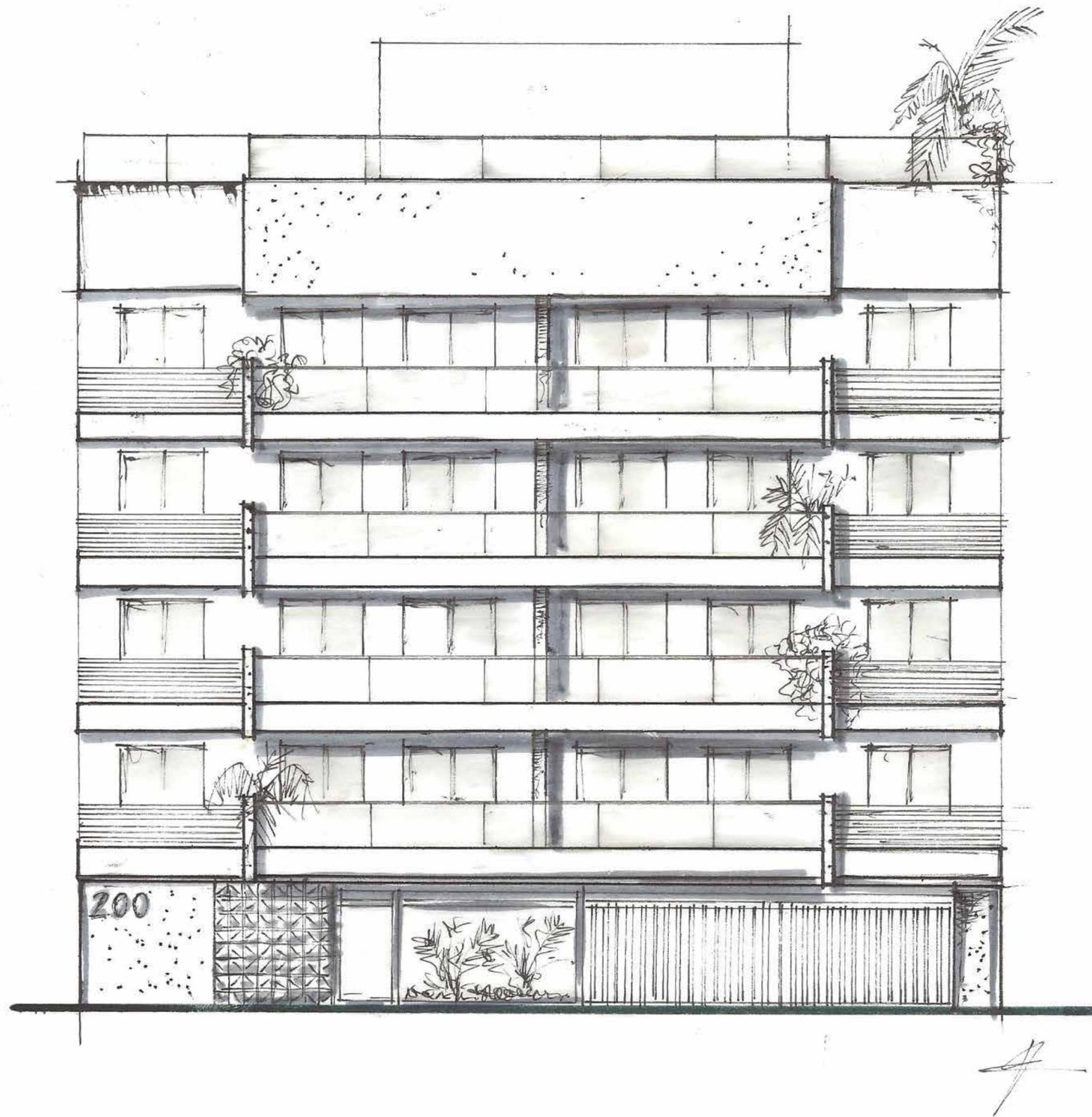




**QUINTADA BARONESA**

HOME BOUTIQUE



UM EMPREENDIMENTO  
PENSADO COM  
ESTILO E  
PERSONALIDADE



UM RARO  
ENCONTRO DA  
TRADIÇÃO  
COM O  
**CON  
TEM  
PO  
RÂ  
NEO**



Ilustração artística da fachada. Imagem meramente ilustrativa.

Localizado em um bairro repleto de facilidades e mobilidade, mas que mantém as características de um bairro residencial tradicional, o Quinta da Baronesa Home Boutique é a perfeita combinação do design, lifestyle e exclusividade, para aqueles que não abrem mão de uma localização privilegiada e de viver uma experiência única de lazer, estilo e conforto com sua família.

# EQUILÍBRIO PERFEITO



A MAKER Incorporadora está lançando um empreendimento com muito estilo, exclusividade e lazer, em uma rua residencial tranquila e charmosa, com a vantagem de estar integrada ao movimento da cidade grande.

O Quinta da Baronesa Home Boutique é o espaço perfeito para o conforto da sua família em um projeto que funde contemporaneidade e calma, em harmonia com a tendência da arquitetura em destaque no mundo.

**Isso é equilíbrio. Isso é Maker.**







# PRÓXIMO DE TUDO QUE VOCÊ PRECISA



Shopping  
Boulevard  
**10 min**

O Quinta da Baronesa Home Boutique tem acesso fácil a supermercados, padaria, restaurantes, cinemas e colégios. O empreendimento se destaca pela proximidade do Shopping Boulevard, com um mix de lojas, diversão e conveniência.



# MOBILIDADE E FÁCIL ACESSO



Estação  
Uruguai  
**15 min**

A rua Barão de Itaipu permite ao Quinta da Baronesa Home Boutique estar entre 3 grandes eixos viários da região: a rua Uruguai, a rua Barão de Mesquita e a rua Maxwell.

Os pontos de acesso ao empreendimento oferecem facilidade ao se locomover para o centro da cidade, zona sul ou Barra da Tijuca.

A Estação Uruguai do Metrô fica a 15 minutos a pé do lugar e mais de 25 linhas de ônibus transitam na região.

