

**SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA  
POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO  
CORPO DE BOMBEIROS  
COMISSÃO TÉCNICA DE ÚLTIMA INSTÂNCIA  
PARECER TÉCNICO DE CTUI Nº 3296146**

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 3296146, do processo abaixo:

**1. Dados Gerais**

Número Projeto: 034080/3502507/2022  
Endereço: TRAVESSA JOSE AUGUSTO DE CASTRO , 101  
Número CTPI: 3190644  
Bairro: SANTA RITA  
Município: APARECIDA  
Proprietário: ROSA MARIA MOREIRA DA SILVA  
Responsável pelo Uso: LUCILENE PATRICIA RODRIGUES MONTEIRO  
Responsável Técnico: WANDER JOSE DA SILVA  
CREA/CAU Nº: A121704-6  
Área Total: 312,52  
Ocupação: Hotel e assemelhado  
Risco (Carga de Incêndio): Médio  
Altura: 11,98  
Nº de Pavimentos: 0

**2. Dados do Requerimento**

Data do Protocolo de Requerimento: 07/06/2022

Requerimento do Interessado:

Ao Senhores Oficiais Analisadores.

Considerando a decisão proferida por meio de Comissão Técnica de Primeira Instância nº 3190644 (CTPI), do Projeto Técnico 034080/3502507/2022, na qual findou-se INDEFERIDA, esclareço a Vossas Senhorias os seguintes questionamentos:

Mediante o comunicado em CTPI onde relata "...nenhum documento referente à de comprovação de existência da edificação..." encaminhado-lhes, além daqueles que já haviam sido encaminhados na primeira oportunidade (CTPI n. 3190644), os seguintes documentos comprobatórios, expedidos pela

"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 3296146**

Prefeitura Municipal de Aparecida/SP: CERTIDÃO com histórico de lançamento de IPTU, sob a inscrição municipal 02.01.0635.01, onde se comprova a existência da edificação, e ainda, a CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, com histórico e comprovação do primeiro e ao último registro do imóvel.

Esclareço que de acordo com a CERTIDÃO com histórico de lançamento de IPTU, o 1º Lançamento, iniciou-se em 1984, com 54,40m<sup>2</sup> de área construída, de acordo com o registro no setor do arquivo da Prefeitura Municipal de Aparecida/SP.

Evidencio que consta no segundo campo do referido documento, “exercício 1985 até 2015” a mesma área construída de 54.40m<sup>2</sup>.

Na mesma CERTIDÃO, em 2016, houve a alteração de proprietário. Ressalto que o proprietário atual do imóvel, Valdir Leite da Silva, adquiriu-o em 12/03/2009, de acordo com a escritura pública registrada sob a matrícula n. 2861 (em anexo com as datas em evidência); cito que o registro da escritura pública deu-se em 2.009; todavia, o proprietário providenciou a atualização no cadastro imobiliário em 2.016.

Vale salientar, que na mesma CERTIDÃO, onde consta “Atualmente – Exercício de 2021.” está com registro de 54.40m<sup>2</sup> de área construída. Essa área está menor do que constatado no projeto técnico arquitetônico aprovado e executado, ou seja 243,10m<sup>2</sup>, por falta de atualização entre os departamentos responsáveis da prefeitura, que incluem o departamento de obras e o departamento de cadastro imobiliário. Mas que este fato foi atualizado no lançamento ao término da mesma certidão, para 243,10m<sup>2</sup> de área construída.

Também evidencio que na CERTIDÃO, consta na declaração de que o projeto técnico arquitetônico foi aprovado em 07/12/2015, e que por opção e condições financeiras do proprietário o HABITE-SE foi solicitado e aprovado em 26/01/2022 com lançamento de 243,10m<sup>2</sup> e que esses dados serão visíveis no IPTU de 2023.

Evidencio ainda que posteriormente ao levantamento real das medições para a elaboração do projeto técnico contra incêndio, encontramos a área construída de 312.52m<sup>2</sup>. As áreas estão diferentes tendo em vista que existe a ampliação do último pavimento denominado terraço, divergente da área constante no projeto aprovado pela prefeitura, porém o projeto técnico apresentado para referida análise contempla toda área real de 312.52m<sup>2</sup> de construção.

Para elucidar as assertivas apresentadas seguem fotos coletadas no Google Earth com datas retroativas comprovando existência e a evolução da construção, bem como os documentos comprobatórios;

O projeto foi aprovado pela prefeitura, com a emissão de alvará de construção comercial. Nesse sentido, cabe ressaltar que o Departamento de Obras do município, que é o responsável pela aprovação de projetos de construção civil, segue as normas do Código Sanitário, Lei 10.083 de 23 de setembro de 1.998, e do Plano Diretor de 2006 (vigente a data de aprovação do referido projeto) e que o referido departamento de obras não exige o Projeto Técnico aprovado pelo CBSP para a aprovação de projetos de construção e de reformas em geral, e da emissão de alvarás de construção. importante ressaltar ainda que as adequações previsíveis em consonância às normas vigentes, verificadas “in loco”, não foram possíveis a sua realização.

