



MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
PREFEITURA MILITAR DA ZONA SUL

## MEMORIAL DESCRITIVO

---

### **1. Identificação:** Prefeitura Militar da Zona Sul

#### **1.1. Assunto:** Exibição das instalações administradas pela PMZS.

Descrição das características de cada um dos condomínios ligados a administração da Prefeitura Militar da Zona Sul.

Categoria de uso dos imóveis: Proprios Nacionais Residenciais (PNR).

**1.2. Condomínio:** Edifício São João (ESJ); Edifício Marechal Cantuária (EMC); Edifício Marechal Castelo Branco (EMCB); Edifício Praia Leme (EPL); Vila Militar Copacabana (VMC); Condomínio Lins de Vasconcelos (Lins), Edifício Praia Vermelha (EPV), Ilha de Bom Jesus, Ilha do Fundão (IBJ).

---

### **1. Introdução**

O presente Memorial Descritivo tem por finalidade apresentar as especificações técnicas e funcionais referentes à contratação de empresa especializada para o fornecimento e instalação de cortinas sob medida, destinadas aos ambientes internos da unidade administrativa. A contratação visa atender à necessidade de adequação dos espaços físicos, promovendo o controle de luminosidade, conforto térmico, privacidade e a preservação do mobiliário e equipamentos contra a exposição solar direta, segurança e o bem estar dos ocupantes.

### **2. Da situação geral atual:**

Atualmente, os ambientes internos da unidade administrativa encontram-se sem cortinas ou com cortinas inadequadas, antigas ou danificadas, que não atendem mais aos requisitos funcionais e estéticos necessários. Essa condição tem resultado em excesso de luminosidade natural, aumento da temperatura ambiente e falta de privacidade, comprometendo a ergonomia, o conforto dos usuários e a conservação de móveis e equipamentos. Além disso, a ausência de padronização nos modelos existentes prejudica a organização visual, impactando negativamente na ambientação.

al situação foi identificada por meio de vistoria técnica realizada pela equipe da unidade, que apontou a necessidade de substituição ou instalação de cortinas em diversos setores.

### **3. Das características da adequação:**

A adequação proposta consiste na instalação de cortinas sob medida, confeccionadas com tecido de boa qualidade, resistentes à luminosidade e ao desgaste por uso contínuo, com o objetivo de melhorar a funcionalidade e a estética dos ambientes internos da unidade administrativa. As cortinas deverão proporcionar controle de luminosidade natural, conforto térmico, privacidade visual e padronização estética compatível com o ambiente institucional, além de serem de fácil manutenção, laváveis, antialérgicas e com boa durabilidade.

### **4. Das especificações dos serviços:**

Os serviços a serem executados consistem no fornecimento e instalação de cortinas novas, sob medida, em ambientes previamente definidos pela Administração. As cortinas deverão ser entregues prontas para uso, com todos os acessórios necessários, incluindo trilhos, suportes, argolas, fixadores, parafusos e buchas compatíveis com a estrutura das paredes ou tetos existentes.

A contratada será responsável por realizar todas as medições necessárias in loco, garantindo que as cortinas sejam fabricadas de acordo com as dimensões reais dos vãos. A instalação deverá assegurar o pleno funcionamento das cortinas, com deslizamento adequado, fixação firme e alinhamento estético, sem causar danos às estruturas físicas da edificação.

A execução do serviço deverá ocorrer em horário previamente acordado com a Administração, evitando interferência nas atividades rotineiras da unidade. Toda a mão de obra utilizada deverá ser qualificada, utilizando ferramentas apropriadas e observando as normas de segurança do trabalho.

### **5. Da forma atuação:**

A execução do objeto contratado deverá ocorrer de forma coordenada, segura e eficiente, com atuação direta da empresa contratada em todas as etapas, desde a medição dos vãos até a instalação final das cortinas. Caberá à contratada realizar visita técnica, quando solicitado, para levantamento das medidas e verificação das condições de instalação nos ambientes indicados pela Administração.

