MOVIMENTO PULSAR AUTÊNTICO
ATMOSFERA COSMOPOLITA
COSMOPOLITA SINGULAR MOVIMENTO
LIFESTYLE VIBRANTE RITMO
RITMO ATMOSFERA DINÂMICO
PULSAR MOVIMENTO RITMO ATMOSFERA
COSMOPOLITA MOVIMENTO RITMO
VIBRANTE AUTÊNTICO LIFESTYLE
SINGULAR DINÂMICO ATMOSFERA
RITMO VIBRANTE COSMOPOLITA

# PULSE

BY SOTER



FOTOGRAFIA: DAVID ARRAIS

# *ATMOS*FERA

E SE UMA NOVA ATMOSFERA SE
APRESENTASSE PARA VOCÊ AGORA?

# *PUL*SAR

ESTE É UM CONVITE PARA UMA VIDA QUE PULSA DIFERENTE DE TUDO O QUE VOCÊ JÁ VIU.






FOTOGRAFIA: DAVID ARRAIS

# *ES*TAR

PERTO DE ONDE VOCÊ PRECISA ESTAR E,
AINDA MAIS, DE ONDE VOCÊ QUER CHEGAR.




 FOTOGRAFIA: DAVID ARRAIS



# *MOVI*MENTO

E SE VOCÊ NÃO PRECISASSE MAIS ESCOLHER UM ÚNICO MOVIMENTO?

FOTOGRAFIA: DAVID ARRAIS



FOTOGRAFIA: DAVID ARRAIS



FOTOGRAFIA: DAVID ARRAIS

# *COM* PLETO

ENTRE O RITMO
INTENSO DA CIDADE
E A PAZ DE UM
REFÚGIO COMPLETO.

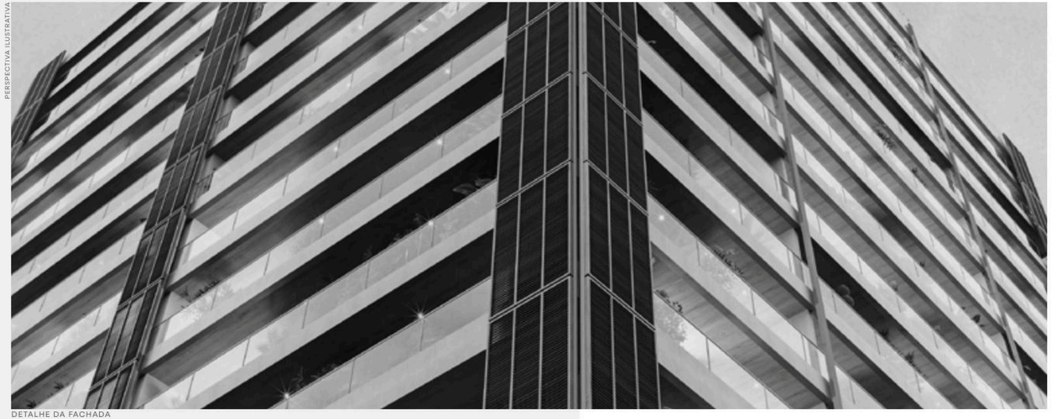


FOTOGRAFIA: DAVID ARRAIS

E SE VOCÊ PUDESSE TER A VIDA NO SEU

# RITMO?

# PULSE
BY SOTER



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

DETALHE DA FACHADA

UM PROJETO COM COMPROMISSO
E QUALIDADE **PADRÃO SOTER.**




# *DE* SIGN

## *FACHADA, ILUMINAÇÃO E AMBIENTES DE CONVIVÊNCIA*

ASSINADOS POR **PKB ARQUITETURA**

A PKB Arquitetura é um escritório fundado em 2010 e tem sede em Niterói, Rio de Janeiro. É liderado por um time multidisciplinar que inclui os arquitetos Pedro Kastrup, Fernanda Carminate e Luiza Baêta como sócios.

O escritório é reconhecido por criar espaços que materializam a elegância despretensiosa, com uma abordagem que valoriza a integração entre arquitetura e interiores, priorizando conforto, funcionalidade e estética refinada.

Ao longo dos anos, a PKB Arquitetura tem se destacado por transformar espaços com soluções criativas e sensíveis, contribuindo para o cenário arquitetônico contemporâneo brasileiro.




FOTO REAL DE ACERVO PRÓPRIO

**PULSE** NASCE
EM UMA ESQUINA ICÔNICA.

Rua Dr. Tavares de Macedo
esquina com a Rua Presidente Backer.

UM CONVITE PARA UMA VIDA
QUE PULSA INTENSAMENTE.

A 250m da Praia de Icaraí.



FOTOGRAFIA: DAVID ARRAIS



FOTOGRAFIA: DAVID ARRAIS



FOTOGRAFIA: DAVID ARRAIS

ONDE A CIDADE REVELA
SEU COMPASSO MAIS VIBRANTE.



FOTOGRAFIA: DAVID ARRAIS

## CERCADO POR ESTILO, CULTURA, MOVIMENTO.

A uma quadra do polo de moda de Icaraí.



FOTOGRAFIA: DAVID ARRAIS



FOTOGRAFIA: DAVID ARRAIS



FOTOGRAFIA: DAVID ARRAIS

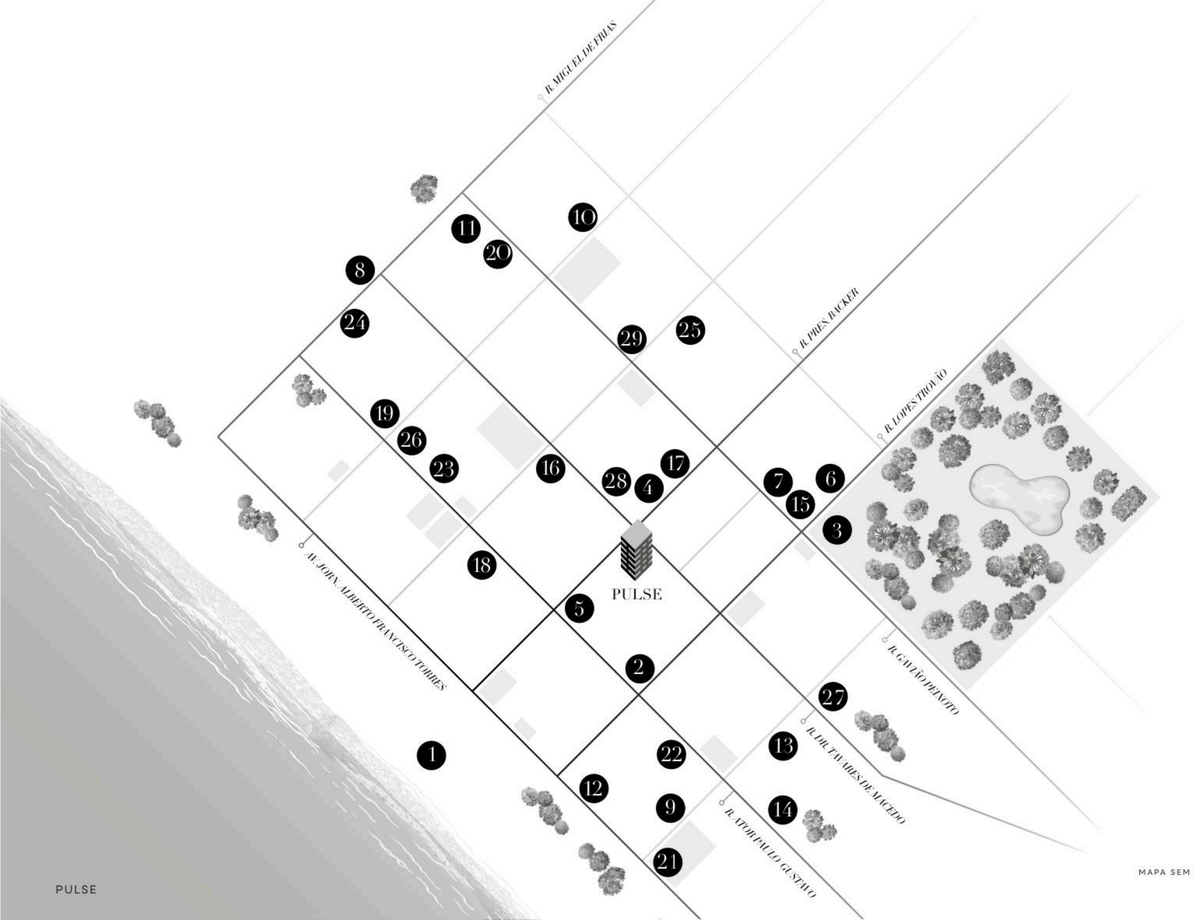
AQUI, A PROXIMIDADE NÃO É CONVENIÊNCIA: É CURADORIA.
UM ENDEREÇO QUE NÃO SEGUE TENDÊNCIAS, DITA O RITMO.



