

ILUSTRÍSSIMO SENHOR DIRETOR GERAL DE SERVIÇOS TÉCNICOS DO CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Viemos, respeitosamente, solicitar a vossa apreciação deste laudo técnico circunstanciado.

1. OBJETIVO

- a. Subsidiar tecnicamente o pleito de **RECONHECIMENTO e MANUTENÇÃO da anterioridade** de uma edificação situada no centro do Rio de Janeiro, para que seja possível considerar e aplicar as diretrizes da **NT 1-05 – Edificações Anteriores – Adequação ao COSCIP**, devido às limitações arquitetônicas da edificação. Apesar dos documentos comprobatórios da anterioridade da edificação, a solicitação de um parecer técnico se faz necessário porque pretende-se fazer uma **conversão de uso**, transformando o edifício atualmente 100% comercial (divisão C1) em misto (divisão A6), e com isso seria necessário o atendimento integral ao COSCIP 42/2018, o que seria inviável.

2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- a. **Endereço:** Assembleia, nº 34 – Centro – Rio de Janeiro/RJ
- b. **Registro de imóveis:** 15 matrículas do 7º cartório de registro de imóveis, sob os números: 5610, 9329, 9330, 10799, 11878, 36974, 36975, 36976, 36977, 36978, 41728, 44982, 44983, 44984, 44985, todas com cópias anexas sendo uma delas com validade de certidão (36974 referente às 4 salas do 8º pavimento).
- c. **Tabela comparativa da edificação atual e após a conversão de uso:**

Aspectos da edificação	Atual (divisão C1)	Pretendido (divisão A6)
ocupação e atividade	Comercial, com uma loja, 48 salas e apto zelador	Misto, com uma loja no térreo (menor 900m ²) e 49 studios
número de pavimentos	Subsolo técnico + térreo + 13 pavimentos	Subsolo técnico + térreo + 13 pavimentos
altura	45,60 m	45,60 m
área total construída (ATC)	área a confirmar na prefeitura, mas é entre 1500 e 2000m ²	Sem acréscimo
capacidade de população	1 pessoa p/ cada 3m ²	1 pessoa p/ cada 6m ²
carga de incêndio	A definir	A definir
risco de incêndio	Médio1	pequeno
riscos específicos	A definir	A definir



CREA-RJ Naturgy



(21) 3449-0296

comercial@engenhario.com




3. PEDIDOS

- Reconhecimento e manutenção da anterioridade da edificação mesmo com a conversão de uso**, aplicando-se a NT 1-05 para a regularização quanto aos sistemas de combate e prevenção contra incêndios, devido às justificativas abaixo.
- Aprovar a escada não enclausurada existente com largura mínima de 1,10 m e com sua ventilação permanente (opção 1 ou 2) ou com a implantação de exaustão no topo da escada (opção 3), de acordo com a NT 1-05 item 5.3.4.3.1, e termo de compromisso de acordo com item 5.2.2.
- Validar a substituição dos chuveiros automáticos (sprinklers) por sistema de detecção conforme NT 01-05 e NT 2-07.

4. JUSTIFICATIVAS PARA ACEITAÇÃO DOS PEDIDOS:


- Edificação anterior à 1976:** comprovada conforme certidão da matrícula 36974 abaixo e em anexo. A cópia de todas as outras matrículas também seguem em anexo.



