THE

GROVE

ICARAÍ

ÚNICO POR NATUREZA.

SEU POR ESCOLHA.

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, garantindo qualidade de vida e retorno sobre o investimento.

Por meio 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 **59** 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 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
Sócio Fundador
SOTER Engenharia

SUMÁRIO

A SOTER 01

LOCALIZAÇÃO 12

O PROJETO 18

PADRÃO SOTER 38

LAZER E CONVENIÊNCIA 58

DIFERENCIAIS DE PLANTAS 104

CRICKET 108

PARK 130

DIFERENCIAIS DE SEGURANÇA E TECNOLOGIA 150

DIFERENCIAIS DE SUSTENTABILIDADE E CONFORTO 152

FICHA TÉCNICA 156

MEMORIAL DESCRITIVO 158

SINGULAR SOTER 160

MANIFESTO 162

PROPÓSITO E CERTIFICAÇÕES 164

SOTER
ENGENHARIA

APRESENTA:

THE
GROVE
ICARAÍ

HÁ LUGARES QUE SIMPLESMENTE NÃO SE REPETEM.

Pela forma como se inserem na cidade.

Pela maneira como atravessam o tempo.

Pela naturalidade com que reúnem tudo aquilo que realmente importa.



The Grove nasce desse encontro raro entre intenção e permanência. Cada escolha de arquitetura, paisagismo e design foi feita para criar algo que não depende de excessos para ser percebido, pois a verdadeira sofisticação não está no que se mostra.

ESTÁ NO QUE PERMANECE.

No traço de uma linha pensada por quem assina com autoridade.

Na paisagem que se transforma a cada estação.

Nos espaços e encontros que revelam novas formas de viver.

Em Icaraí, The Grove reúne cidade, natureza e bem-estar em uma experiência pensada para acompanhar as diferentes fases da vida.

Um lugar para quem se reconhece e, quando vê, entende que aquilo foi feito para si.

THE GROVE.

Único por natureza. Seu por escolha.





ÚNICO POR NATUREZA.

Um lugar que coloca a experiência de viver bem acima de qualquer excesso. Mais espaço para a qualidade de vida, mais integração com a paisagem, mais oportunidades para que a vida aconteça com naturalidade.

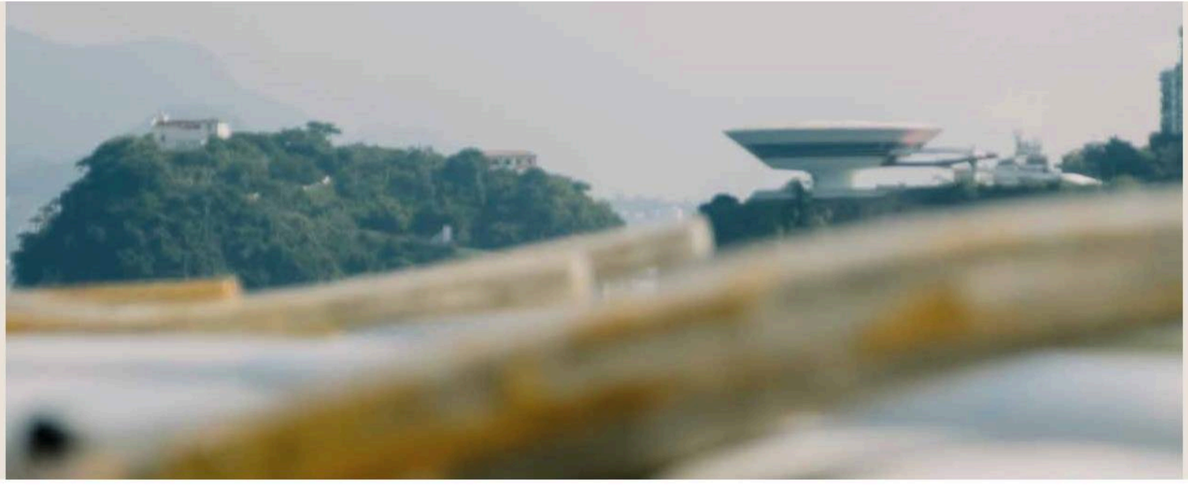


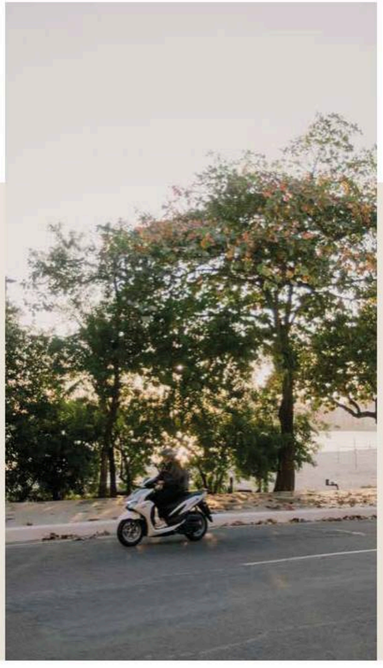
SEU POR ESCOLHA.

Um projeto pensado para acompanhar as suas diferentes versões, criar novas formas de encontro e preservar o que realmente importa: o seu absoluto bem-estar.

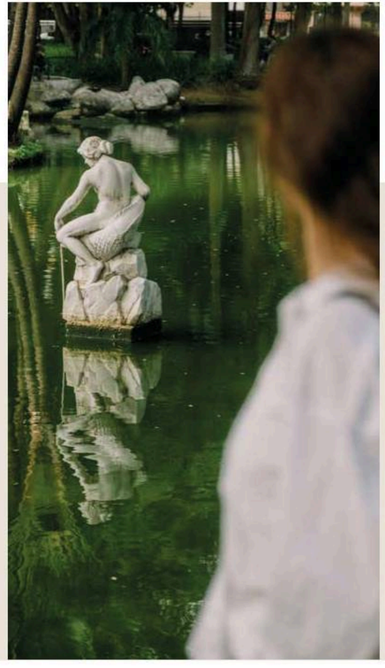
ICARAÍ - UM ENCONTRO ÚNICO

Viver aqui é estar no centro de uma rotina viva, completa e cheia de possibilidades.





A escolha de Icaraí para receber The Grove une conveniência, mobilidade urbana e o privilégio de estar em um dos bairros mais valorizados de Niterói.



É um endereço onde a vida acontece com naturalidade: a poucos passos da alta gastronomia, dos serviços essenciais, do Campo de São Bento, da Praia de Icaraí e dos caminhos que tornam possível fazer a vida a pé.



The Grove nasce em um bairro que acompanha diferentes estilos de vida: um lugar dinâmico e acolhedor, onde cidade e bem-estar se encontram para criar uma rotina com mais liberdade de escolha.



Rua Miguel de Frias, 270 - Icaraí

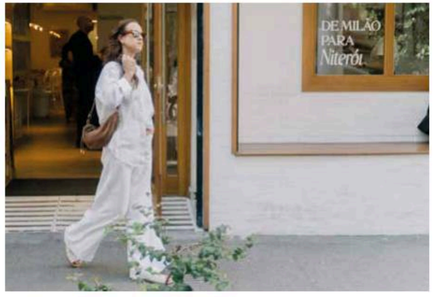
UM ENDEREÇO EM SINTONIA COM O SEU DIA

A localização do The Grove favorece uma rotina mais fluida, com fácil acesso às principais vias da cidade, promovendo a otimização no deslocamento.



O Polo Gastronômico a poucos passos

Restaurantes, cafés e bistrôs fazem parte da vida ao redor do The Grove, criando novas possibilidades para encontros, almoços, jantares e momentos especiais perto de casa.



O bairro ao alcance dos seus passos

Serviços, escolas, centros de saúde e comércio estão a poucos metros de distância.

PERTO DO QUE FACILITA
PRÓXIMO DO QUE INSPIRA

EDUCAÇÃO

01 Colégio Abel
02 Colégio São Vicente de Paulo
03 Colégio PH

BEM-ESTAR

04 Smartfit
05 Top Tennis
06 Rio Cricket

GASTRONOMIA

07 Madero
08 Noi
09 Confeitaria Beira-Mar
10 Baccio Di Latte

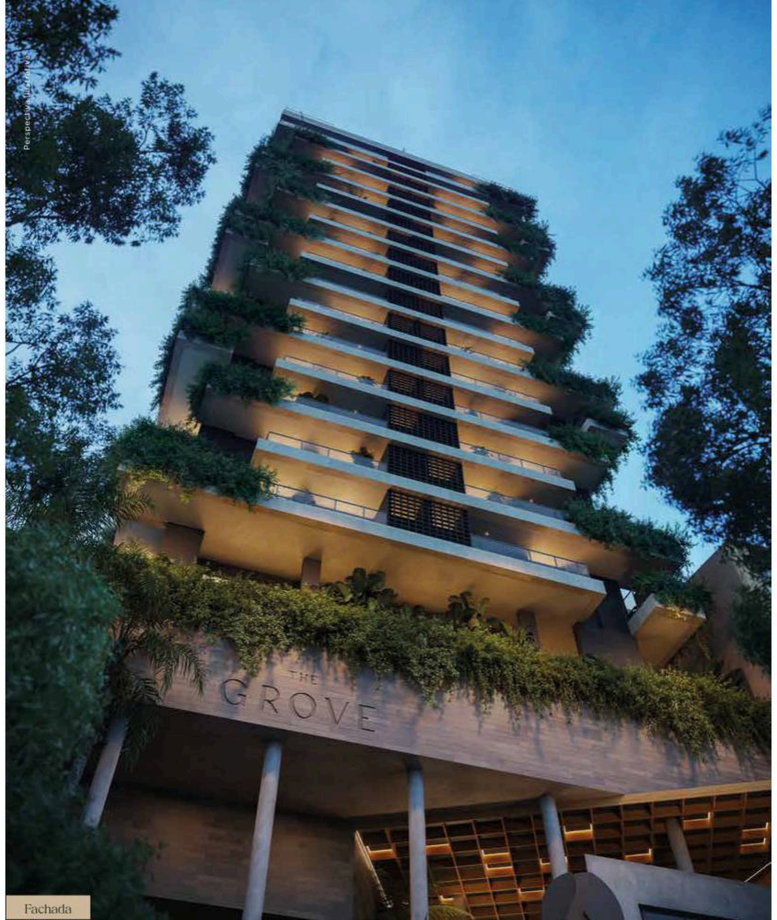
SAÚDE

11 LABS A+
12 Centro Hospitalar São Lucas
13 Otorrinos reunidos

FACILIDADES

14 Drogaria Venancio
15 Hortifruti
16 Teatro Eduardo Kraichete
17 Hachiko Pet Shop





Perspectiva ilustrada

Fachada

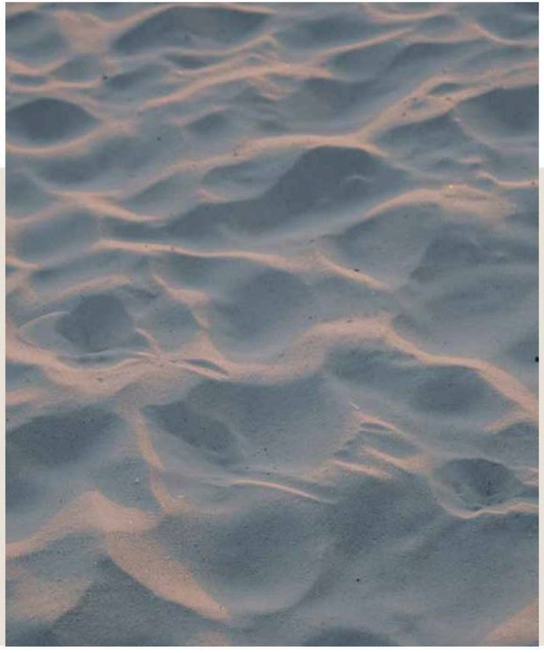
“The Grove nasceu de uma escolha consciente: abrir mão do óbvio para construir algo que realmente importa. Reunimos os melhores nomes da arquitetura, do paisagismo e das artes não por vaidade, mas por convicção de que quem escolhe um endereço está escolhendo uma forma de viver.

Este projeto é um marco para Icaraí e um legado para Niterói. Uma obra que vai transformar o entorno e redefinir o que é possível construir nesta cidade.”

Julio Kezem
Presidente Soter Engenharia

O PROJETO

No The Grove, cada decisão parte de uma mesma direção: transformar o ato de morar em uma experiência mais completa, mais confortável e em sintonia com o bem-estar.



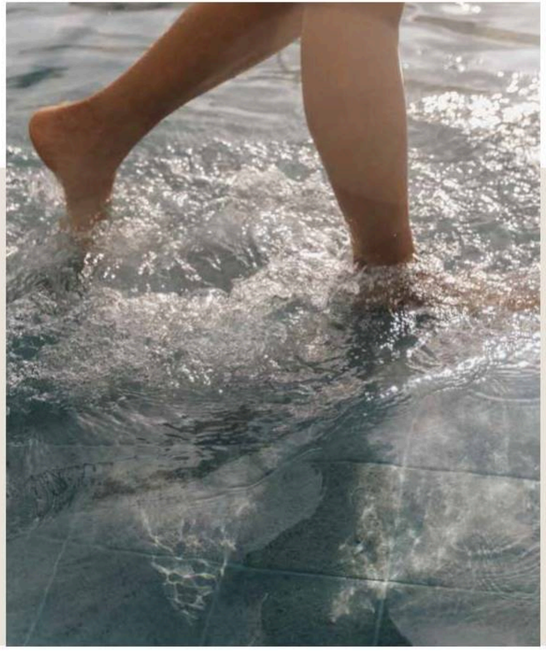
EXPERIÊNCIA

O potencial do terreno traduzido em qualidade de vida: mais conforto para o morador, com acesso imponente, espaços mais generosos e ambientes pensados para serem vividos de verdade.



ASSINATURAS

Especialistas em arquitetura, paisagismo, luz e arte reunidos para dar identidade, precisão e sofisticação ao empreendimento.



LAZER E CONVENIÊNCIA

Mais de 2.500 m² concebidos para ampliar a qualidade de vida, com ambientes pensados para diferentes perfis, ritmos e momentos.



Fachada

QUANDO O PROJETO ESCOLHE A EXPERIÊNCIA

Cada decisão revela a escolha de transformar o potencial do terreno em uma experiência encantadora. No The Grove, isso se traduz em valor para a forma de morar: no acesso mais imponente, nas áreas comuns mais confortáveis, nos espaços de convivência e em uma área de lazer com escala rara para Icaraí, somando mais de **2.500** m² de estrutura.

UM ENCONTRO DE OLHARES, UMA MESMA INTENÇÃO

Arquitetura, paisagismo, luz e arte se encontram para construir uma experiência de morar com presença, autenticidade e sofisticação.

A fachada e as áreas comuns assinadas por Sergio Conde Caldas, o paisagismo do Escritório Burle Marx, a iluminação de Maneco Quinderé e a arte de Bob Cardim revelam diferentes camadas do projeto.

O resultado é uma presença única em Icaraí, construída pela intenção de cada olhar e percebida nos detalhes que ultrapassam o projeto e atravessam o cotidiano.



Fachada

Perspectiva ilustrativa



Detalhe da fachada



"O The Grove nasce da convicção de que a arquitetura aproxima as pessoas do ambiente natural e, como consequência, promove uma vida mais equilibrada, saudável e humanizada."