**Isso é mobilidade. Isso é Maker.**



# QUINTA DA BARONESA

HOME BOUTIQUE

ESTILO, EXCLUSIVIDADE  
E LAZER EM UM RARO  
3 QUARTOS DE ATÉ

91 m<sup>2</sup>



Ilustração artística do lobby. Imagem meramente ilustrativa.



Ilustração artística da fachada. Imagem meramente ilustrativa.



# SINTA-SE EM UMA COBERTURA DUPLEX

No Quinta da Baronesa todos os apartamentos são como verdadeiras coberturas duplex. Você tem acesso livre a aproximadamente 400 m<sup>2</sup> de lazer na cobertura, com toda infraestrutura pronta e mobiliada, seguindo os conceitos de hotéis boutique com design, requinte, bom gosto e exclusividade.

**Isso é conforto. Isso é Maker.**

- Piscina Adulto
- Piscina Infantil
- Deck Molhado
- Churrasqueira Gourmet
- Forno de Pizza a Lenha
- Salão de Festas Gourmet
- Lounge Externo Integrado ao Salão Gourmet
- Playground Infantil
- Área para Crossfit



Wi-Fi nas áreas comuns





LIFE

STYLE

Assistir ao pôr do sol na cobertura, escutando uma boa música e tomando um drink acompanhado de aperitivos.

Postar uma foto ao entardecer, mostrando o sunset da piscina de sua casa.

**Isso é estilo. Isso é Maker.**

# EXERCITE-SE AO AR LIVRE



Ilustração artística da área de crossfit. Imagem meramente ilustrativa.

# EXCLUSIVIDADE

## UMA ÁREA DE LAZER COMPLETA NA SUA COBERTURA

O Quinta da Baronesa conta com um lazer completo, raro na região, para se divertir, celebrar e compartilhar um churrasco ou pizza a lenha com os amigos e a família, aproveitando seus melhores momentos.

**Isso é lazer. Isso é Maker.**

Imagem meramente ilustrativa.



Ilustração artística da churrasqueira. Imagem meramente ilustrativa.

# UM LOUNGE INTEGRADO AO ESPAÇO GOURMET

Ilustração artística do espaço gourmet. Imagem meramente ilustrativa.



Ilustração artística do lounge. Imagem meramente ilustrativa.



## Aqui, você é o Chef!

Imagine receber seus amigos e familiares em um espaço gourmet com cozinha digna de chefs, integrado a um lounge na cobertura.

Com apenas 16 apartamentos, você poderá contar com exclusividade na área de lazer para preparar um jantar e viver momentos únicos.

**Isso é privacidade. Isso é Maker.**

# DIVERSÃO GARANTIDA SEM SAIR DE CASA



Ilustração artística do playground. Imagem meramente ilustrativa.

Aqui a brincadeira não tem limites. O playground conta com piso emborrachado para segurança das crianças.

# 400 m<sup>2</sup> DE LAZER

Áreas comuns todas entregues equipadas conforme imagens.

Imagem ilustrativa com layout sugerido para decoração das unidades. As cotas são medidas de eixo a eixo das paredes. Os acabamentos a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo. Esta planta poderá sofrer alterações decorrentes de atendimento das posturas municipais concessionárias e do local.

- 1 Piscina Infantil
- 2 Piscina Adulto
- 3 Deck Molhado
- 4 Banheiros
- 5 Churrasqueira e Forno de Pizza a Lenha
- 6 Varanda Integrada a Churrasqueira
- 7 Playground Infantil
- 8 Lounge Integrado ao Espaço Gourmet
- 9 Espaço Gourmet
- 10 Área para Crossfit



**ENTRE,**  
A CASA  
É SUA.



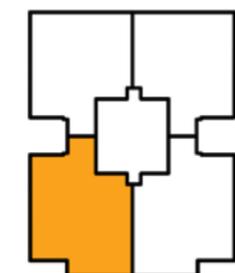
# ESPAÇO AMPLO

PARA TODA A FAMÍLIA

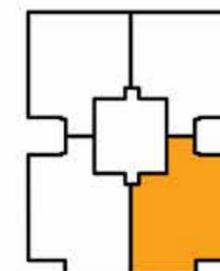
- Sala em dois ambientes (estar e jantar);
- Varanda ampla equipada com bancada e pia\*;
- Copa integrada à sala para café da manhã e pequenas refeições;
- Espaço para 2 geladeiras;
- Espaço para fogão de 6 bocas;
- Suite com espaço para closet;
- Área de serviço destacada da cozinha;
- WC de empregada;
- Piso entregue em porcelanato;
- Apartamento entregue com preparação para ar condicionado split em todos os cômodos (sala e 3 quartos).

\*Apenas as unidades de frente (colunas 01 e 02) possuem varandas com dimensões maiores entregues com bancada e pia.





Unidades  
102/402: 91,17 m<sup>2</sup>



Unidades  
101/401: 91,05 m<sup>2</sup>



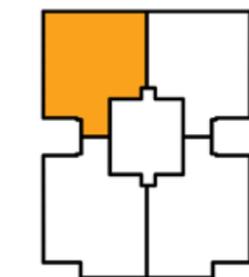
# TRÊS QUARTOS

# 91 m<sup>2</sup>

Apartamentos grandes | Closet na suite master  
Área de serviço destacada | WC empregada

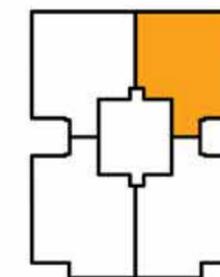
Imagem ilustrativa com layout sugerido para decoração das unidades.  
As cotas são medidas de eixo a eixo das paredes.  
Os acabamentos a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo.  
Esta planta poderá sofrer alterações decorrentes do atendimento das posturas municipais concessionárias e do local.

Imagem ilustrativa com layout sugerido para decoração das unidades.  
 As cotas são medidas de eixo a eixo das paredes.  
 Os acabamentos a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo.  
 Esta planta poderá sofrer alterações decorrentes do atendimento das posturas municipais concessionárias e do local.