FOTOGRAFIA: DAVID ARRAIS



FOTOGRAFIA: DAVID ARRAIS




MAPA SEM ESCALA

# AO LADO DO QUE IMPORTA. PRÓXIMO AO QUE INSPIRA.

*CONECTADO A TUDO O QUE FAZ PARTE DO SEU*

# *LIFE*STYLE.

## *A POUCOS METROS DE VOCÊ*

1_ Praia de Icaraí
2_ Polo de Moda
3_ Campo de São Bento
4_ Padaria Santa Marta
5_ Confeitaria Beira Mar

## *EDUCAÇÃO*

6_ Fisk
7_ Colégio e Curso PH
8_ Colégio São Vicente de Paulo
9_ Cultura Inglesa

## *EXTRACURRICULARES*

10_Escola de dança – Âmbar + Ana Botafogo
11_BelloBalletto

## *BEM-ESTAR*

12_ Clube Central
13_ Academia Bio Ritmo
14_ Bodytech
15_ Werner Coiffeur
16_ Living Fitness
17_ Bora! Fitness

## *MERCADOS*

18_ Real Supermercados
19_ Hortifruti
20_ Pomar

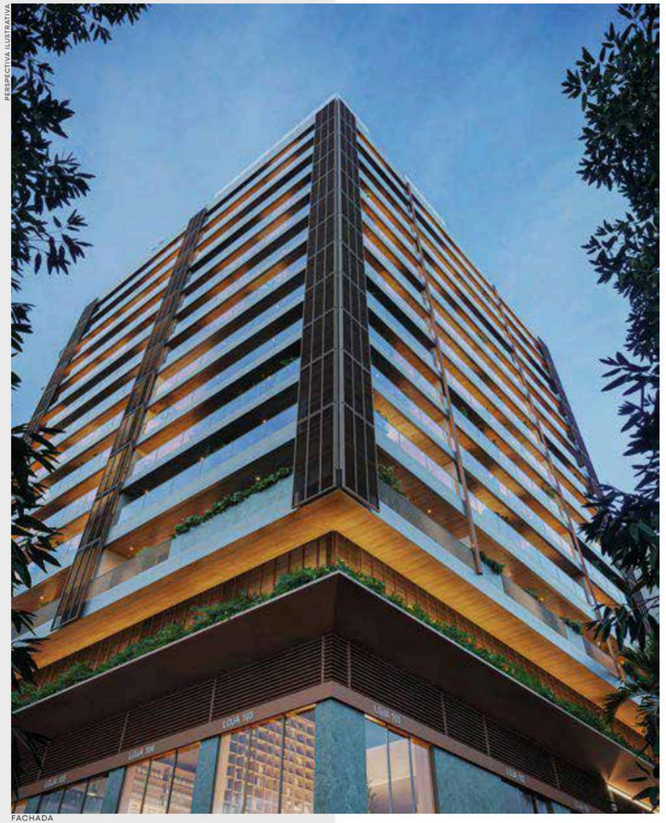
## *GASTRONOMIA*

21_ Calebito
22_ Pão & Etc.
23_ Nema
24_ Noi
25_ Porto do Sabor

## *FARMÁCIAS E LABS.*

26_ Droga Raia
27_ Labs A+
28_ Laboratório Bittar
29_ Drogaria Venancio

# PULSE
BY SOTER



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

FACHADA

# A VIDA NO SEU RITMO



FOTOGRAFIA: DAVID ARRAIS

DIFERENCIAIS DE

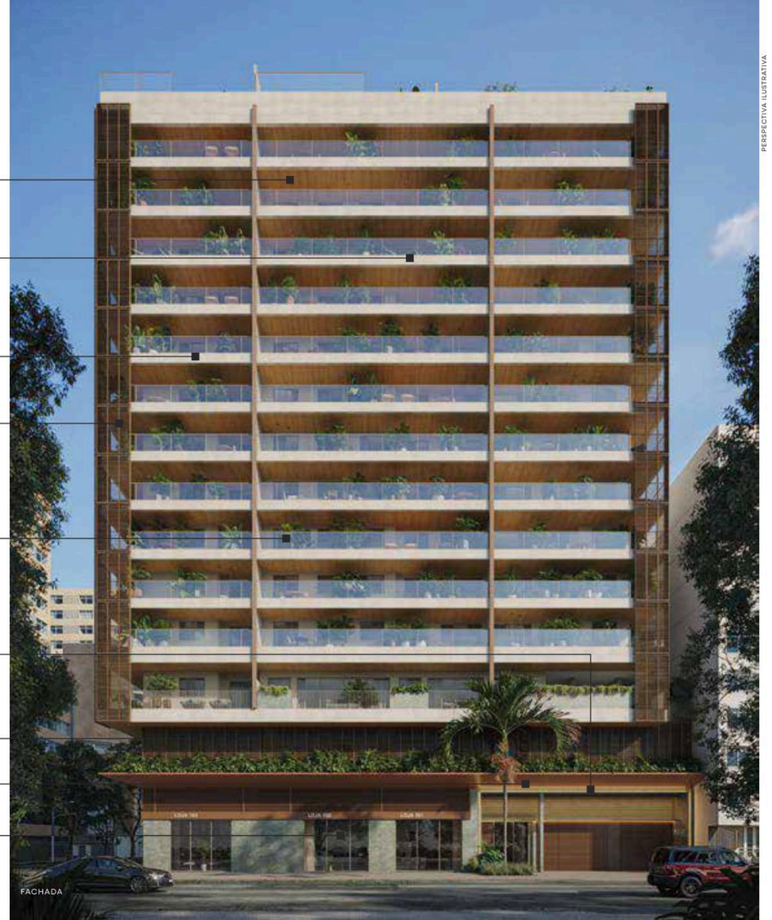
# *FACHADA*

No Pulse, a arquitetura é traduzida através das linhas bem marcadas e das texturas, que dialogam com a luz e com o entorno, dando forma a uma fachada que vibra junto à paisagem urbana.