Valide aqui este documento

CERTIDÃO
25/003580
CNM: 093385.2.0036974-89

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA: 36974 FICHA: 50363



7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL – Grupo de salas 801/4 do Edifício na rua da Assembleia nº 34, n. freguesia de São José, e a correspondente fração ideal de 1/13 do respectivo terreno que mede 6,22m de frente e fundos por 25,15m de extensão de ambos os lados, confrontando pela direita com o prédio nº 36, pela esquerda com o de nº 32 e nos fundos com o prédio nº 17 da rua do Carmo. PROPRIETÁRIO- JUERCI SAMARÃO BRANDÃO, brasileiro, solteiro, médico, residente nesta Cidade. Adquirido o domínio útil do terreno com o antigo prédio que nele existia na doação feita por Hermezia Vianna Samarão, conforme escritura de 29 de maio de 1941 lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta Cidade, livro 778 a fls. 4v, re-ratificada por outra lavrada nas mesmas notas, livro 792 a fls. 83v, registrada neste Cartório no livro 3-P sob nº 8246 a fls. 175 em data de 16-10-41 e o domínio direto do terreno da antiga Prefeitura do Distrito Federal, conforme Certificado de Remição de Foro nº 3990 datado de 19-4-58, registrado no livro 3-AE sob nº 15814 a fls. 288 em data de 02-05-58, tendo sido em data de 08 de fevereiro de 1961 averbada a demolição do antigo prédio, e em data de 24 de agosto de 1962 a nova construção, para a qual foi concedido habite-se em 30-10-59, e a discriminação das frações ideais do terreno. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 29 de outubro de 1998. *Adriano Costa*

AV-01-CASAMENTO - Certifico que Juercio Samarão Brandão casou-se com Germaine Laure Lambert, pelo regime da comunhão de bens em 18 de março de 1944, passando a dita senhora a assinar " Germaine Laure Lambert Samarão Brandão ". A averbação foi feita a requerimento datado de 6 de outubro de 1998, instruído com a certidão de casamento da 5ª Circunscrição do Registro Civil desta Cidade, que ficam arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 29 de outubro de 1998. *Adriano Costa*

R-02-PARTILHA - Certifico que em virtude do falecimento de Juercio Samarão Brandão, cujo inventário se processou pelo Juízo de Direito da 3ª Vara de Órfãos e Sucessões desta Cidade, contendo a sentença que julgou a partilha proferida aos 19 de agosto de 1994 pelo MM. Juiz Dr. Carlos Coelho Lavigne de Lemos, foi o imóvel descrito na matrícula partilhado a GERMAINE LAURE LAMBERT SAMARÃO BRANDÃO, belga, viúva, do lar, CIC 109.368.907-20, residente e domiciliada nesta Cidade, ANA MARIA LAMBERT SAMARÃO BRANDÃO, brasileira, solteira, maior, terapeuta, CIC 359.451.767-53, residente e domiciliada nesta Cidade, e MARGARIDA BRANDÃO REBELLO, casada pelo regime da comunhão de bens com MÁRCIO DE LUCA REBELLO, brasileiros, ela do lar, CIC 032.904.097-91, ele engenheiro, CIC 035.177.138-72, residentes e domiciliados nesta Cidade, na proporção de 1/2 para a primeira e 1/4 para cada uma das duas outros, pelo valor de R\$53.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia 5.64-398.068-3, de 29 de setembro de 1997. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 29 de outubro de 1998. *Adriano Costa*

AV-03-CASAMENTO - Certifico que Ana Maria Lambert Samarão Brandão, casou-se pelo

Documentos gerados oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/dados/3EXVE-2DNBY-X0CSJ-ANYVH>