Unidades  
 104/404: 83,21 m<sup>2</sup>

**MAKER**



Unidades  
 103/403: 82,79 m<sup>2</sup>

**MAKER**



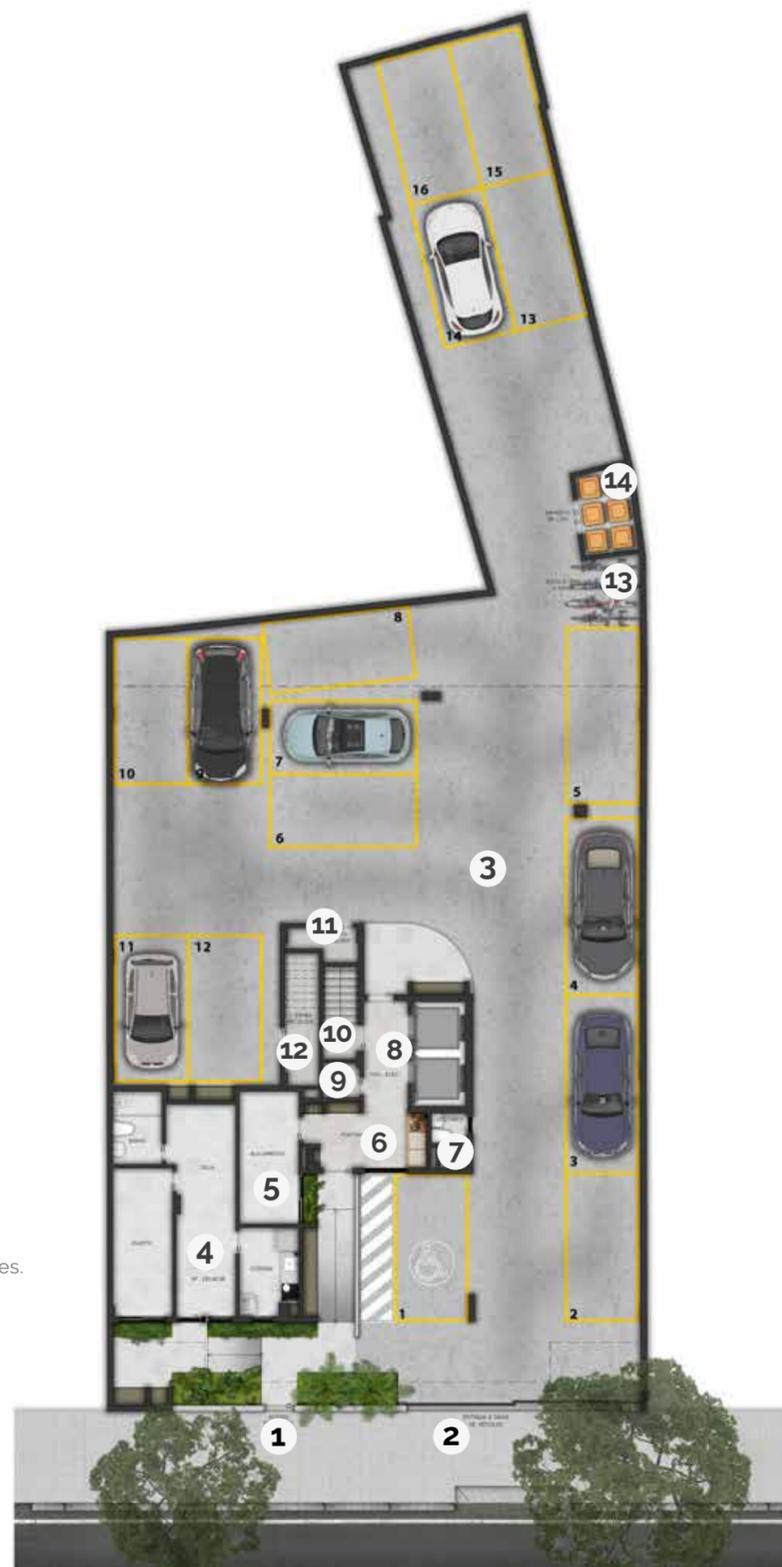
# TRÊS QUARTOS 82 m<sup>2</sup>

Apartamentos grandes | Closet na suite master  
 Área de serviço destacada | WC empregada

# TODOS OS CAMINHOS PARA O SEU ESTILO

- ① Acesso Pedestres
- ② Entrada e Saída de Veículos
- ③ Estacionamento
- ④ Ap. Zelador
- ⑤ Alojamento
- ⑥ Portaria
- ⑦ Vestiário
- ⑧ Hall Elevadores
- ⑨ Depósito
- ⑩ Escada
- ⑪ Depósito Sob Escada
- ⑫ C. Bomba Recalque
- ⑬ Bicletário 4 Vagas
- ⑭ Depósito de Lixo

Imagem ilustrativa com layout sugerido para decoração das unidades.  
As cotas são medidas de eixo a eixo das paredes.  
Os acabamentos a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo.  
Esta planta poderá sofrer alterações decorrentes de atendimento das posturas municipais concessionárias e do local.



# FICHA TÉCNICA

Área do terreno: 607,49 m<sup>2</sup>

Número de blocos: 01

Número de unidades: 16 unidades tipo

Número de pavimentos tipo: 04

Número de elevadores: 02

Número de vagas: 16, distribuídas no térreo

Realização, incorporação e construção: MAKER

Projeto de arquitetura: MTA Mittelstaedt Tamler Arquitetura

Projeto de decoração das áreas comuns internas: L'Equipe Arquitetura

Perspectivas e plantas humanizadas: Incubo

Projeto gráfico: 80 20 Marketing



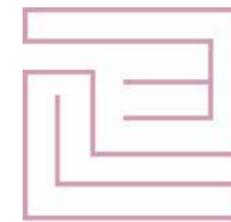
# SEGURANÇA

- Controle de acesso 24 horas;
- Interfone;
- Circuito fechado de TV (CFTV) nos acessos, lobby e áreas comuns;
- Controle de acesso automatizado;
- Wi Fi nas áreas comuns;
- Acessibilidade.



