



SANT'ANA & SOFIATTI

HOME CLUB

PRAIA DO MORRO - GUARAPARI/ES



UM NOVO LAR: CASA, CLUBE E MAR

Mais de 1.000m² de lazer



SANT'ANA
& SOFIATTI
HOME CLUB

01

PROJETO

02

ARENA

03

LAZER SUPERIOR

04

APARTAMENTOS

05

LOCALIZAÇÃO

06

FICHA TÉCNICA



1

PROJETO

LOBBY

Na Praia do Morro, o equilíbrio entre natureza e conveniência se faz presente. Com o mar a poucos passos e tudo o que importa ao redor, o Sant'Ana & Sofiatti oferece um endereço que traduz o estilo de vida de Guarapari: sol, charme e tranquilidade. Um cenário que inspira todos os dias.







LIBERDADE

Entre o azul do mar e o conforto de casa, o melhor da vida acontece aqui.



LOJAS







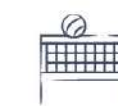
2

ARENA

5º Pav.
Área de lazer
458 m²



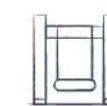

**SANT'ANA
& SOFIATTI**
HOME CLUB



QUADRA DE AREIA
Movimento que liberta.



BAR DA PRAIA
Onde a felicidade é o ingrediente principal.



PLAYGROUND
A diversão e a alegria tomam conta do espaço.



ESPAÇO PET
Eles merecem o seu próprio lugar de diversão.



EXPERIÊNCIAS INCOMPARÁVEIS DE LAZER

Desfrute de momentos
inesquecíveis em ambientes
projetados para quem exige o
melhor.



ESPAÇO PET



PLAYGROUND



Onde a alegria das crianças e o prazer dos adultos se encontram em um mesmo lugar: o tempo bem vivido.

QUADRA DE AREIA

Um espaço que une esporte, bem-estar e elegância, porque luxo também é cuidar de si.





3

LAZER SUPERIOR

ALÉM DO LAZER, UM CLUBE EXCLUSIVO

19º Pav.

Área de lazer
618,67 m²

Onde conexões acontecem
em uma experiência única



PISCINA

Água, horizonte e momentos inesquecíveis.



SAUNA

Calor terapêutico para desacelerar.



FIRE PLACE

Encontros aquecidos com charme.



SALÃO DE JOGOS

Diversão sem hora para acabar.



SALÃO DE FESTAS / GOURMET

Receber bem, com sabor e estilo.



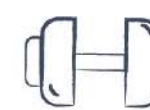
BRINQUEDOTECA

Brincar com segurança e imaginação.



PIZZA PLACE

Forno aceso, boas histórias à mesa.



ESPAÇO FITNESS

Corpo em movimento, mente em equilíbrio.

PISCINA / PISCINA INFANTIL





SAUNA

O luxo em sua essência,
exclusividade em cada
detalhe



ESPAÇO GOURMET / FESTAS



FIRE PLACE

O espaço ideal para prestigiar seu tempo livre





ESPAÇO FITNESS



SALÃO DE JOGOS

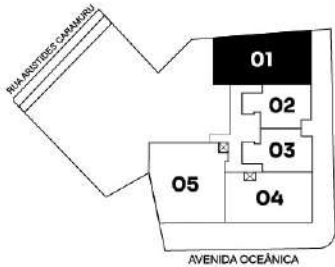




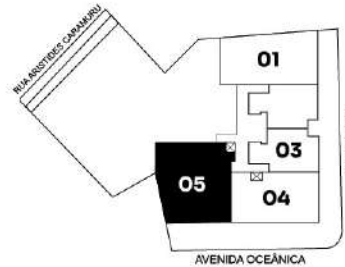
4

APARTAMENTOS

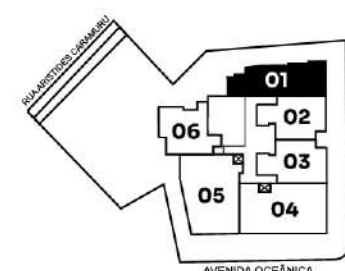
GARDEN 01 135,25 m²
2 quartos sendo 1 suíte • 1 vaga



