



ESTADO DE ALAGOAS

CORPO DE BOMBEIRO MILITAR DE ALAGOAS

Subseção de Expediente e Arquivo
Avenida Siqueira Campos, 1739, Quartel do Comando Geral - Bairro Trapiche da Barra, Maceió/AL, CEP 57010-405
Telefone: - <http://www.cbm.al.gov.br>

CONSULTA TÉCNICA - DAT

PORTARIA Nº 231/2024 - GCG

ASSUNTO ENQUADRAMENTO DE MEDIDAS PARA EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS COM SERVIÇOS E PARA AS QUE POSSUEM PREDOMINÂNCIA DE ALUGUEL DE CURTO PERÍODO DE TEMPO (AIRBNB E ASSEMBLHADOS).	LEGISLAÇÃO REFERENTE DECRETO ESTADUAL Nº 55.175/2017 INSTRUÇÃO TÉCNICA 01/2021 - PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS - PARTE 01 - ASPECTOS GERAIS INSTRUÇÃO TÉCNICA 01/2021 - PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS - PARTE 02 - CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E EXIGÊNCIAS DAS MEDIDAS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E EMERGÊNCIAS CONSULTA TÉCNICA Nº CCB-041/600/16 - CBPMESP
---	--

DOCUMENTO:

1. MOTIVAÇÃO:

Através do Ofício nº 05/2024 (SEI 24446687) elaborado em conjunto pela SINDUSCON e ADEMI o qual questiona sobre esclarecimento de pendências em análise quanto ao enquadramento de edificações multifamiliares que possuem características diversas: salas comerciais e garagens, serviços como restaurantes, academias, estacionamento com manobristas, camareiras, lavanderias, entre outros.

Em processo de análise técnica, os oficiais analistas emitiram termos de pendências exigindo a conversão do tipo de edificação em foco para a divisão "B-2 - Hotel Residencial". Neste sentido, a SINDUSCON e ADEMI consideram rigor incompatível com o tipo de ocupação e uso, mostrando a necessidade de uma melhor especificidade nas medidas preventivas para os modelos de construção atuais, sem a exigência de mudança do grupo "A - Residencial" para o grupo "B - Serviço de Hospedagem".

2. ANÁLISE:

Após a solicitação do Ofício nº 05/2024 foi aberta Comissão Técnica Especial para estudar melhor os processos envolvidos e desenvolver os enquadramentos, sendo verificadas as seguintes possibilidades:

Caso 1 - Edificações multifamiliares que possuem salas comerciais ou assemelhadas no pavimento térreo com acessos independentes, sem acesso às áreas residenciais, podendo ter ainda pavimento garagem, também com acesso distinto;

Caso 2 - Edificações multifamiliares que possuem serviço como manobristas, camareiras, restaurantes, recepção ou, com empresa administradora de aluguéis de curta temporada; e

Caso 3 - Edificações multifamiliares com predominância de apartamentos do tipo *studio*, quarto e sala, e com características de aluguéis de curta temporada e grande rotatividade de pessoas (sem empresa administradora), com ou sem salas comerciais ou assemelhadas com acessos independentes, sem acesso às áreas residenciais.

Para o "caso 1", as edificações possuem certa independência entre a ocupação residencial e comercial, desde que possuam compartimentação e separação física entre as ocupações. Para este tipo de edificação, um elemento de dificuldade seria o sistema de alarme, uma vez que um incêndio na parte comercial em horário sem supervisão poderia comprometer os pavimentos superiores e haver uma latência para a emergência e combate. No mais, esse tipo de edificação pode ser tratada de forma separada, onde são exigidos os preventivos para cada parte de acordo com a sua própria tabela de classificação, seguindo os termos do COSCIE.

Para o "caso 2" fica evidente que esse tipo de edificação já possui classificação própria do tipo B-2 (Hotel Residencial), inclusive com o tema discutido com emissão da Consulta Técnica Nº CCB-041/600/16 pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, o qual esta comissão reitera o mesmo entendimento, com inclusão de edificações multifamiliares onde exista empresa administradora de aluguéis de curta temporada.

Para o "caso 3", trata-se de uma modalidade recorrente onde existe uma grande rotatividade de pessoas, sem prestação de serviços no interior da edificação, porém com os ocupantes sem conhecimento dos sistemas preventivos inerentes à edificação, e consequentemente com menor supervisão e assim com possível retardo nas ações preventivas e de primeiro combate a sinistros. Para esse caso, faz-se necessário criar uma nova divisão de ocupação e uso enquadrada no grupo A - Residencial, mas incrementos de segurança que possuem menor dependência de ação humana.

Vale ressaltar que as edificações que possuam atividades comerciais e assemelhadas, isto é, uso distinto de residencial, onde os acessos sejam comuns com as áreas residenciais ou sem compartimentação entre as ocupações, deverá o dimensionamento das medidas ser tratado pelo maior risco utilizando como parâmetro na referida tabela a altura e área total da edificação.