# SUSTENTA BILIDADE

- Coleta Seletiva;
- Medidores individuais de água;
- Iluminação nas áreas comuns por sensores;
- Bicicletário.



L'ÉQUIPE  
arquitetura

O MTA, fundado pelos arquitetos Eduardo Mittelstaedt e Dália Tamler, segue em constante crescimento, buscando sempre exclusividade nos serviços prestados. Atuação em projetos de arquitetura e design de interiores, nas mais diversas áreas (residencial, comercial, corporativa, hoteleira, médica e shoppings). Em 2018 o escritório completa 13 anos fazendo arquitetura de qualidade, tendo atuado em mais de 300 projetos por todo o Brasil. A experiência internacional dos sócios do MTA, formados na FAU-UFRJ, com passagens pelo Bauhaus Kolleg, na Alemanha, e FA-U de Lisboa, complementam a experiência profissional, e o resultado são projetos racionais e criativos, unindo técnica à arte.

À frente do escritório L'Equipe Arquitetura desde 2012, as arquitetas Bia Elias e Maria Fernanda Gama tentam unir em seus projetos arquitetura, decoração e design. A atuação do escritório consiste em projetos de arquitetura e arquitetura de interiores e oferece também serviços de planejamento, coordenação e gerenciamento de projetos e obras. O escritório possui uma cartela de clientes com perfis variados, atuando nas áreas residencial, comercial, hotelaria e imobiliária, com diversos projetos realizados para as maiores construtoras do país.



"A Maker é um marco que representa a renovação do mercado imobiliário carioca. Nos sentimos verdadeiramente privilegiados por fazer parte deste projeto, o início de um sonho."

A linha conceitual que guiou o projeto do Quinta da Baronesa Home Boutique buscou o perfeito equilíbrio entre o tradicional e o contemporâneo. A fachada apresenta traços da arquitetura mais atual, mas mantém elementos tradicionais como o cobogó e a madeira, resultando em um design renovador e, ao mesmo tempo, acolhedor.

Nos apartamentos, buscamos mesclar a qualidade espacial dos antigos imóveis da região com as características de hoje, como a integração entre a cozinha, a sala e a varanda. O resultado é um imóvel moderno e bem distribuído, com ambientes amplos que podem receber desde um jovem casal a uma família completa.

A área de lazer foi alocada na cobertura, garantindo uma vista mais ampla do entorno e uma melhor insolação e ventilação. Neste pavimento, os ambientes se complementam: a piscina é integrada tanto à churrasqueira como ao espaço de Crossfit, assim como o salão gourmet que fica integrado ao lounge externo junto ao playground infantil. Além destes ambientes, o empreendimento conta com um estacionamento localizado no térreo que abriga 16 vagas e bicicletário.



"Para nós foi um prazer projetar as áreas decoradas do Quinta da Baronesa, um projeto mais do que especial, o nº 1 da Maker. Nosso objetivo foi criar ambientes com uma alma jovem, tirando partido do estilo urban. Procuramos trazer personalidade por meio do uso de elementos pontuais e toque de cor, deixando os ambientes descolados."



## **MAKER Incorporadora** **Memorial Descritivo - Quinta da Baronesa** **Rua Barão de Itaipú 200, Andaraí – RJ**

### **A – PARTES COMUNS**

#### **1 – PAVIMENTO TÉRREO:**

##### **1.1 – Hall social Térreo (portaria e hall dos elevadores).**

- Paredes - Pintura PVA Fosca na cor “Papel de Seda”, da Suvinil.
- Teto - Rebaixo em gesso com Pintura PVA Fosca na cor “Alpes Suiços”, da Suvinil.
- Alizar, aduela e soleiras - granito Preto São Gabriel, acabamento polido.

**1.2** - Piso - Porcelanato Eliane Minimum Concreto, 90x90 cm (aprovar amostra). Rodapé: rodapé em MDF 15mm revestido com folheado de madeira (ref. Madeira Freijó Clara), acabamento com seladora fosca incolor - marcenaria.

##### **1.3 – Estacionamento:**

- Piso: Cimentado liso feito à máquina tipo posto.
- Paredes: Cerâmica Eliane forma slim branco 33,5x60cm até meia altura e pintura acrílica acetinada na cor Prata, Suvinil, sobre massa corrida.
- Teto: Laje aparente regularizada para pintura rolada na cor “Prata”, da Suvinil.

##### **1.4 – Vestiário:**

- Piso: Cerâmica Eliane forma dual branco ac 45x45cm.
- Paredes: Cerâmica Eliane forma slim branco 33,5x60cm.
- Teto: Rebaixo em gesso, pintado com tinta PVA na cor branca sobre massa corrida.
- Esquadria: Alumínio anodizado na cor preta com vidro jateado ou fantasia.
- Porta: Alumínio anodizado na cor preta com venezianas. Ferragens Arouca, Brasil, Haga, La Fonte ou similar.
- Louças e metais: Bacia sanitária com cx acoplada deca linha ravena, lavatório Deca linha ravena com coluna, torneira lavatório Deca linha spot de mesa bica baixa, chuveiro Deca balance 6, registros Deca linha spot.
- Peitoril e Soleira: Granito Preto São Gabriel polido.

##### **1.5 – Compartimento de Lixo:**

- Piso: Cerâmica Eliane forma dual branco ac 45x45cm.
- Paredes: Cerâmica Eliane forma slim branco 33,5x60cm.
- Teto: Laje aparente regularizada para pintura rolada em cor a ser definida.
- Porta: Alumínio anodizado na cor preta com venezianas. Ferragens Arouca, Brasil, Haga, La Fonte ou similar.

##### **1.6 – Escada:**

- Piso: Pintura em tinta epóxi na cor cinza claro.
- Paredes: Pintura em tinta acrílica acetinada na cor “Prata”, da Suvinil, sobre massa corrida.
- Teto: Laje aparente regularizada para pintura rolada na cor branca.

