

**SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA  
POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORPO DE BOMBEIROS  
COMISSÃO TÉCNICA DE ÚLTIMA INSTÂNCIA  
PARECER TÉCNICO DE CTUI Nº 2632392**

O Corpo de Bombeiros, fundamentado no Artigo 14, do Decreto Estadual nº 63.911 de 10 de Dezembro de 2018 - Regulamento de Segurança contra Incêndios das edificações e áreas de risco do Estado de São Paulo combinado com a Instrução Técnica nº 01 de 2019 - Procedimentos administrativos, publica a conclusão da Comissão Técnica de Última Instância nº 2632392, do processo abaixo:

**1. Dados Gerais**

Número Projeto: 021164/3548906/2020  
Endereço: RUA CONDÉ DO PINHAL, 1630  
Número CTPI: 2512142  
Bairro: JD SÃO CARLOS  
Município: SAO CARLOS  
Proprietário: BASCAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
Responsável pelo Uso: BASCAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
Responsável Técnico: MARIA MARIANA FILATIERI  
CREA/CAU Nº: 5070151361-SP  
Área Total: 4973,15  
Ocupação: Habitação multifamiliar  
Risco (Carga de Incêndio): Baixo  
Altura: 37,70  
Nº de Pavimentos: 0

**2. Dados do Requerimento**

Data do Protocolo de Requerimento: 23/10/2020

Requerimento do Interessado:

1. CONSIDERANDO:

1.1. Que as condições que serão apresentadas abaixo são difíceis de serem compreendidas através de análise de Projeto Técnico, dessa forma, optou-se por propor esta CTUI (Comissão Técnica de Última Instância) visando demonstrar aos Senhores (as) analistas com mais clareza o que se pretende;

1.2. Edificação existente residencial A-2, localizada à Rua Conde do Pinhal, 1630, Centro, São Carlos/SP, Projeto Técnico Nº.: 078147/3548906/2014, último AVCB Nº.: 123026, área total de 3.585,30 m<sup>2</sup>, e 45 apartamentos;

1.3. Edificação existente residencial A-2, localizada à Rua Conde do Pinhal, 1644, Centro, São Carlos/SP Projeto Técnico Nº.: 242882/3548906/2018, último AVCB Nº.: 30812, área total de

"Nós, Policiais Militares, sob a proteção de Deus, estamos comprometidos com a Defesa da Vida, da Integridade Física e da Dignidade da Pessoa Humana".

**SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA  
POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORPO DE BOMBEIROS  
COMISSÃO TÉCNICA DE ÚLTIMA INSTÂNCIA  
PARECER TÉCNICO DE CTUI Nº 2632392**

1.300,35m<sup>2</sup> e 28 apartamentos;

1.4. Que para fins de administração, custos e controle das edificações (por exemplo, portaria única), o proprietário está solicitando a unificação das edificações residenciais (A-2) existentes acima citadas em um único e atualizado projeto, e conseqüentemente já atendendo as exigências do CBPMESP de atualização e digitalização de projetos técnicos existentes/legados;

1.5. Proposta e análise do novo Projeto Técnico unificado e atualizado de edificação residencial vertical (A-2) Nº.: 021164/3548906/2020, localizada à Rua Conde do Pinhal, nº 1630, Complemento nº 1644, Centro, São Carlos/SP, área total de 4.973,15 m<sup>2</sup> e 73 apartamentos;

1.6. Pareceres comunicados de análise de Projeto Técnico Nº.: 086252-1/2020 e Nº.: 059010-1/2020 relativos ao novo Projeto Técnico de edificação residencial vertical (A-2) Nº.: 021164/3548906/2020;

1.7. Que o novo projeto técnico em questão visa a unificação de edificações residenciais (A-2) existentes conforme documentação anexa comprobatória e projetos técnicos existentes aprovados já mencionados;

1.8. Que o novo Projeto Técnico Nº.: 021164/3548906/2020 visa também o reconhecimento para possível uso da misto das edificações residenciais (A-2) unificadas, ou seja, residencial (A-2) e apart-suíte (B-2) dentro dos limites de uso misto, conforme previsto no “Decreto Estadual 63.911/18, Capítulo III, § 4º - Não se caracteriza como ocupação mista a edificação onde haja uma ocupação predominante, juntamente com subsidiárias, desde que a área destas não ultrapasse o limite de 750m<sup>2</sup> ou 10% da área total da edificação, aplicando-se, neste caso, as exigências da ocupação predominante”;

1.9. Que não houve ampliação de área e ou alteração de “layout” nas edificações existentes residenciais (A-2) que se pretendem unificar;