CREA-RJ Naturgy

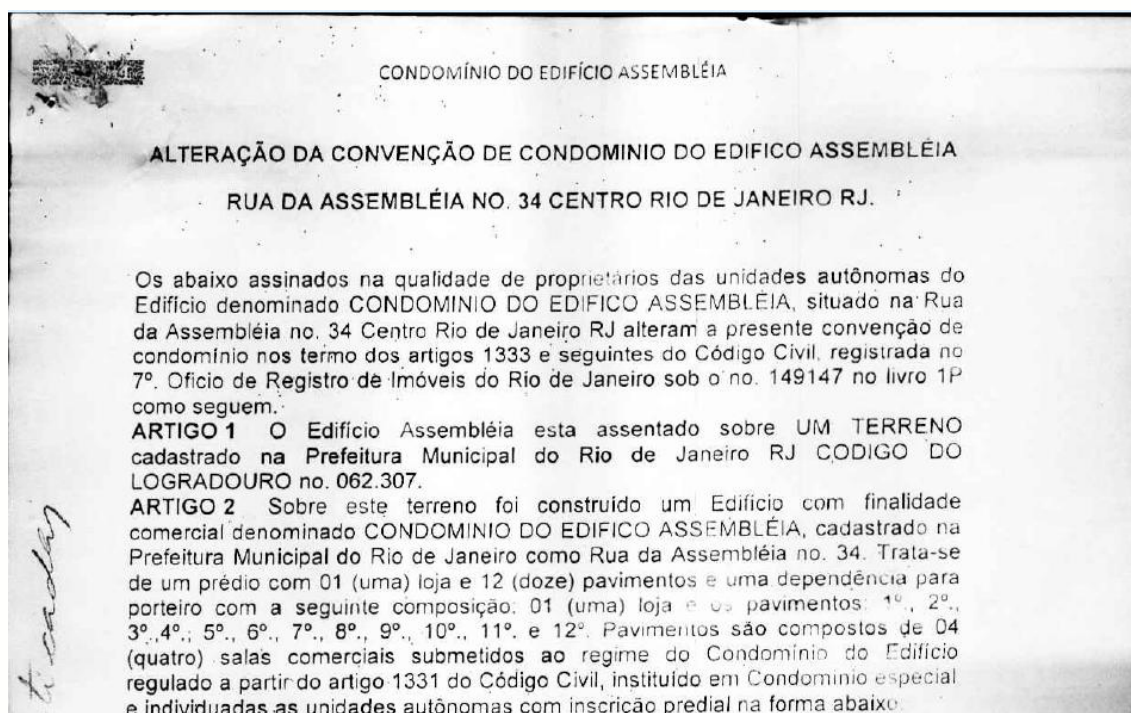


(21) 3449-0296

comercial@engenhario.com



- b. **Redução do risco de incêndio e da população total:** atualmente, o prédio está em funcionamento e é 100% comercial, conforme convenção de condomínio (abaixo) e nomenclatura de “salas” nas matrículas. A conversão de uso da edificação altera sua divisão de C1 para A6 (comercial somente no térreo menor que 900m²), reduzindo a classificação de risco de médio1 para pequeno, conforme NT-04 item 5.9, contribuindo para uma melhora da segurança pública contra incêndios. A população do edifício residencial também é metade do edifício comercial, conforme NT 02-08 anexo A.



- c. **Inviabilidade arquitetônica:** a edificação se situa em um lote com apenas 6,22 m de largura e 156,43 m², colada nas divisas laterais e com unidades privativas em toda a largura do fundo e da frente. Conforme projeto (anexo), fotos e termo de compromisso (anexo abaixo), não seria possível enclausurar a escada de emergência existente, pois isso bloquearia o acesso a pelo menos uma unidade privativa de cada andar (coluna 201 a 1101) e a um dos elevadores. Também não seria possível instalar uma escada de emergência externa à edificação, pois não haveria acesso através de área comum em nenhuma das fachadas não coladas na divisa.

Termo a ser preenchido e assinado quando for realizar o projeto para obtenção do Laudo de exigências.



CREA-RJ
Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agrimensura do Rio de Janeiro

Naturgy



(21) 3449-0296

✉ comercial@engenhario.com



ANEXO A – MODELO PARA TERMO DE COMPROMISSO

TERMO DE COMPROMISSO

Declaração do responsável técnico pelo projeto de segurança contra incêndio e pânico, referente à edificação a qual possua características arquitetônicas e/ou estruturais ou inviabilidade técnica que impossibilitem o cumprimento de parâmetros estabelecidos nesta NT.

