



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
PREFEITURA MILITAR DA ZONA SUL

MEMORIAL DESCRITIVO

1. Assunto

Execução de serviços de manutenção, recuperação e melhorias nas instalações administradas pela PMZS.

2. Objetivo

Descrever as intervenções a serem realizadas nos imóveis sob gestão da Prefeitura Militar da Zona Sul, visando garantir a segurança, funcionalidade e conservação das edificações.

3. Categoria de uso dos imóveis

Próprios Nacionais Residenciais (PNR).

4. Condomínios abrangidos

- 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 4.200m². Sua construção, dividida em quatro blocos independentes (A, B, C e D), abrange aproximadamente 1.500m². 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

- 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 640m² aproximadamente de área total construída. Dispõe de um apartamento por andar, contendo cerca de 260m² 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

- 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, contam 24 apartamentos em sua totalidade e uma área comum na cobertura, proporcionando momentos de lazer e convívio social aos permissionários. Somando aproximadamente 350m² 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.



- 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, contam 30 apartamentos em sua totalidade. Somando aproximadamente 980m² 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.



- Vila Militar 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 40.600,00m² de área total.

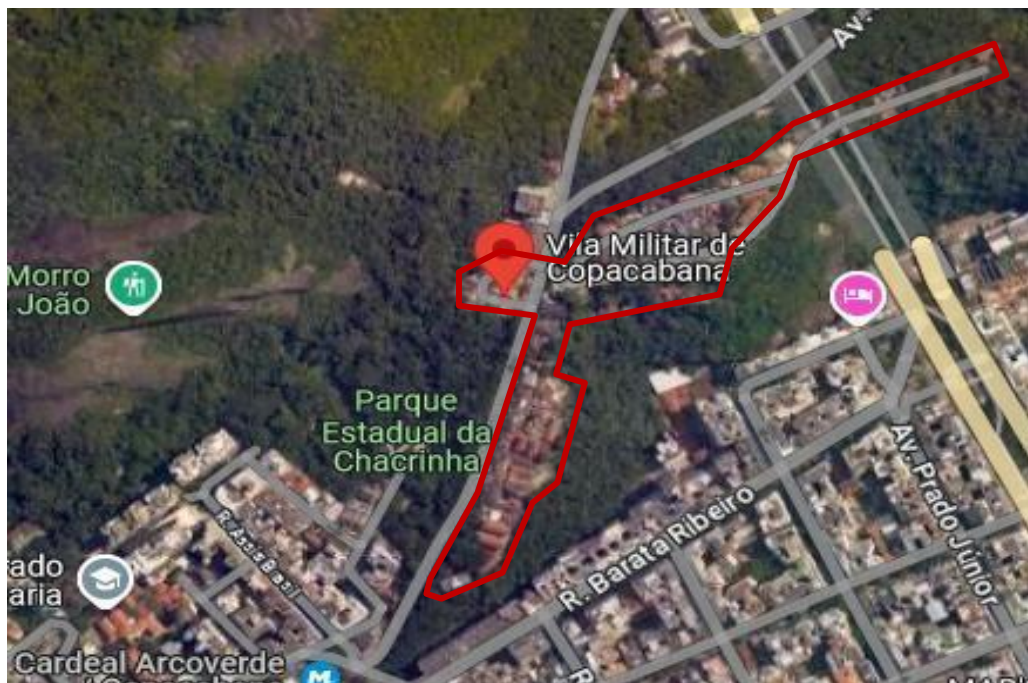


Foto 2 – Área do Condomínio VMC

- Condomínio 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, contam 72 apartamentos em sua totalidade divididos entre os três blocos. Somando aproximadamente 6.500m² 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.

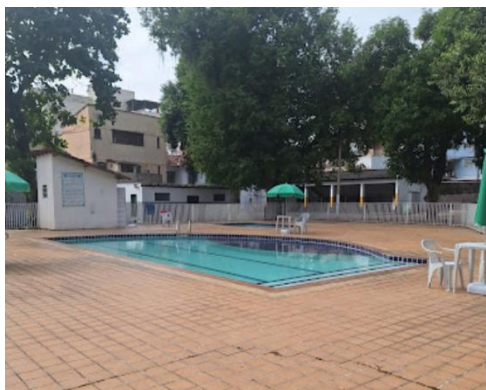


Foto 2 – Área comum do Lins



Foto 3 - Entrada principal



Foto 4 – Área do condomínio

- Edifício Praia Vermelha (EPV)