Cada elemento foi pensado para expressar o ritmo e a firmeza, do desenho das varandas à composição dos materiais, que refletem a energia contemporânea e a harmonia entre estética e funcionalidade.

Mais do que um edifício, Pulse é uma manifestação arquitetônica do tempo presente: viva, pulsante e em constante evolução.

- Forro do teto em tom natural de madeira nas varandas, adicionando textura e contraste visual.
- Revestimentos em tons neutros conferem atemporalidade e um refinamento que valoriza o conjunto.
- Viga da varanda revestida em porcelanato, favorecendo a durabilidade da fachada.
- Detalhes em texturas e painéis venezianas adicionam profundidade e aquecimento visual, equilibrando a estética contemporânea.
- Guarda-corpos com vidro incolor ampliam a sensação de integração entre os ambientes internos e favorecem a entrada de luz natural.
- Projeto de iluminação que realça os detalhes arquitetônicos durante a noite.
- Paisagismo assinado, conectando arquitetura e natureza.
- Acesso recuado, promovendo mais privacidade e segurança para os moradores.
- Fachada ativa, integrando o Pulse ao bairro, promovendo a interação entre o espaço público e o privado e oferecendo mais serviços aos pedestres e moradores.



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

FACHADA




PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

# *EMBASAMENTO*

O embasamento foi concebido para traduzir imponência e sofisticação desde o primeiro olhar. A integração harmoniosa entre linhas retas e granito valoriza a base do Pulse, garantindo presença marcante na paisagem urbana.

A iluminação cênica cuidadosamente projetada pela PKB Arquitetura destaca volumes e proporções, criando uma atmosfera sofisticada, tanto para quem contempla de fora quanto para quem vivencia os espaços.

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA





IMAGEM ILUSTRATIVA

# *BICICLETÁRIO*

- Uma vaga por unidade, garantindo organização e comodidade para todos os moradores.
- Previsão de tomadas para carregamento de bicicletas elétricas.
- Compressor de ar para manutenção prática e rápida dos pneus.

# ESPAÇO *DELIVERY*

- Refrigerador para conservação de alimentos.
- Previsão de infraestrutura para instalação de câmera de segurança.
- Espaço com suporte para equipamentos de refrigeração.
- Espaço entregue mobiliado.



IMAGEM ILUSTRATIVA



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

# *MINIMARKET*

- Conveniência 24h, exclusiva para moradores.
- Curadoria de produtos essenciais para o dia a dia.
- Infraestrutura com monitoramento por câmeras de segurança.
- Design contemporâneo e integrado ao conceito arquitetônico do Pulse.
- Espaço com suporte para equipamentos de refrigeração.



# *LA*
# ZER

**MAIS DE 1.000M² DE LAZER** PARA VOCÊ
SAIR DA INÉRCIA, PEGAR IMPULSO E DEIXAR
A SUA MELHOR VERSÃO ACONTECER.

PULSE IMAGEM ILUSTRATIVA

# MASTERPLAN

## ÁREAS DE LAZER

| | |
|---|---|
| 01 | Salão de festas |
| 02 | Jardim festas |
| 03 | Espaço Gourmet |
| 04 | Varanda Gourmet |
| 05 | Minimarket |
| 06 | Lounge Ritmo |
| 07 | Solarium |
| 08 | Piscina adulto e infantil |
| 09 | Lounge Movimento |
| 10 | Estar Energia |
| 11 | Sauna e ducha |
| 12 | Brinquedoteca |
| 13 | Playground |
| 14 | Coworking |
| 15 | Academia |
| 16 | Espaço Funcional |






PERSPECTIVA ILUSTRATIVA



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA



# DIFERENCIAIS DE **ÁREAS COMUNS:**

**POSSIBILIDADE DE INTEGRAÇÃO ENTRE SALÃO DE FESTAS E ESPAÇO GOURMET**
Com 140m² de área total, os ambientes se conectam de forma fluida, permitindo diferentes configurações para encontros e celebrações. A integração entre salão de festas, espaço gourmet e suas varandas amplia a sensação de conforto, cenário que combina elegância e descontração.

**ACADEMIA E ESPAÇO FUNCIONAL INTEGRADOS**
A academia e o Espaço Funcional formam um ambiente amplo e completo para diferentes tipos de treino. O espaço foi planejado para oferecer conforto e liberdade de movimento, permitindo que os moradores treinem com tranquilidade, aproveitando ao máximo os equipamentos em uma área de 140m² ao total.

**INTEGRAÇÃO ENTRE BRINQUEDOTECA E PLAYGROUND**
O brincar acontece em movimento, entre o conforto da brinquedoteca e a vitalidade do playground ao ar livre. Com 115m² totais integrados, os espaços foram projetados para estimular a imaginação e o contato com a natureza. A ampla incidência de luz natural convida as crianças a explorarem o dia, enquanto o ambiente interno oferece acolhimento e estímulos visuais para momentos de diversão segura e criativa.

**PREVISÃO DE INFRAESTRUTURA PARA WI-FI**
Lazer pensado para o cotidiano conectado, com previsão de infraestrutura para Wi-Fi, acompanhando o ritmo da vida moderna.

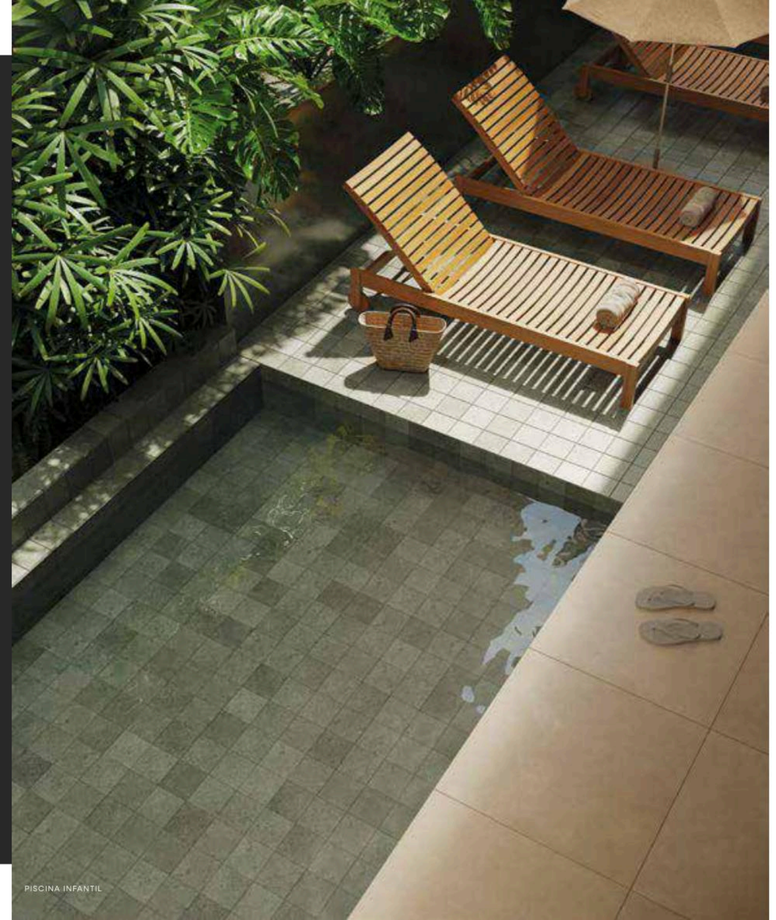
**PREVISÃO DE INFRAESTRUTURA PARA FECHADURA ELETRÔNICA**
Espaços planejados com infraestrutura para fechaduras digitais, garantindo praticidade, segurança e liberdade no uso dos ambientes.

