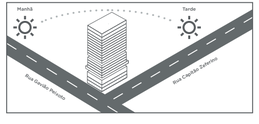
Notas:

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 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 bancadas 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.

COBERTURA LINEAR

1702 | 168,75 m²





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 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 bancadas 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.

FICHA TÉCNICA

PERFIL:

Endereço: Rua Capitão Zeferino, 90 – Icaraí
Área do terreno: 1.293,45 m²
Incorporação: Soter Engenharia
Construção: Soter Engenharia
Projeto de arquitetura: Triptyque
Fachada e áreas comuns: Triptyque
Paisagismo: Wabi-Sabi Atelié
Perspectivas e imagens: Studio Vir

DIFERENCIAIS DE PLANTA:

Controle de acesso por meio de fechadura eletrônica nas portas de entrada | Piso 100% em porcelanato unificado 80 x 80 cm | Banheiros revestidos até o teto | Água quente e fria nas torneiras dos banheiros e das cozinhas | Infraestrutura para instalação de ar-condicionado tipo *split* | Tomada USB-C | Ponto para *cooktop* e forno elétrico nas cozinhas | Infraestrutura para instalação de filtro nas cozinhas | Acabamento de granito no guarda-corpo das janelas | Nichos instalados nos boxes dos banheiros | Ralos lineares nos boxes dos banheiros e varandas | Corredores amplos, com 90 cm de largura

DIFERENCIAIS EXCLUSIVOS DAS COBERTURAS:

Unidades entregues com pergolado na área externa, deck, piscina e churrasqueira a carvão | Isolamento térmico no terraço | Unidades duplex com acesso pelos dois pavimentos

DIFERENCIAIS DE PROJETO:

ÍON Wellness Experience - Ambientes de uso comum divididos em 3 pavimentos | Lavanderia com máquinas de lava e seca, assistência técnica da OMO e produtos *Comfort* | Infraestrutura para terceirização do Bar e Restaurante, Minimarket e Pet Care | Paisagismo integrado | Bar e Restaurante, Wine Bar e Espaço Gourmet com possibilidade de integração | Espaço Delivery com refrigerador e previsão para instalação de câmera de segurança | Áreas comuns entregues decoradas e com ar-condicionado tipo *split* | Ambientes de lazer com iluminação direta, indireta e incidência de luz natural

ITENS DE SERVIÇOS:

Lavanderia *pay-per-use*, com operação terceirizada da OMO | Coworking com baias individuais | Bar e Restaurante | Minimarket | Espaço Delivery | Pet Care | Bicicletário com tanque e compressores | Pool Lounge

ITENS DE LAZER:

Academia com design by Cia Athletica | Piscina com raia de 25 m | Playground descoberto | Garden C onvivência | Pet Place | Wine Bar com adega climatizada | Hidro | Sauna e ducha | Espaço Gourmet

VAGAS DE GARAGEM:

107 (cento e sete) vagas de garagem distribuídas conforme a tabela a seguir:

	LIVRE	VINCULADA	PALLET
SUBSOLO 2	16	01	14
SUBSOLO 1	10	03	23
JIRAU	06	02	----
GAR. ELEVADA	17	02	13
TOTAL	49	08	50

TIPOLOGIA	QUARTOS	METRAGEM	VAGAS
LOJAS	2	100,65 a 513,43 m²	-
STUDIO	67	35,50 a 53,55 m²	-
APTOS 1 QUARTO	60	49,10 a 52,30 m²	Até 1
APTOS DOUBLE SUÍTES	36	85,60 a 94,65 m²	1
COBERTURAS DUPLEX	4	159,10 a 178,90 m²	2
COBERTURAS LINEAR	2	168,75 a 180,35 m²	2

ITENS DE SUSTENTABILIDADE:

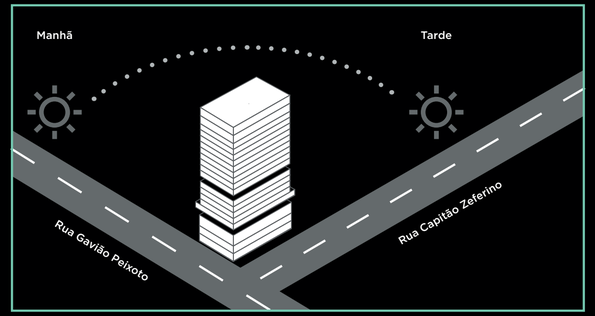
Ambientes de lazer com incidência de luz natural |