Sergio Conde Caldas

FACHADA POR SERGIO CONDE CALDAS

Pela primeira vez em Niterói, a assinatura de Sergio Conde Caldas traz ineditismo e exclusividade absoluta ao empreendimento. A implantação dos edifícios, a composição da fachada e o desenho dos ambientes foram concebidos para estabelecer uma conexão permanente entre interior e exterior, transformando a natureza em parte da arquitetura. Jardins, espelhos d'água, grandes áreas verdes e espaços de convivência reforçam essa proposta, enquanto a integração entre arquitetura, paisagismo e arte confere ao projeto uma identidade única. Mais do que um marco arquitetônico, o The Grove propõe uma nova forma de viver: sofisticada, contemporânea e em sintonia com o bem-estar.



"Buscamos criar uma paisagem que faça parte da identidade do The Grove, unindo arquitetura, natureza e a riqueza da vegetação tropical brasileira."

PAISAGISMO POR ESCRITÓRIO BURLE MARX

Assinado pelo Escritório de Paisagismo Burle Marx, o projeto integra vegetação nativa da Mata Atlântica, espelhos d'água e áreas de convivência em uma composição que aproxima arquitetura e natureza de forma contínua. Uma monumental intervenção paisagística que se estende por 1.300 m² (o equivalente à área de 13 apartamentos de 100 m²).



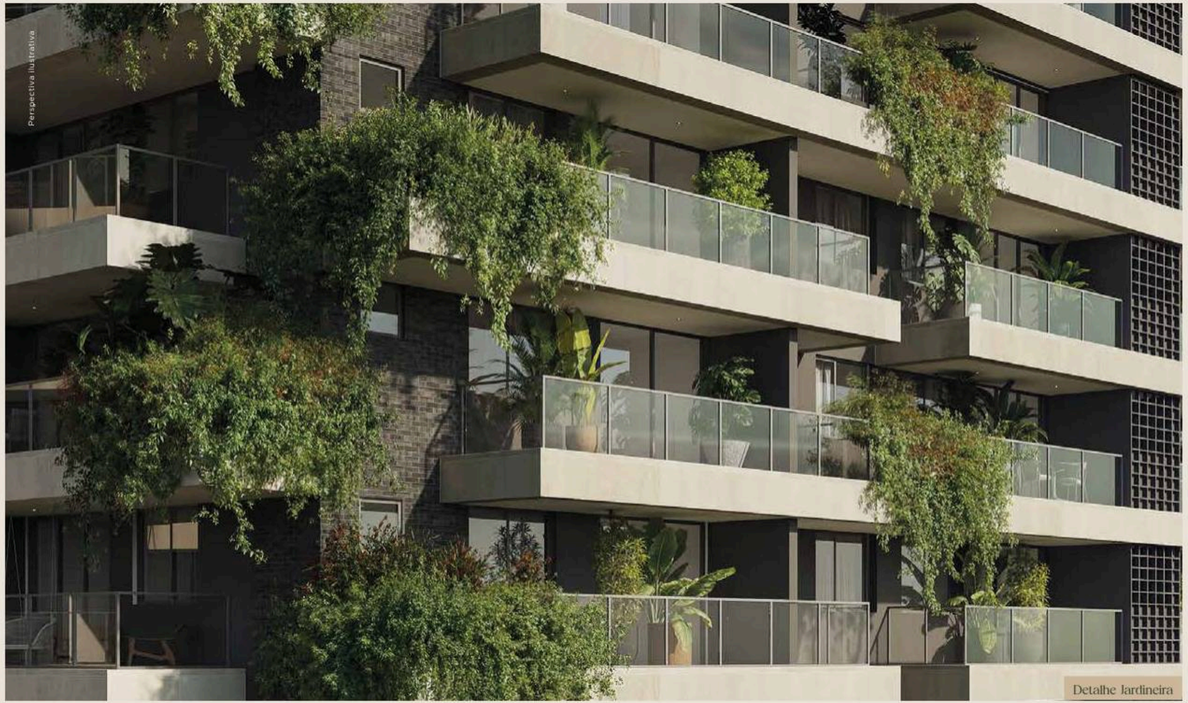
IRRIGAÇÃO AUTOMÁTICA: TECNOLOGIA E PRESERVAÇÃO DA FACHADA VERDE

No The Grove, a natureza não é um detalhe decorativo, mas parte estrutural da própria arquitetura. Para que o exuberante projeto paisagístico mantenha seu frescor e vitalidade originais ao longo do tempo, a tecnologia atua de forma silenciosa, precisa e inteligente.

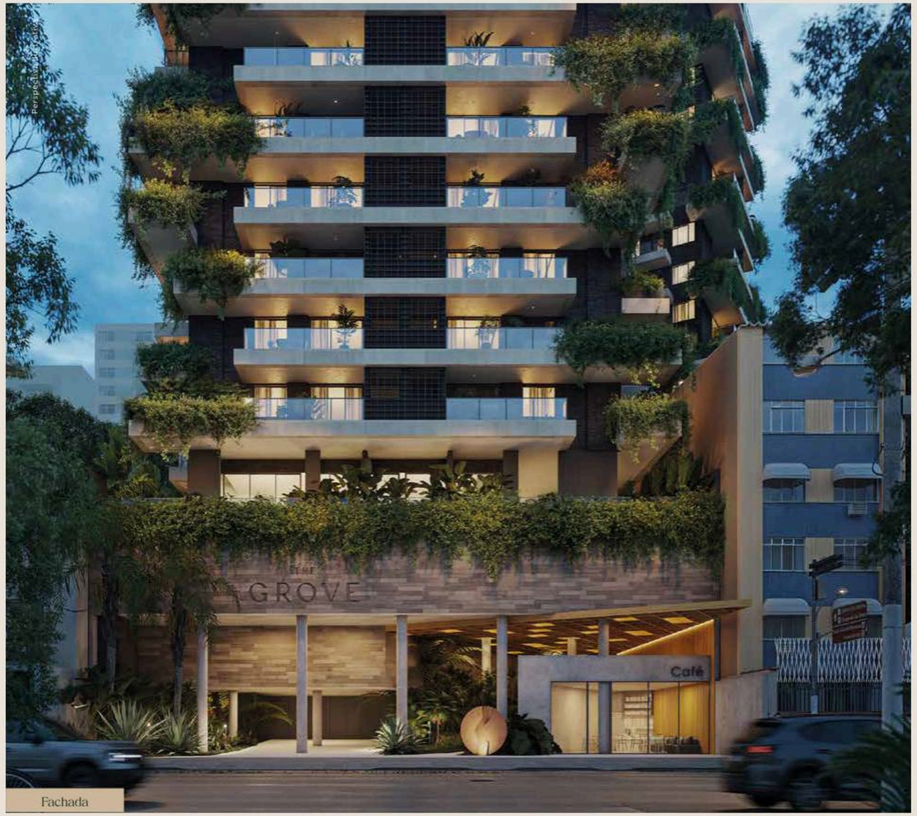
As floreiras e jardineiras integradas às varandas contam com um sistema de irrigação automatizado por gotejamento. Essa solução distribui a água de maneira localizada e controlada, atendendo com exatidão às necessidades biológicas de cada espécie, ao mesmo tempo em que promove o uso altamente eficiente e sustentável dos recursos hídricos.

Mais do que sustentabilidade, trata-se de um compromisso com o seu conforto absoluto. Por funcionar de maneira totalmente autônoma, o sistema preserva a saúde e a exuberância constante da fachada verde, reduzindo a necessidade de manutenção individual ou cuidados manuais por parte dos moradores.

Um projeto desenhado para evoluir em harmonia com o tempo, garantindo que o seu refúgio particular permaneça impecável, orgânico e naturalmente sofisticado em todas as fases da vida.



Detalhe Jardineira



Fachada



"A intenção foi criar uma experiência que transmitisse a sensação de chegar a uma residência, e não simplesmente a um edifício."

Maneco Quinderé

PROJETO DE ILUMINAÇÃO MANECO QUINDERÉ

No The Grove, a luz foi concebida como parte da arquitetura. Assinado por Maneco Quinderé, em seu primeiro empreendimento em Niterói, o desenho luminotécnico valoriza materiais, revela volumes e reforça a integração entre edifício e paisagem, criando uma atmosfera acolhedora desde o primeiro olhar. O resultado é uma experiência visual elegante que transforma a chegada, valoriza os espaços de convivência e reforça a exclusividade, o cuidado e a sofisticação do empreendimento.



"O círculo é uma forma universal que simboliza o infinito, a totalidade e a união. É a arte integrada à rotina do lugar."

Bob Cardim

ARTE POR BOB CARDIM

Criada exclusivamente para o empreendimento, a escultura de Bob Cardim ocupa o boulevard como um marco de acolhimento e encontro, estabelecendo um diálogo permanente entre arquitetura, paisagismo e espaço urbano.

Produzida em aço corten, sua composição valoriza a força da matéria e a leveza das formas, transformando o acesso ao empreendimento em um cenário de contemplação. A obra reforça a identidade do The Grove e traduz o compromisso de integrar arte, natureza e arquitetura em uma única experiência.



Obra de arte



Fachada

THE GROVE

ICARAÍ

2 EDIFÍCIOS

Cricket e Park

4, 3 E 2 QUARTOS

De 80 m² a 160 m²

COBERTURAS LINEARES

de 154 m² a 237 m²

+DE 2.500 M²

de lazer completo e conveniência, incluindo quadra de beach tennis, piscina descoberta e aquecida com raia de 20 m e academia assinada pela bodytech

+ DE 1.300 M²

de paisagismo integrado a fachada e áreas comuns

PADRÃO SOTER: DIFERENCIAIS DE FACHADA

A fachada do The Grove traduz a integração entre arquitetura e natureza que orienta todo o projeto. As varandas ajardinadas, a composição volumétrica dos dois blocos e a escolha criteriosa dos materiais criam uma identidade contemporânea, marcada pela leveza, pela permeabilidade visual e pela valorização da paisagem.

Cada elemento foi pensado para aliar desempenho, conforto e estética, proporcionando uma arquitetura que se destaca pela elegância, pela durabilidade e pela experiência de viver em contato permanente com o verde.

Jardineiras integradas às varandas, reforçando a presença do verde.

Esquadrias de alumínio projetadas para maior conforto acústico.

Guarda-corpo com vidro incolor, favorecendo a entrada de luz natural.

Revestimento em porcelanato nas vigas das varandas.

Acesso principal recuado em relação à rua.



Fachada

Acabamento texturizado nas varandas.

Revestimento cerâmico aplicado à fachada.

Painéis tipo Cobogó que garantem maior privacidade aos ambientes.

Embasamento com pé-direito elevado.

Fachada ativa no térreo, promovendo maior integração com a cidade.



Perspectiva ilustrativa

Embasamento

MASTERPLAN

Térreo

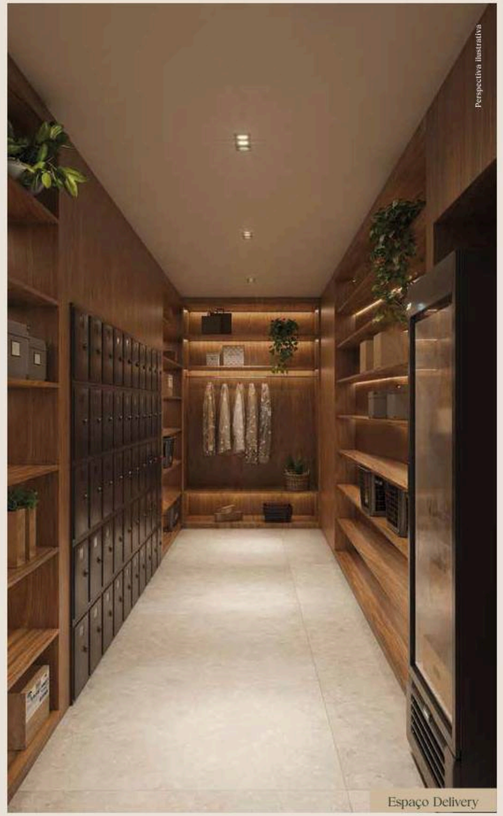
01. Acesso Miguel de Frias
02. Hall de acesso
03. Mini Market
04. Lounge Hall
05. Bicicletário
06. Lockers
07. Espaço delivery
08. Acesso Castilho França



Confira a nota de plantas humanizadas na página 159

ESPAÇO DELIVERY LOCKER, MINI MARKET E BICICLETÁRIO

Planejados para trazer mais praticidade à rotina, esses espaços reúnem soluções que tornam o dia a dia mais funcional e inteligente. Para as necessidades de última hora, o Mini Market traz a facilidade de ter tudo à mão. O Espaço Delivery oferece infraestrutura adequada para o recebimento de encomendas, enquanto os lockers individuais garantem total comodidade e segurança aos moradores. Já o bicicletário, equipado com compressor de ar e tomadas para recarga de bicicletas elétricas, incentiva uma mobilidade mais ágil e sustentável.



Espaço Delivery



Locker



Perspectiva ilustrativa

Bicicletário

CARREGAMENTO DE CARROS ELÉTRICOS

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

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

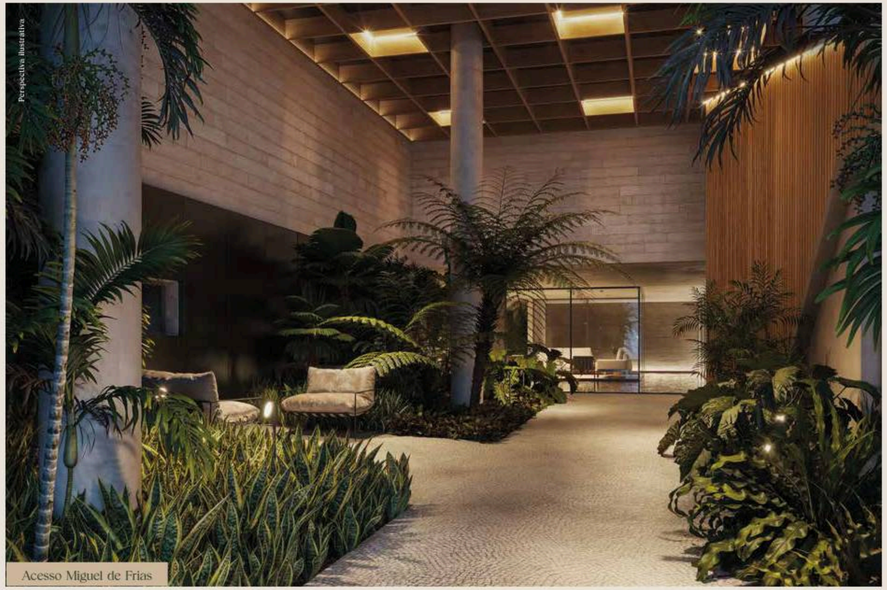
VAGAS DE SERVIÇO

Comodidade pensada para a rotina. São 7 vagas de serviço com previsão para carregamento de veículos elétricos, incluindo uma destinada à lavagem de carros a seco.