A empresa deverá apresentar, previamente à execução, um cronograma contendo as etapas de fornecimento, fabricação e instalação, compatível com o funcionamento regular da unidade, de modo a evitar prejuízos às atividades administrativas. A

instalação deverá ocorrer em dias e horários previamente autorizados, com acompanhamento da fiscalização do órgão. A contratada será responsável por mobilizar equipe capacitada, munida de ferramentas adequadas, zelando pela integridade das estruturas existentes e pela limpeza do local após a execução dos serviços. Eventuais danos causados durante a instalação deverão ser imediatamente reparados, sem ônus para a Administração.

## 6. Das características dos condomínios:

A diversidade de características apresentadas pelos condomínios sob gestão da PMZS exige uma análise detalhada para compreender as particularidades de cada imóvel. Segue abaixo a descrição do condomínio:

### 6.1 Edifício São João (ESJ)



Foto 1 – Fachada ESJ

**Introdução** – O Edifício São João, situado na Alameda dos Instrutores, 1, no bairro da Urca, Rio de Janeiro (CEP 22291-140), é um empreendimento residencial que se estende por uma área total de 4.200m<sup>2</sup>. Sua construção, dividida em quatro blocos independentes (A, B, C e D), abrange aproximadamente 1.500m<sup>2</sup>. Cada bloco, com 13 pavimentos, comporta 25 unidades residenciais, totalizando 100 unidades no conjunto. Além disso, o edifício oferece estacionamento coberto e descoberto, além de dois elevadores por bloco, um social e um de serviço, proporcionando comodidade e praticidade aos seus moradores.



Foto 2 – Área do Condomínio ESJ

## 6.2 Edifício Marechal Cantuária (EMC)



Foto 1 – Fachada EMC

**Introdução** – O Edifício Marechal Cantuária, situado na rua Marechal Cantuária, 125, no bairro da Urca, Rio de Janeiro (CEP 22291-060), é um empreendimento residencial de padrão único que totaliza 640m<sup>2</sup> aproximadamente de área total construída. Dispõe de um apartamento por andar, contendo cerca de 260m<sup>2</sup> cada, além de um elevador social e um de serviço. O condomínio conta com estacionamento no subsolo, área de convivência e academia na cobertura do prédio.