Área destinada à coleta seletiva | Entrega de compactadores de lixo | Deck da piscina da cobertura feito em madeira com certificado ambiental (DOF) | Aquecimento de água com energia solar | Lâmpadas de LED | Medidores individuais de água | Sistema de reaproveitamento de águas pluviais | Iluminação inteligente nas garagens através de circuito independente | Luz com sensor de presença nas escadas e no hall dos apartamentos | Torneiras e misturadores com arejadores | Uso de bacias sanitárias com duplo acionamento | Lavanderia compartilhada

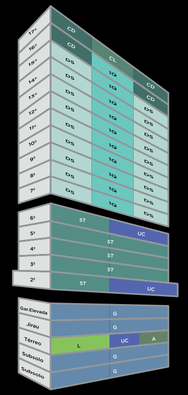
ITENS DE TECNOLOGIA E CONFORTO:

Fachada revestida, proporcionando redução no custo de manutenção | Bicicletário com vagas para bicicletas elétricas | Ambientes de uso comum com previsão de acesso por fechadura eletrônica | Elevadores com operação de resgate automático | Elevadores com sistema regenerativo de energia | Previsão de wi-fi nas áreas comuns | Tomadas USB-C em ambientes de uso comum | 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) digital com monitoramento e gravação 24h | Acesso à garagem com sensor para identificação e abertura da porta

POSIÇÃO DO SOL:



CORTE ESQUEMÁTICO



G GARAGEM
L LOJAS
UC USO COMUM
A ACESSO
ST STUDIO
DS DOUBLE SUITE
1Q APTO 1 QUARTO
CD COBERTURA DUPLEX
CL COBERTURA LINEAR

SINGULAR
torne seu **SOTER** *único*

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.

Singular para o ÍON Icaraí:

• Opções de plantas
• Opções de acabamento para unidade (piso, bancadas, louças e metais)
• Kits de armários modulados

MEMORIAL DESCRITIVO

ÍON ICARAÍ
Rua Gavião Peixoto nº 166 esquina com a Rua Capitão Zeferino nº 90
Icaraí – Niterói – RJ

O ÍON Icaraí é um empreendimento misto, composto por 1 (um) prédio constituído por 2 subsolos, térreo, jirau e garagem adicional, destinados a 2 (duas) lojas comerciais, aos acessos e ao estacionamento de veículos com 107 (cento e sete) vagas. O edifício possui ainda 16 pavimentos destinados a serviços, lazer e 169 (cento e sessenta e nove) unidades autônomas residenciais, sendo 67 (sessenta e sete) studios, 60 (sessenta) apartamentos de 1 (um) quarto, 36 (trinta e seis) apartamentos de 2 (dois) quartos, 4 (quatro) coberturas duplex e 2 (duas) coberturas lineares.

ACABAMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

1 - Lojas comerciais

1.1 - Loja
• Piso - Concreto aparente.
• Paredes - Na alvenaria.
• Teto - Concreto regularizado.

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

2 - Apartamentos

2.1 -Studio, Sala, Quarto, Galeria e Circulação
• Piso - Porcelanato.
• Rodapé - Em mdf, madeira ou PVC *wood*.
• Teto - Rebaixado em gesso com pintura plástica.
• Banca - Em granito com cuba de aço inoxidável.

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

2.3 - Kits (Cozinha)
• Piso - Porcelanato.
• Paredes - Pintura e/ou cerâmica (60 cm sobre a banca).
• Teto - Rebaixado em gesso com pintura plástica.
• Banca - Em granito.

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

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

3 - Coberturas

3.1 - Sala, Quarto, Galeria e Circulação
• Piso - Porcelanato.
• Rodapé - Em mdf, madeira ou PVC wood.
• Teto - Rebaixado em gesso com pintura plástica.
• Banca - Em granito com cuba de aço inoxidável.

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

3.3 - Kits (Cozinha)
• Piso - Porcelanato.
• Paredes - Pintura e/ou cerâmica (60 cm sobre a banca).
• Teto - Rebaixado em gesso com pintura plástica.
• Banca - Em granito.

