

**SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORPO DE BOMBEIROS
COMISSÃO TÉCNICA DE ÚLTIMA INSTÂNCIA
PARECER TÉCNICO DE CTUI Nº 3559881**

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 3559881, do processo abaixo:

1. Dados Gerais

Número Projeto: 023622/3550308/2015
Endereço: RUA FREI CANECA, 1338
Número CTPI: 3436020
Bairro: CONSOLACAO
Município: SAO PAULO
Proprietário: CONDOMINIO EDIFICIO CRYSTAL TOWER
Responsável pelo Uso: CONDOMINIO EDIFICIO CRYSTAL TOWER
Responsável Técnico: LUCIANA CRISTINA GENTIL
CREA/CAU Nº: A541664
Área Total: 7695,60
Ocupação: Comércio com média e alta carga de incêndio
Risco (Carga de Incêndio): Médio
Altura: 31,20
Nº de Pavimentos: 0

2. Dados do Requerimento

Data do Protocolo de Requerimento: 17/01/2023

Requerimento do Interessado:

CTUI Tower

Caros Srs. Analistas.

Venho solicitar em CTUI a manutenção de abertura, devidamente documentada como passagem de servidão, entre o Edifício Tower e o Shopping Center 3, visto que tal solicitação foi indeferida no processo de CTPI Nº 3436020.

De acordo com a análise da CTPI, em seus itens 1, 2 e 3, demonstram que tal fato já passou despercebido em outras vistorias, pois tal passagem sempre esteve aberta.

"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 3559881**

Não foi levado em consideração a anterioridade das edificações em análise no item 4 que trata da edificação como sob a égide do Decreto Estadual 56.819/11 e o Edifício Tower teve a conclusão de sua construção em 1992, conforme se vê no documento anexo (folhas 01 de 22) e foi aprovado junto ao Corpo de Bombeiros conforme PROJETO TÉCNICO Nº 023622/3550308/2015.

Não se trata de análise de uma edificação, mas um caso completamente diferente, pois aquilo é uma passagem, determinada pela municipalidade em 1974, anterior a construção do Edifício Tower. Na documentação anexa, através de averbação de terreno, conforme se vê na folha 2,3,4 e de 11 a 22, anexa, houve cessão de parte do terreno, anterior a construção do edifício, no ano de 1974, para constituir uma passagem de servidão que, na melhor forma do direito é um direito real, imposto a um prédio (serviente) em favor de outro (dominante Shopping Center 3), em virtude do qual o proprietário do primeiro perde o exercício de seus direitos dominiais sobre o seu prédio, ou tolera que dele se utilize o proprietário do segundo, tornando este mais útil'. (disponível em <https://jus.com.br/artigos/50240/servidao-no-direito-civil>, acesso em 25/08/2022).

O Art 1385 do Código Civil observa que o exercício da servidão está restrito as necessidades do prédio dominante evitando-se, quando possível, agravar o quadro do prédio serviente.

Foi citado ainda, pela comissão que o litígio entre as partes não é causa excepcional que sobreponha a norma estabelecida, ou ainda que as condições excepcionais citadas em desfavor do requerente pelo Código Civil não são impeditivos técnicos para a elaboração de projeto técnico que abranja a edificação.

Sabemos dessa condição, mas as Comissões Técnicas tem seu nascedouro no Decreto 20.811/83 que traz textualmente, no item 6.5, que:

6.5. Os casos omissos ou ocupações consideradas como riscos especiais, serão analisados por uma Comissão Técnica, que determinará o tipo de proteção a ser adotado.

Trata-se de caso omissão, pois aquilo é, entre outras palavras, uma rua que foi aberta antes da construção da edificação e que teve seu ocupe-se aprovado pelo ente municipal na época e o próprio mandamento do Decreto 20.811/83, trazia a determinação de respeito as posturas municipais, mais especificamente em seu artigo 1º onde lê:

Artigo 1.º - Ficam aprovadas, respeitadas as legislações municipais respectivas, as especificações para instalação de proteção contra incêndios anexas a este decreto, para o fim específico da aplicação da Lei n. 684, de 30 de setembro de 1975, que autoriza o Poder Executivo a celebrar convênios com municípios sobre serviços de bombeiros.

Lembrando que o Edifício Tower estava construído na vigência do Decreto Lei 20.811/83.

Ainda a Comissão argumenta que a passagem criada pode erroneamente induzir a população das edificações a utilizarem como rota de fuga (interferindo inclusive na instalação de PCF de correr sem a previsão de PCF comum para passagem em caso de sinistro).

Tal avaliação não leva em consideração que essa passagem existe a mais de 48 anos e tem total assimilação do público que a frequenta, porém estamos dispostos a manter um posto de vigilância de Bombeiro Civil para orientar as pessoas em caso de sinistro e retirar as Portas Cortam Fogo para que a passagem seja mantida aberta, mesmo em caso de sinistro e instalar cortina d'água por SPK, para garantir a compartimentação do local.

Reforçamos e argumentamos abaixo o já exposto em CTPI.

Solicitamos seja deferida a manutenção da passagem, que liga a Rua Frei Caneca e que passa no 1º Sub solo do edifício Tower, conforme se vê na planta anexa, juntando o mesmo ao Shopping center 3, aprovado conforme projeto PROJETO TÉCNICO Nº 069127/3550308/2014 e que seus processos sejam mantidos separados e independentes.