**PROJETO DE ILUMINAÇÃO ESPECIAL**
Assinado pela PKB Arquitetura, o projeto luminotécnico foi desenvolvido exclusivamente para valorizar cada ambiente de lazer, criando cenários que acompanham o ritmo do dia e realçam a atmosfera de conforto e elegância durante a noite.

**PAISAGISMO INTEGRADO AO LAZER**
O paisagismo do Pulse foi pensado como extensão natural dos espaços de lazer. Assinado pela Sá & Almeida, o projeto traz uma vegetação que se integra de forma orgânica à arquitetura, criando um cenário vivo, que traduz o equilíbrio entre natureza e contemporaneidade.

# *PISCINA ADULTO E INFANTIL*

Integradas ao paisagismo, as piscinas do Pulse convidam a momentos de relaxamento e lazer em família. Com áreas para adultos e crianças, o ambiente combina diversão e estética em perfeita harmonia. O solarium com espreguiçadeiras complementa a experiência, oferecendo um refúgio para aproveitar o dia.



PISCINA INFANTIL



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

PISCINA ADULTO E INFANTIL



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

# *LOUNGE RITMO*

Um refúgio para o ritmo intenso do dia a dia.
Com iluminação acolhedora, acabamento em pedra e granito, integração com o verde e um Minimarket integrado, o Lounge Ritmo promove um convite à pausa e ao encontro.



IMAGEM ILUSTRATIVA

SALÃO DE FESTAS

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA



ESPAÇO GOURMET



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

# *ESPAÇO FUNCIONAL*

- Integração direta com a academia interna, ampliando as possibilidades de treino em ambientes abertos e climatizados.
- Espaço ao ar livre ideal para práticas de alongamento, yoga, ginástica funcional e treinos livres.
- Conexão com o paisagismo, que proporciona bem-estar, frescor e sensação de equilíbrio durante o exercício.



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA



BRINQUEDOTECA

# *BRINQUEDOTECA*

Na brinquedoteca do Pulse, a energia da infância ganha espaço para se movimentar livremente. Um ambiente pensado para despertar a criatividade, estimular descobertas e transformar cada brincadeira em uma experiência cheia de vida.

- Mesas para atividades multidisciplinares.
- Piscina de bolinhas.
- Brinquedos para desenvolver habilidades motoras.

# *PLAYGROUND*

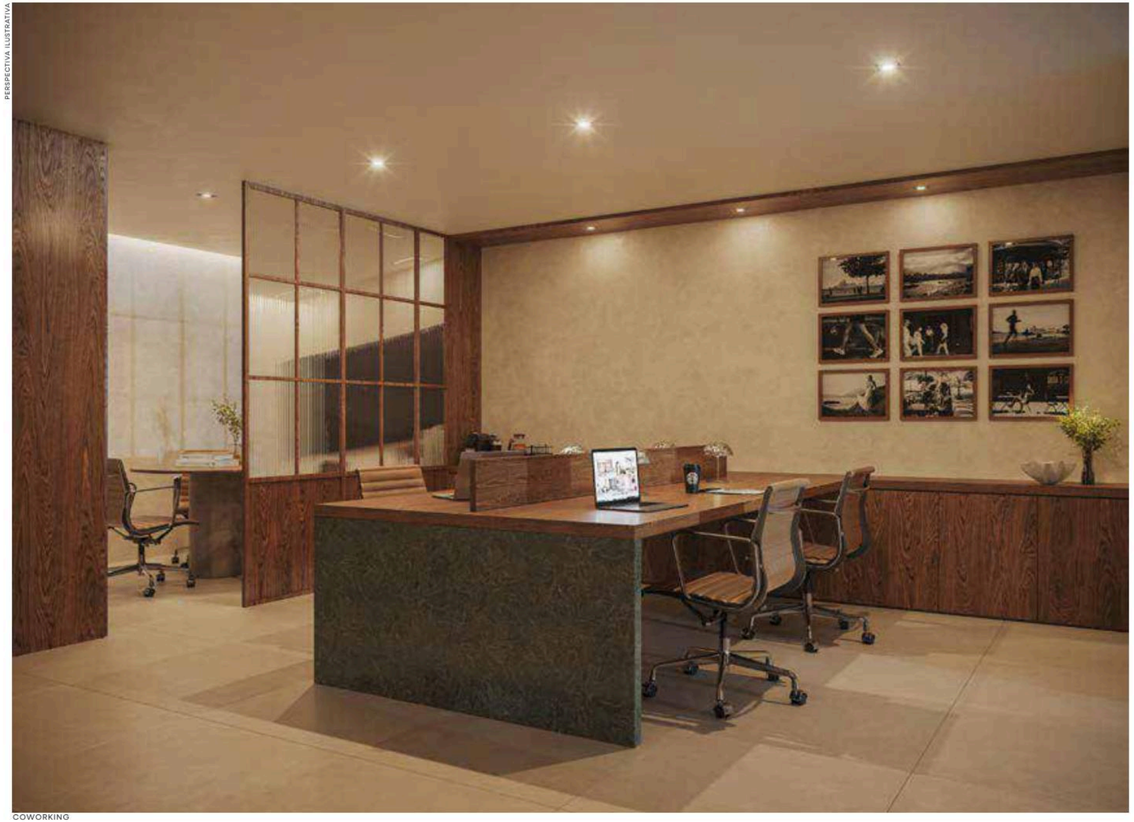
Espaço descoberto que, integrado à brinquedoteca, tem 115m², com proteção parcial para ampliar o tempo de uso e o conforto térmico. Com piso emborrachado, oferece segurança e integração paisagística, valorizando a natureza.