3.4 - Cozinha
• Piso - Porcelanato.
• Paredes - Pintura e/ou cerâmica.
• Teto - Rebaixado em gesso com pintura plástica.
• Banca - Em granito.

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

3.6 - Lavabo
• Piso - Porcelanato.
• Paredes - De acordo com o projeto de fachada.
• Rodapé - Em porcelanato.

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

3.8 - Terraço Descoberto
• Piso - Porcelanato.
• Paredes - De acordo com o projeto de fachada.
• Rodapé - Em porcelanato.
• Piscina - Em elementos cerâmicos.
• Deck - Em madeira.

ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

Fachada Principal

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

Lazer e Serviços

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

Coworking
• Piso - Granito e/ou carpete e/ou porcelanato.
• Paredes - Revestimento liso com pintura plástica e/ou madeira.
• Teto - Rebaixado em gesso com pintura plástica.

Lavanderia
• Piso - Cerâmica ou porcelanato.
• Paredes - Cerâmica ou porcelanato e/ou pintura.
• Teto - Rebaixado em gesso com pintura plástica.

Pet Care
• Piso - Cerâmica ou porcelanato.
• Paredes - Cerâmica ou porcelanato e/ou pintura.
• Teto - Rebaixado em gesso com pintura plástica.

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

Terraço Descoberto
• Piso - Porcelanato.
• Paredes - Cerâmica e/ou textura.

WCs PCD
• Piso - Granito ou porcelanato.
• Paredes - Revestimento liso com pintura plástica.
• Teto - Rebaixado em gesso com pintura plástica.

Pool Lounge
• Piso - Porcelanato.
• Paredes - Revestimento liso com pintura plástica e/ou textura e/ou revestimento cerâmico.
• Teto - Rebaixado em gesso com pintura plástica ou lambri de PVC ou vinílico.

Sauna
• Piso - Porcelanato.
• Paredes - Revestimento liso com pintura plástica e/ou textura e/ou madeira.
• Teto - Rebaixado em lambri de PVC ou vinílico.

Espaço Gourmet
• Piso - Granito e/ou porcelanato.
• Paredes - Revestimento liso com pintura plástica e/ou madeira.
• Teto - Rebaixado em gesso com pintura plástica.

Wine Bar
• Piso - Granito e/ou porcelanato.
• Paredes - Revestimento liso com pintura plástica e/ou madeira.
• Teto - Rebaixado em gesso com pintura plástica.

Bar e Restaurante
• Piso - Granito e/ou porcelanato.
• Paredes - Revestimento liso com pintura plástica e/ou madeira.
• Teto - Rebaixado em gesso com pintura plástica.

Copa
• Piso - Granito ou porcelanato.
• Paredes - Revestimento Cerâmico ou porcelanato.
• Teto - Rebaixado em gesso com pintura plástica.

Lavabos
• Piso - Granito ou porcelanato.
• Paredes - Revestimento liso com pintura plástica.
• Teto - Rebaixado em gesso com pintura plástica.

Piscina
• Piso - Revestimento cerâmico e/ou pastilha e/ou porcelanato.
• Paredes - Revestimento cerâmico e/ou pastilha e/ou porcelanato.
• Deck - Em madeira, PVC, cerâmica ou policarbonato.

ACESSÓRIOS

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

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

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

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

Esquadrias de Alumínio
Natural anodizado fosco

Esquadrias de Madeira
Portas externas sólida branca pintura UV, marco de madeira e alizar em PVC Wood, ambos com revestimento polimérico branco e borracha amortecedora.
Portas internas colmeia branca pintura UV, marco de madeira e alizar em PVC Wood, ambos com revestimento polimérico branco e borracha amortecedora.

EQUIPAMENTOS

Elevadores
Serão instalados 3 (três) elevadores da marca Atlas Schindler, TK Elevator, Otis, Orona, Hyundai ou similar.

• Capacidade e velocidade conforme o cálculo de tráfego.
• Cabine - Revestida em 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, suítes e de serviço será feito através de sistema central coletivo de *boilers* solares com apoio a gás e/ou elétrico. 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 Naturgy (nas unidades que tiverem previsão de gás), 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.