Considerando ainda que os dois imóveis são existentes, atendidos pelo Dec. Estadual 20.811/93 e 38.069/93;

As edificações já passaram por vistorias anteriores e seus projetos, PROJETO TÉCNICO (APROVADO) Nº 023622/3550308/2015 (FL. 4/7) Edifício Tower e PROJETO TÉCNICO Nº 0117/2009

"Nós, Policiais Militares, sob a proteção de Deus, estamos compromissados 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 3559881**

(FL25/32) contemplam aprovações com essa passagem fechada, ou seja, ela não foi considerada para caminhamento de fuga em nenhuma das edificações;

Os sistemas instalados nas edificações são independentes, e atendem às especificações dos respectivos projetos aprovados, sendo que ambos possuem sistemas de chuveiros automáticos, detecção e alarme de incêndio, e todas as medidas básicas de segurança;

Estudo recente publicado pela NFPA, intitulado "U.S. Experience with Sprinkler, de Marty Ahrens, October 2021" traz na sua primeira página, no item 'principais descobertas' (Key Findings), disponível em <https://www.nfpa.org/-/media/files/news-and-research/fire-statistics-and-reports/suppression/ossprinklers.pdf>, temos o seguinte texto de nossa tradução:

"PRINCIPAIS DESCOBERTAS

Sprinklers em incêndios estruturais relatados: todas as ocupações (grifo nosso)

"....Um sprinkler geralmente é suficiente para controlar um incêndio. Em 77% dos incêndios em estruturas onde os sprinklers operaram, apenas um funcionou. Em 97 por cento, cinco ou menos operaram. Em 99%, 10 ou menos operaram (grifo nosso)."

Srs, há dois sistemas de Sprinklers autônomos e separados para proteção.

Reforçamos ainda que a abertura entre as edificações possui Portas Cortam Fogo em duplicata, P240, conforme se vê na planta anexa, que podem ser retiradas para que não se gere confusão nas rotas usuais das pessoas que por lá passam e substituiremos por um posto de vigilância com Bombeiro Civil para que possa orientar as pessoas em caso de incêndio;

Pode ser verificado também que há uma linha de chuveiros automáticos que funcionam como cortina d'água e que podemos reforçar, diminuindo o espaçamento entre os bicos de SPK para 1,80m, tanto entre o Shopping e o Cristal Tower, como entre o Cristal Tower e o Prédio do Ministério Público Federal, que possui algumas Lojas voltadas para a passagem de servidão, sendo elas as Lojas 10, 11, 12, 13, 14 e 15, sem comunicação com o edifício do Ministério Público Federal.

Esclarecendo ainda que as Lojas que ficam sob o piso térreo do Prédio do Ministério Público Federal tem seus sistemas como extensão do Cristal Tower e suas paredes, que delimitam os fundos das lojas, possuem resistência a fogo superior a 120 minutos, em razão do seu tipo construtivo e que pode ser verificado em vistoria, sendo esse um risco compartimentado com relação a esse terceiro edifício (Ministério Público Federal). Esclarecemos que não temos informações sobre projeto ou vistoria do prédio do Ministério Público Federal;

A unificação de projetos e de vistoria não é razoável e invocamos tal princípio em razão da excepcionalidade do caso (passagem de servidão), pois temos, num mesmo processo, dois entes privados, Cristal Tower e Shopping Center 3, um ente federal, Ministério Público Federal e um ente municipal que impôs a passagem de servidão, anterior a construção do Edifício Tower e que não pode ser fechada, conforme a inicial de nossa argumentação.

Sem só para o momento, solicitamos o deferimento de nosso pedido para que possamos solicitar posterior vistoria de nossa edificação.

FLAVIA ANTUNES DE OLIVEIRA MACHADO
ARQ 106707-7

3. Conclusão da Comissão Técnica

"Nós, Policiais Militares, sob a proteção de Deus, estamos compromissados 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 3559881**

1. Considerando que a edificação possui como ocupação principal "C-2/D-1", com carga-incêndio de 800 MJ/m², conforme a Instrução Técnica nº 14/2019, risco médio, conforme a tabela 3 do Decreto Estadual nº 63.911/2018
2. Considerando que a área do Projeto Técnico analisada é de 7.695,60 m²
3. Considerando que a altura da edificação é de 31,20 metros, conforme medição, adotando os parâmetros do artigo 17, do Decreto Estadual nº 63.911/2018.
4. Considerando que o projeto foi aprovado pela vigência do Decreto Estadual nº 56.819/11.
5. Considerando o Parecer Técnico de CTPI Nº 3436020.
6. Considerando as medidas compensatórias propostas em revisão à CTPI nº 3436020 indeferida
7. Considerando as argumentações e proposições desta CTUI.
8. Considerando a reunião presencial do dia 14/02/2023, de protocolo 037010-B/2023, com a presença do responsável técnico, Ch DAC, representando a DSPCI e o Ch da 1ª Seção de Análise Centralizada.
9. Considerando deliberação da Chefe DSPCI.
10. A comissão opina pelo deferimento do pedido de manutenção da passagem, que liga a Rua Frei Caneca e que passa no 1º sub solo do edifício Tower, ligando o mesmo ao shopping center aprovado no Projeto Técnico Nº 069127/3550308/2014 e que seus processos sejam mantidos separados e independentes, nos seguintes termos:
 - 10.1 O responsável técnico deverá entrar com FAT antes do pedido de vistoria para regularização da nova planta da edificação constando: 1) Leiaute da planta baixa com todos os pontos de chuveiros automáticos da edificação indicando as duas redes de cortina d'água, uma ligada à galeria comercial e outra ligada ao prédio de escritório. Ambas com sistemas independentes e atendendo na íntegra os parâmetros do NBR 10.897/2020; 2) Cálculo hidráulico de cada sistema independente; 3) O funcionamento desta cortina d'água, à critério do projetista, poderá ser manual ou automatizado;

4. Homologação

O Comandante do Corpo de Bombeiros homologou a conclusão da CTUI Nº 3559881.

Sao Paulo, 26 de Abril de 2023

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".