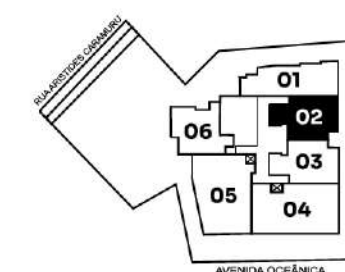
GARDEN 02 159,62 m²
3 quartos sendo 3 suítes • 2 vagas



77,64 m² TIPO 01
2 quartos sendo 1 suíte • 1 vaga



TIPO 02 70,10 m²
2 quartos sendo 1 suíte • 1 vaga



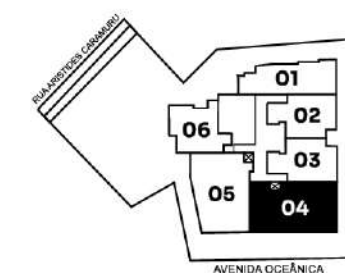
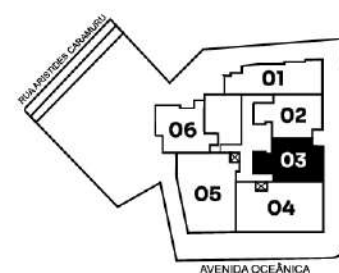




70,77 m² TIPO 03
2 quartos sendo 1 suíte • 1 vaga



TIPO 04 119,49 m²
3 quartos sendo 3 suítes • 2 vagas



SUÍTE
COLUNA 4



COZINHA

COLUNA 4



VARANDA GOURMET

Cada detalhe pensado para proporcionar experiências únicas e memoráveis.