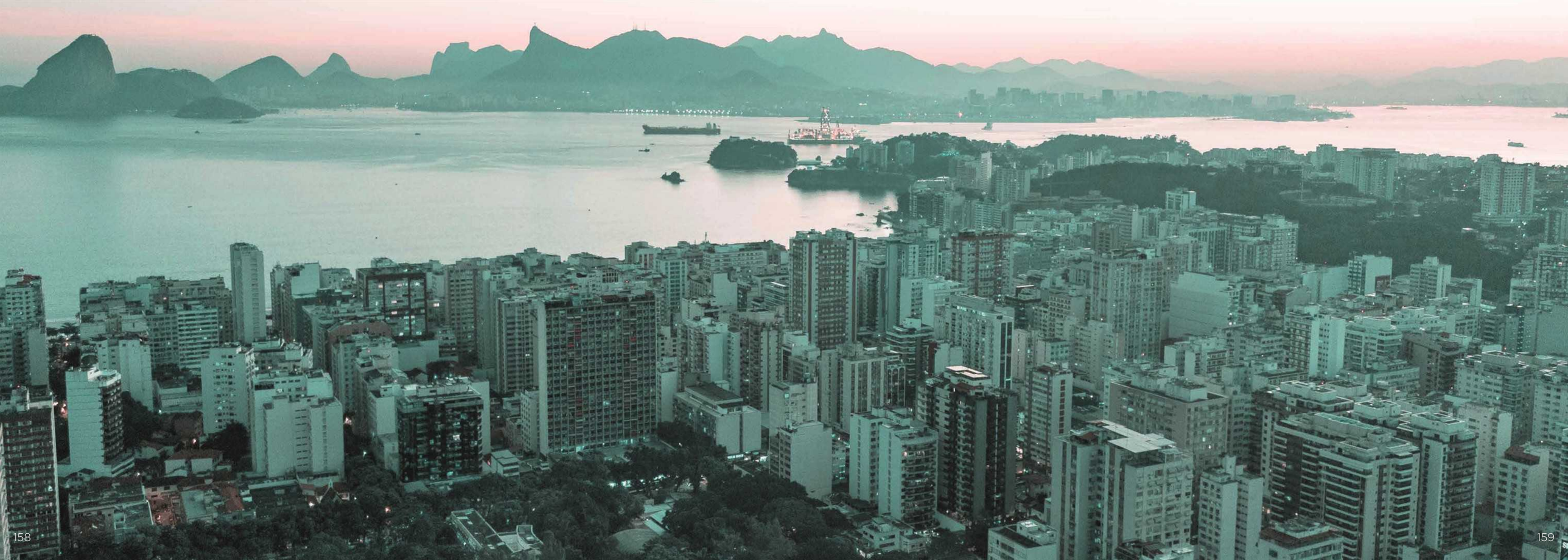
Ar-condicionado
Serão executadas tubulações de infraestrutura e previsão de carga adequada à instalação de aparelhos tipo *air split* para a sala e para os quartos/suítes.

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 todas 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 o seu sonho é real e será sempre o nosso maior compromisso.

Assista ao vídeo Manifesto

SOTER ENGENHARIA

PROPÓSITO E CERTIFICAÇÕES

Queremos ser hoje melhores do que fomos ontem. Aprender é um processo diário e constante. Por isso, desenvolvemos nosso time, além de sempre aprimorarmos nossa arquitetura, design, investindo primordialmente em qualidade, para termos sempre a melhor equipe, os melhores produtos e oferecer o melhor serviço para nossos clientes.

Os certificados que conquistamos comprovam o nosso propósito. Somos uma empresa certificada na norma internacional ISO 9001, que estabelece os requisitos de qualidade e a padronização dos processos da empresa. Também temos a certificação PBQP-H (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat), voltado exclusivamente para construtoras, estabelecendo a implementação dos requisitos de qualidade e produtividade das nossas construções e edificações exigidos pelo regimento SiAC. Ademais, recebemos o selo GPTW, que atesta a qualidade do nosso ambiente de trabalho e a satisfação dos nossos colaboradores.