O abaixo assinado: _____,

(nome completo, número do CPF e do registro profissional)

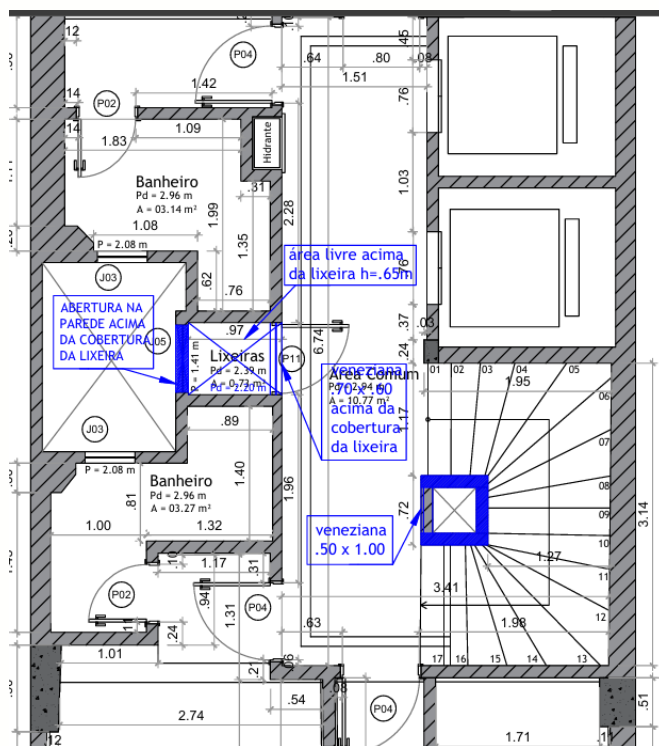
responsável técnico pelo projeto de segurança da edificação/estabelecimento, CPF/CNPJ _____ declara,

sob as penas das leis e dos regulamentos vigentes, sujeitando-se, no caso de descumprimento, às sanções previstas, que a citada edificação possui características arquitetônicas/estruturais que tornam inexecutável/inviável _____.

(citar o que não poderá ser cumprido)

Rio de Janeiro, ____ de _____ de _____.

(RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO DE SEGURANÇA)