A exigência da apresentação do AVCB faz-se necessária somente para a expedição do Alvará de Funcionamento e Licença da Vigilância Sanitária, e não na aprovação do projeto de construção. Portanto, parte-se do princípio da não percepção das normas de segurança relacionadas às escadas.

"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 3296146**

Com relação a questão do laudo técnico que comprove a impossibilidade de atendimento da exigência da medida de segurança contra incêndio, conclusões feitas pelos senhores oficiais da CTPI em primeira instância, "...laudo técnico que comprove a impossibilidade de atendimento da exigência da medida de segurança contra incêndio, tampouco um relatório fotográfico comprovando que a edificação está realmente construída.", afirmo a impraticabilidade impossibilidade de atendimento do enclausuramento da escada, pois a estrutura do prédio já está consolidada, não sendo possível a alteração ou adaptação do hall com portas corta-fogo enclausurando a escada dos demais ambientes.

Evidencio que houve um erro na elaboração do projeto técnico arquitetônico.

O responsável técnico anterior não observou as normas vigentes de acordo com o Decreto Estadual nº 56.819, de 10 de março 2.011, principalmente a Instrução Técnica n. 11/2011, vigente no ano de aprovação do projeto arquitetônico aprovado pela prefeitura municipal.

Portanto, solicito a vossa senhoria a adaptação da escada, como medida compensatória, conforme estabelece a IT 43/11 item 7.1.3.1.2, segunda opção, em sua totalidade, elencadas abaixo:

- a. enclausurar com portas resistente ao fogo prf 30 as portas das unidades autônomas que tem acesso ao hall ou corredor de circulação, que por sua vez, acessa a escada;
- b. prever sistema de detectores de fumaça em toda a edificação (exceto residencial);
- c. prever anualmente, treinamento dos ocupantes para o abandono da edificação;
- d. prever faixas de sinalização refletivas no rodapé das paredes do hall e junto às laterais dos degraus;
- e. prever exaustão no topo da escada, com área mínima de 1,00 m<sup>2</sup>, podendo ser: cruzada, por exaustores eólicos ou mecânicos.

Diante do exposto e considerando que partimos da primícia de que a segurança e fundamental para uso da edificação, colocamo-nos à disposição para a vistoria prévia do Corpo de Bombeiros para comprovação dos fatos elencados nesta oportunidade.

Em resumo: por meio dos documentos apresentados comprovando a existência do imóvel e a impossibilidade da adequação das escadas previstas em normas no decreto, listo abaixo os documentos:

Certidão com histórico de lançamento de iptu, onde se comprova a existência da edificação;  
Certidão de registro de imóveis;  
Croqui do cadastro imobiliário comprovando registro desde 1983;  
Projeto arquitetônico aprovado em 07/12/15;  
Escritura pública de compra e venda do imóvel registrado em 2009;  
Fotos temporais extraídas do Google Earth, comprovam-se a existência e a evolução da construção;  
Fotos comprobatória do imóvel.

Diante dos documentos elencados acima, e da impraticabilidade impossibilidade da adaptação da escada enclausurada peço o deferimento.

Aproveito para externar os votos de elevada e estima distinta consideração pelos trabalhos prestados.

### **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 3296146**

1. A edificação avaliada por esta comissão possui ocupação principal "Hotel, divisão "B-1", carga-incêndio acima de 500 MJ/m<sup>2</sup>, conforme Instrução Técnica (IT) nº 14/2019, risco médio, conforme tabela 3 do Decreto Estadual nº 63.911/2018, área 312,52 m<sup>2</sup>, altura 11,98 m para fins de saídas de emergência, Projeto Técnico nº 034080/3502507/2022.
2. Considerando os comprovantes de existência anexados e a adaptação da escada proposta como medida compensatória, conforme estabelece a IT 43/11 item 7.1.3.1.2 , segunda opção: a. enclausurar com portas resistente ao fogo PRF 30 as portas das unidades autônomas que tem acesso ao hall ou corredor de circulação, que por sua vez, acessa a escada; b. prever sistema de detectores de fumaça em toda a edificação (exceto residencial); c. prever anualmente, treinamento dos ocupantes para o abandono da edificação; d. prever faixas de sinalização refletivas no rodapé das paredes do hall e junto às laterais dos degraus; e. prever exaustão no topo da escada, com área mínima de 1,00 m<sup>2</sup>, podendo ser: cruzada, por exaustores eólicos ou mecânicos.
3. Decide-se pelo deferimento do pedido.

#### **4. Homologação**

O Comandante/Chefe homologou a conclusão da CTUI Nº 3296146.

Aparecida, 4 de Julho de 2022

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".