CONHEÇA NOSSOS ÚLTIMOS LANÇAMENTOS

Visi: Inspirado pela sofisticação e despojamento carioca, o Visi Humaitá traz no seu DNA o privilégio de poder apreciar a vida e a vista. Todos os apartamentos têm vista para os mais cobiçados cartões-postais do Rio de Janeiro, o Cristo Redentor e o Pão de Açúcar. Além disso, o lazer no *rooftop*, que integra ambientes cobertos e ao ar livre, permite uma experiência completa, durante o dia e à noite.

Attrium: Com uma proposta diferenciada de lazer, o Attrium Icaraí traz ambientes integrados, incidência de luz e ventilação natural durante o dia e iluminação especial durante à noite. Com um charmoso *rooftop*, o Attrium traz, em sua essência, a exclusividade através dos sentidos.

The Edge: O maior empreendimento da história de Niterói e o sonho de qualquer pessoa que valorize beleza, qualidade de vida e uma vista deslumbrante. Para atender ao público mais exigente, podemos dizer que a exclusividade encontrou o seu último espaço.

Tarsila: Resgatamos o luxo de poder viver a pé e exercitar o olhar atento para o degradê da natureza, para o pôr do sol e para as muitas combinações de cores ao nosso redor. O Residencial Tarsila expõe sua fachada inspirada na arte moderna e em uma de suas grandes artistas expoentes do Brasil.

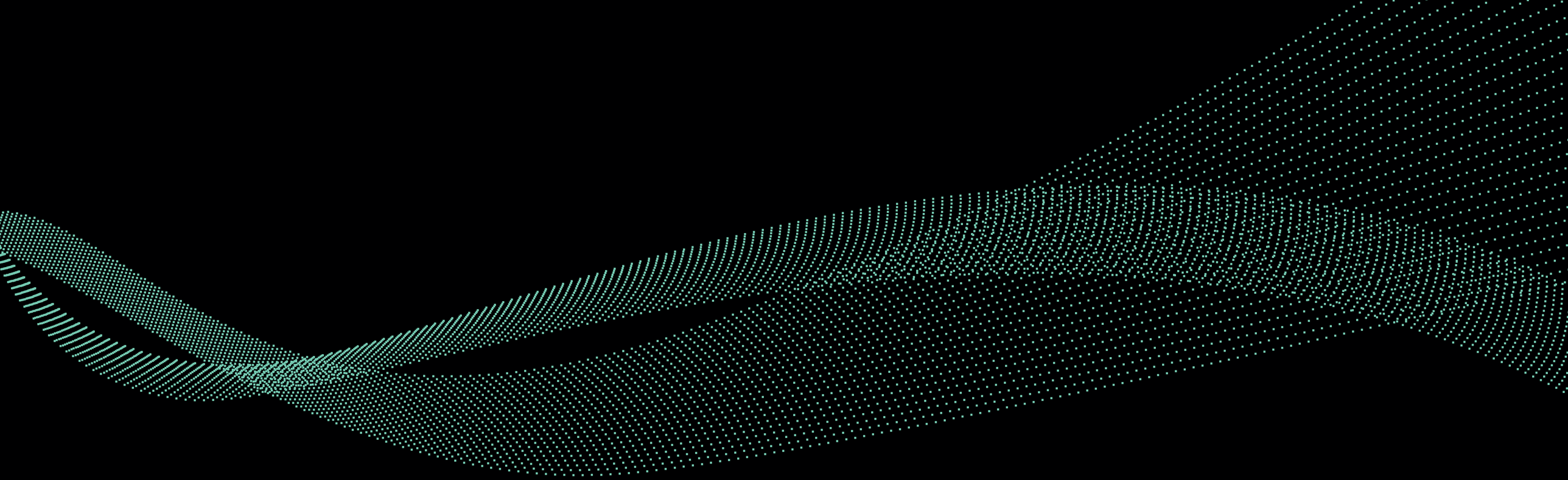
Fachada

ION
ICARAÍ

Rua Capitão Zeferino, 90
Icaraí | Niterói - RJ

soter.com.br/ion

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 13/08/2024, sob o n.º 151522, no cartório do 9º Ofício e Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Niterói. Projeto de Construção aprovado na Prefeitura de Niterói sob o n.º 080/008266/2023, 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 agosto de 2024.



Vendas:

SPIN
inovações imobiliárias
CJ 7604