##### **1.7 – Apartamento do zelador:**

###### **1.7.1 – Sala e quarto:**

- Piso: Cerâmica Eliane forma dual branco ac 45x45 cm.
- Rodapé: Rodapé em MDF ou similar, com 10x1,5 cm, com pintura a óleo na cor branca.
- Paredes: Pintura em tinta PVA na cor branco neve sobre massa corrida.
- Teto: Rebaixo em gesso, pintado com tinta PVA na cor branca sobre massa corrida.
- Esquadrias: Alumínio anodizado na cor preta com vidro incolor.
- Peitoris: Granito Preto São Gabriel polido.
- Porta Externa: Alumínio anodizado na cor preta com venezianas.
- Soleira: Granito Preto São Gabriel polido.
- Portas Internas: Madeira, lisas com pintura a óleo na cor branca. Guarnições em madeira, com 5x1,5 cm para pintura a óleo na cor branca ou cera. Ferragens Arouca, La Fonte, Brasil, Haga ou similar.
- Soleira: Mármore branco nacional, polido.

###### **1.7.2 – Cozinha:**

- Piso: Cerâmica Eliane forma dual branco ac 45x45 cm.
- Paredes: Cerâmica Eliane forma slim branco 33,5x60 cm.
- Teto: Rebaixo em gesso, pintado com tinta PVA na cor branca sobre massa corrida.
- Esquadria: Alumínio anodizado na cor preta com vidro jateado.
- Peitoril: Granito Preto São Gabriel polido.
- Porta: Madeira, lisa com pintura a óleo na cor branca. Guarnições em madeira, com 5x1,5 cm para pintura a óleo na cor branca ou cera. Ferragens Arouca, La Fonte, Brasil, Haga ou similar.
- Soleira: Mármore branco nacional, polido.
- Bancada: Granito Preto São Gabriel polido.
- Louças e metais: Cuba inox retangular 47x30 cm aço 430 Tramontina, misturador Deca linha spot p/ cozinha de mesa bica móvel, tanque Deca médio 30l, torneira de parede para tanque Deca linha link, registros Deca linha spot.

###### **1.7.3 – Banheiro:**

- Piso: Cerâmica Eliane forma dual branco ac 45x45 cm.
- Paredes: Cerâmica Eliane forma slim branco 33,5x60 cm.
- Teto: Rebaixo em gesso, pintado com tinta PVA na cor branca sobre massa corrida.
- Porta: Madeira, lisa com pintura a óleo na cor branca. Guarnições em madeira, com 5x1,5 cm para pintura a óleo na cor branca ou cera. Ferragens Arouca, La Fonte, Brasil, Haga ou similar.
- Soleira: Mármore branco nacional, polido.
- Louças e metais: Bacia sanitária com cx acoplada Deca linha ravena, lavatório Deca linha ravena com coluna, torneira lavatório Deca linha spot de mesa bica baixa, chuveiro Deca balance 6, registros Deca linha spot.

###### **1.8 – Alojamento:**

- Piso: Cerâmica Eliane forma dual branco ac 45x45 cm.
- Rodapé: Rodapé em MDF ou similar, com 10x1,5 cm, com pintura a óleo na cor branca.
- Paredes: Pintura em tinta PVA na cor branco neve sobre massa corrida.
- Teto: Rebaixo em gesso, pintado com tinta PVA na cor branca sobre massa corrida.
- Esquadria: Alumínio anodizado na cor preta com vidro incolor.
- Peitoril: Granito Preto São Gabriel polido.
- Porta: A ser definido pelo projeto de interiores.
- Soleira: A ser definido pelo projeto de interiores.

## **2 – PUC**

### **2.1 – Circulação Comum / Hall Social:**

- Piso: Porcelanato Munari Dual Cimento 60x60 cm, Fab. Eliane.
- Rodapé: Poliestireno com H=10 cm na cor branca.
- Paredes: Pintura em tinta acrílica acetinada na cor “Crômio”, da Suvinil, sobre massa corrida.
- Teto: Rebaixo em gesso, pintado com tinta PVA na cor branca sobre massa corrida.

### **2.2 – Banheiro:**

- Piso: Cerâmica Eliane forma dual branco ac 45x45 cm.
- Paredes: Cerâmica Eliane forma slim branco 33,5x60 cm.
- Teto: Rebaixo em gesso, pintado com tinta PVA na cor branca sobre massa corrida.
- Esquadria: Alumínio anodizado na cor preta com vidro jateado ou fantasia.
- Peitoril: Granito Preto São Gabriel polido.
- Porta: Alumínio anodizado na cor preta com venezianas.
- Soleira: Granito Preto São Gabriel polido.
- Bancada: Granito Preto São Gabriel polido.
- Louças e metais: Bacia sanitária com cx acoplada Deca linha ravena, cuba de embutir oval l37 Deca, torneira lavatório Deca linha spot de mesa bica baixa, registros Deca linha spot.

### **2.3 – Banheiro PNE:**

- Piso: Cerâmica Eliane forma dual branco ac 45x45 cm.
- Paredes: Cerâmica Eliane forma slim branco 33,5x60 cm.
- Teto: Rebaixo em gesso, pintado com tinta PVA na cor branca sobre massa corrida.
- Esquadria: Alumínio anodizado na cor preta com vidro jateado ou fantasia.
- Peitoril: Granito Preto São Gabriel polido.
- Porta: Alumínio anodizado na cor preta com venezianas.
- Soleira: Granito Preto São Gabriel polido.
- Louças e metais: Bacia sanitária convencional conforto abertura frontal Vogue Plus, lavatório c/ coluna suspensa Deca linha Vogue Plus confort, torneira Docol para lavatório de mesa pressmatic benefit, barras de apoio, registros Deca linha spot.

### **2.4 – Demais ambientes:**

#### **A ser definido pelo projeto de interiores.**

#### **2.4.1 - PUC (área externa)**

Piso 1 - Porcelanato Eliane Munari Concreto 60x60 cm, EXT.  
Piso 2 - Porcelanto Eliane Reserva Natural EXT.  
Rodapé - Porcelanato Eliane Grafite EXT (Peça cortada).  
Paredes - tipo 1 - Conforme padrão fachada.  
Paredes - tipo 2 - Pintura Especial para área externa cor “Elefante”, da Suvinil (Cinza Escuro).