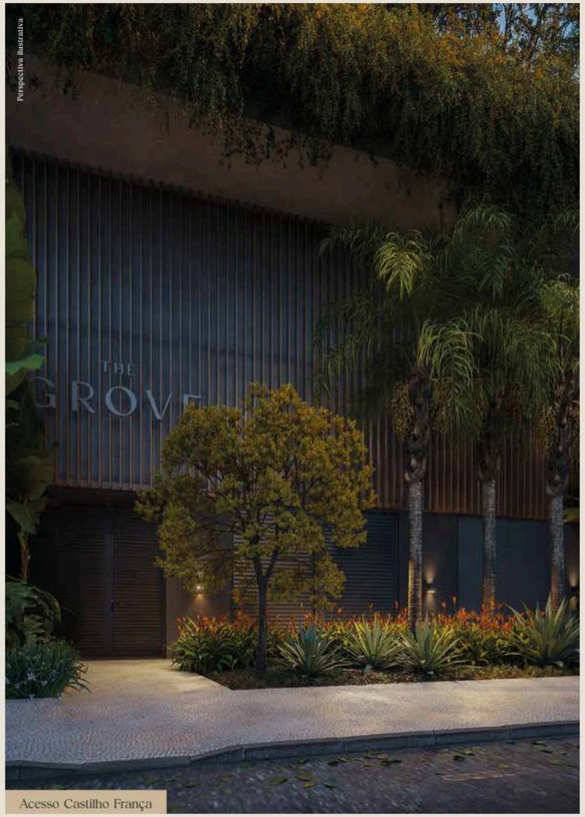


ACESSO MIGUEL DE FRIAS

Situado em uma das vias mais importantes de Niterói, a Rua Miguel de Frias conecta o The Grove aos principais eixos da cidade. O fácil acesso ao Centro, à Ponte Rio–Niterói e às grandes avenidas garante agilidade nos deslocamentos diários, reunindo conveniência e mobilidade para chegar aos mais diversos destinos.



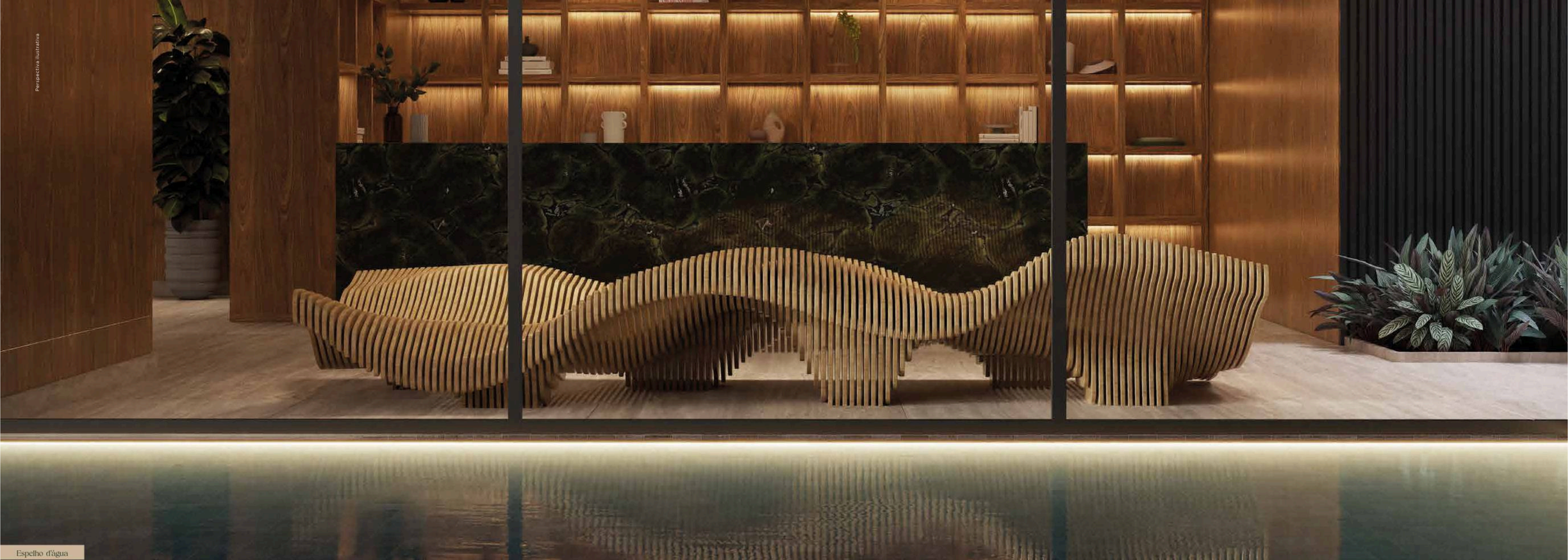
Acesso Miguel de Frias



Acesso Castilho França

ACESSO CASTILHO FRANÇA

Projetado para oferecer fluidez e praticidade, o The Grove conta com acessos independentes para veículos e pedestres por ambas as ruas. A dinâmica da garagem permite que o morador entre por uma via e saia pela outra com total facilidade, otimizando a rotina.



Perspectiva ilustrativa

Espelho d'água



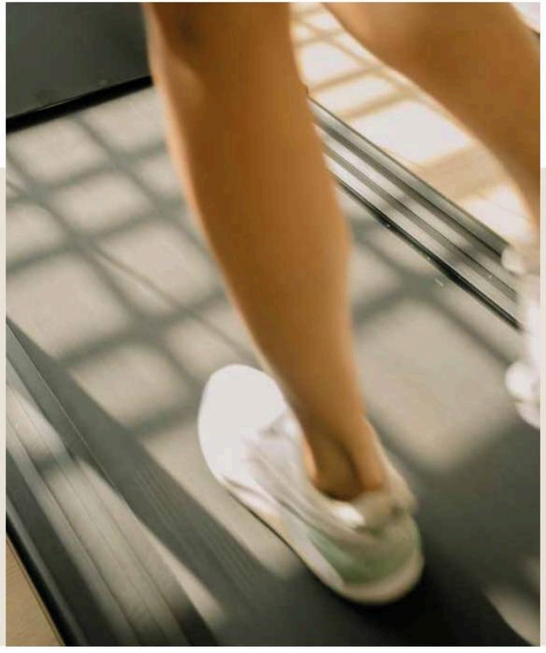
Hall de acesso



Detalhe Lounge

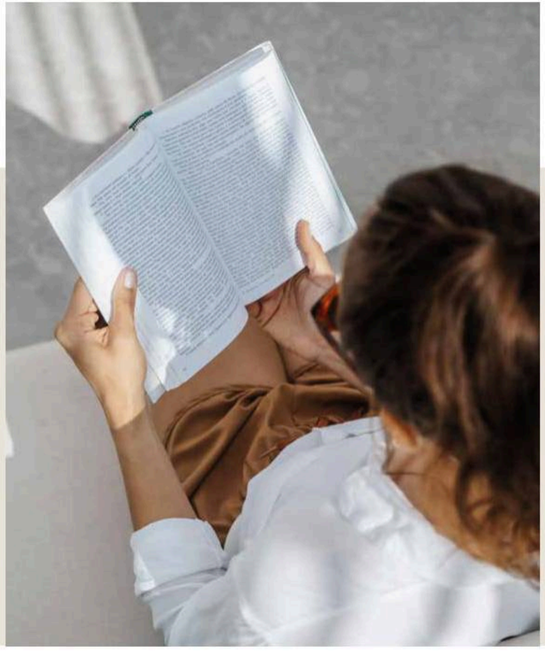


Lounge



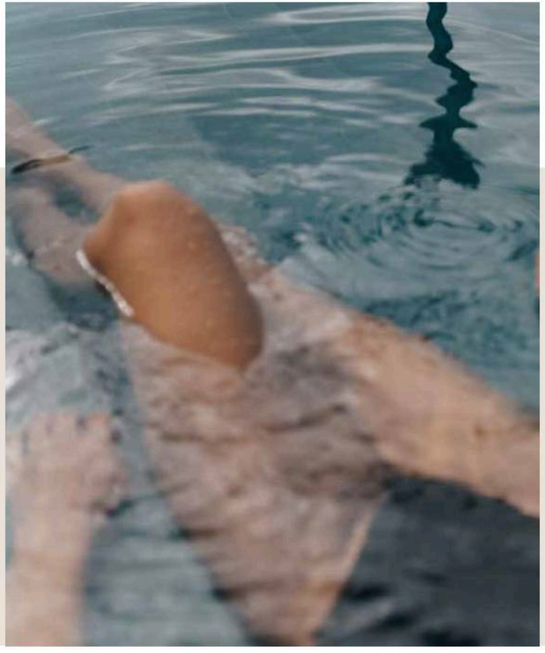
PARA SE MOVIMENTAR

Espaços dinâmicos pensados para unir alta performance e bem-estar, inspirando uma rotina ativa para todas as idades, do treino intenso à diversão em família.



PARA SE CONECTAR

Ambientes perfeitamente integrados que aproximam pessoas, criam encontros memoráveis e abrem espaço para celebrações, trabalho e convivência.



PARA RELAXAR

Cenários que convidam o corpo e a mente para uma pausa revigorante, criando uma experiência em que o tempo desacelera e a tranquilidade ganha protagonismo.

O PROJETO

Mais de **2.500 m²** de lazer e conveniência desenhados exclusivamente para acompanhar todos os ritmos dos moradores, promovendo movimento, encontros e pausas em perfeita harmonia.

MASTERPLAN

PUC

PARA SE MOVIMENTAR

01. **Piscina descoberta e aquecida com raia de 20 m**
02. **Academia assinada pela bodytech**
03. **Quadra de beach tennis**
04. Varanda fitness
05. Sala multifuncional
06. Brinquedoteca
07. Playground
08. Baby Pool | 0-3 anos
09. Piscina infantil

PARA SE CONECTAR

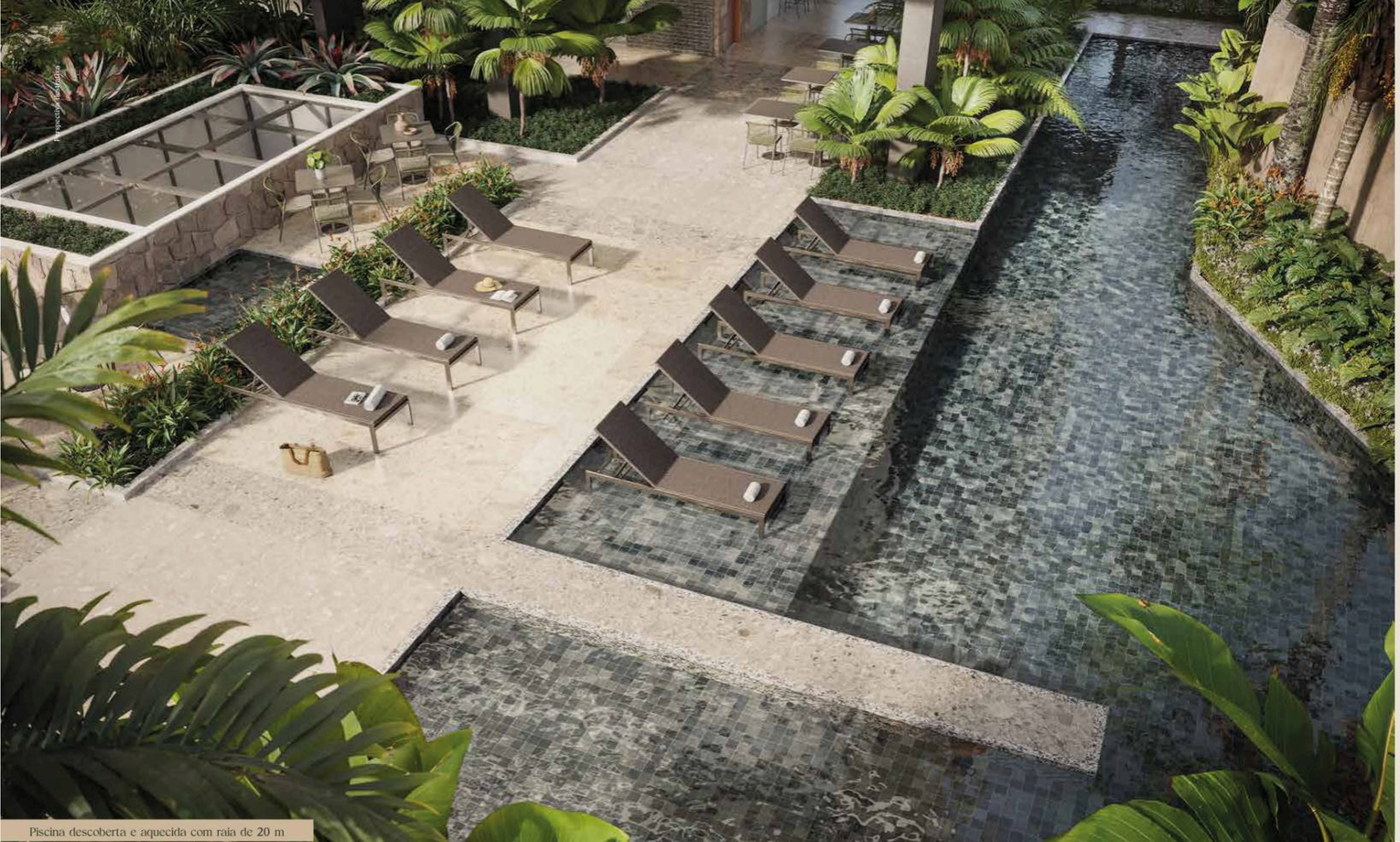
10. Salão de festas
11. Espaço Gourmet
12. Garden festas
13. Churrasqueira e espaço pizza
14. Bar da piscina
15. Salão de jogos
16. Beach Lounge
17. Beach Estar
18. Coworking com sala de reunião

PARA RELAXAR

19. Fraldário
20. Lounge Pausa
21. Solarium
22. Deck molhado
23. Redário
24. Sauna a vapor
25. Sala de massagem
26. Salão de beleza



Confira a nota de plantas humanizadas na página 159



Piscina descoberta e aquecida com raia de 20 m

PISCINA DESCOBERTA E AQUECIDA COM RAIA DE 20 M

Uma verdadeira raridade na região: além de ser descoberta, a piscina é aquecida. Integrada ao paisagismo, foi projetada para garantir o máximo de conforto em momentos de lazer, relaxamento e prática esportiva em qualquer época do ano.