VARANDA GOURMET

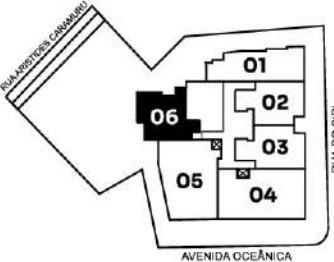
APTO 1804 • COLUNA 4



TIPO 5 118,12 m² 3 quartos sendo 3 suítes • 2 vagas



TIPO 6 69,53 m² 2 quartos sendo 2 suítes • 1 vaga



VARANDA GOURMET

APTO 1805 • COLUNA 5





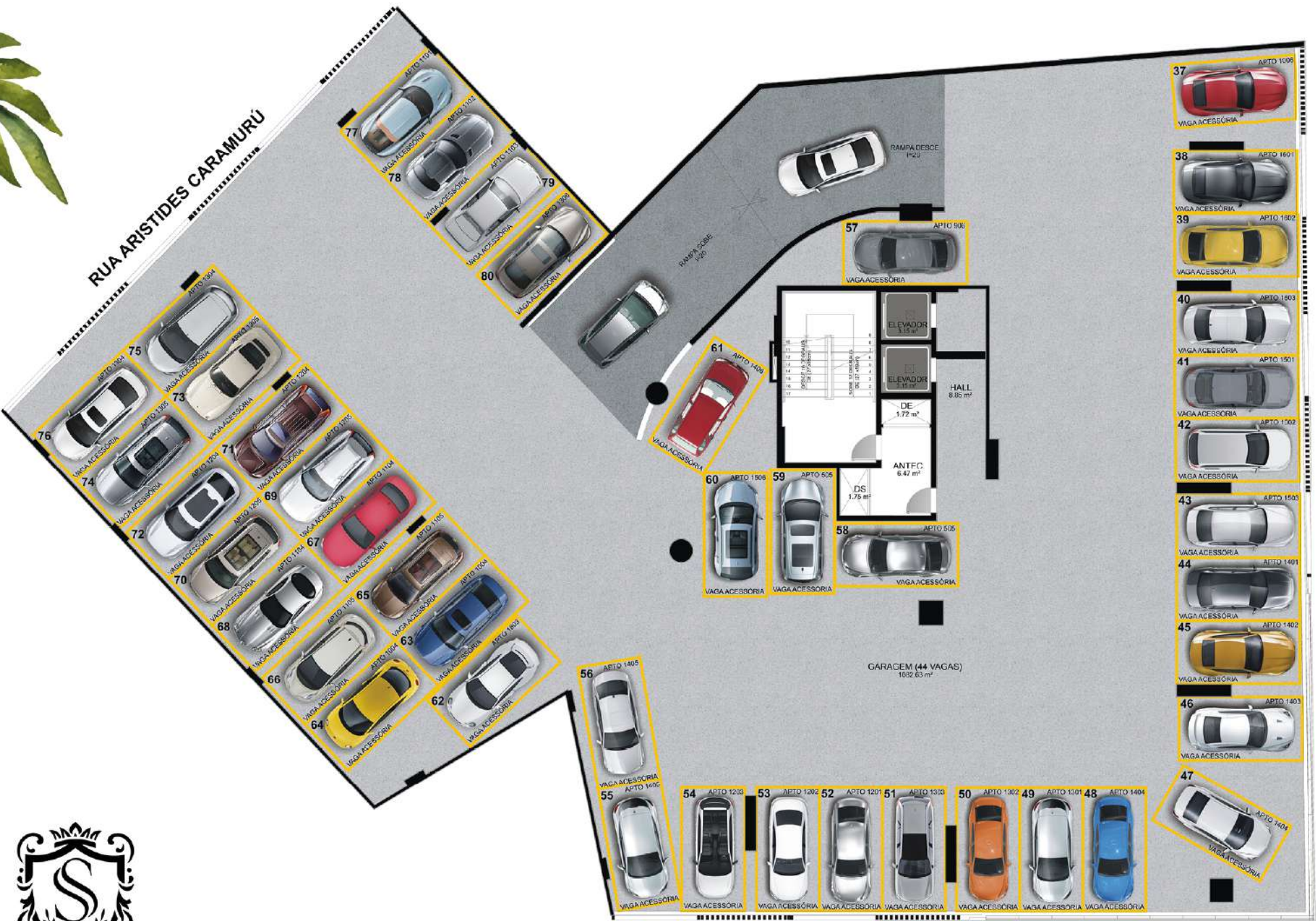
VARANDA

APTO 1806 • COLUNA 6

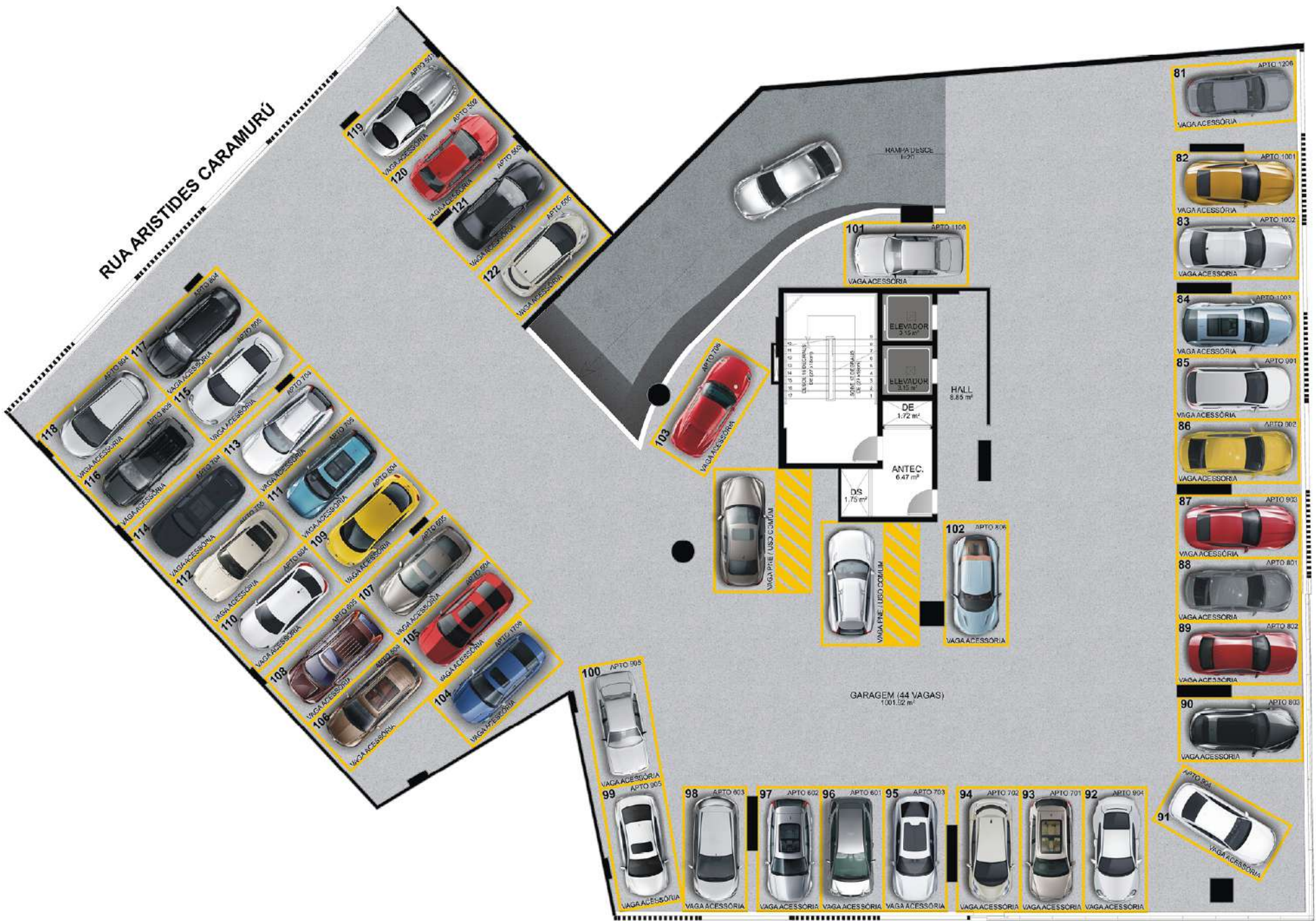
A harmonia entre
arquitetura de e o conforto
que transforma o dia a dia.