#### **2.4.2 - Playground**

Piso Aubicon Impacto Soft 50, cor Lázuli, placas 1x1 m.  
Sem rodapé.

Paredes - tipo 1 - Pintura Especial para área externa cor “Purê de Maça”, da Suvinil (tom rosa).

Paredes - tipo 2 - Pintura Especial para área externa cor “Azul-etéreo”, da Suvinil (tom azul claro).

Paredes - tipo 3 - Pintura Especial para área externa cor “Jeans Lavado”, da Suvinil (tom azul escuro).

Paredes - tipo 4 - Pintura Especial para área externa cor “Maça Verde”, da Suvinil (tom verde).

Paredes - tipo 5 - Pintura Especial para área externa cor “Papel Crepom”, da Suvinil (tom azul escuro).

#### **2.4.3 - Varanda - Salão de Festas**

Piso - Porcelanato Eliane Munari Concreto 60x60 cm, EXT.  
Rodapé - Porcelanato Eliane Grafite EXT (Peça cortada).  
Paredes - Revestimento cerâmico da Eliane Projetta Cotto, 59x59 cm.

#### **2.4.3 - CrossFit**

Piso - Piso emborrachado - Pisoleve Seguro (dupla camada) - Macio, com espessura de 4 cm em média, nas cores cinza e cinza grafite. Sem rodapé.

Revestimento cerâmico da Eliane Projetta Cotto, 59x59 cm.

Textura Marmoratto Suvinil para área externa, cor prata com bites na cor preta.

#### **2.4.4- Churrasqueira**

Piso 1 - Porcelanato Eliane Munari Concreto 60x60 cm, EXT.  
Rodapé: Porcelanato Eliane Grafite EXT (Peça cortada).

Paredes - tipo 1 - Cerâmica Portobello Liverpool White, BR, Retificado, com rejunte na cor branca.

Paredes - tipo 2 - Cerâmica Portobello Liverpool Concreto Aparente, BR, Retificado, com rejunte na cor branca.

Paredes - tipo 3 - Cerâmica Portobello Liverpool Grafite, BR, Retificado, com rejunte na cor branca.  
Teto: (ambiente externo) / Pergolado em madeira.

Bancada - granito Preto São Gabriel Itaunas, acabamento polido.

Torneira - Torneira de mesa bica alta, ref. 1166, linha Link, cromada, da Deca.

Tanque - Cuba retangular 56, em aço inox alto brilho, da Tramontina.

#### **2.4.5 - Salão de Festas**

Piso - Porcelanato Eliane Munari Cimento ou Concreto, 60x60 cm (aprovar amostra)  
Rodapé: Em poliestireno, liso, na cor branca, h=10 cm, da Santa Luiza.

Paredes - tipo 1 - Revestimento Eliane Linear White, 10x30 cm, com rejunte na cor branca

Paredes - tipo 2 - Pintura PVA Foscana cor “papel de seda” da Suvinil.  
Teto: Rebaixo em gesso com Pintura PVA Fosca na cor “Alpes Suiços”, da Suvinil.  
Bancada: granito Branco Itaunas, acabamento polido.  
Torneira: Torneira de mesa bica alta, ref. 1166, linha Link, cromada, da Deca.  
Cuba: Cuba retangular 56, em aço inox alto brilho, da Tramontina.

#### **2.4.6 - Piscina**

Piso 1 - Porcelanato Portobello Ecollection Araucaria Clara EXT.  
Sem rodapé.

Piscina (parede e piso) - Cerâmica Portobello Barlavento Caribbean EXT, 14,5x15,4 cm.

Paredes (muretas) - Conforme fachada do empreendimento.

Soleiras e Chapins - granito Branco Itaunas, acabamento polido.

Chuveiro - Chuveiro com tubo de parede reto Acqua Plus, cromado, da Deca.

Acabamento misturador chuveiro - Linha Link, cromado, da Deca.

## **B - PARTES PRIVATIVAS DOS APARTAMENTOS TIPO**

### **1 – Sala / Circulação / Quartos:**

- Piso: Porcelanato Munari Dual Cimento 60x60cm, Fab. Eliane.
- Paredes: Pintura em tinta acrílica acetinada na cor branca sobre massa corrida.
- Rodapé: Poliestireno com H=7cm na cor branca.
- Teto: Rebaixo em gesso, pintado com tinta PVA na cor branca sobre massa corrida.
- Esquadrias: Portas e janelas das fachadas e prismas em alumínio anodizado na cor preta com vidro incolor. Demais portas em madeira, lisa com acabamento para pintura a óleo na cor branca ou cera e guarnições em madeira, com 5x1,5 cm para pintura a óleo na cor branca ou cera. Ferragens Arouca, La Fonte, Brasil, Haga ou similar.

### **2 – Varandas:**

- Piso: Porcelanato Munari Dual Cimento 60x60 cm, Fab. Eliane.
- Paredes: Massa com pintura para área externa, cor "Nanquim" da Suvinil.
- Teto: Rebaixo em lambri de madeira (Freijó claro, ou similar).
- Bancada: Granito Preto São Gabriel polido.
- Louças e metais: Cuba inox redonda 30x14 cm aço 430 Ttramontina, torneira Deca linha link mesa bica móvel, registros Deca linha spot.
- Guarda-corpo: Alumínio anodizado na cor preta com vidro incolor.
- Chapim: Granito Preto São Gabriel polido.