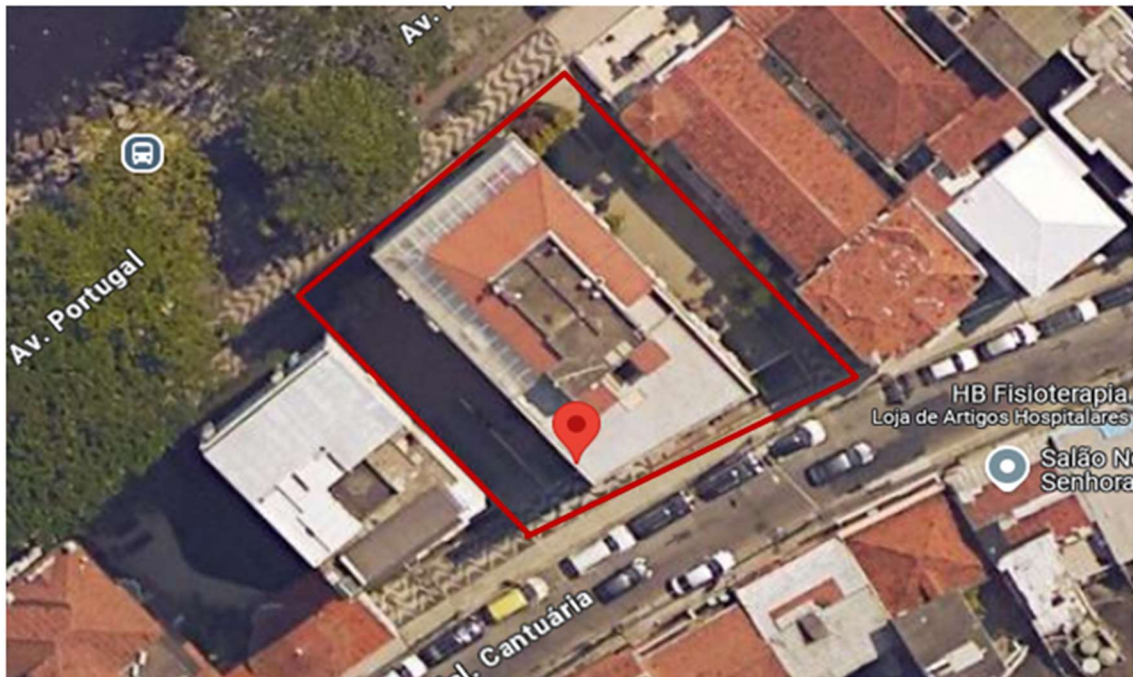


Foto 2 – Área do Condomínio EMC



### 6.3 Edifício Marechal Castelo Branco (EMCB)



Foto 1 – Fachada EMCB

**Introdução** – O Edifício Marechal Castelo Branco, situado na rua Felipe de Oliveira, 22 – Copacabana Rio de Janeiro – RJ, CEP 22011-030, contém 24 apartamentos em sua totalidade e uma área comum na cobertura, proporcionando momentos de lazer e convívio social aos permissionários. Somando aproximadamente 350m<sup>2</sup> de área construída, o residencial conta com elevador social e de serviço, além de estacionamento privativo no térreo, no entanto, com número de vagas limitada.



Foto 2 – Área do Condomínio EMCB

### 6.4 Edifício Praia Leme (EPL)



Foto 1 – Fachada EPL

**Introdução** – O Edifício Praia Leme, situado na praça Almirante Júlio de Noronha, s/nº – Leme Rio de Janeiro – RJ, CEP 22010-020, contém 30 apartamentos em sua totalidade. Somando aproximadamente 980m<sup>2</sup> de área construída, o residencial conta com elevador social e de serviço, além de estacionamento privativo no térreo e uma extensa área de vagas cobertas e descobertas no entorno do condomínio. Por estar dentro de uma área militar, seu acesso é restrito e torna-se necessário autorização prévia.

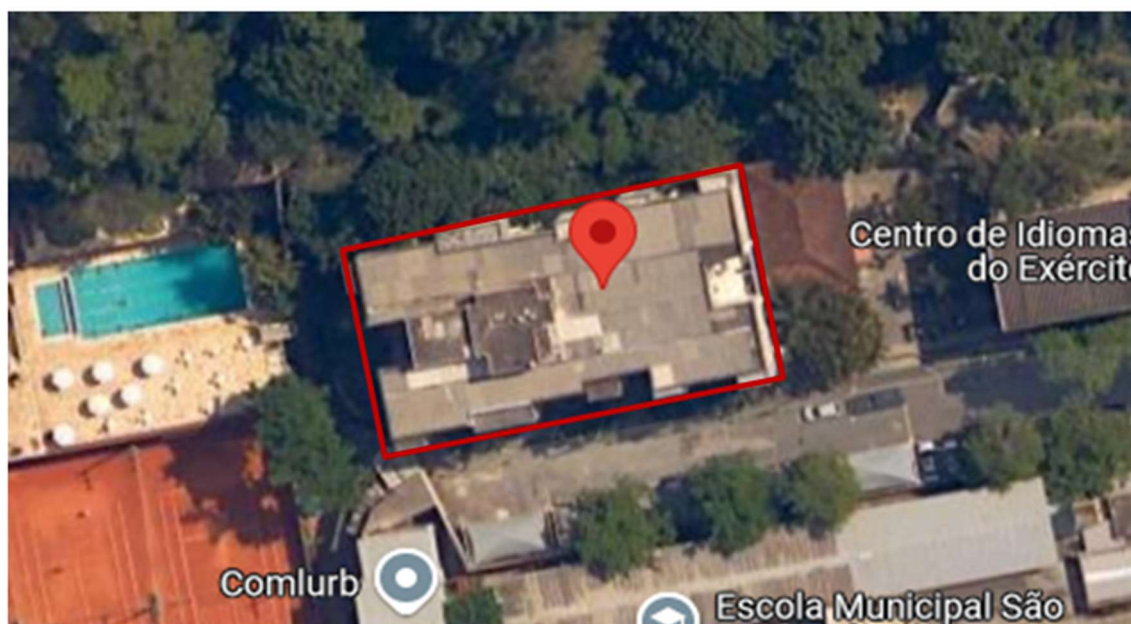


Foto 2 – Área do Condomínio EPL

### 6.5 Vila Militar de Copacabana (VMC)



Foto 1 – Condomínio VMC

**Introdução** – A Vila Militar de Copacabana é um complexo de casas e apartamentos, situado nas ruas Coelho Cintra, General Francisco José Pinto e General Cardoso de Aguiar, Copacabana Rio de Janeiro – RJ, contém 149 imóveis em sua totalidade. Somando aproximadamente 40.600,00m<sup>2</sup> de área total.