GARAGEM



3º PAVTO GARAGEM AVENIDA OCEÂNICA



4º PAVTO GARAGEM AVENIDA OCEÂNICA



5

LOCALIZAÇÃO



SANT'ANA
& SOFIATTI
HOME CLUB

Refúgio

O mar à frente, o vento leve e a sensação de que você chegou ao seu lugar.

Localização privilegiada:
Segunda quadra da Praia do Morro.

Lazer e bem-estar:
Proximidade de calçadões e áreas para prática de esportes como caminhada, corrida e ciclismo. Praia com estrutura para banhistas e esportes aquáticos.

Comodidade:
Restaurantes e bares próximos com opções de gastronomia variada. Padarias, cafeterias e sorveterias a poucos minutos de distância. Supermercados, farmácias e conveniências acessíveis.

Educação e saúde:
Escolas e centros educacionais localizados na região. Clínicas médicas, odontológicas e veterinárias próximas ao empreendimento.

Entretenimento:
Proximidade de quiosques com programação cultural e musical. Festivais e eventos locais que movimentam a Praia do Morro. Parques e praças para convivência e recreação.

Mobilidade:
Fácil acesso às principais vias de Guarapari. Transporte público eficiente e próximo ao empreendimento.

Segurança e tranquilidade:
Região valorizada e bem frequentada, com infraestrutura urbana e segurança pública.



SANT'ANA & SOFIATTI HOME CLUB

MEMORIAL DESCRITIVO

1 • CARACTERÍSTICAS GERAIS

Empreendimento: Sant'Ana & Sofiatti Home Club

Construtora: RESIDENCIAL S&S SPE LTDA.