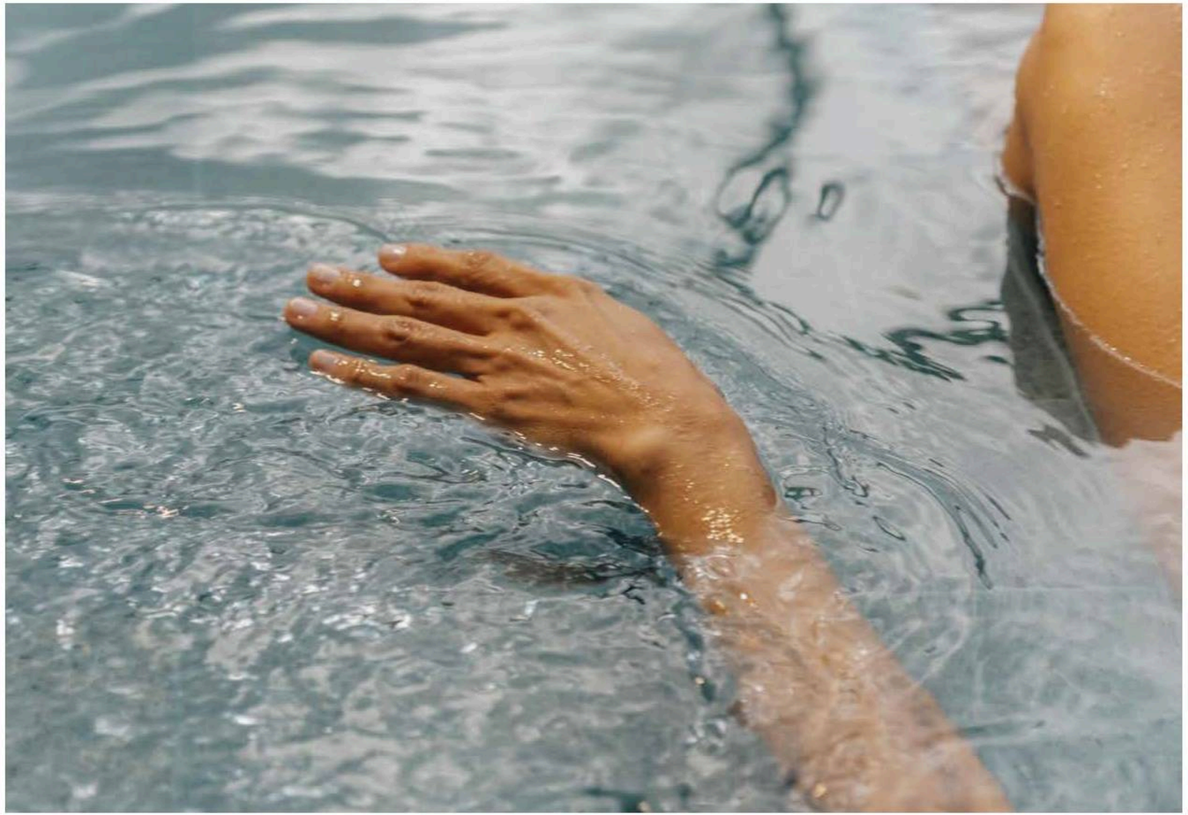


Perspectiva ilustrativa

Deck molhado



Baby Pool



BAR DA PISCINA

Com previsão para operação dentro do condomínio, o Bar da Piscina traz ainda mais praticidade aos momentos de lazer. Um apoio para que moradores e convidados aproveitem o dia com conforto, sem precisar deixar a área da piscina.



Perspectiva ilustrativa

Bar da piscina

ACADEMIA

Assinado pela Bodytech, o espaço oferece equipamentos de excelência para treinos de alta performance em um ambiente amplo e integrado ao paisagismo. A comodidade de ter uma estrutura de academia profissional sem precisar sair do seu prédio.

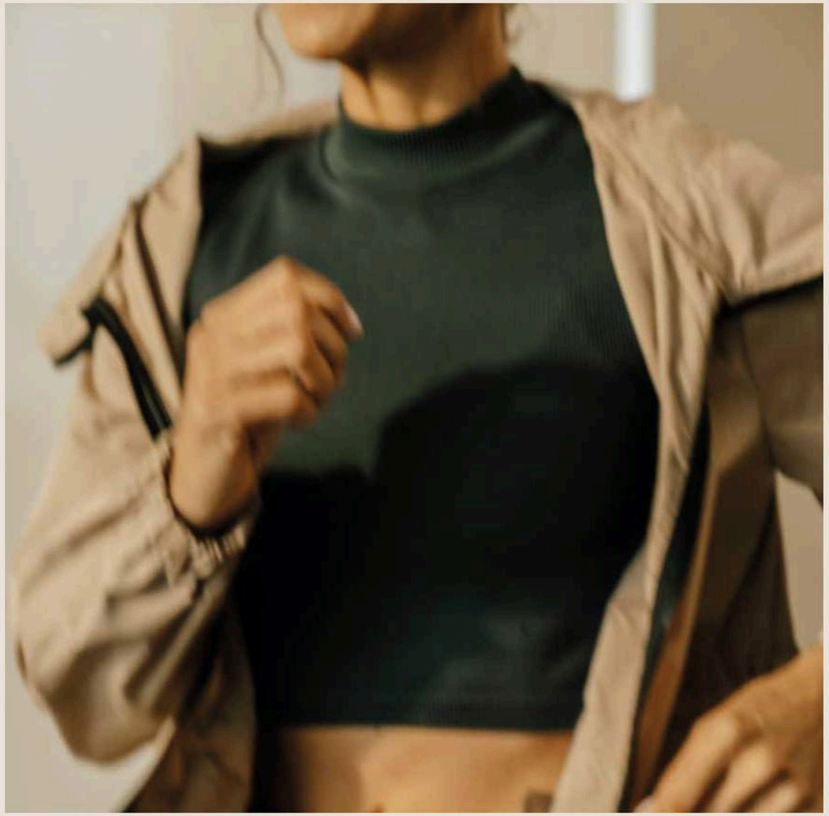


Perspectiva ilustrativa

Academia



Sala multifuncional





Perspectiva ilustrativa

Varanda fitness

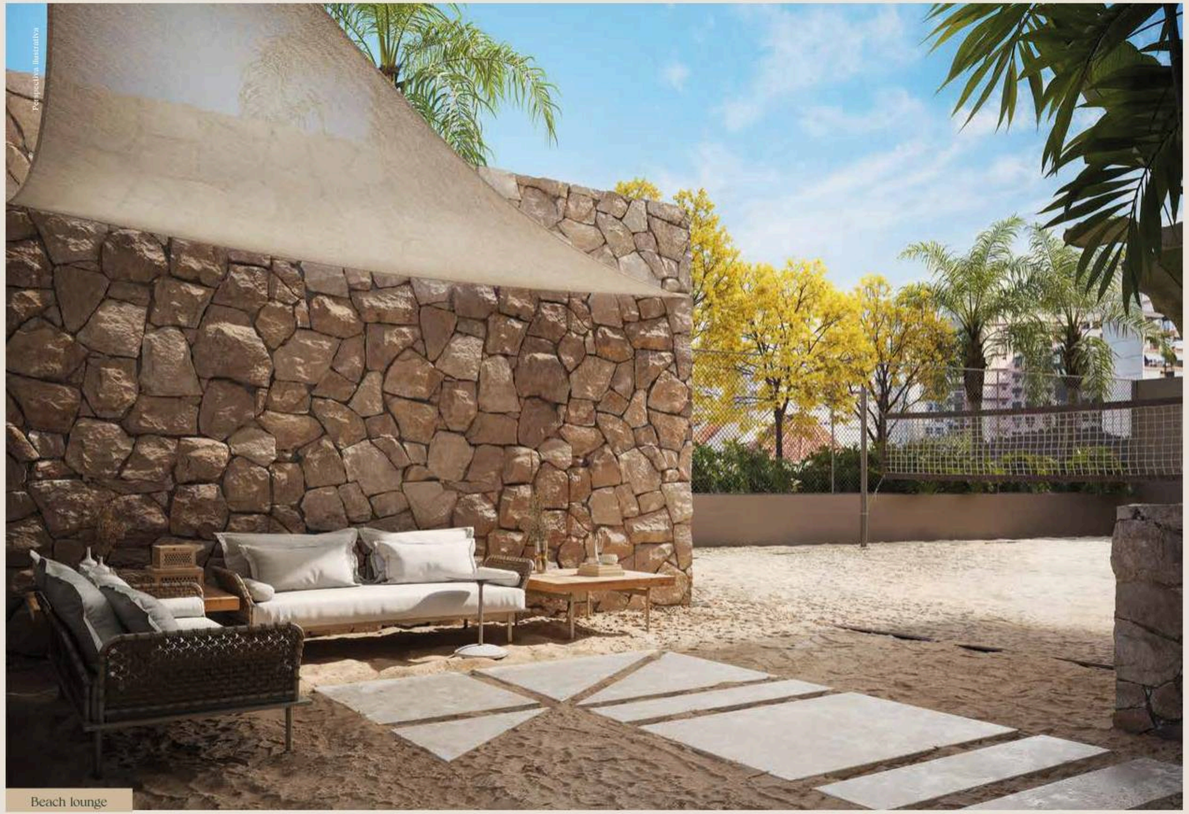
QUADRA DE BEACH TENNIS

O esporte que conquistou o país e virou sinônimo de bem-estar está no The Grove. A quadra traz o autêntico lifestyle de quem vive perto da praia com um espaço versátil e que garante a prática de diversas modalidades esportivas na areia e lazer completo ao ar livre para toda a família.

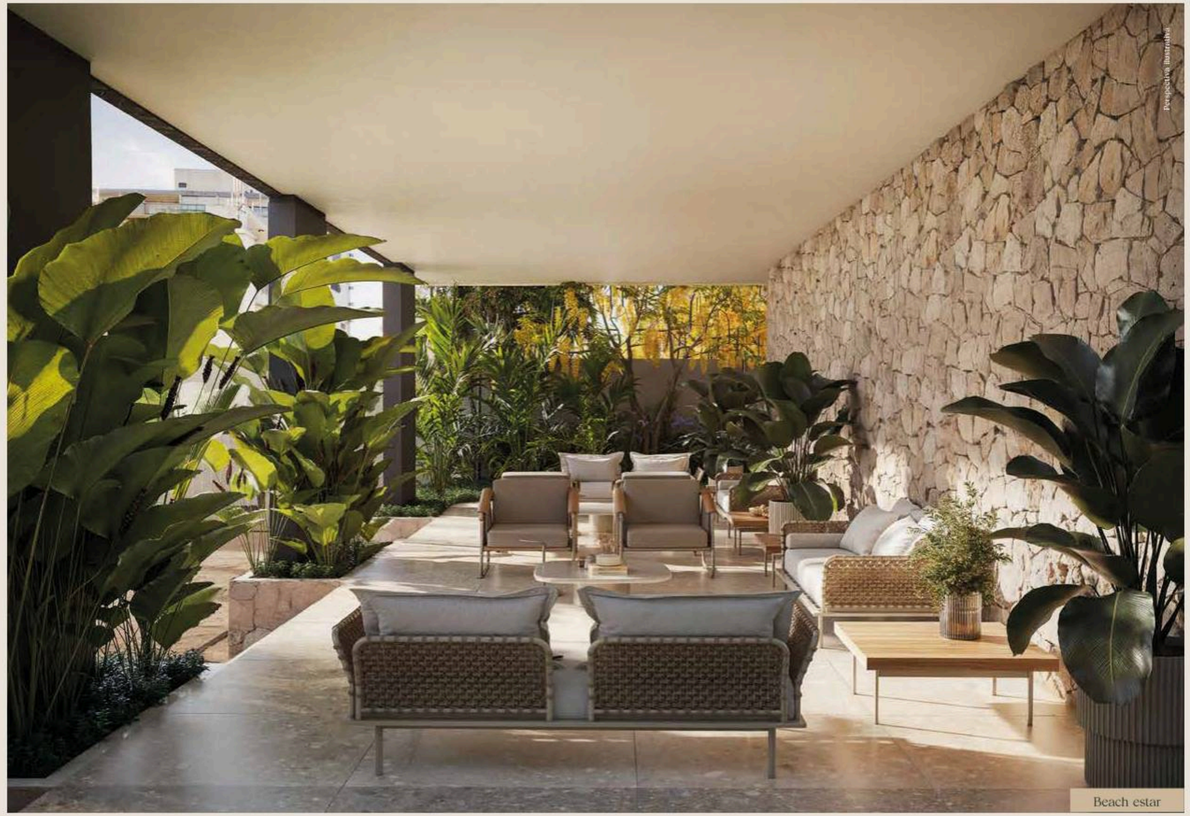


Perspectiva ilustrativa

Quadra beach tennis



Beach lounge



Beach estar

PLAYGROUND

A liberdade do movimento ao ar livre. Um espaço dedicado às brincadeiras infantis, garantindo momentos de lazer e energia com total segurança.



Imagens ilustrativas



Perspectiva ilustrativa

Brinquedoteca

BRINQUEDOTECA

O espaço ideal para descobrir e brincar, planejado para estimular a diversão e a interação das crianças.

SALÃO DE FESTAS

Projetado para receber com elegância. O ambiente pode ser conectado ao Espaço Gourmet e às áreas externas, criando diferentes possibilidades para encontros, celebrações e momentos especiais.



Salão de festas



Espaço Gourmet

ESPAÇO GOURMET

Para ampliar as possibilidades do seu evento, o ambiente foi planejado para permitir integração total com o Salão de Festas, criando uma atmosfera leve, confortável e ideal para diferentes ocasiões.



Garden Festas



Detalhe Garden Festas



Perspectiva ilustrativa

Churrasqueira e espaço pizza

CHURRASQUEIRA E ESPAÇO PIZZA

Integrada aos espaços de convivência, a churrasqueira cria o ambiente ideal para encontros descontraídos entre amigos e familiares.



Perspectiva ilustrativa

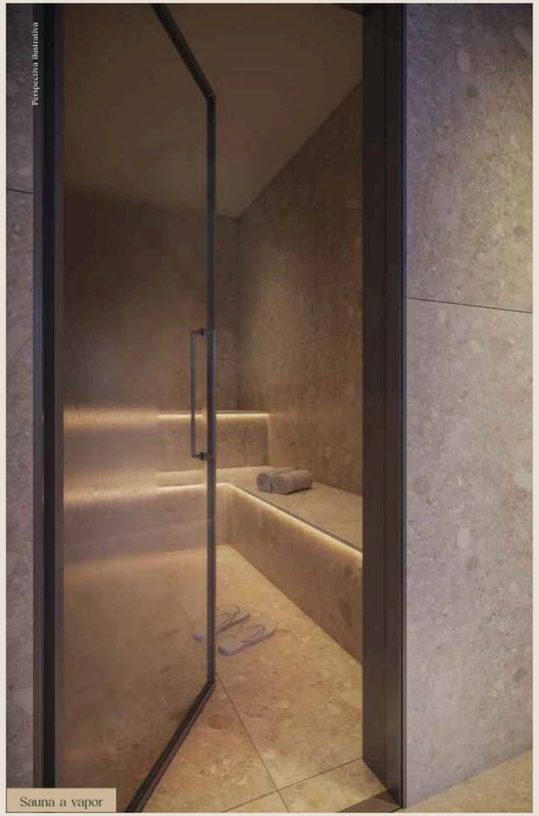
Salão de jogos

SALÃO DE JOGOS

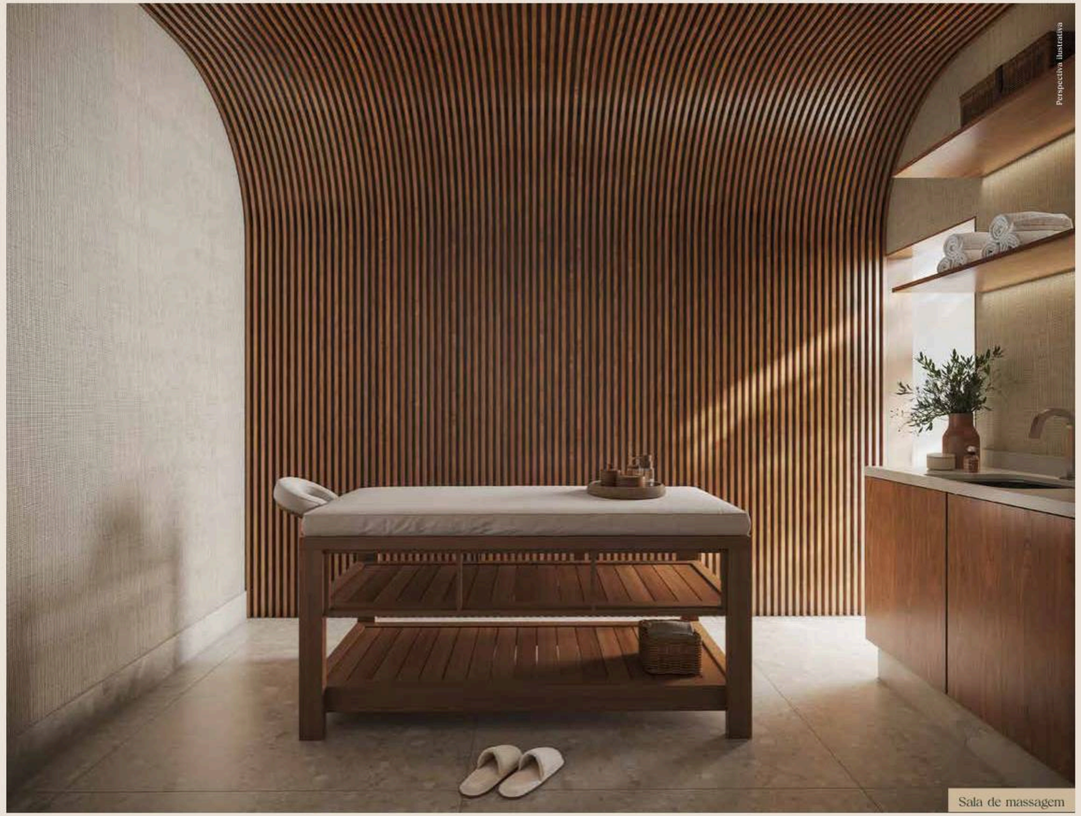
O projeto foi desenhado intencionalmente para acolher o entretenimento, garantindo que os momentos de descontração e lazer em boa companhia façam parte da sua casa.