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA



PLAYGROUND

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA



COWORKING

# *COWORKING COM SALA DE REUNIÃO*

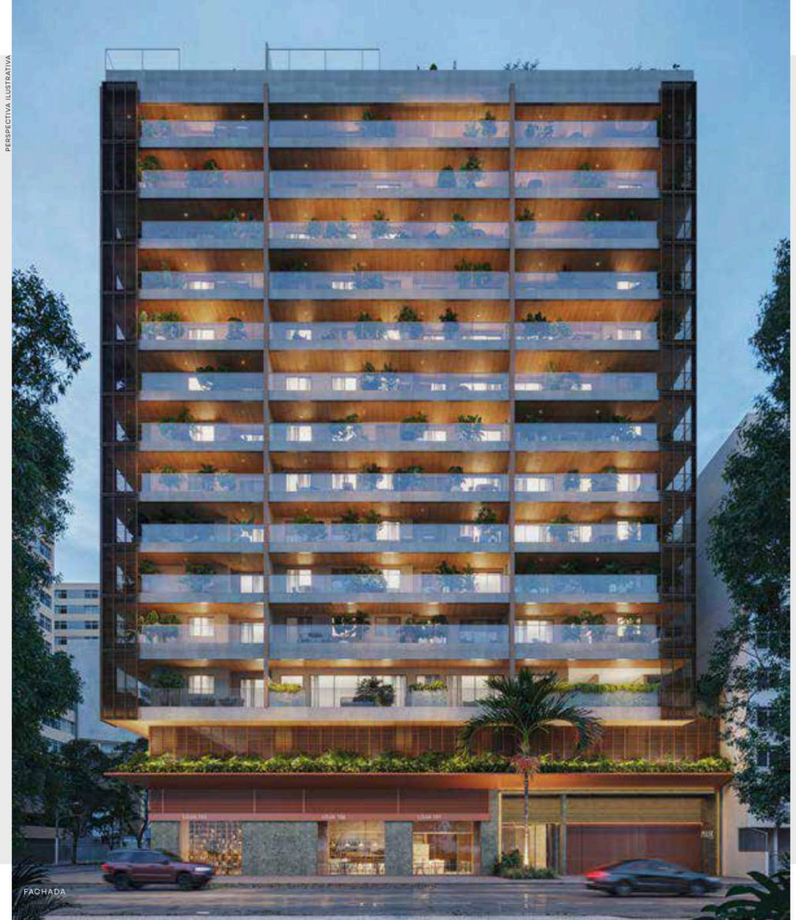
- Espaço de coworking com estações individuais e área colaborativa.
- Sala de reunião com televisão.
- Projeto de iluminação pensado para conforto visual e foco.
- Design contemporâneo com acabamentos que equilibram funcionalidade e estética.
- Climatização para maior bem-estar durante o uso.