ÁREA DO TERRENO: 672,50m²

NÚMERO TOTAL DE APARTAMENTOS: 83 unidades

2 • COMPOSIÇÃO

Composto por um único bloco de 20 pavimentos, sendo 1º Pavimento Térreo com recepção, 03 lojas e 22 vagas de garagem, 2º Pavimento de Garagem 01 com 14 vagas de garagem e 08 boxes privativos, 3º Pavimento de Garagem 02 com 44 vagas de garagem, 4º Pavimento de Garagem 03 com 42 vagas de garagem e 02 vagas de garagem PNE, 5º Pavimento com 02 unidades de apartamento com área lateral e 03 unidades com dimensões iguais aos superiores e arena com Quadra de Areia, Espaço Pet, Playground, Bar da praia e área descoberta, 13 pavimentos (6º ao 18º) de apartamentos tipo com 06 apartamentos por andar, 19º pavimento lazer, possuindo Piscina, Piscina infantil, Spa, Sauna, Deck, Deck molhado, Brinquedoteca, Salão de festas/gourmet, Espaço Fitness, Salão de Jogos, Pizza Place, Fire Place Lounge, 04 banheiros PNE e o 20º pavimento, telhado e caixa d'água, totalizando 83 apartamentos, 03 lojas e 124 vagas de garagem.

3 • EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

3.1 • Serviços Técnicos

Será realizada previamente Sondagem à percussão no terreno pela empresa FUNDAÇON ou NC SONDAGENS, ou AREIA BRANCA, ou similar.

3.2 • Instalações Provisórias

Será implantado canteiro de obras dimensionado de acordo com as necessidades da obra, incluindo banheiros, refeitórios, almoxarifado devidamente sinalizados.

3.3 • Máquinas e equipamentos

Serão fornecidas todas as máquinas e equipamentos adequados, de modo a garantir o máximo em desempenho da obra.

3.4 • Limpeza da obra

A obra será mantida permanentemente limpa, objetivando evitar acidente e a maximização da obra.

3.5 • Segurança, higiene e vantagens dos operários.

Serão fornecidos todos os equipamentos necessários (E.PI – equipamentos

para proteção individual) para garantir a segurança dos operários, de acordo com a função de cada um. A obra será suprida com sanitários e chuveiros; bebedouro com água gelada; aquecedor de marmitas; vestiário com assentos e armário com box individual e fechadura para cada funcionário guardar suas roupas e pertences; uniforme com a logomarca da Tofoli Empreendimentos; refeitório com mesas e cadeiras; pia de cozinha; Lanche (pão, manteiga, café e leite); Ticket de alimentação; seguro de vida e Participação nos Resultados da Empresa, pago semestralmente, e outros itens necessários ao bem estar dos funcionários.

4 • INFRAESTRUTURA

4.1 • Trabalhos em terra

A locação dos pilares da obra será feita em gabarito de tábua contínua por topógrafo, nivelada e fixada nos muros do terreno.

4.2 • Fundações

A Fundação será profunda ou direta, de acordo com os resultados da sondagem do terreno. Será feita em estacas de hélice contínua ou sapatas de concreto fornecidos pela concreteira POLIMIX, CONCREVIT ou PRAIA MIX e aço marca ARCELOR MITTAL, RDG AÇOS ou similar.

4.3 • Lajes

As lajes serão do tipo protendida, escoradas com escora metálica. Concreto fornecidos pela concreteira POLIMIX, CONCREVIT, PRAIA MIX ou similar e aço marca ARCELOR MITTAL, RDG AÇOS ou similar.

Todas de acordo com cálculo estrutural fornecidos por engenheiro credenciado.

4.4 • Instalações elétricas

De acordo com o projeto específico, aprovado pela concessionária local, segundo as normas da ABNT. Os diversos circuitos de cada residência serão protegidos por disjuntores térmicos.

Os eletrodutos serão de CBE da marca MAJESTIC e/ou similar, para as prumadas e derivações das paredes.

As caixas de passagem e pontos de caixas nos tetos e paredes serão do tipo embutidos de madeira ou alvenaria.

As ligações serão feitas de fio de cobre revestidos, da marca CORFIO ou SIL e/ou similar.

Os pontos estão indicados no projeto elétrico das unidades.

Todas as unidades não possuem luminárias e lâmpadas internamente.

Tomadas e interruptores serão da linha EVIDENCE da marca FAME ou similar.

Para a área comum (hall, elevadores, bombas, área de lazer...) será disponibilizado pela CONSTRUTORA, a geração de energia solar, próximo a 1000 kw/h.

4.5 • Instalações hidráulicas, sanitária e esgoto

Todas serão de acordo com o projeto específico, aprovado pela concessionária local e seguindo as normas da ABNT.