RELAXAMENTO COMO PARTE DA SUA NATUREZA

Mais do que ambientes, projetamos espaços para desacelerar o ritmo. Uma atmosfera dedicada à pausa, onde o corpo e a mente encontram o equilíbrio perfeito para o bem-estar diário, elevando a sua qualidade de vida sem que você precise sair de casa.



Sauna a vapor



Sala de massagem



Perspectiva ilustrativa

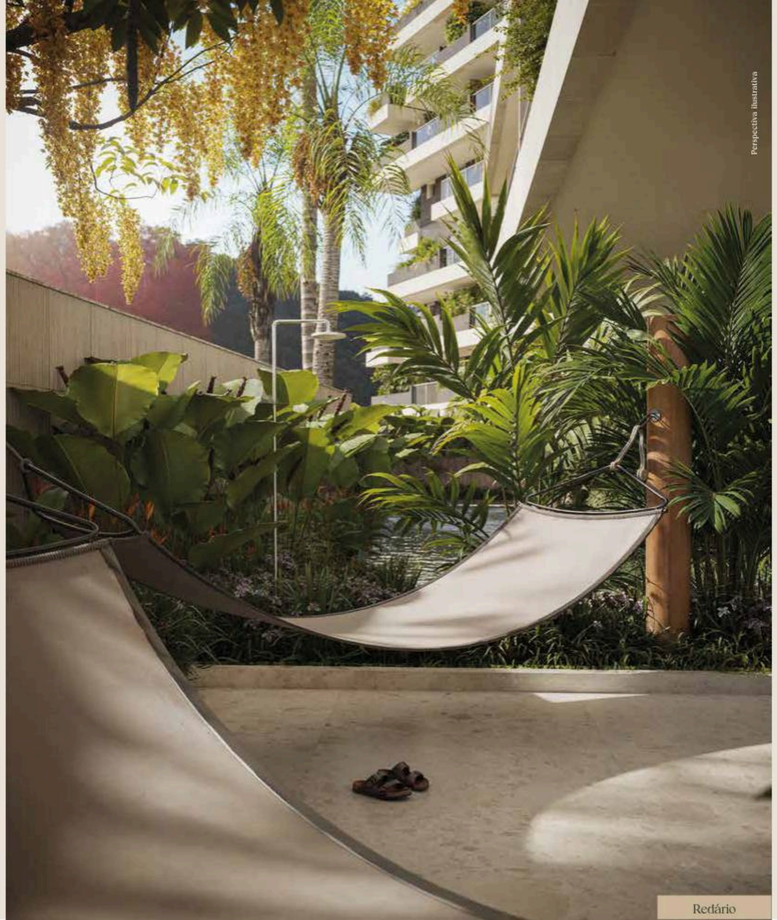
Salão de beleza

SALÃO DE BELEZA

A conveniência de cuidar de si sem sair de casa. Um espaço planejado para a sua rotina de beleza, oferecendo praticidade e conforto para o seu bem-estar diário.

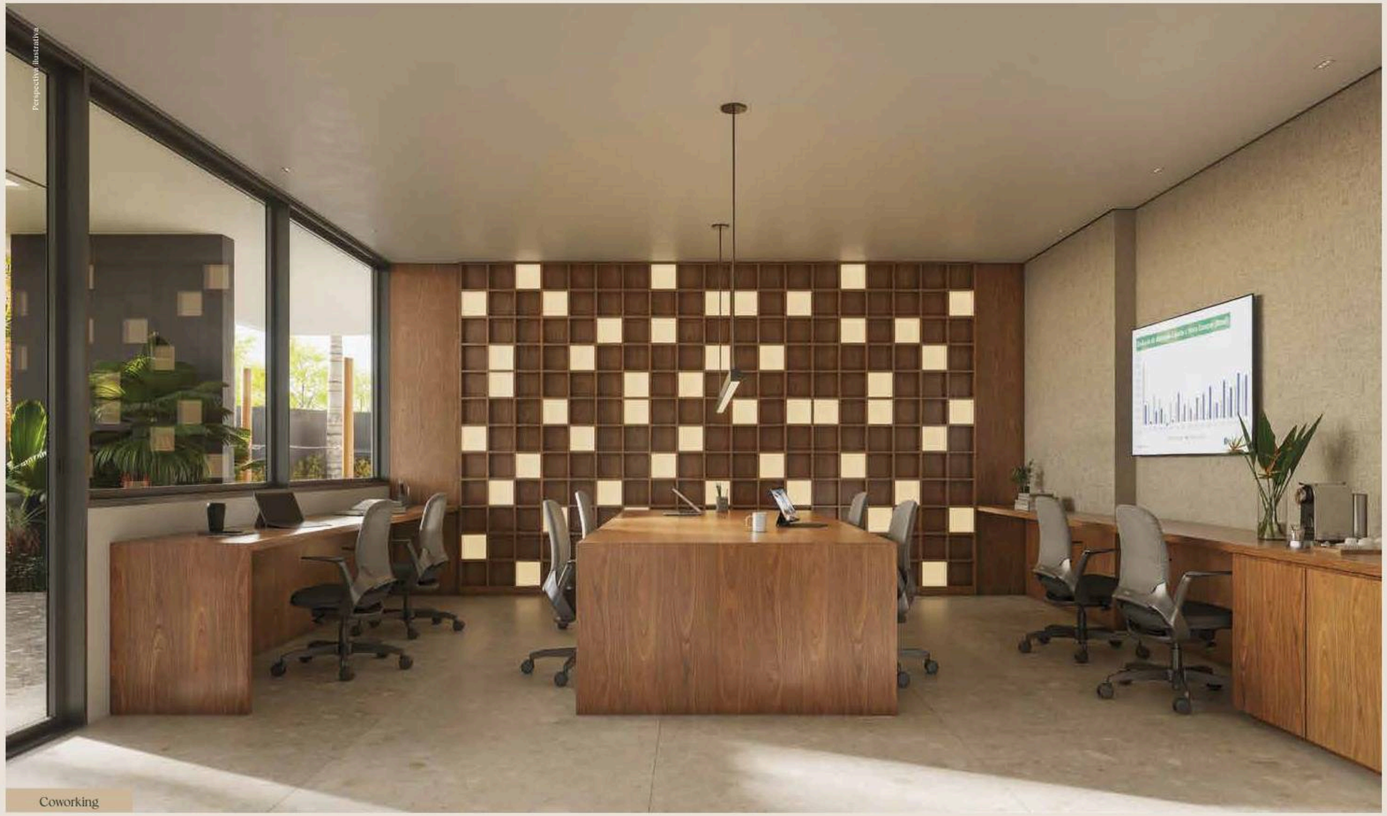
REDÁRIO

Um convite à pausa e à contemplação. Aprecie um ambiente tranquilo e reservado, pensado intencionalmente para os seus momentos de descanso.



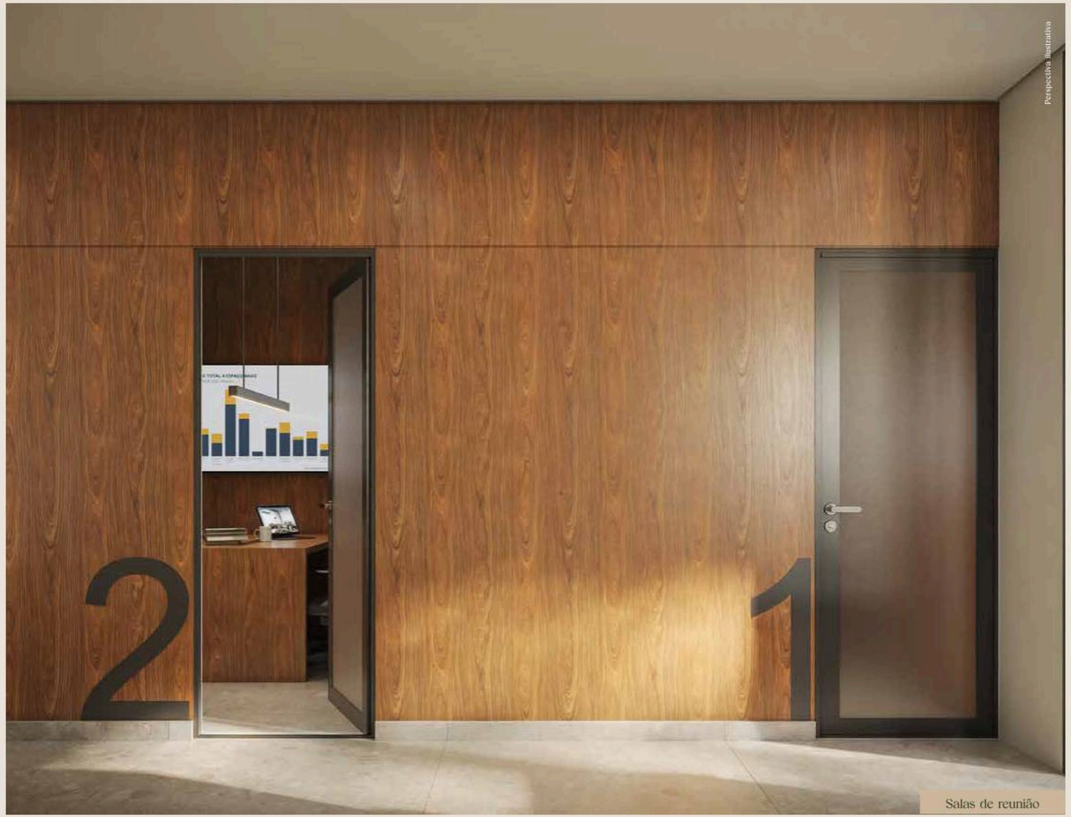
Perspectiva ilustrativa

Redário



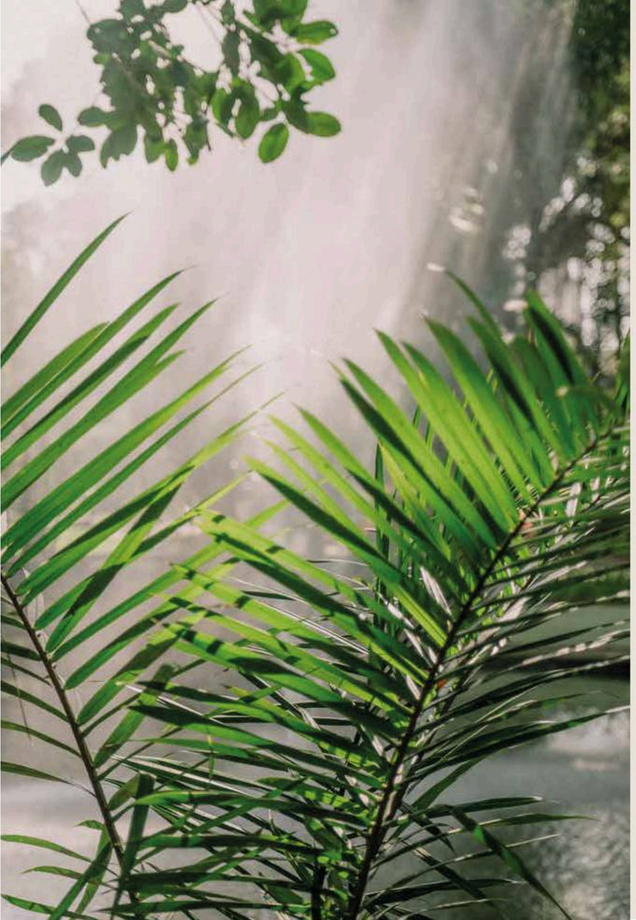
Perspectiva ilustrativa

Coworking



Perspectiva ilustrativa

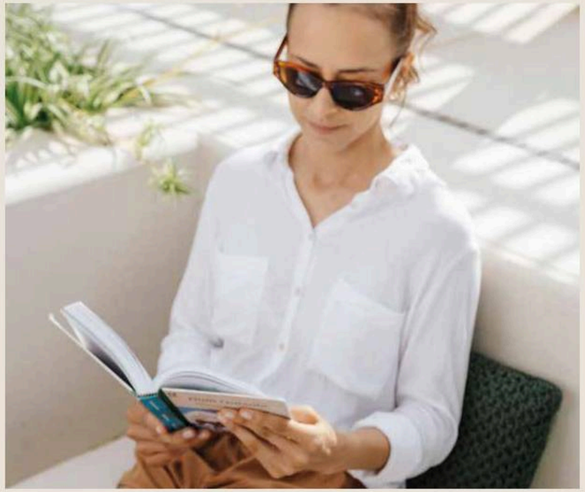
Salas de reunião



PLANTAS

Quando Sergio Conde Caldas concebeu a fachada do The Grove, uma das premissas era que cada unidade precisava ter uma relação própria com o exterior. Não como solução técnica, mas como intenção de projeto.

O resultado são varandas dimensionadas para ampliar a vida além das paredes e jardineiras que percorrem toda a fachada integrando o paisagismo do Escritório Burle Marx à própria composição do edifício, de forma que a natureza não seja um detalhe, mas parte estrutural do que se vê e do que se vive.



As plantas são, em essência, a mesma — mesma arquitetura, mesmos materiais, mesmo padrão de entrega. O que as torna únicas é a extensão desse encontro com o exterior: varandas que ampliam ou recolhem o espaço ao ar livre, jardineiras que crescem ou se adensam, desenhando para cada andar uma experiência única com a natureza e com a cidade.

ESCOLHER ENTRE ELAS NÃO É UMA DECISÃO TÉCNICA.
É UMA DECLARAÇÃO DE COMO VOCÊ QUER VIVER.



PADRÃO SOTER: DIFERENCIAIS DE PLANTAS TIPO

A verdadeira sofisticação se revela na inteligência do seu lar. Plantas desenhadas com precisão unem acabamentos Padrão Soter, luminosidade e soluções funcionais para abraçar a sua rotina com absoluto conforto.