### **3 – Banheiros:**

- Piso: Porcelanato Munari Dual Cimento 60x60 cm, Fab. Eliane.
- Parede: Cerâmica Forma Slim Branco AC 33,5x60 cm, Fab. Eliane.
- Teto: Rebaixo em gesso, pintado com tinta PVA na cor branca sobre massa corrida.
- Porta: Madeira, lisa com pintura a óleo na cor branca.  
Guarnições em madeira, com 5x1,5 cm para pintura a óleo na cor branca ou cera.  
Ferragens Arouca, La Fonte, Brasil, Haga ou similar.
- Soleira: Filete em Granito Preto São Gabriel polido.
- Bancada: Granito Preto São Gabriel polido.
- Louças e metais: Bacia sanitária com cx acoplada Deca linha ravena, cuba de embutir oval l37 Deca, misturador Deca linha spot lavatório de mesa, chuveiro Deca balance 6, registros Deca linha spot.

### **4 – Cozinha e Área de Serviço:**

- Piso: Porcelanato Munari Dual Cimento 60x60 cm, Fab. Eliane.
- Parede: Cerâmica Forma Slim Branco AC 33,5x60 cm, Fab. Eliane.
- Peitoril: Granito Preto São Gabriel polido.
- Bancada: Granito Preto São Gabriel polido, com uma cuba simples em aço inox.
- Louças e metais: Cuba inox retangular 47x30 cm aço 430 Tramontina, misturador Deca linha spot p/ cozinha de mesa bica móvel, tanque Deca médio 30l, torneira para tanque Deca linha link de parede, registros Deca linha spot.

### **5 – WC de Serviço:**

- Piso: Porcelanato Munari Dual Cimento 60x60 cm, Fab. Eliane.
- Parede: Cerâmica Forma Slim Branco AC 33,5x60 cm, Fab. Eliane.
- Teto: Rebaixo em gesso, pintado com tinta PVA na cor branca sobre massa corrida.
- Porta: Alumínio anodizado na cor branca com venezianas.  
Ferragens Arouca, La Fonte, Brasil, Haga ou similar.
- Louças e metais: Bacia sanitária Deca linha ravena bacia com cx acoplada, chuveiro Deca balance 6, registros Deca linha spot.

### **6 – Circulação Comum / Hall Social:**

- Piso: Porcelanato Munari Dual Cimento 60x60 cm, Fab. Eliane.
- Rodapé: Poliestireno com H=10cm na cor branca.
- Paredes: Pintura em tinta acrílica acetinada na cor "Crômio" da Suvinil, sobre massa corrida.
- Teto: Rebaixo em gesso, pintado com tinta PVA na cor branca sobre massa corrida.

## **C – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS**

### **1- Instalações**

#### **1.1. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes. O projeto hidráulico foi desenvolvido com medição individual de água, que será entregue aos proprietários.

#### **1.2. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

Conforme projeto específico e atendendo às exigências municipais das concessionárias, de acordo com a ABNT ou outras normas internacionais equivalentes.

### **2 - ELEVADORES**

Serão instalados 02 elevadores. A quantidade de elevadores atende ao tráfego da edificação, conforme norma. Marca: Atlas Schindler, Thyssen Krupp ou OTIS. Piso: Pedra Decorativa e/ou Porcelanato e/ou Cerâmica.

**OBSERVAÇÕES FINAIS.** 1. Conforme cláusula específica da Promessa de Compra e Venda das unidades autônomas, os tópicos abaixo relacionados serão objeto de rateio entre os adquirentes das unidades, nas épocas próprias, e na proporção da fração ideal, conforme determinado na Convenção de Condomínio. A - Os custos com ligações definitivas de serviços públicos (água, esgoto, luz, força, gás e telefone) do empreendimento são de estimativa impossível antes de os respectivos serviços serem, nas épocas próprias, quantificados e orçados pelas empresas concessionárias. Por essa razão, tais custos não se acham incluídos no preço pactuado. Quando conhecidos pela OUTORGANTE, serão esses custos rateados, à medida que forem ocorrendo, entre todos os subscritores de unidades autônomas do empreendimento na razão dos coeficientes apontados, obrigando-se o(a,s) OUTORGADO(A,S) ao reembolso, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da respectiva comunicação. São eles: a) medidores de gás, luz e água; b) taxas, emolumentos, orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos, despachante, serviços de credenciados, ligações, enfim, quaisquer pagamentos para obtenção, aprovação, cadastramento e instalação de serviços definitivos de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de esgotos sanitários e pluviais, gás, telefones, combate a incêndio e outros que venham a ser necessários ao perfeito funcionamento da edificação; c) "vault", câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica; d) Estação de Tratamentos de Esgotos (ETE) e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pelas concessionárias e outros órgãos públicos; e) gastos com Assembleia de instalação do Condomínio de utilização; f) gastos iniciais com porteiros, vigias, segurança, manutenção e limpeza; g) extensões de rede de água e esgoto, medidor individual de água e quaisquer despesas com as instalações e/ou serviços que são próprios de concessionárias de serviços públicos, inclusive imposto territorial e sua individualização, inclusão predial, averbação da construção e abertura de matrícula. B - Projeto e/ou instalações especiais que venham a ser exigidos pelos Órgãos Públicos ou Autoridades Federais, Estaduais ou Municipais como ampliações e/ou reforços das redes públicas existentes. 2. No interesse do bom andamento da obra, a construtora poderá substituir quaisquer especificações de material descritas neste memorial descritivo, sem que haja sua depreciação, sempre, quando da época para a qual sua compra tenha sido programada, encontrar dificuldades em sua aquisição. As padronagens serão definidas de modo a obter-se harmonia e bom gosto na concretização final da unidade. 3. Não serão admitidas modificações nas unidades ao longo do andamento das obras. 4. O fornecimento e instalação do que não constar expressamente desta especificação deverão ser de responsabilidade dos adquirentes das unidades. 5. Nas unidades, a aquisição e instalação dos equipamentos de ar-condicionado são de responsabilidade dos adquirentes. **NOTAS IMPORTANTES** 1. Os equipamentos e mobiliários, elementos decorativos (quadros, tapetes, livros, almofadas, cortinas) constantes do presente material são referenciais, podendo sofrer revisão de modelos, especificações e quantidades, sem aviso prévio. A empresa não se responsabiliza pelos elementos decorativos representados nas ilustrações artísticas. 2. Os revestimentos apresentados nas ilustrações artísticas são referências e podem apresentar variação dimensional de cor, textura e paginação de assentamento. 3. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas, conforme a especificação do projeto paisagístico. As imagens apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, bem como a reprodução da vegetação da maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies, que será atingida ao longo do tempo. 4. As imagens, ilustrações, plantas humanizadas, maquetes e tour virtual referentes ao empreendimento