# PULSE
BY SOTER

## 4, 3 E 2 QUARTOS ALL SUÍTES

**Amplos apartamentos de 89,65m² a 180,20m² com até 2 vagas de garagem.**

**Coberturas duplex e lineares de 232,37m² a 296,29m² com até 3 vagas de garagem.**



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

FACHADA

# *DIFERENCIAIS DE PLANTA*

## APARTAMENTOS TIPO E UP GARDEN

PULSE
BY SOTER

ACABAMENTO DE GRANITO NO GUARDA-CORPO DAS JANELAS

CORREDORES E CIRCULAÇÃO COM MÍNIMO DE 90 CM DE LARGURA

PISO 100% EM PORCELANATO 90X90 CM EM TODO O APARTAMENTO

SUÍTE MASTER DOS APARTAMENTOS DE 4 SUÍTES COM DIMENSÃO PARA CAMA DO TIPO *KING SIZE*




INFRAESTRUTURA PARA INSTALAÇÃO DE COIFA NA COZINHA

PONTO PARA FORNO ELÉTRICO NA COZINHA

VARANDA PERMEANDO A SALA E OS QUARTOS

JANELAS E PORTAS DAS VARANDAS COM ACABAMENTO DE VIDRO INCOLOR

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

TOMADAS USB-C NA SALA DE ESTAR

RALOS LINEARES NOS BOXES DOS BANHEIROS

APARTAMENTOS DE 4 SUÍTES COM AMPLITUDE PARA MESA DE JANTAR DE 8 LUGARES

ÁGUA QUENTE E FRIA NOS BANHEIROS E NA COZINHA

BANHEIROS E COZINHA REVESTIDOS ATÉ O TETO

INFRAESTRUTURA PARA INSTALAÇÃO DE FILTRO NA COZINHA

INFRAESTRUTURA PARA LAVA-LOUÇA NA COZINHA



IMAGEM ILUSTRATIVA

# LEVEZA

## APARTAMENTO 4 SUÍTES

301 | Área Privativa: 181,70m²

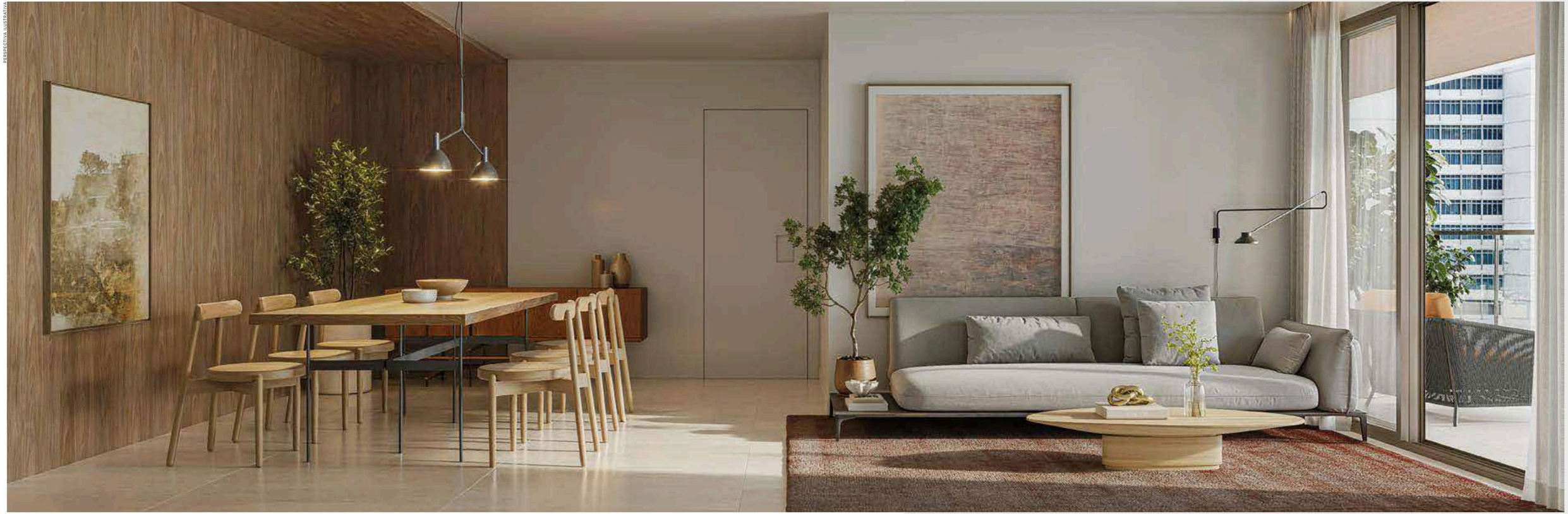
401 a 1301 | Área Privativa: 178,47m²




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



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA



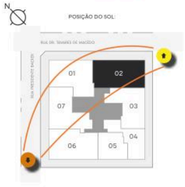
SALA - COLUNA 01

## APARTAMENTO 4 SUÍTES

302 | Área Privativa: 198,68m²

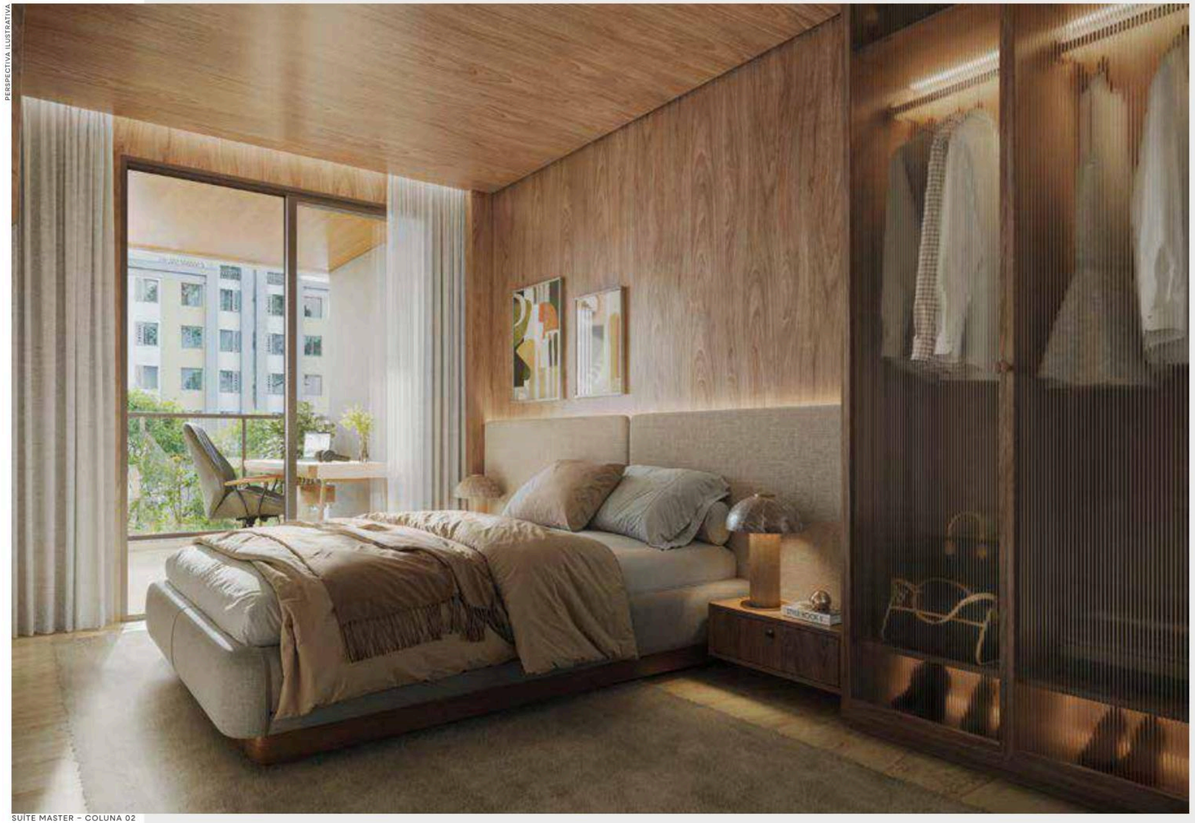
402 a 1402 | Área Privativa: 177,31m²




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

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA



SUÍTE MASTER – COLUNA 02

## APARTAMENTO 3 SUÍTES

403 a 1303 | Área Privativa: 125,45m²







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

## APARTAMENTO 3 SUÍTES

404 a 1304 | Área Privativa: 126,30m²







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

# *ES*
# TI
# LO

Quando um projeto é expressão de identidade, cada detalhe se transforma em uma experiência de bem-viver.



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

SALA E COZINHA – COLUNA 03

## APARTAMENTO 2 SUÍTES

405 a 1405 | Área Privativa: 89,65m²




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







PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

SALA E VARANDA – COLUNA 05

## APARTAMENTO 4 SUÍTES

406 a 1306 | Área Privativa: 177,45m²

1406 | Área Privativa: 180,20m²




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






COZINHA – COLUNA 06

PERSPECTIVA ILUSTRATIVA



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA





IMAGEM ILUSTRATIVA

# *CON*FORTO

O refúgio perfeito para desacelerar. Com dimensões generosas e design pensado para o conforto, a suíte master dos apartamentos de 4 suítes do Pulse acomoda uma cama *king size*, valorizando a sensação de amplitude e liberdade. Um ambiente que traduz o equilíbrio entre privacidade e bem-estar.

# APARTAMENTO 4 QUARTOS

407 a 1307 | Área Privativa: 166,08m²




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






PERSPECTIVA ILUSTRATIVA



SUÍTE MASTER – COLUNA 07

# *EQUI LÍBRIO*

Um ambiente que traduz o equilíbrio entre sofisticação e conforto. Varanda contínua, luz natural e proporções generosas revelam um espaço pensado para viver com amplitude e sentir o tempo fluir com leveza.



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

SALA – COLUNA 07




IMAGEM ILUSTRATIVA

## SUSTENTABILIDADE E CONFORTO

- Hidrômetro individual para as unidades.
- Sistema de reaproveitamento de águas pluviais.
- Luz com sensor de presença nas escadas e no hall dos apartamentos.
- Iluminação inteligente nas garagens através de circuitos independentes.
- Torneiras e misturadores com arejadores.
- Uso de bacias sanitárias com duplo acionamento.
- Paisagismo com utilização de vegetação nativa integrado ao projeto.
- Áreas comuns e acessos com iluminação por lâmpadas de LED.
- Ambientes de lazer com iluminação natural, direta e indireta.



IMAGEM ILUSTRATIVA

## SEGURANÇA E TECNOLOGIA

- Previsão de infraestrutura para carregamento de carros elétricos.
- Circuito elétrico com proteção (IDR).
- Sistema de circuito fechado CFTV.
- Acesso à garagem com sensor para identificação e abertura da porta.
- Espaço Delivery e Minimarket com previsão de infraestrutura para instalação de câmeras de segurança.
- Elevadores com operação de resgate automático.
- Elevadores com sistema regenerativo de energia.
- Espaços de lazer cobertos, com previsão de infraestrutura para controle de acesso por fechadura eletrônica.
- Hall e ambientes de lazer fechados e climatizados.
- Bicicletário equipado com compressor e tomadas para carregamento de bicicletas elétricas.

# *CARREGAMENTO DE CARROS ELÉTRICOS*

O Pulse já será entregue com estrutura preparada para a instalação de uma central de controle e administração das recargas de veículos elétricos.

Cada unidade do Pulse contará com uma vaga de garagem já prevista para receber um carregador, conforme memorial descritivo.