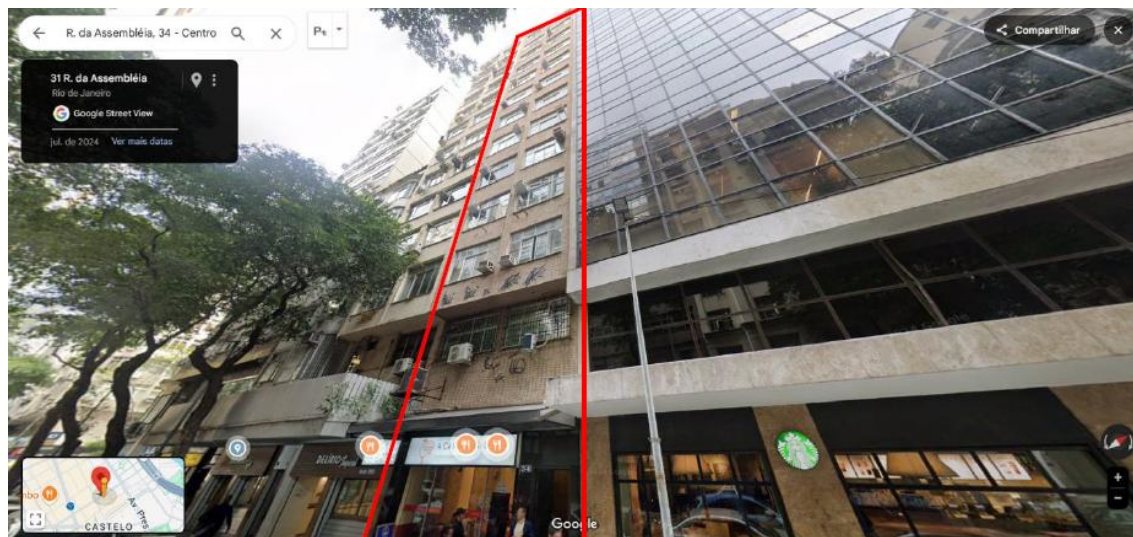
CREA-RJ Naturgy



(21) 3449-0296

 comercial@engenhario.com





- d. **Conservação do projeto original:** Não haverá acréscimo de área e o layout original será mantido.
- e. **Benefício social:** A conversão de uso é abrangida pela lei complementar 229/2021 “REVIVER CENTRO”, que estimula a ocupação residencial do centro para sua revitalização, oferecendo moradias em um bairro com boa infraestrutura urbana e de serviços, contribuindo para a redução do déficit habitacional da cidade.
- f. **Viabilidade econômica:** a não aceitação da anterioridade da edificação inviabilizaria economicamente a conversão de uso, mantendo-se o uso comercial.

5. SISTEMAS DE SEGURANÇA APÓS A CONVERSÃO DE USO PRETENDIDA

Medidas de Segurança contra Incêndio e Pânico – A6 com H>30m	Adotada	observações
Extintores	sim	
Hidrantes e mangotinhos	Sim	Conforme NT 01-05
Chuveiros automáticos	não	Substituído por detecção conforme NT 01-05 e NT 02-07
Sinalização de segurança	Sim	
Iluminação de Emergência	Sim	
Alarme de Incêndio	Sim	



CREA-RJ Naturgy



(21) 3449-0296

comercial@engenhario.com

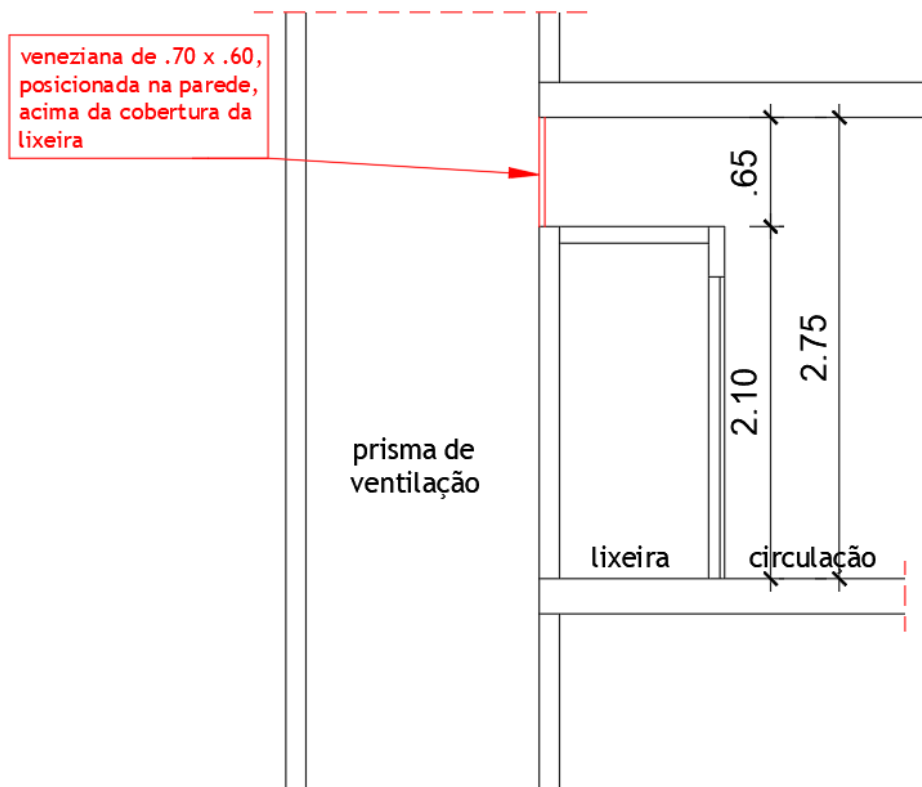


Detecção de Incêndio	Sim	Não exigido, mas adotado como medida compensatória
Saídas de Emergência	Escada não enclausurada, conforme NT 01-05	Conforme termo de compromisso e detalhamento do item 5.a desse laudo
Plano de emergência	sim	
Controle de fumaça	não	Não exigido
Hidrante urbano	sim	
Acesso de viatura em edificações	sim	
Comp artimentação Vertical	sim	
Segurança Estrutural contra Incêndio	sim	
Controle de Materiais de Acabamento	sim	