Infraestrutura para instalação de coifa

Infraestrutura para instalação de filtro

Infraestrutura para instalação de lava-louça

Dimensão para fogão de 5 bocas

Dimensão para geladeiras side by side

Sala com dimensão para mesa de 8 lugares*

Infraestrutura para bancada gourmet com churrasqueira elétrica

Piso em porcelanato 90x90 cm em todo o apartamento

Ralos lineares nos boxes dos banheiros e varandas



Banheiros e cozinhas revestidos até o teto

Água quente e fria nos banheiros e cozinha

Corredores amplos, com mínimo de 90 cm de largura

Suíte Master com dimensão para closet e cama king size*

Infraestrutura para instalação de ar-condicionado tipo split em todos os quartos e sala

Acabamento de granito no guarda-corpo das janelas

Esquadrias de alumínio projetadas para maior conforto acústico

*Válido somente para unidades de 4 quartos

PADRÃO SOTER: DIFERENCIAIS DE COBERTURAS

Ponto para lava-louça, filtro, coifa e cooktop na cozinha

Água quente e fria nos banheiros e cozinha

Corredores e circulação com mínimo de 90 cm de largura

Duas cubas nos banheiros da suíte master no Cricket

Ralos lineares nos boxes dos banheiros e terraço

Terraço permeando sala e quartos

Banheiros e cozinha revestidos até o teto

Tratamento térmico no terraço

Dimensão para closet e cama king size na suíte master e mesa de 8 lugares na sala*

Área externa entregue com deck, piscina e churrasqueira a carvão

Infraestrutura para instalação de ar-condicionado tipo split em todos os quartos e sala

Piscina de concreto com revestimento cerâmico e deck de madeira certificada (DOF)



Piso em porcelanato 90x90 cm em todo o apartamento

Acabamento de granito no guarda-corpo das janelas

Esquadrias de alumínio projetadas para maior conforto acústico

*Válido somente para unidades de 4 quartos

CRICKET

Com uma presença marcante e imponente, o Cricket está posicionado de frente para a tradicional Rua Miguel de Frias, dialogando diretamente com a essência de Icaraí. O projeto oferece uma vista privilegiada para o Rio Cricket e uma excelente orientação solar. Suas tipologias exclusivas de **4** e **3** quartos, além das opções de coberturas lineares. Tudo foi cuidadosamente desenhado para quem não abre mão de espaços generosos, privilegiando a amplitude, a iluminação natural e o conforto máximo para a família.



Detalhe da fachada







Perspectiva ilustrativa

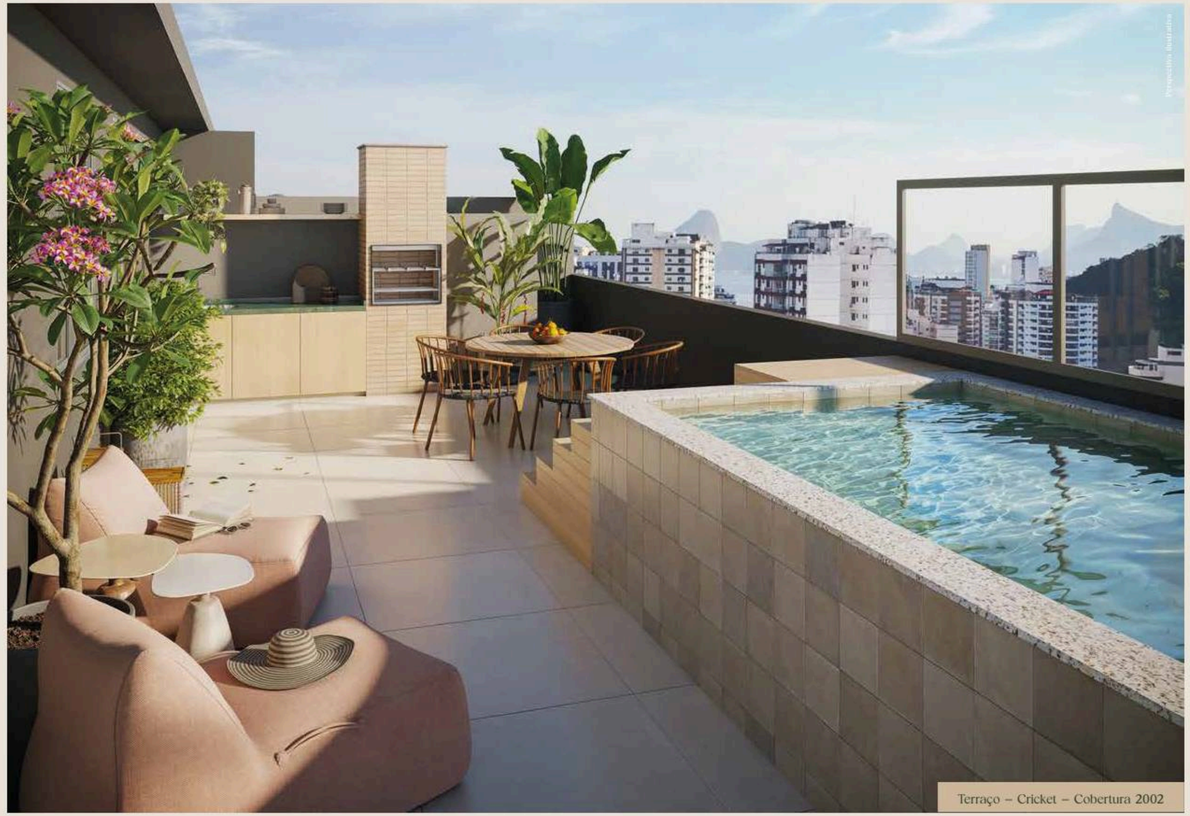
Sala - Cricket - Coluna 01



Varanda – Cricket – Coluna 01



Sala - Cricket - Coluna 04



Terraço – Cricket – Cobertura 2002

CRICKET - COLUNA 01

4 Quartos





Unidades:
501, 901, 1301
e 1701

Área Privativa:
155,84 m²



Confira a nota de plantas humanizadas na página 159

VARIAÇÃO DE VARANDAS COLUNA 01

Unidades:
401, 801, 1201
e 1601

Área Privativa:
155,52 m²





Unidades:
601, 1001, 1401
e 1801

Área Privativa:
151,27 m²

Unidades:
701, 1101
e 1501

Área Privativa:
146,18 m²





Unidade:
1901

Área Privativa:
160,26 m²

Confira todas
as plantas em:

CRICKET - COLUNA 02

4 Quartos



Unidades:
702, 1102
e 1502

Área Privativa:
155,40 m²



Confira a nota de plantas humanizadas na página 159

VARIAÇÃO DE VARANDAS COLUNA 02

Unidades:
402, 802, 1202
e 1602

Área Privativa:
150,32 m²





Unidades:
502, 902, 1302
e 1702

Área Privativa:
151,12 m²

Unidades:
602, 1002,
1402 e 1802

Área Privativa:
151,46 m²





Unidade:
1902

Área Privativa:
160,14 m²

Confira todas
as plantas em:

CRICKET - COLUNAS 03 E 06

3 Quartos



Coluna 03: Unidades 503, 703, 903, 1103, 1303, 1503, 1703 e 1903

Coluna 06: Unidades 706, 1106, 1506 e 1906

Área Privativa: 109,41 m²



Confira a nota de plantas humanizadas na página 159

VARIAÇÃO DE VARANDAS COLUNAS 03 E 06

Coluna 03: Unidades 403, 603, 803, 1003, 1203, 1403, 1603 e 1803

Coluna 06: Unidades 406, 506, 606, 806, 906, 1006, 1206, 1306, 1406, 1606, 1706 e 1806

Área Privativa: 104,61 m²



Confira todas as plantas em:





CRICKET - COLUNA 04

3 Quartos





Unidades:
504, 704, 904, 1104, 1304, 1504 e 1704

Área Privativa:
109,01 m²



Confira a nota de plantas humanizadas na página 159

VARIAÇÃO DE VARANDAS COLUNA 04



Unidades:
404, 604, 804, 1004, 1204, 1404, 1604 e 1804

Área Privativa:
109,45 m²



Unidade:
1904

Área Privativa:
117,48 m²

Confira todas as plantas em:

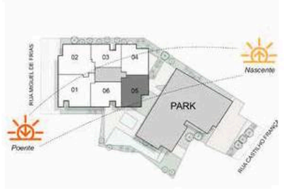
CRICKET - COLUNA 05

3 Quartos



Unidades:
405, 605, 805,
1005, 1205, 1405,
1605 e 1805

Área Privativa:
108,97 m²



Confira a nota de plantas humanizadas na página 159

VARIAÇÃO DE VARANDAS COLUNA 05



Unidades:
505, 705, 905,
1105, 1305,
1505 e 1705

Área Privativa:
108,88 m²



Unidade:
1905

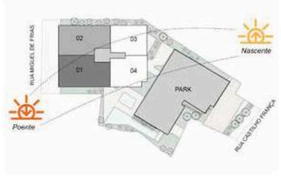
Área Privativa:
113,48 m²

Confira todas
as plantas em:

CRICKET - COBERTURA LINEAR

Unidades **2001** e **2002** | **4** Quartos - Área Privativa = **227,63 m²**





Confira a nota de plantas humanizadas na página 159



CRICKET - COBERTURA LINEAR

Unidade **2003** | 3 Quartos - Área Privativa = **158,95 m²**





Confira a nota de plantas humanizadas na página 159

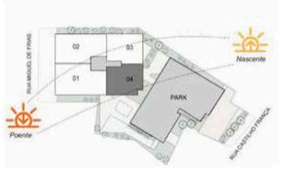


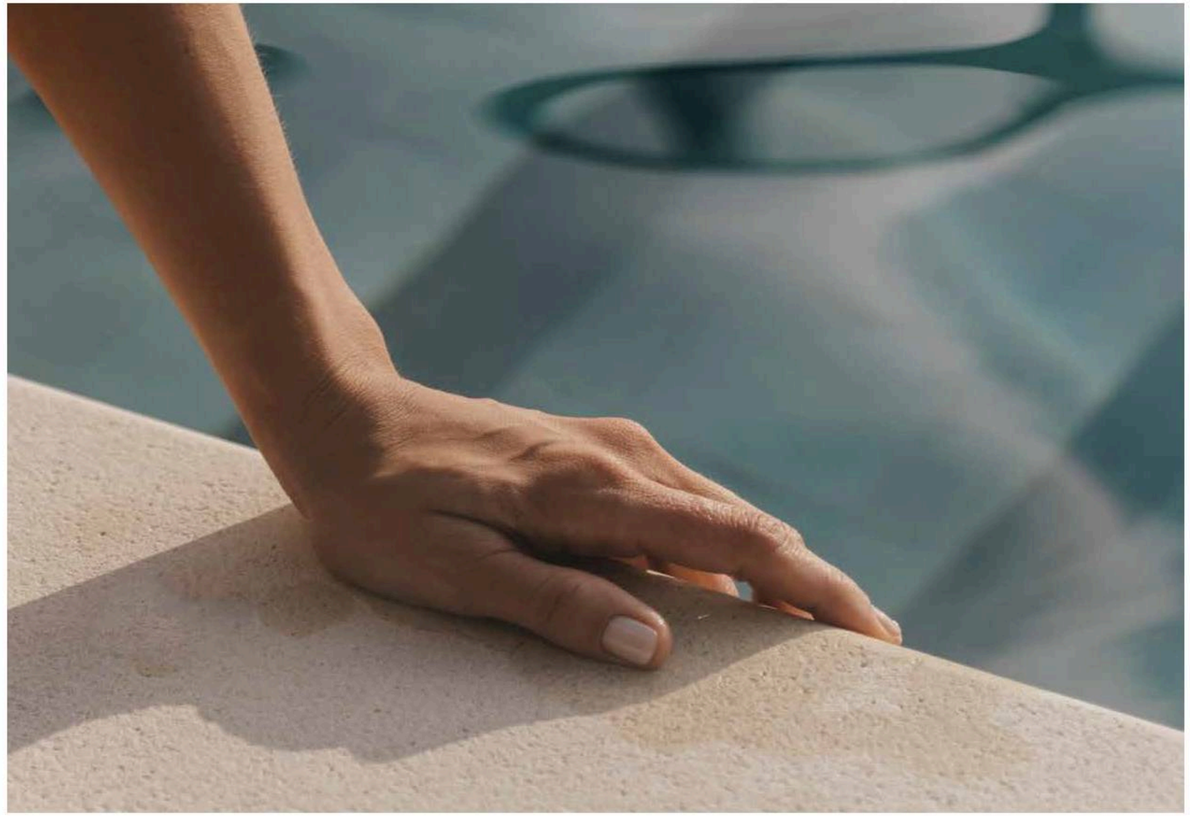
CRICKET - COBERTURA LINEAR

Unidade **2004** | 3 Quartos - Área Privativa = **154,95 m²**



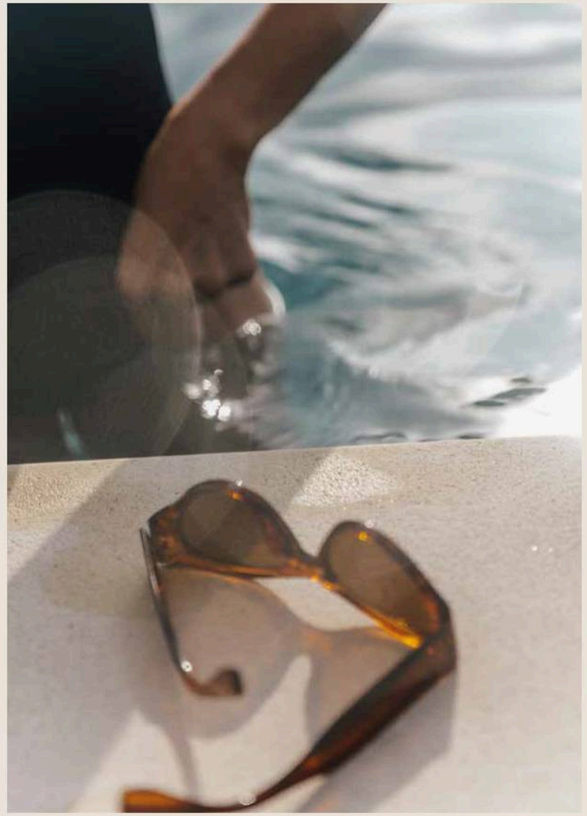
Confira a nota de plantas humanizadas na página 159





PARK

Oferecendo uma atmosfera que privilegia a tranquilidade, o Park traz uma implantação exclusiva, voltado em direção à Rua Castilho França e a poucos passos do Campo de São Bento. Beneficiado por uma excelente incidência solar e ventilação natural. O projeto apresenta plantas inteligentes de 3 e 2 quartos. Além de sofisticadas coberturas lineares. Um verdadeiro manifesto de viver bem, pensado para abraçar os diferentes capítulos da vida com o equilíbrio perfeito entre sofisticação, conforto e a assinatura do The Grove.