Foto 2 – Área do Condomínio VMC

## 6.6 Lins de Vasconcelos (Lins)



Foto 1 – Fachada Lins de Vasconcelos

**Introdução** – O Edifício Lins de Vasconcelos, situado na rua Aquidabã, 320 - Méier, Rio de Janeiro - RJ, 20720-295, contém 72 apartamentos em sua totalidade divididos entre os três blocos. Somando aproximadamente 6.500m<sup>2</sup> de área total, o residencial conta com elevador social e de serviço em cada bloco, além de estacionamento privativo, piscina para adultos e crianças, quadra poliesportiva e salão de festas.

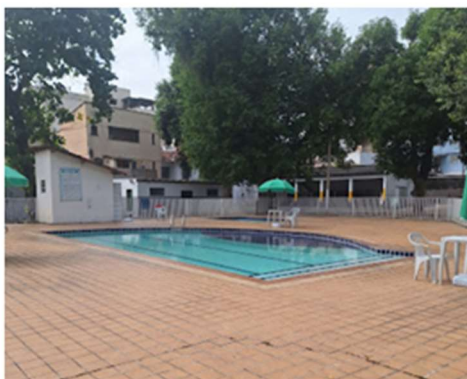


Foto 2 – Área comum do Lins



Foto 3 - Entrada principal



Foto 4 – Área do condomínio

## 6.7 Edifício Praia Vermelha (EPV)

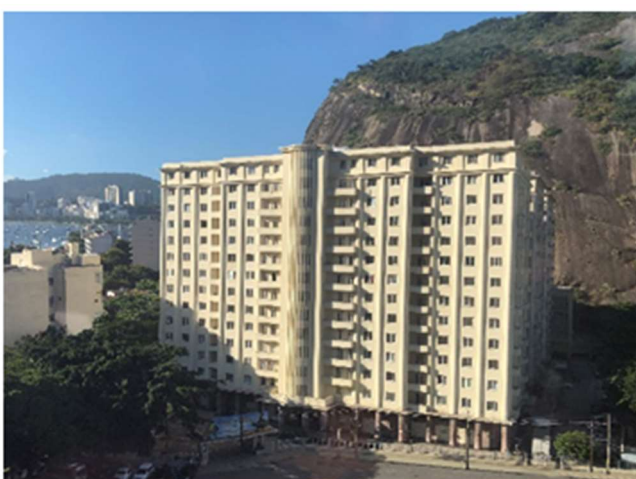


Foto 1 – Condomínio Edifício Praia Vermelha



Foto 2 – Edifício garagem do EPV

**Introdução** – O Edifício Praia Vermelha, situado na Praça Gen. Tibúrcio, 83 - Urca, Rio de Janeiro - RJ, 22290-270, Rio de Janeiro – RJ, contém 357 imóveis em seus três blocos (A, B e C) somados. Com uma área total de aproximadamente 14.150,00m<sup>2</sup>, o condomínio conta com uma quadra de esportes, churrasqueira e um amplo estacionamento disponível no edifício garagem. O Edifício também abriga a OM do Exército Brasileiro – Prefeitura Militar da Zona Sul “PMZS”, no pavimento térreo do bloco A.