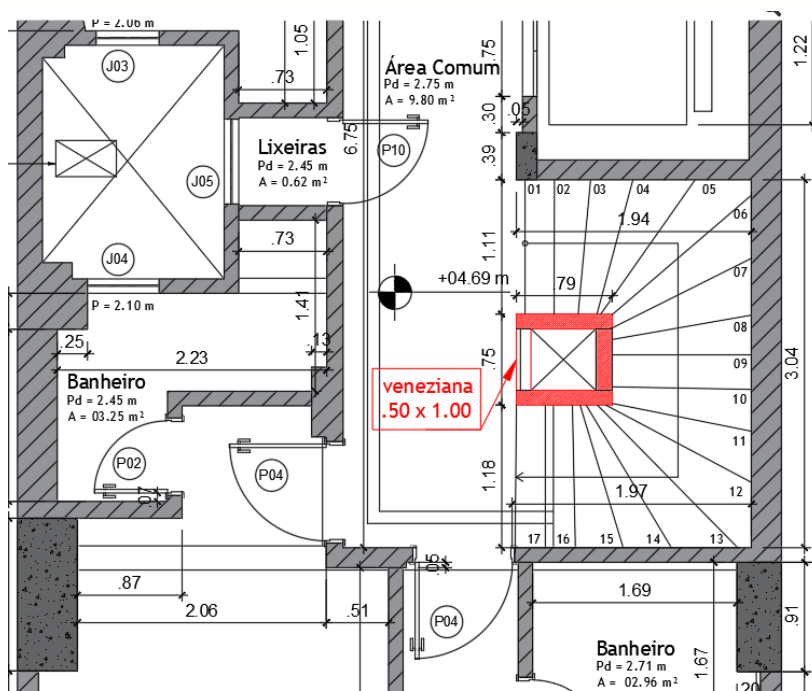
a. **Detalhamento saída de emergência da edificação**

- Escada com degraus em leque
- Escada com largura mínima de 1,10 m em toda sua extensão, suficiente para atender a população prevista por pavimento, conforme NT 2-08 item 5.3.1.2 e anexo A. Área total do maior pavimento que utiliza a escada é de 117,92 m², resultando em uma população de 20 pessoas (uma pessoa a cada 6 m²). Portanto $N=P/C = 20/45 = 0,44$, arredondando para cima = 1,0 m.
- Utilização somente de materiais incombustíveis, com acabamento liso ou com textura não abrasiva
- Termo de compromisso conforme NT 01-05 item 5.2.2, devido à inviabilidade arquitetônica para enclausurar a escada. (A ser preenchido e assinado no projeto para obtenção do Laudo de exigências)
- Ventilação permanente (opção 1): através de prisma de ventilação original com seção superior à 0,84m², com abertura de no mínimo 0,40 m² na circulação comum de cada pavimento. No hall de acesso dos elevadores do prédio, a ventilação permanente seria na fachada, pois o prisma original chega somente até o 1º pavimento.





- Ventilação permanente (opção 2): através da chaminé do antigo incinerador desativado, com aberturas de $0,40 \text{ m}^2$ em cada pavimento. A seção da chaminé é de $0,22 \text{ m}^2$.