Perspectiva ilustrada

Sala - Park - Coluna 05



Suíte Master - Park - Coluna 02



Terraço – Park – Cobertura 2003

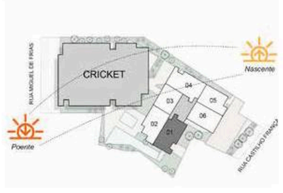
PARK - COLUNA 01

3 Quartos



Unidades:
401, 601, 801,
1001, 1201, 1401,
1601 e 1801

Área Privativa:
113,17 m²



Confira a nota de plantas humanizadas na página 159

0.0 1.00 2.00 4.00 6.00
Escala Gráfica

VARIAÇÃO DE VARANDAS COLUNA 01



Unidades:
501, 701, 901, 1101,
1301, 1501 e 1701

Área Privativa:
108,14 m²



Unidade:
1901

Área Privativa:
117,03 m²

Confira todas
as plantas em:

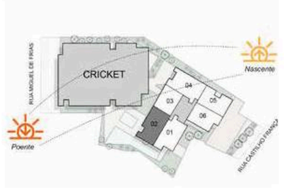
PARK - COLUNA 02

3 Quartos



Unidades:
502, 702, 902,
1102, 1302, 1502 e
1702

Área Privativa:
114,70 m²



Confira a nota de plantas humanizadas na página 159

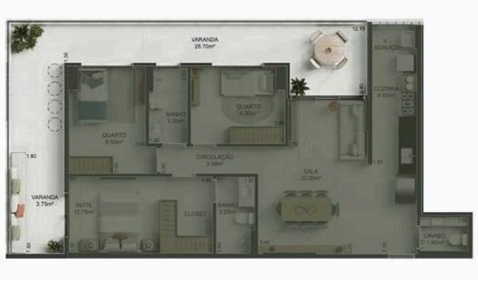
0.0 1.00 2.00 4.00 6.00
Escala Gráfica

VARIAÇÃO DE VARANDAS COLUNA 02



Unidades:
402, 602, 802,
1002, 1202, 1402,
1602 e 1802

Área Privativa:
105,68 m²



Unidade:
1902

Área Privativa:
118,42 m²

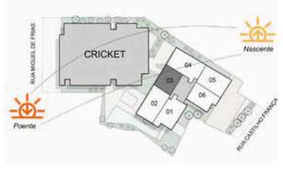
Confira todas
as plantas em:

PARK - COLUNA 03

2 Quartos | Área Privativa = 80,46 m²

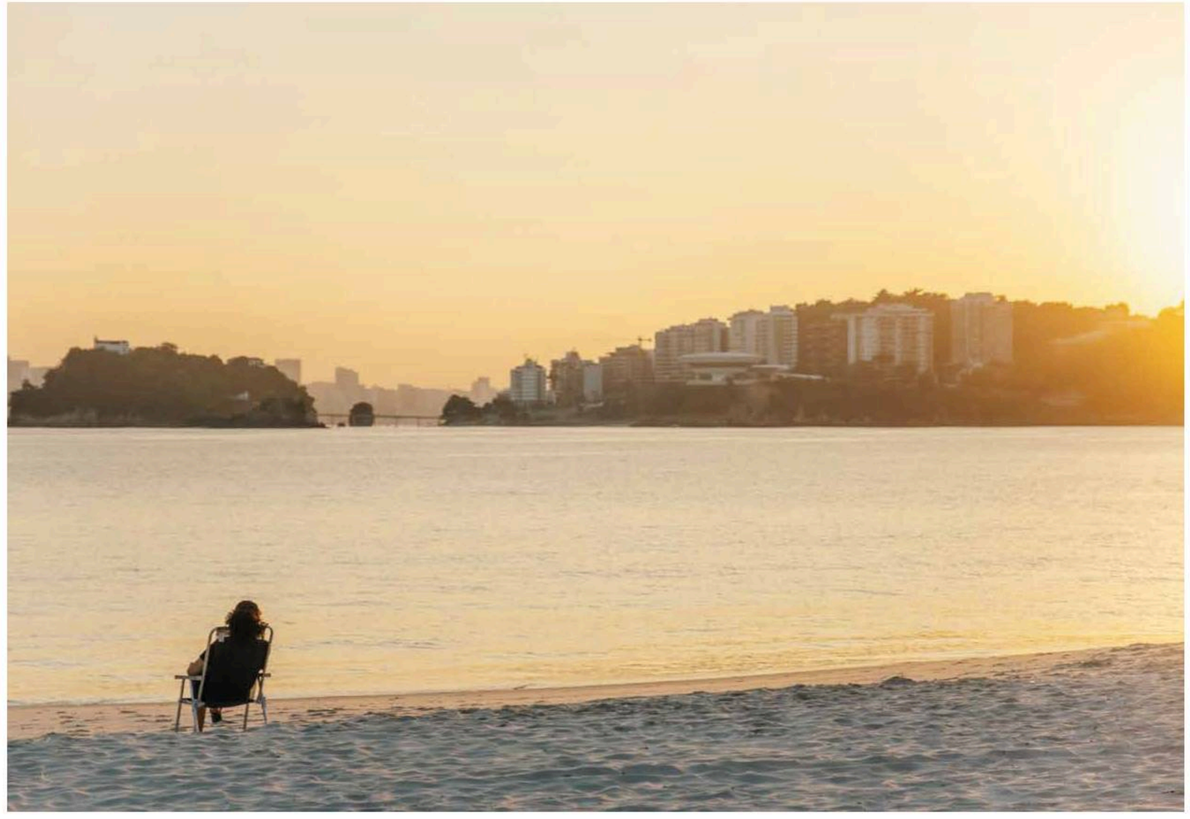


Unidades:
403 a 1903



0.0 1.00 2.00 4.00 6.00
Escala Gráfica

Confira a nota de plantas humanizadas na página 159



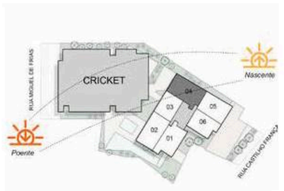
PARK - COLUNA 04

3 Quartos



Unidades:
404, 604, 804,
1004, 1204, 1404,
1604 e 1804

Área Privativa:
116,62 m²



Confira a nota de plantas humanizadas na página 159

0.0 1.00 2.00 4.00 6.00
Escala Gráfica

VARIAÇÃO DE VARANDAS COLUNA 04



Unidades:
504, 704, 904,
1104, 1304,
1504 e 1704

Área Privativa:
115,12 m²



Unidade:
1904

Área Privativa:
120,33 m²

Confira todas as plantas em:

PARK - COLUNAS 05 E 06

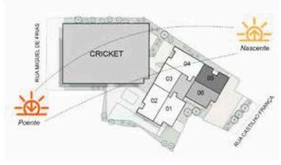
2 Quartos



Coluna 05: Unidades 705, 905, 1105, 1305, 1505 e 1705

Coluna 06: Unidades 606, 806, 1006, 1206, 1406, 1606 e 1806

Área Privativa:
95,93 m²



Confira a nota de plantas humanizadas na página 159

0.0 1.00 2.00 4.00 6.00
Escala Gráfica

VARIAÇÃO DE VARANDAS COLUNAS 05 E 06

Coluna 05:
Unidades 405 e 505

Coluna 06:
Unidades 406 e 506

Área Privativa:
85,21 m²





Coluna 05:
Unidades 605, 805, 1005, 1205, 1405, 1605 e 1805

Coluna 06:
Unidades 706, 906, 1106, 1306, 1506 e 1706

Área Privativa:
93,10 m²

Coluna 05:
Unidade 1905

Coluna 06:
Unidade 1906

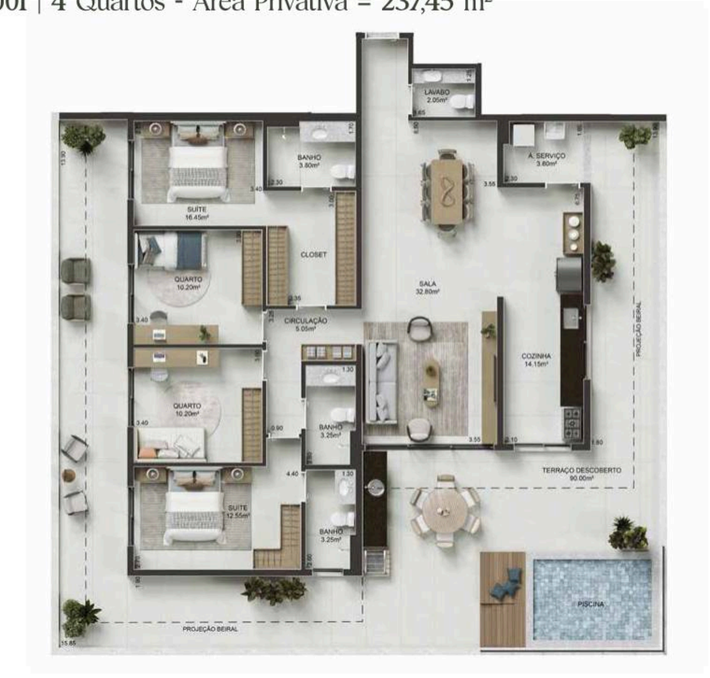
Área Privativa:
101,09 m²

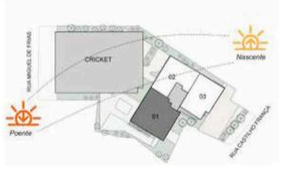


Confira todas as plantas em:

PARK - COBERTURA LINEAR

Unidade **2001** | **4** Quartos - Área Privativa = **237,45** m²





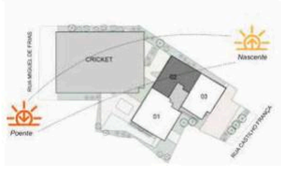
Confira a nota de plantas humanizadas na página 159



PARK - COBERTURA LINEAR

Unidade **2002** | **3** Quartos - Área Privativa = **195,72** m²





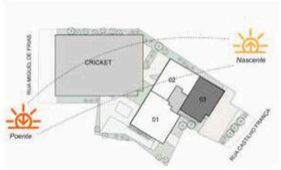
Confira a nota de plantas humanizadas na página 159



PARK - COBERTURA LINEAR

Unidade **2003** | 3 Quartos - Área Privativa = **212,15** m²





Confira a nota de plantas humanizadas na página 159

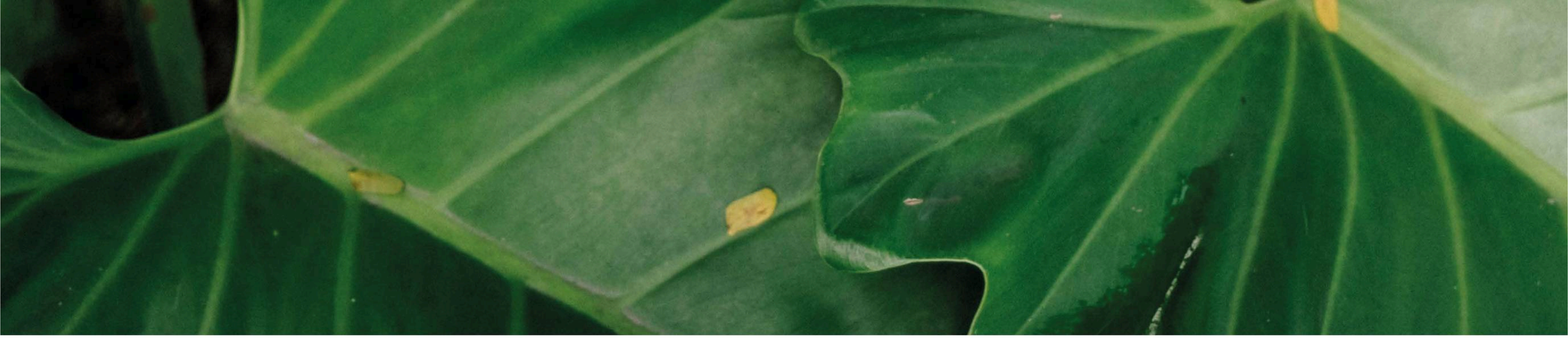






DIFERENCIAIS DE SEGURANÇA E TECNOLOGIA

- Circuito elétrico com proteção (IDR)
- Sistema de circuito fechado de TV (CFTV)
- Acesso à garagem com sensor para identificação e abertura da porta
- Espaço Delivery 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 climatizados



DIFERENCIAIS DE SUSTENTABILIDADE E CONFORTO

- Hidrômetro individual para as unidades
- Sistema de reaproveitamento de águas pluviais
- Luz com sensor de presença nas escadas e 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
- Aquecimento de água com apoio de energia solar
- Entrega de compactadores de lixo
- Áreas comuns e acessos com iluminação por lâmpadas de LED
- Ambientes de lazer com incidência de iluminação natural direta e indireta



FICHA TÉCNICA

PERFIL

Endereço: Rua Miguel de Frias, 270
Icaraí | Niterói, RJ
Área do terreno: 2.667,50 m²
Implantação: 2 edifícios
Incorporação e construção:
Soter Engenharia
Fachada e áreas comuns: Sergio Conde Caldas Arquitetura
Paisagismo: Escritório de Paisagismo Burle Marx
Projeto de iluminação: Maneco Quinderé

THE GROVE
199 unidades residenciais e 1 loja

Cricket | 100 unidades			
32 Apartamentos Tipo	4 Quartos	De 146,18 m² a 160,26 m²	até 2 vagas
64 Apartamentos Tipo	3 Quartos	De 104,61 m² a 117,48 m²	até 2 Vagas
02 Coberturas Lineares	4 Quartos	De 227,63 m²	3 Vagas
02 Coberturas Lineares	3 Quartos	De 154,95 m² a 158,95 m²	2 Vagas
Park | 99 unidades			
48 Apartamentos Tipo	3 Quartos	De 105,68 m² a 120,33 m²	até 2 vagas
48 Apartamentos Tipo	2 Quartos	De 80,46 m² a 101,09 m²	1 Vaga
01 Cobertura Linear	4 Quartos	237,45 m²	3 Vagas
02 Coberturas Lineares	3 Quartos	De 195,72 m² a 212,15 m²	2 Vagas
Comercial			
01 loja comercial	71,20 m²		Sem Vagas

282 vagas de estacionamento
DE QUEM SE ORIENTA E DOAR

ITENS DE LAZER

- Quadra de beach tennis
- Academia assinada pela Bodytech
- Varanda fitness
- Sala multifuncional
- Piscina descoberta e aquecida com raia de 20 m
- Piscina infantil
- Baby Pool
- Brinquedoteca
- Playground
- Salão de festas
- Espaço gourmet
- Garden festas
- Churrasqueira e espaço pizza
- Bar da piscina
- Salão de jogos
- Beach lounge
- Beach estar
- Redário
- Solarium
- Deck molhado
- Sauna a vapor e ducha
- Salão de beleza
- Sala de massagem
- Coworking
- 2 salas de reunião
- Lounge Pausa
- Locker
- Espaço delivery
- Mini Market

DIFERENCIAIS DE PROJETO

- Acessos independentes pelas ruas Miguel de Frias e Castilho França
- Área de lazer completa e conveniência com mais de 2.500 m²
- Mais de 1.300 m² de paisagismo, incluindo fachada e áreas comuns
- Academia assinada pela Bodytech
- Piscina descoberta aquecida com raia de 20 m
- Locker individual para cada unidade
- Garagem com pintura epóxi no chão
- 7 vagas de serviço, sendo 1 para lavagem de carro a seco
- Previsão de infraestrutura para instalação de carregadores para veículos elétricos, sendo um por unidade residencial
- Fachada revestida em cerâmica, reduzindo custos de manutenção