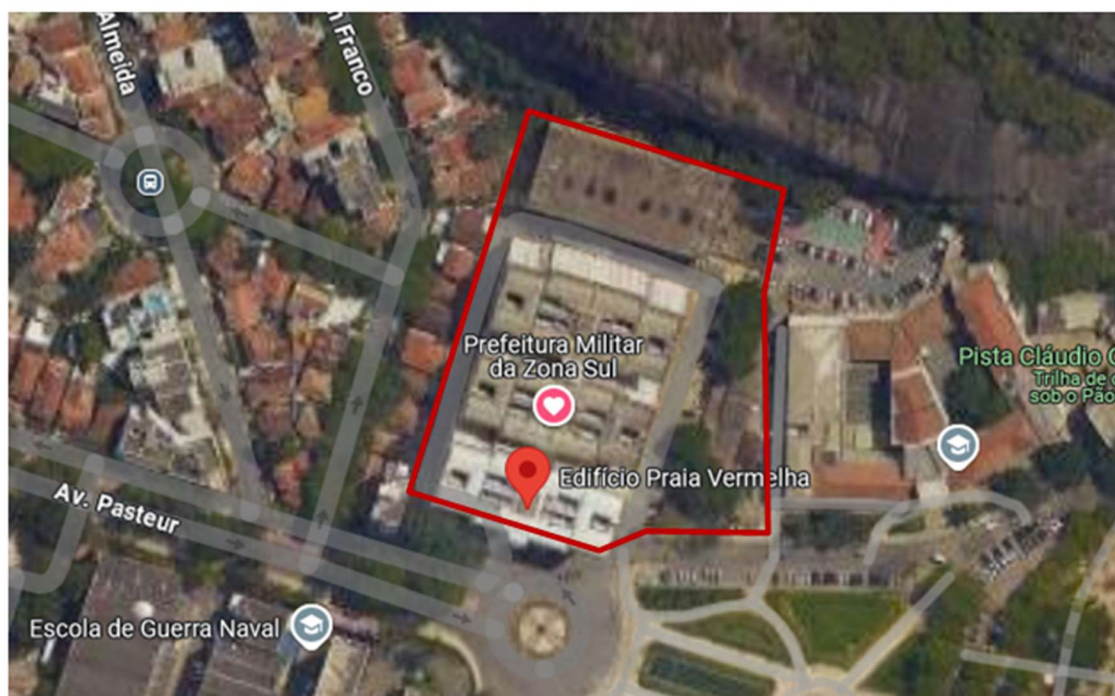


Foto 3 – Área do Condomínio Edifício Praia Vermelha

## 6.8 Ilha de Bom Jesus, Ilha do Fundão (IBJ)



Foto 1 – Ilha do Bom Jesus



Foto 2 – Casas geminadas

**Introdução** – O condomínio da Ilha do Bom Jesus, situado na Cidade Universitária (Ilha do Fundão), Rio de Janeiro - RJ, contém 45 imóveis ativos, destacados em diversas localidades, dentre elas – Praça Montese; Av. Beira Mar; Av. Cardoso de Aguiar; Morro Santo Antonio; Av Presidente Médice; Praça Masc. De Moraes; Praça Presidente Castelo Branco. Além dos PNRs sob a administração da PMZS, atuam na ilha do Bom Jesus, duas empresas privadas e independentes, ou seja, **não fazem parte da administração militar**, são elas – Baker Hugues Energy Technology Innovation Center – RETIC e L'ORÉAL Centro de Pesquisa e Inovação



Foto 3 – Área da ilha do Bom Jesus

**7. Considerações Finais:** A contratação dos serviços de fornecimento e instalação de cortinas sob medida visa atender à necessidade de adequação funcional e estética dos ambientes internos dos Próprios Nacionais Residenciais (PNR), proporcionando melhores condições de trabalho, conforto térmico, controle de luminosidade e preservação do patrimônio público.

A empresa contratada será responsável pela entrega de produtos novos, de qualidade comprovada, com instalação segura e eficiente, observando os princípios da economicidade, da eficiência e do interesse público.

Eventuais omissões ou dúvidas quanto à execução deverão ser resolvidas em comum acordo entre a Administração e a contratada, com base nos princípios da legalidade, razoabilidade e vantajosidade da contratação. O fiel cumprimento das condições aqui descritas garantirá a entrega satisfatória do objeto, com plena aderência às finalidades públicas previstas.

Rio de Janeiro, 05 de janeiro de 2026.

Elaborado:

Função/cargo	Nome do (a) servidor (a)	ASS DIGITAL	RG	Setor de Lotação
Presidente da Equipe de Planejamento	CINTIA SILVA DE MELO RIBEIRO – 2ºTen		0124711979	SECPLAN
Membro da equipe de Planejamento	VINICIO PEREIRA DA SILVA – 3º Sgt		0124736075	SECPLAN



Membro da equipe de Planejamento	CRISTIANE FERREIRA DA SILVA– 3º Sgt		0128205077	SECPLAN
--	---	--	------------	---------

Autorizado: ( X ) Sim ( ) Não

GLAUBER JUAREZ SASAKI ACÁCIO – Cel

Prefeito Militar da Zona Sul