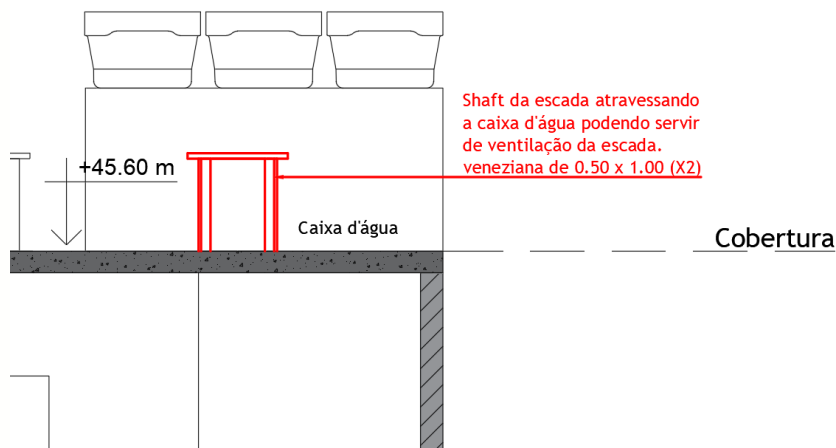
CREA-RJ Naturgy



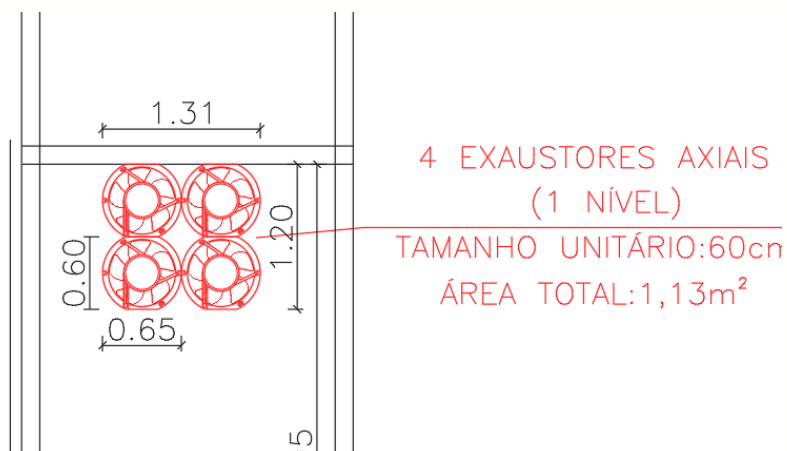
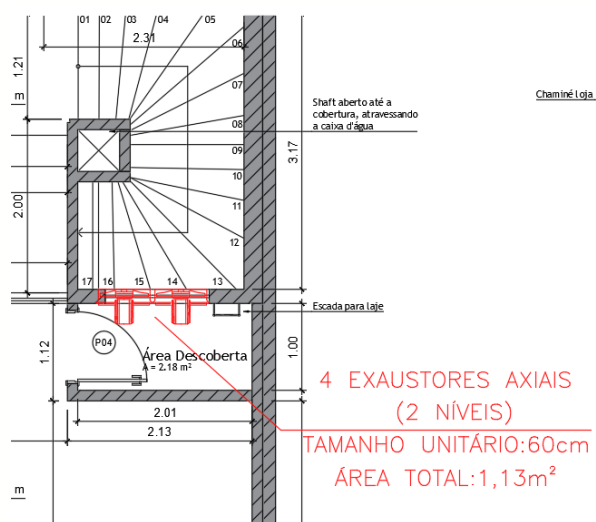
(21) 3449-0296

comercial@engenhario.com





- Exaustão no topo da escada (opção 3): localizada na parede lateral da escada no 13º pavimento (último), com abertura mínima de 1,0 m² para uma área descoberta, através de exaustores mecânicos.



(21) 3449-0296

comercial@engenhario.com



6. **CONCLUSÃO:** diante do exposto, solicitamos à comissão de análise técnica deste Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, a aceitação formal dos pedidos no item 2 deste laudo, especificando se qualquer uma das 3 opções de ventilação da escada são aceitas ou não (descritas no item 5.a).

Nestes termos,

P. Parecer.

Rio de Janeiro, 12 de maio de 2025.

Procurador de todos os proprietários

Responsável técnico



CREA-RJ
Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura
e Agrimensura do Rio de Janeiro

Naturgy



(21) 3449-0296



comercial@engenhario.com