DIFERENCIAIS DE PLANTA

- Unidades 4 quartos com dimensão para closet e cama king size na suíte master e mesa de 8 lugares na sala
- Piso em porcelanato 90x90 cm em todo o apartamento
- Corredores amplos, com mínimo de 90 cm de largura
- Banheiros e cozinhas revestidos até o teto
- Ralos lineares nos boxes dos banheiros e varanda
- Infraestrutura para instalação de ar-condicionado tipo split em todos os quartos e sala
- Esquadrias de alumínio projetadas para maior conforto acústico
- Acabamento de granito no guarda-corpo das janelas
- Água quente e fria nos banheiros e cozinha
- Infraestrutura para instalação de lava-louça na cozinha
- Infraestrutura para instalação de filtro na cozinha
- Infraestrutura para instalação de coifa na cozinha
- Infraestrutura para bancada gourmet com churrasqueira elétrica

DIFERENCIAIS EXCLUSIVOS DAS COBERTURAS

- Unidades entregues com deck, piscina e churrasqueira a carvão
- Tratamento térmico no terraço
- Piscina de concreto com revestimento cerâmico com deck de madeira certificada (DOF)

DIFERENCIAIS DE SUSTENTABILIDADE E CONFORTO

- Hidrômetro individual para as unidades
- Sistema de reaproveitamento de águas pluviais
- Luz com sensor de presença nas escadas e 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
- Aquecimento de água com apoio de energia solar
- Entrega de compactadores de lixo

ITENS DE SEGURANÇA E TECNOLOGIA

- Circuito elétrico com proteção (IDR)
- Sistema de circuito fechado de TV (CFTV)
- Acesso à garagem com sensor antiesmagamento
- Sensores para identificação e abertura da porta
- Espaço Delivery 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 com previsão de infraestrutura para controle de acesso por fechadura eletrônica
- Hall e ambientes de lazer fechados climatizados

PAVIMENTOS

- Subsolo: vagas de estacionamento
- Térreo: acesso, loja, hall, espaço delivery, mini market, bicicletário, lockers e vagas de estacionamento
- Pavimento intermediário: lockers e vagas de estacionamento
- Garagem elevada: lockers e vagas de estacionamento
- Puc: área de lazer
- 4º ao 19º pavimentos: apartamentos tipo
- 20º pavimento: coberturas lineares
- Telhado: caixa d'água e casa de máquinas

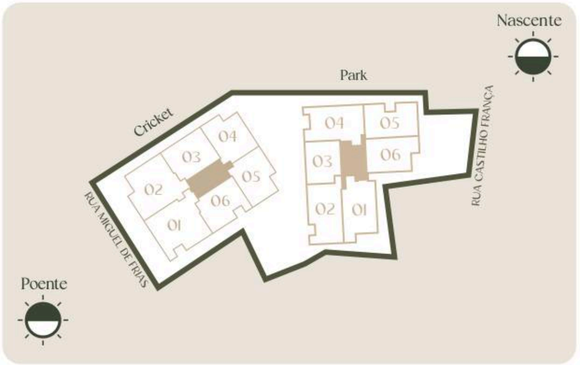
SINGULAR
torne seu **SOTER** *único*

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 para as unidades de 4 quartos

• Opções de acabamento para unidade (piso, bancadas e metais)

• Inclusão de fechadura eletrônica na porta de entrada



MEMORIAL DESCRITIVO

THE GROVE Icaraí
Rua Miguel de Frias, nº 270 – Icaraí – Niterói – RJ

O The Grove Icaraí é um empreendimento de uso misto composto por 2 (dois) edifícios, implantados sobre um embasamento comum composto pelos pavimentos Subsolo, Térreo, Intermediário, Garagem Elevada e PUC, destinados à implantação de 1 (uma) loja comercial, aos acessos, às áreas de lazer e ao estacionamento de veículos com 282 (duzentas e oitenta e duas) vagas vinculadas às unidades autônomas e 7 (sete) vagas de uso comum. Cada edifício é composto por 16 (dezesseis) pavimentos tipo e 1 (um) pavimento de cobertura, sendo que o Bloco 1 – Cricket possui 6 (seis) apartamentos por pavimento tipo e 4 (quatro) coberturas lineares, e o Bloco 2 – Park, 6 (seis) apartamentos por pavimento tipo e 3 (três) coberturas lineares, totalizando, ao todo, 199 (cento e noventa e nove) 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 / CIRCULAÇÃO	
Piso	Porcelanato
Rodapé	Em mdf, madeira, pvc wood ou poliestireno c/ 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 c/ 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
Bancada	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

3. Coberturas

3.1. SALA / CIRCULAÇÃO	
Piso	Porcelanato
Rodapé	Em mdf, madeira, pvc wood ou poliestireno c/ 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 c/ 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
Pareres	Elemento cerâmico até o teto
Teto	Rebaixado em gesso com pintura plástica

3.8. TERRAÇOS DESCOBERTOS	
Piso	Porcelanato
Paredes	De acordo com o projeto da fachada
Rodapé	Em porcelanato

3.9. PISCINA
Em elementos cerâmicos

3.10. DECK
Em madeira

4. ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

Fachada Principal
Em textura, elementos cerâmicos, alumínio, com detalhes a serem definidos pelo arquiteto da Construtora.

5. PUC

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

5.1 Academia / Sala Multifuncional / Varanda Fitness	
Piso	Vinílico ou PVC ou emborrachado ou em porcelanato
Parerles	Revestimento liso com pintura plástica e/ou madeira e/ou pedras naturais
Teto	Rebaixado em gesso com pintura plástica

5.2 WCs e WC PNE	
Piso	Porcelanato
Parerles	Revestimento cerâmico e/ou porcelanato e/ou pintura plástica e/ou textura e/ou madeira
Teto	Rebaixado em gesso com pintura plástica

5.3 Espaço Gourmet	
Piso	Porcelanato
Parerles	Revestimento liso com pintura plástica e/ou textura e/ou papel de parede e/ou madeira e/ou pedras naturais
Teto	Rebaixado em gesso com pintura plástica / descoberto

5.4 Salão de Festas / Garden Festas	
Piso	Porcelanato
Parerles	Revestimento liso com pintura plástica e/ou textura e/ou papel de parede e/ou madeira
Teto	Rebaixado em gesso com pintura plástica / descoberto

5.5 Cozinha	
Piso	Porcelanato
Parerles	Revestimento liso com pintura plástica e/ ou textura e/ou revestimento cerâmico e/ou porcelanato
Teto	Rebaixado em gesso com pintura plástica

5.6 Coworking com Sala de Reunião / Lounge Pausa	
Piso	Porcelanato
Paredes	Revestimento liso com pintura plástica e/ou textura e/ou madeira e/ou papel de parede
Teto	Rebaixado em gesso com pintura plástica / descoberto

5.7 Fraldário	
Piso	Porcelanato
Paredes	Revestimento liso com pintura plástica e/ ou textura e/ou revestimento cerâmico e/ou porcelanato
Teto	Rebaixado em gesso com pintura plástica

5.8 Brinquedoteca / Playground	
Piso	Vinílico e/ou PVC e/ou emborrachado e/ou em porcelanato
Paredes	Revestimento liso com pintura plástica e/ou textura e/ou papel de parede e/ou madeira
Teto	Rebaixado em gesso com pintura plástica / descoberto

5.9 Salão de Jogos	
Piso	Porcelanato
Paredes	Revestimento liso com pintura plástica e/ou textura e/ou madeira
Teto	Rebaixado em gesso com pintura plástica

5.10 Churrasqueira e Espaço Pizza	
Piso	Porcelanato e/ou pedras naturais
Paredes	Revestimento cerâmico e/ou porcelanato e/ou pastilha e/ou textura e/ou madeira e/ou pedras naturais
Teto	Pergolado em estrutura metálica e/ou madeira / descoberto

5.11 Bar da Piscina / Depósito Bar	
Piso	Porcelanato
Paredes	Revestimento liso com pintura plástica e/ou textura e/ ou madeira e/ou porcelanato e/ou pedras naturais
Teto	Rebaixado em gesso com pintura plástica

5.12 Beach Lounge / Beach Estar / Guarda de Beach Tennis	
Piso	Porcelanato e/ou areia
Parerles	Revestimento liso com pintura plástica e/ou textura e/ ou porcelanato e/ou pedras naturais
Teto	Rebaixado em gesso com pintura plástica / descoberto

5.13 Berário	
Piso	Porcelanato
Paredes	Revestimento em porcelanato e/ou cerâmico e/ou textura e/ou pedras naturais
Teto	Rebaixado em gesso com pintura plástica / descoberto

5.14 Sala de Massagem	
Piso	Porcelanato
Paredes	Revestimento liso com pintura plástica e/ou textura e/ou papel de parede e/ou porcelanato
Teto	Rebaixado em gesso com pintura plástica e/ou madeira

5.15 Salão de Beleza	
Piso	Porcelanato
Paredes	Revestimento liso com pintura plástica e/ou textura e/ou papel de parede e/ou porcelanato
Teto	Rebaixado em gesso com pintura plástica

5.16 Ducha / Circulação	
Piso	Porcelanato
Paredes	Revestimento liso com pintura e/ou porcelanato
Teto	Rebaixado em gesso com pintura plástica e/ou rebaixo em PVC

5.17 Sauna a Vapor	
Piso	Porcelanato e/ou pastilha
Paredes	Porcelanato e/ou pastilha e/ou revestimento cerâmico
Teto	Rebaixado em PVC

5.18 Piscina Adulto/ Infantil / Baby / Solarium / Deck Molhado	
Piso	Revestimento Cerâmico e/ou pastilha e/ou porcelanato
Paredes	Revestimento Cerâmico e/ou pastilha e/ou porcelanato e/ou pedras naturais

ACESSÓRIOS

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

Vidros
Externos - Liso 3mm, 4mm, 6mm e/ou 8mm, 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 6 (seis) 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 instalados 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.

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 projeto a serem aprovados pelos órgãos competentes.

Esgoto
Serão executados em estrita obediência às normas da ABNT e no 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 aderquada 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; grafil da calçada, portões e seus comandos; filtros; fogões; coifas; freezer; geladeiras; aquecedores de passagem; boilers e/ou chuveiros elétricos; decoração; pergolado; marcenaria; mobiliários e equipamentos; sistema de internet e intranet, sistema de segurança, antena coletiva de TV e TV por assinatura; fornecimento e instalação de equipamentos de energização (geradores, cabos, chaves, isoladores, etc.); churrasqueiras; e todos os projetos relativos aos equipamentos e serviços acima descritos.

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

Notas de Plantas e Perspectivas
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 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.

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 ACABAMENTO PARA A UNIDADE (PISO, BANCADAS E METAIS)
- OPÇÃO DE INCLUSÃO DE FECHADURA ELETRÔNICA NA PORTA DE ENTRADA
- OPÇÃO DE PLANTA PARA AS UNIDADES DE 4 QUARTOS



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.

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.

ENTRE OS MAIS DE **95 EMPREENDIMENTOS INCORPORADOS** ABAIXO ESTÃO NOSSOS ÚLTIMOS LANÇAMENTOS



CLARICE Um projeto que traz uma arquitetura que revela a estética da clareza, com linhas precisas, materiais que valorizam a luz natural e uma integração fluida entre interior e exterior, criando ambientes que funcionam como extensões do lar. Com apartamentos de 3 e 2 quartos, de 80 a 114 m², além de coberturas lineares de até 167m², o empreendimento reúne mais de 600 m² de lazer e conveniência, pensados para todas as idades.



PULSE é energia em constante movimento. Um projeto que traz o ritmo da vida contemporânea em espaços que respiram bem-estar e conexão. Com plantas de 2, 3 e 4 quartos, de 89 a 180 m², o Pulse reúne lazer completo em mais de 1.000 m² e uma arquitetura que vibra junto à paisagem urbana.



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 159 m², o empreendimento une conforto, estética e funcionalidade em um condomínio moderno, que convida à permanência e ao pertencimento.



MAESTRO é um verdadeiro convite à grandiosidade. Neste empreendimento, que une plantas tradicionalmente amplas, de 121 a 241 m², em um condomínio moderno, com mais de 500 m² 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 é um projeto autêntico, capaz de despertar as melhores reações e te fazer experimentar a química perfeita para viver e investir. São mais de 600 m² 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 é inspirado pela sofisticação e pelo despojamento carioca, 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.



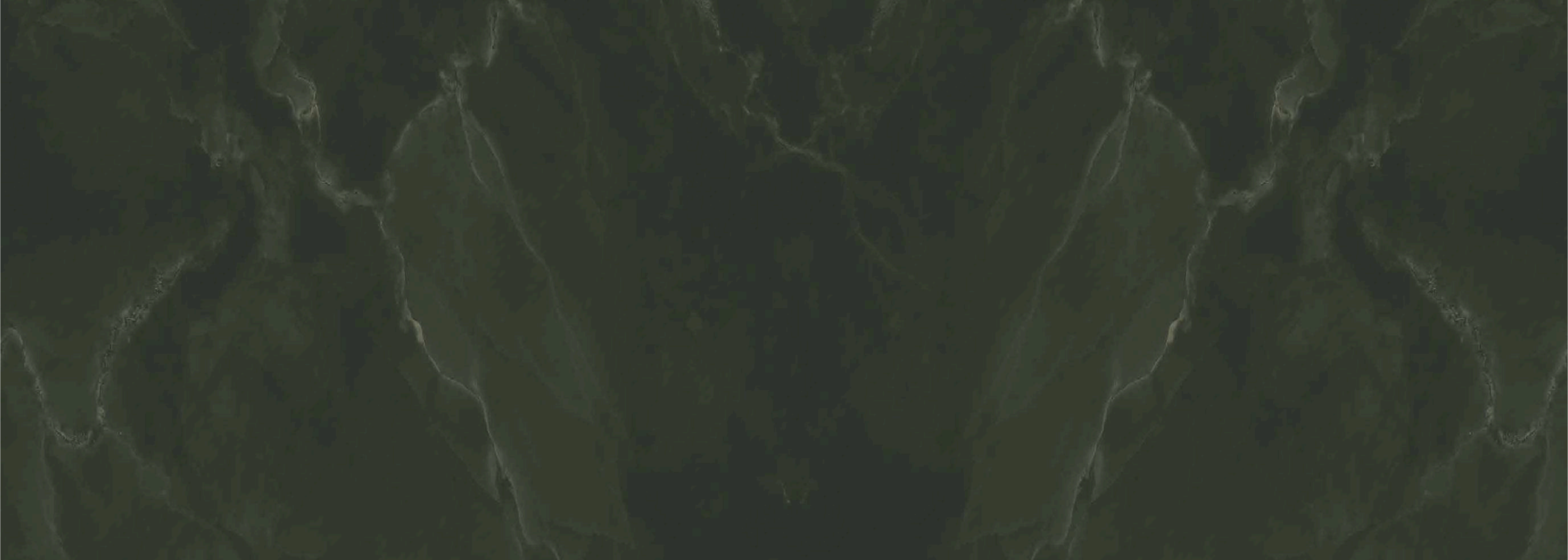
Fachada

THE
GROVE
ICARAÍ

Rua Miguel de Frias, 270 - Icaraí

soter.com.br/thegrove

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 preotecarão sobre as divulgadas neste material. Memorial de incorporação registrado em 18/05/2026, sob o nº 15852, no cartório do 9º ofício de justiça de Niterói. Projeto de Construção aprovado na Prefeitura de Niterói sob o nº 990052929/2025, sujeito a alteração. Responsável técnico: José Americano da Costa Franco Neto - CREA/RJ 2006804293. Arquitetos responsáveis: Sergio de Gouvea Conde Cirlini – CAU A38463-3 | Sergio da Silva Lopes – CAU A22410-3. Material confeccionado em agosto de 2026.



Incorporação e construção:

SOTER
ENGENHARIA

Vendas:

Spin

C.17804