IMAGEM ILUSTRATIVA

# 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.

**OPÇÕES DE PLANTA**

**OPÇÕES DE ACABAMENTO PARA A UNIDADE** (PISO, BANCADAS E METAIS).

**OPÇÃO DE INCLUSÃO DE FECHADURA ELETRÔNICA NA PORTA DE ENTRADA**

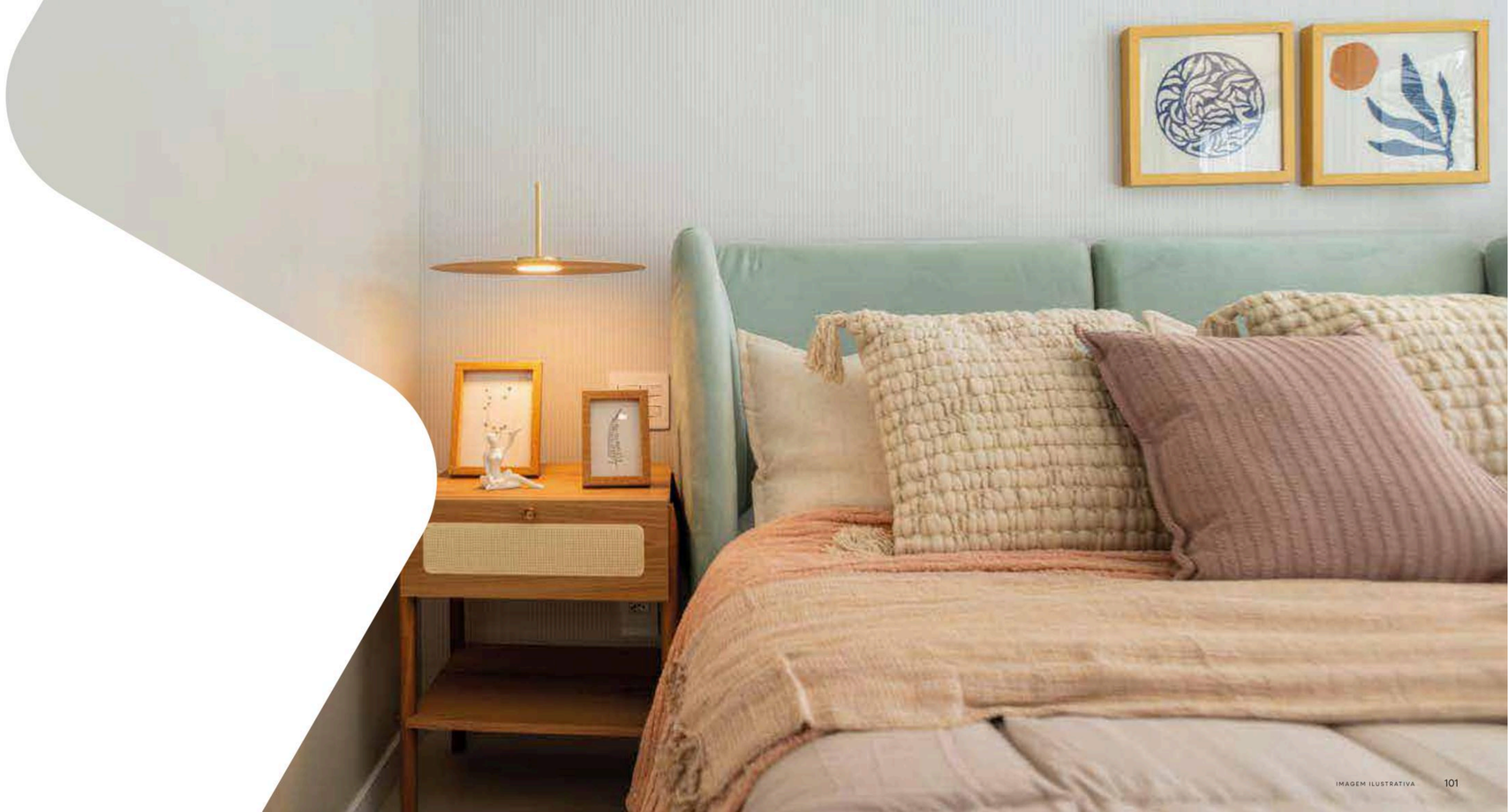


IMAGEM ILUSTRATIVA

# MEMORIAL DESCRITIVO

O Pulse by Soter é um empreendimento misto composto por 1 (um) prédio, com embasamento constituído pelos pavimentos subsolo 2, subsolo 1, térreo, pavimento intermediário e garagem elevada, destinados a 9 (nove) lojas comerciais, aos acessos e ao estacionamento de veículos com 127 (cento e vinte e sete) vagas vinculadas às unidades autônomas e 9 (nove) vagas para uso das lojas comerciais. O edifício possui ainda 1 (um) pavimento destinado a lazer e a 2 (dois) apartamentos up garden de 4 (quatro) suítes, 10 (dez) pavimentos tipo, último tipo e cobertura, destinados a 42 (quarenta e dois) apartamentos de 4 (quatro) suítes, 20 (vinte) apartamentos de 3 (três) suítes, 11 (onze) apartamentos de 2 (duas) suítes, 4 (quatro) coberturas duplex e 2 (duas) coberturas lineares, totalizando 81 unidades autônomas residenciais.

## 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 - Sala / Galeria/ Circulação**
- Piso Porcelanato
- Rodapé Em MDF, madeira, PVC wood ou poliestireno com revestimento polimérico branco.
- Paredes Revestimento liso com pintura plástica.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

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

**2.3 - Quartos / Suítes**
- Piso Porcelanato.
- Rodapé Em MDF, madeira, PVC wood ou poliestireno com revestimento polimérico branco.
- Paredes Revestimento liso com pintura plástica.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

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

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

**2.6 - Área de Serviço**
- Piso Porcelanato.
- Paredes Elemento cerâmico até o teto.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

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

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

**2.9 - Despensa**
- Piso Porcelanato.
- Rodapé Em MDF, madeira, PVC wood ou poliestireno com revestimento polimérico branco.
- Paredes Revestimento liso com pintura plástica.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

**3 - Coberturas**

**3.1 - Sala / Galeria / Circulação**
- Piso Porcelanato.
- Rodapé Em MDF, madeira, PVC wood ou poliestireno com revestimento polimérico branco.
- Paredes Revestimento liso com pintura plástica.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

**3.2 - Quartos / Suítes**
- Piso Porcelanato.
- Rodapé Em MDF, madeira, PVC wood ou poliestireno com revestimento polimérico branco.
- Paredes Revestimento liso com pintura plástica.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

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

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

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

**3.6 - Área de Serviço**
- Piso Porcelanato.
- Paredes Elemento cerâmico até o teto.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

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

**3.8 - Despensa**
- Piso Porcelanato.
- Rodapé Em MDF, madeira, PVC wood ou poliestireno com revestimento polimérico branco.
- Paredes Revestimento liso com pintura plástica.
- Teto Rebaixado em gesso com pintura plástica.

**3.9 - Terraços descobertos**
- Piso Porcelanato.
- Paredes De acordo com o projeto da fachada.
- Rodapé Em porcelanato.

**3.10 - Piscina** Em elementos cerâmicos.

**3.11 - Deck** Em madeira.

**3.12 - Sauna**
- Paredes Porcelanato ou pastilha.
- Rodapé Porcelanato ou pastilha.
- Teto Rebaixado em PVC.

## ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

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

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

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

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

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

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

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

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

**Piscina Adulto / Infantil**
- Piso Revestimento cerâmico e/ou pastilha e/ou porcelanato.
- Paredes Revestimento cerâmico e/ou pastilha e/ou porcelanato.

**Sauna**
- Piso Porcelanato ou pastilha.
- Paredes Porcelanato e/ou pastilha e/ou revestimento cerâmico.
- Teto Rebaixado em PVC.