Os aquecimentos d'água obtidos nos banheiros serão através de chuveiro elétrico.

Todas as unidades não contarão com chuveiros.

Os tubos e conexões para água fria serão em pvc rígido da marca TIGRE, AMANCO ou similar.

Os tubos e conexões para esgoto serão em pvc rígido da marca TIGRE, AMANCO ou similar.

Os ralos serão do tipo plástico, da marca TIGRE, AMANCO ou similar.

Sifões de pias e lavatórios serão do tipo corrugado pvc na cor branca da marca TIGRE, AMANCO ou similar.

4.6 • Instalação de Interfone

INTERFONE: Será instalado 1 (um) ponto de interfone na unidade.

4.7 • Antena de TV

Serão instalados 04 (quatro) ou 03 (três) pontos (de acordo com a quantidade de quartos) de TV por unidade sendo, um ponto na sala e um ponto em cada quarto.

4.8 • Ar condicionado

Será deixado previsão para instalação de ar condicionado nos quartos e sala, levando para a área técnica do apartamento.

4.9 • Alvenaria

Serão utilizados tijolos cerâmicos nas paredes externas e internas dos apartamentos. As paredes externas laterais, serão rebocadas com argamassa no traço 1:2:6 (cimento, cal, areia), e pintadas com tinta emborrachada marca CORAL construtora ou similar.

4.10 • Revestimento de fachada

PAREDES DAS VARANDAS: pintura acrílica com tinta marca Coral, Sherwin Williams, Suvinil ou similar. Cores a definir. Eventualmente pastilhas de porcelana poderão ser usadas.

PAREDES EXTERNAS: revestidas com material cerâmico e/ou pastilhas de porcelana da marca Atlas ou similar e/ou porcelanato da marca Biancogres ou similar. Eventualmente pintura impermeabilizante com tinta marca Coral, Sherwin Williams, Suvinil ou similar, cores a definir, poderão ser utilizadas.

TESTADA DAS VARANDAS: revestidas com pastilhas de porcelana ou cerâmica, marca Atlas ou similar ou porcelanato marca Biancogres ou similar.

BASE DO GUARDA CORPO DAS VARANDAS: em chapins de granito do tipo "Branco Siena" ou material similar.

ESQUADRIAS EXTERNAS: em alumínio na cor preta com vidro, cor a definir.

GUARDA CORPOS DAS VARANDAS: em alumínio na cor preta com vidros laminados de espessura compatível com a segurança, em cor a definir.

Fachada fundos

PAREDES EXTERNAS: revestidas com pastilhas de porcelana ou cerâmica, marca Atlas ou similar. Poderá ser usada também pintura impermeabilizante com tinta marca Coral, Sherwin Williams, Suvinil ou similar, cores a definir, poderão ser utilizadas.

ESQUADRIAS EXTERNAS: em alumínio na cor preta com vidro incolor.

4.11 • Soleiras e Peitoris

Todas serão em granito na cor BRANCO SIENA, PRETO ou similar (2cm de espessura).

5 • ESQUADRIAS FERRAGENS E VIDROS

5.1 • Esquadrias Internas

As portas internas dos apartamentos serão de madeira, lisas, com acabamento em verniz incolor acetinado, ou pintado da cor a definir.

As ferragens das esquadrias de madeira do empreendimento serão da marca PAPAIZ, Arouca, Imab ou marca similar, linha a definir.

5.2 • Esquadrias Externas

Portas externas das varandas, janelas e as bsculas serão de alumínio preto com vidro, cor a definir. Guarda corpos em perfis de alumínio preto com vidro e cor a definir.

6 • ACABAMENTO DOS APARTAMENTOS

6.1 • Sala e Quartos

PISO: Porcelanato da marca Biancogres ou similar, dimensões e linha a definir.

PAREDES: Pintura acrílica, marca Coral ou similar, cor a definir.

TETO: Rebaixado em gesso com pintura acrílica na cor branca, tinta marca Coral ou similar.

ADUELAS E PORTAS: Madeira envernizada ou pintada.

ALISARES: Madeira envernizada ou pintada.