1.10. Que as edificações residenciais verticais (A-2) existentes a serem unificadas possuem 73 apartamentos;

1.11. Que se pretende usar com o uso apart-suíte (B-2) 7 apartamentos, ou seja, 9,5% do total de apartamentos;

## 2. DO PEDIDO:

2.1. Unificação e atualização dos Projetos Técnicos existentes Nº.: 078147/3548906/2014 e Nº.: 242882/3548906/2018 – ambos com ocupação residencial vertical (A-2) no novo Projeto Técnico Nº.: 021164/3548906/2020 com a mesma ocupação residencial vertical (A-2) e com as mesmas medidas de segurança contra incêndio dos Projetos Técnicos existentes aprovados inclusive com AVCB supracitados;

2.2. Reconhecimento de uso misto das edificações no novo Projeto Técnico Nº.: 021164/3548906/2020, ou seja, residencial vertical (A-2) e apart-suíte vertical (B-2), sendo o uso como apart-suíte (B-2) dentro dos limites preconizados pelo “Decreto Estadual 63.911/18, Capítulo III, § 4º - Não se caracteriza como ocupação mista a edificação onde haja uma ocupação predominante, juntamente com subsidiárias, desde que a área destas não ultrapasse o limite de 750m<sup>2</sup> ou 10% da área total da edificação, aplicando-se, neste caso, as exigências da ocupação predominante.”

2.3. O novo Projeto Técnico Nº.: 021164/3548906/2020 unificado e atualizado possui total de 73 apartamentos residenciais (A-2) e pede-se o deferimento para uso de 07 apartamentos como apart-suítes (B-2), ou seja, 9,5% do total de 73 apartamentos, atendendo dessa maneira o limite de 10% para uso misto, no caso em questão total de 73 apartamentos, sendo para uso como residencial (A-2) – 66 apartamentos e para uso como apart-suíte (B-2) – 07 apartamentos.

## 3. Conclusão da Comissão Técnica

"Nós, Policiais Militares, sob a proteção de Deus, estamos comprometidos com a Defesa da Vida, da Integridade Física e da Dignidade da Pessoa Humana".

**SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA  
POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORPO DE BOMBEIROS  
COMISSÃO TÉCNICA DE ÚLTIMA INSTÂNCIA  
PARECER TÉCNICO DE CTUI Nº 2632392**

1. Considerando os parâmetros do Decreto Estadual 63.911 de 2018 combinado com a Instrução Técnica nº 03 de 2019.
2. Considerando se tratar da junção de duas edificações: residencial A-2 com 3.585,30 m<sup>2</sup> e um residencial com 1.300,35 m<sup>2</sup>.
3. Considerando que ambas estão aprovadas exclusivamente com residencial A-2.
4. Considerando a proposta de substituir os projetos, utilizando como ocupação mista, residencial e apart-hotel (B-2).
5. Considerando a solicitação de que o projeto seja analisado considerando as medidas de residencial, sendo que as edificações residenciais verticais (A-2) existentes a serem unificadas possuem 73 apartamentos e que se pretende usar com o uso apart-suíte (B-2) 7 apartamentos, ou seja, 9,5% do total de apartamentos, contudo sem indicar a área e quais serão estes apartamentos. Outrossim, não computa a área de serviços como lavanderia, cozinha, bar, despensa, gerência, etc.
6. Considerando a conclusão da CTPI Nº 2512142 que foi indeferida.
7. Considerando que a altura do prédio mais alto é de 37,70m, o que exige para um apart-suíte (B-2) duas escadas de segurança, sistema de chuveiros automáticos, sistema de detecção de incêndio e sistema de hidrantes tipo 3.
8. Considerando que a ocupação apart-suíte (B-2), não configura ocupação subsidiária de apoio ou suporte da ocupação principal residencial, onde ambas podem funcionar INDEPENDENTE uma da outra, caracterizando assim ocupação mista, independente a área de cada uma, conforme o item 4.509 da Instrução Técnica 03/2019 “ou uso de apoio ou suporte, vinculada ao uso ou atividade principal”.
10. Considerando o conceito de ocupação mista do item 4.507 da Instrução Técnica 03/2019, que a caracteriza como: “edificação ou área de risco onde se verifica mais de um tipo de ocupação”.
11. Considerando o texto legal do Decreto Estadual 68.911/18 Artigo 4º § 3º inciso 1 que reza o seguinte ensinamento: “adota-se o conjunto das medidas de segurança contra incêndio de maior rigor para o edifício como um todo, avaliando-se os respectivos usos, as áreas e as alturas”.
12. A comissão decide pelo INDEFERIMENTO da solicitação em CTUI, sendo que não foram propostas medidas condizentes com a ocupação apart-suíte (B-2).

#### **4. Homologação**

O Comandante/Chefe homologou a conclusão da CTUI Nº 2632392.

Sao Carlos, 28 de Dezembro de 2020

Comandante

"Nós, Policiais Militares, sob a proteção de Deus, estamos comprometidos com a Defesa da Vida, da Integridade Física e da Dignidade da Pessoa Humana".