## ACESSÓRIOS

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

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

**Metais Sanitários**
Serão cromados ou em cor das marcas Deca, Fabrimar, Tigre, Docol ou similar

**Louças Sanitárias**
Das marcas Incepa, Celite, Deca, Docol ou similar, branca ou em cor.

**Esquadrias de Alumínio (ou PVC).**
Pintura eletrostática conforme especificações do Projeto Arquitetônico.

**Esquadrias de Madeira**
Portas, marcos e alizares executados em MDF com acabamento PET LACCA ou pintura UV, padrão Concrem Wood, Nacional Madeira, Pormade, Sincol ou equivalente.

## EQUIPAMENTOS

**Elevadores**
Serão instalados 4 (quatro) elevadores da marca Atlas Schindler, TK Elevadores, 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 em cozinhas, banheiros sociais e banheiros das suítes será feito por intermédio de aquecedor de passagem a gás. Nos banheiros de serviço, apenas os chuveiros serão aquecidos, por meio de um ponto de energia para instalação de chuveiro elétrico. Os aquecedores a gás e chuveiros elétricos serão fornecidos e instalados pelos proprietários.

**Carregamento de carros elétricos**
O empreendimento será entregue com infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação de carregadores para veículos elétricos, contemplando 1 (uma) vaga por unidade autônoma. A solução foi exclusivamente projetada para contratação de sistema profissional, credenciado e confiável de central(is) de controle com carregadores inteligentes que garantam o limite de corrente adequado para recarga dos veículos. A implantação e o gerenciamento do sistema de carregamento elétrico deverão ser realizados por empresa especializada contratada pelo condomínio, sendo os carregadores adquiridos pelos respectivos condôminos conforme as especificações do sistema.

## INSTALAÇÕES

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

**Hidráulica e Gás**
Serão executadas em estrita obediência às normas da ABNT e ao regulamento da Águas de Niterói e CEG, consoante projetos 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 split para a sala e para 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 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; freezers; geladeiras; aquecedores de passagem; boilers e/ou chuveiros elétricos; decoração; pergolado; marcenaria; mobiliários e equipamentos; sistema de internet e intranet, sistema de segurança, antena coletiva de TV e TV por assinatura; fornecimento e instalação de equipamentos de energização (geradores, cabos, chaves, isoladores, etc.); churrasqueiras; e todos os projetos relativos aos equipamentos e serviços acima descritos.

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



# **Seu sonho**, nosso compromisso.

SOTER
ENGENHARIA

Somos comprometidos com a excelência e a inovação contínua.

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

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

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

## NOSSOS NÚMEROS FALAM POR NÓS

+ de **58** anos de atuação

+ de **95** empreendimentos incorporados

+ de **950 MIL** $m^2$ construídos

+ de **7.000** unidades entregues

**100%** das obras entregues no prazo

## PROPÓSITO E INSPIRAÇÃO

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

É muito gratificante constatar que o nosso padrão de acabamento, que sempre nos diferenciou, ao longo dos anos tornou-se a nossa marca registrada. Além disso, considero que a busca incansável por oferecer o melhor produto, o apreço pela estética imponente e o compromisso com os prazos que estabelecemos com os 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 por conforto, comodidade, a valorização do contato com a natureza e o investimento seguro. Acreditamos que esse é o caminho para que, além de nos mantermos como uma referência no nosso mercado de atuação, deixemos um legado positivo para as próximas gerações; e esse é o nosso maior objetivo. É para isso que continuamos construindo.



**Fernando Policarpo**
presidente e sócio-fundador
da SOTER Engenharia

# MANIFESTO

Para nós, as pessoas estão sempre em primeiro plano. Trabalhamos todos os dias para que famílias vivam o melhor de suas vidas. De tudo o que já construímos, o que tem mais valor para nós é a confiança. O comprometimento com os sonhos dos nossos clientes é percebido através da entrega de um produto com o nosso padrão de qualidade, do qual nos orgulhamos muito.

Mais do que um produto, criamos espaços diferenciados. Palcos para momentos inesquecíveis. Não vendemos perfeição. Vendemos responsabilidade no que fazemos e, por essa razão, nunca entregamos um imóvel com atraso. Isso, para nós, vale muito: entregar o que é combinado.

Temos orgulho de ser uma empresa de portas abertas: é olhando no olho de cada cliente que edificamos segurança e traduzimos nossos valores. Mesmo que o tempo passe e novos desafios apareçam, isso nunca muda. Está na nossa essência. Queremos ser uma empresa duradoura. Ninguém tem pressa. O objetivo é deixar um legado e ter orgulho do que foi feito. Assim, vamos continuar acordando todos os dias, tendo a certeza de que seu sonho é real e será sempre nosso maior compromisso.

SOTER
ENGENHARIA



# 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 e 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 de 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 SAC. Ademais, recebemos o selo GPTW, que atesta a qualidade do nosso ambiente de trabalho e a satisfação dos nossos colaboradores.



## ENTRE OS **MAIS DE 95 EMPREENDIMENTOS INCORPORADOS**, ABAIXO ESTÃO OS NOSSOS LANÇAMENTOS MAIS RECENTES:



### ORIGEM

Origem evoca o ponto de partida. Um projeto que propõe um reencontro com nossas raízes em espaços que acolhem com alma e projetam o futuro com propósito. Com plantas de 1, 2 e 3 quartos, entre 42 e 159m², o empreendimento une conforto, estética e funcionalidade em um condomínio moderno, que convida à permanência e ao pertencimento.



### MAESTRO

Um verdadeiro convite à grandiosidade. Neste empreendimento, que une plantas tradicionalmente amplas, de 121 a 241m², em um condomínio moderno, com mais de 500m² de lazer e conveniência, buscamos valorizar a natureza exterior e conectá-la aos ambientes internos. Aqui, debruçado sobre o Campo de São Bento, cada cliente se sentirá em um palco imponente, à altura de momentos verdadeiramente espetaculares.



### ÍON ICARAÍ

Um projeto autêntico, capaz de despertar as melhores reações e te fazer experimentar a química perfeita para viver e investir. São mais de 600m² de lazer, serviços e conveniência, distribuídos em 3 pavimentos. O Íon tem a fórmula que une tecnologia, modernidade e bem-estar, garantindo um condomínio completo e eficiente



### VISI HUMAITÁ

Inspirado pela sofisticação e pelo 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.



### ATTRIUM ICARAÍ

Com uma proposta diferenciada de lazer, o Attrium traz ambientes integrados em um charmoso rooftop em seu projeto.  A proposta desse empreendimento é aguçar os sentidos e fazer o seu coração bater mais alto.



### THE EDGE

O empreendimento mais marcante da história de Niterói, entre a praia de Icaraí, o verde das montanhas e os jardins de Burle Marx. Aqui, a exclusividade encontrou o seu último espaço.



PERSPECTIVA ILUSTRATIVA

FACHADA

# PULSE
BY SOTER

RUA PRESIDENTE BACKER, 88
ICARAÍ | NITERÓI, RJ

soter.com.br/pulse

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 apresentado sob o nº 143618, no Cartório do 9º Ofício e Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição. Projeto de Construção aprovado na Prefeitura de Niterói sob o nº 080/008477/2021, sujeito a alteração. Responsável técnico: José Americano da Costa Franco Neto - CREA/RJ 2006104293. Arquiteto responsável: Joaquim Andrade Neto – CAU A62014. Material confeccionado em novembro de 2025.

SOTER
ENGENHARIA

Spin
CJ7604