RODAPÊS: Em porcelanato recortado do próprio piso do ambiente ou em madeira ou em material sintético.

ESQUADRIAS EXTERNAS: Em alumínio na cor preta com vidros em cor a definir.

6.2 • Varanda Gourmet

PISO: Porcelanato da marca Biancogres ou similar, dimensões e linha a definir.

PAREDES: Já especificado em "FACHADAS"

TETO: Rebaixado em gesso com pintura acrílica na cor branca, tinta marca Coral ou similar.

6.3 • Banheiro Suite

PISO: Porcelanato da marca Biancogres ou similar, dimensões e linha a definir.

PAREDES: Azulejo marca Biancogres, Incefra ou similar, dimensões e linha a definir.

TETO: Rebaixado em gesso com pintura acrílica na cor branca. Tinta marca Coral ou similar.

BANCADA: em granito tipo "Branco Siena" ou similar com cuba de louça.

LOUÇAS: marca Incepa, Deca ou similar, linha a definir.

METAIS: marca Docol, Deca ou similar, linha a definir.

ADUELAS E PORTAS: Madeira envernizada ou pintada.

ALIZARES: Madeira envernizada ou pintada.

6.4 • Banheiro Social

PISO: Porcelanato da marca Biancogres ou similar, dimensões e linha a definir.

PAREDES: Azulejo marca Biancogres, Incefra ou similar, dimensões e linha a definir.

TETO: Rebaixado em gesso com pintura acrílica na cor branca. Tinta marca Coral ou similar.

BANCADA: em granito tipo "Branco Siena" ou similar com cuba de louça.

LOUÇAS: marca Incepa, Deca ou similar, linha a definir.

METAIS: marca Docol, Deca ou similar, linha a definir.

ADUELAS E PORTAS: Madeira envernizada ou pintada.

ALIZARES: Madeira envernizada ou pintada.

6.5 • Cozinha

PISO: Porcelanato da marca Biancogres, dimensões A linha a definir.

PAREDES: Azulejo marca Biancogres ou similar, dimensões e linha a definir.

TETO: Rebaixado em gesso com pintura acrílica na cor branca. Tinta marca Coral ou similar.

BANCADA: em granito tipo "Preto Siena" ou similar com cuba de inox

CUBA: em INOX da marca Franke ou similar.

ADUELAS E PORTAS: Madeira envernizada ou pintada.

ALIZARES: Madeira envernizada ou pintada.

6.6 • Área de Serviço

PISO: Porcelanato da marca Biancogres, dimensões e linha a definir.

PAREDES: Azulejo marca Biancogrês ou similar, dimensões e linha a definir.

TETO: Rebaixado em gesso com pintura acrílica na cor branca. Tinta marca Coral ou similar.

tanque: em louça ou similar.

7 • ACABAMENTO DE AREAS COLETIVAS

7.1 • Garagem

PISO: Cimento liso com faixas de marcação das vagas de garagem.

PAREDES: Pintura PVA e faixas de alerta na altura de 1,10m com numeração das vagas.

TETO: Pintura PVA na cor branco neve da marca CORAL CONSTRUTORA, SHERWIN WILLIAMS ou similar.

7.2 • Escadaria e Antecâmara

PISO: Cimento antiderrapante, pintado com tinta para piso na cor cinza marca NOVACOR ou similar.

PAREDES: Pintura PVA na cor branco neve da marca CORAL CONSTRUTORA ou similar, corrimão em aço galvanizado, pintado na cor vermelho de acordo com as normas do corpo de bombeiros do município.

TETO: Pintura PVA na cor branco neve da marca CORAL CONSTRUTORA ou similar.

portas: Do tipo corta-fogo de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros do município.

7.3 • Portaria

PISO: Piso 120x120cm extra porcelanato polido retificado alto brilho marca BIANCOGRES ou similar, assentado com argamassa AC3 da marca QUARTZOLIT ou similar.

REJUNTE: Flexível marca QUARTZOLIT na cor preta ou similar.

RODAPÊS: Granito ou do próprio porcelanato com acabamento meia esquadria com 10 cm de largura, ou material sintético.