apresentados no stand de vendas, folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação, são meramente ilustrativos, podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a postulados legais. 5. As informações contidas nesta apresentação são meramente ilustrativas, não se configurando como parte integrante de qualquer instrumento legal, podendo, inclusive, serem alteradas sem prévio aviso. 6. A configuração e os níveis da implantação do empreendimento estão sujeitos a alterações decorrentes de exigências técnicas e estruturais, ao atendimento das posturas municipais, concessionárias e condições do entorno. 7. Todas as imagens demonstram ilustração artística, que desconsidera todos os elementos construídos e vegetação no entorno do empreendimento. 8. As imagens das áreas privativas podem possuir configurações diferentes do padrão do empreendimento no que diz respeito à opção de planta e acabamentos, rebaixos, sancas decorativas, mobiliários e artigos decorativos, não sendo parte integrante do contrato. Para informações sobre padrão do apartamento, consultar memorial descritivo. 9. A área de lazer, vias, vagas e circulações do empreendimento estão sujeitas a alterações decorrentes das exigências das posturas municipais, concessionárias e condições do local. 10. Para os itens nos quais constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada para o empreendimento ficará a critério da Construtora. 11. Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executados shafts e/ou enchimentos, bem como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias. 12. No desenvolvimento dos projetos complementares poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas dos cômodos, deslocando elementos estruturais (para mais ou para menos), que não excederão a 5% (cinco por cento) em tais medidas, e na posição dos equipamentos, golas, vãos, janelas etc. para adaptar às necessidades dos projetos. 13. A área do bar com churrasqueira e forno de pizza é descoberta e aberta, sob pergolado, atendendo às determinações da legislação local. 14. As informações contidas em todo material publicitário veiculado são meramente ilustrativas, não se configurando como parte integrante de qualquer instrumento legal, podendo, inclusive, serem alteradas sem aviso prévio. **PLANTAS HUMANIZADAS.** 1. As plantas humanizadas são plantas ilustrativas com sugestão de revestimentos e de decoração. Os móveis, bancadas, equipamentos e divisórias não são parte integrante do contrato. 2. As cotas são medidas de eixo das paredes e não acabadas, logo no local ao medir o espaço livre acabado serão menores que o indicado podendo sofrer variações decorrentes de exigências técnicas e estruturais e do atendimento das posturas municipais, concessionárias e do local. 3. Os revestimentos indicados nas plantas são apenas ilustrativos como forma de sugestão. Os revestimentos a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo, porém poderão ser substituídos por outros similares, de marca e especificação, mantendo um padrão similar de qualidade e característica. 4. Os evaporadores e condensadores do sistema de ar-condicionado (aquisição e instalação de responsabilidade dos adquirentes) poderão sofrer ajustes ou mudanças de posição e quantidade, caso necessário. 5. Para composição estética das fachadas, foram projetados guarda-corpos de varandas e áreas técnicas com materiais diversos (veneziana de alumínio e vidro). Verificar nas perspectivas do empreendimento para conhecimento dos materiais utilizados. 6. A área total indicada na planta é privativa, ou seja, tomada pelas linhas externas da fachada e das divisas com áreas comuns e pelo eixo das paredes divisórias entre apartamentos, conforme descrito na NBR 12721 ABNT. 7. O sistema de ar-condicionado projetado nas unidades atende única e exclusivamente à opção-padrão de planta.

# M maker

Fazendo o melhor a cada m<sup>2</sup>

A MAKER é uma Incorporadora e Construtora com foco na realização de empreendimentos, residenciais e comerciais, voltada para o segmento de médio e alto padrão na cidade do Rio de Janeiro.

É uma empresa com a alma do carioca. Jovem, descontraída e sofisticada. O processo se inicia com a seleção dos melhores terrenos dentro de cada bairro, buscando segurança, proximidade de conveniências, facilidade de acesso aos meios de transporte e às principais vias da cidade.

Todos os projetos buscam trazer qualidade de vida para as pessoas, com foco em uma arquitetura de qualidade, com espaços inteligentes e preço competitivo e adequado às necessidades de cada família.

A MAKER oferece benefícios com soluções completas: seja para as moradias, seja para os projetos comerciais. É uma empresa com valores sólidos, pautados na ética, transparência, criatividade e confiabilidade.

Assim como os cariocas, a MAKER é apaixonada pela cidade. É uma empresa que quer ser próxima e acessível aos clientes, criando um vínculo desde o primeiro contato.

A história da MAKER começa assim: uma empresa com alma, fazendo o melhor a cada m<sup>2</sup>.

**Isso é Maker.**



LEAD AMÉRICAS BUSINESS  
AV. DAS AMÉRICAS, 2.480  
ED. VICTORY - S112  
BARRA DA TIJUCA - RJ - BRASIL  
**MAKERINCORPORADORA.COM.BR**

**QUINTA DA BARONESA.COM.BR**  
RUA BARÃO DE ITAIPU, 200.

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO PRENOTADO SOB Nº 334695 EM 02/03/2018, NO CARTÓRIO DO 10º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO - RJ. PROJETO APROVADO NA PREFEITURADO RIO DE JANEIRO SOB O Nº 02/12/000.154/2017. PROJETO DE ARQUITETURA: MTA MITTELSTAEDT TAMLER ARQUITETURA. ARQUITETO RESPONSÁVEL: EDUARDO MITTELSTAEDT SOARES - CAU: A80851-2. RESPONSÁVEL TÉCNICO: MARCELO PEZZINO SATHLER - CAU: A115862-7. O LANÇAMENTO COMERCIAL DO EMPREENDIMENTO SÓ SERÁ REALIZADO APÓS O REGISTRO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO NO RESPECTIVO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.