Foto 1 – Condomínio Edifício Praia Vermelha
garagem do EPV

Foto 2 – Edifício

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 14.150,00m², 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

- 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 Hughes Energy Technology Innovation Center – RETIC e L'ORÉAL Centro de Pesquisa e Inovação



Foto 3 – Área da ilha do Bom Jesus

5. Condições iniciais dos locais: Os imóveis sob a gestão da PMZS apresentam uma diversidade de condições iniciais, variando em termos de:

Idade: Imóveis com diferentes datas de construção, o que implica em diversos níveis de desgaste e necessidade de manutenção. Dentre eles, a construção mais antiga data de 1951, o Edifício Praia Vermelha, e o mais recente Condomínio Lins de Vasconcelos de 2008.

Estrutura física: Diversidade de materiais de construção, estado de conservação das edificações, e presença de elementos históricos ou arquitetônicos relevantes.

Infraestrutura: Diferenças nas instalações elétricas, hidráulicas, de segurança e demais sistemas de suporte.

Ocupação: Níveis de ocupação variáveis, com imóveis totalmente ocupados, parcialmente ocupados ou ainda disponíveis para locação.

Adaptação: Presença de adaptações e reformas realizadas ao longo dos anos, que podem ter impactado a funcionalidade do imóvel.

7. Serviços a serem executados

7.1. Pintura e Repintura

- Execução de pintura e repintura em paredes internas e externas, forros, superfícies de madeira e metálicas.
- Aplicação de pintura em pisos e revestimentos cerâmicos conforme necessidade.

7.2. Demolição, Regularização e Recomposição de Pisos

- Demolição de pisos cerâmicos ou porcelanato danificados.
- Regularização do contrapiso e recomposição com novos materiais.

7.3. Telhados e Coberturas

- Substituição de telhas, estruturas e acessórios.
- Reparos em calhas, rufos e demais elementos de cobertura.

7.4. Revestimentos de Pisos de Madeira

- Raspagem, restauração e aplicação de resina em pisos de madeira existentes.

7.5. Alvenaria, Fundações, Vigas e Pilares

- Execução ou recuperação de alvenaria de vedação.
- Reparos estruturais em fundações, vigas e pilares quando necessário.

7.6. Outras Intervenções

- Adequações em instalações elétricas e hidráulicas.
- Reparos em elementos arquitetônicos históricos ou relevantes.

8. Considerações Finais

A análise detalhada dos condomínios supracitados revela a necessidade de um plano de manutenção abrangente e regular. A idade avançada dos equipamentos, como quadros elétricos e bombas, aliada à ausência de uma rotina de manutenção preventiva, expõe os edifícios a riscos de falhas e desabastecimento. Adicionalmente, a limpeza e impermeabilização periódicas de telhados e coberturas são cruciais para garantir a durabilidade e eficiência do sistema. Um plano de manutenção bem elaborado deve contemplar inspeções regulares, reparos corretivos, manutenções preventivas e, quando necessário, a atualização tecnológica dos equipamentos. Ao implementar um plano como este, os condomínios poderão prolongar a vida útil dos equipamentos, reduzir custos com reparos emergenciais, garantir a segurança e o conforto dos moradores, e preservar o patrimônio histórico e arquitetônico dos edifícios. É fundamental que cada condomínio estabeleça um plano de manutenção personalizado, considerando as suas particularidades e necessidades.

Rio de Janeiro, 10 de fevereiro de 2026.

Revisado:

Função/cargo	Nome do (a) servidor (a)	Setor de Lotação
Presidente da equipe de planejamento	<p>Documento assinado digitalmente</p> <p> JEOVA DA SILVA SANTOS Data: 11/02/2026 16:17:46-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br</p> <p>JEOVÁ DA SILVA SANTOS – 2º Ten</p>	SECTEC
Membro da equipe de planejamento	<p>Documento assinado digitalmente</p> <p> GILVAN DA SILVA JOSE Data: 11/02/2026 17:17:55-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br</p> <p>GILVAN DA SILVA JOSÉ - 2º Ten</p>	SECTEC
Membro da equipe e planejamento	<p>Documento assinado digitalmente</p> <p> ANDERSON DE ARAUJO CAMPOS Data: 11/02/2026 19:51:14-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br</p> <p>ANDERSON DE ARAUJO CAMPOS – 3º Sgt</p>	SECTEC

Aprovado:

GLAUBER
JUAREZ SASAKI
ACACIO:508707
85249

GLAUBER JUAREZ SASAKI ACÁCIO - Cel

Ordenador de Despesas