PAREDE: Emassadas com massa pva marca QUARTOZOMASSA ou similar, pintadas com tinta pva fosca da marca CORAL CONSTRUTORA ou SHERWIN WILLIAMS na cor a ser definido por projeto de decorador.

TETOS: Rebaixados em gesso, com detalhes de linhas de sombra, emassados com massa pva marca QUARTOZOMASSA ou similar e pintados com tinta pva marca CORAL CONSTRUTORA ou SHERWIN WILLIAMS na cor branco neve ou similar.

7.5 • Elevadores
Serão entregues instalados 02 (dois) elevadores, com cabines em aço inox, marca THYSSENKRUPP, ATLAS/SCHINDLER, OTIS, NACIONAL ou similar.

7.6 • Calçada

Piso próprio para passeio acompanhando o estilo e qualidade da edificação com faixa de 40 cm em piso tátil.

7.7 • ÁREA DE LAZER

Salão de festas e Hall

PAREDES: rebocadas e pintadas com tinta acrílica, cores e padrão a definir. Eventualmente texturas e revestimentos poderão ser utilizados.

PISO: em porcelanato esmaltado ou polido, cores e formatos a definir.

TETO: rebaixado em gesso com pintura acrílica na cor branca.

PORTAS: alumínio e vidro que ficaram expostas a parte externa, madeira e alumínio em alguns casos, dependendo do projeto de decoração.

Cozinha e espaço gourmet

PAREDES: revestidas com azulejo nas medidas 32x60, marca Biancogres ou similar. Eventualmente detalhes em pastilhas de porcelana poderão ser utilizados.

TETO: rebaixado em gesso com pintura acrílica na cor branca.

PISO: em porcelanato acetinado ou polido, cores e formatos a definir.

BANCADAS: em granito do tipo "Preto Siena".

CUBAS: em aço inoxidável.

METAIS: marca Deca ou Docol, linha a definir.

CHURRASQUEIRA: será entregue churrasqueira a gás, marca e linha a definir.

Banheiros

PISO: porcelanato, dimensões e linha a definir.

PAREDES: revestidas com azulejo nas medidas 32x60, marca Biancogres ou similar, eventualmente detalhes em pastilhas de porcelana poderão ser utilizados.

TETO: rebaixado em gesso com pintura acrílica na cor branca.

BANCADAS: em granito da cor a definir com cubas de louça de apoio.

LOUÇAS: marca Deca ou Incepa, linha a definir.

METAIS: marca Deca ou Docol, linha a definir.

Piscina

Revestida com pastilhas de porcelana marca Atlas ou similar, cor e dimensão a definir. Deck em porcelanato da marca Biancogres, linha a definir. Equipada com bomba e filtro.

Sauna

PISO: porcelanato esmaltado, linha e formato a definir.

TETO: forro de PVC ou material próprio.

PAREDES: revestidas com cerâmica ou pastilhas de porcelana, formato e linha a definir.

BANCO: alvenaria revestida com pastilhas de porcelana e assento em granito do tipo "Branco Siena".

EQUIPAMENTO: será entregue um equipamento de sauna a vapor, marca e linha a definir.

Considerações finais

A Tofoli Empreendimentos é uma empresa em que se preocupa com a satisfação do seu cliente, sendo assim fazemos uma obra com excelente acabamento. Temos compromisso de entregar um produto final de qualidade e no tempo determinado. Zelamos também pelo bem-estar de nossos funcionários, cumprindo todas as leis que o município de Guaraperi propõe. Guaraperi 19 de dezembro 2025.

RESIDENCIAL S&S SPE LTDA.

TOFOLI EMPREENDIMENTOS LTDA.





SANT'ANA & SOFIATTI

HOME CLUB

Construção:



27 3125-2133

www.tofoliempreendimentos.com.br

Rua João Batista Piumbini, 136
Praia do Morro - Guarapari / ES

Projeto:

As imagens integrantes desse book são ilustrativas e não necessariamente serão reproduzidas no empreendimento. Os móveis e objetos de decoração são ilustrativos e não estão incluídos nos preços dos apartamentos. Impressão em Janeiro de 2026. Não jogue este impresso em vias públicas.