3. PARECER:

Com o intuito de preservar o bom andamento dos processos junto aos demais órgãos reguladores e fiscalizadores, esta comissão resolve, através desta consulta técnica, que deverá ser inserida em próxima edição de instrução técnica, instituir o que segue:

1. Para edificações inseridas no "caso 1" deverão ser seguidas as exigências contidas na **Tabela 6A** para o uso residencial e **Tabela 6C** ou correlata para a atividade não residencial, **acrescida da exigência de detecção de incêndio nas salas comerciais e assemelhadas**, exceto nos pavimentos garagem com ventilação natural permanente. Ambas as tabelas da **Instrução Técnica 01/2021 - Parte 2 - Classificação das Edificações e Áreas de Risco e Exigências das Medidas de Segurança contra Incêndio e Emergência**.

2. Para as edificações inseridas no "caso 2" deverão ser seguidas as exigências contidas na **Tabela 6B** da **Instrução Técnica 01/2021 - Parte 2 - Classificação das Edificações e Áreas de Risco e Exigências das Medidas de Segurança contra Incêndio e Emergência**.

3. Para as edificações inseridas no "caso 3" que possuam mais de 16 unidades por pavimento, do tipo *studio*, quarto e sala, e 2 quartos (não considerando para este cálculo as unidades com mais de 2 quartos) será enquadrada como "**A-4 - Residencial com público flutuante significativo**" e incorporarão as medidas de acordo com área e altura conforme tabela abaixo:

Grupo de ocupação e uso	GRUPO A - RESIDENCIAL					
Divisão	A-4 Residencial com público flutuante significativo (> 16 unid por pavimento (exceto unid. com mais de 2 quartos))					
Medidas de Segurança contra Incêndio	Classificação quanto à altura (em metros)					
	Térrea	H ≤ 6	6 < H ≤ 12	12 < H ≤ 23	23 < H ≤ 30	Acima de 30
Acesso de Viatura na Edificação	X	X	X	X	X	X
Segurança Estrutural contra Incêndio	X	X	X	X	X	X
Compartimentação horizontal ou de áreas	X ¹	X ¹	X ¹	X ¹	X ^{1,5}	X ^{1,5}
Compartimentação Vertical	-	-	-	X ²	X ²	X ²
Controle de Materiais de Acabamento	-	-	-	X	X	X
Saídas de Emergência	X	X	X	X	X ³	X ⁴
Brigada de Incêndio	X	X	X	X	X	X
Iluminação de Emergência	X	X	X	X	X	X
Alarme de Incêndio	X ⁶	X ⁶	X ⁶	X ⁶	X ⁶	X
Deteção de incêndio	-	X ⁷	X ⁷	X	X	X
Sinalização de Emergência	X	X	X	X	X	X
Extintores	X	X	X	X	X	X
Hidrante e Mangotinhos	X	X	X	X	X	X
Chuveiros automáticos	-	-	-	-	-	X ⁸

NOTAS ESPECÍFICAS:

- 1 - Devem ser atendidas somente as regras específicas de compartimentação entre as unidades autônomas;
- 2 - Pode ser substituída por sistema de controle de fumaça somente nos átrios;
- 3 - Deve haver duas escadas quando a lâmina do pavimento for maior que 750m²;
- 4 - Deve haver Elevador de Emergência e duas escadas enclausuradas para altura maior que 60 m;
- 5 - Todas os apartamentos (unidades autônomas) devem possuir acesso com porta resistente ao fogo do tipo PRF 30 que possua vedação contra incêndio e fumaça além de dobradiças e molas que realizem fechamento automático, além dos requisitos da ABNT NBR 15281 e NBR 15930;
- 6 - O sistema de alarme pode ser setorizado na central junto a portaria, desde que tenha vigilância humana 24 horas;
- 7 - Os detectores de incêndio devem ser instalados em todos os quartos, salas comerciais e assemelhados;
- 8 - Para altura acima de 60 m;

NOTAS GERAIS:

- a - O pavimento superior da unidade duplex do último piso da edificação não será computado para a altura da edificação;
- b - As instalações elétricas e o SPDA e o controle das fontes de ignição, devem estar em conformidade com as normas técnicas oficiais;
- c - Os subsolos dos pavimentos devem ser compartimentados em relação aos demais pisos contíguos. Para subsolos ocupados ver Tabela 7;
- d - Observar ainda as exigências para os riscos específicos das respectivas Instruções Técnicas;
- e - Os pavimentos ocupados devem possuir aberturas para o exterior (por exemplo: janelas, painéis de vidro, etc.) ou controle de fumaça dimensionados conforme o disposto na IT-15.
- f - no caso de edificações mistas com o pavimento comercial ou assemelhado, as medidas inseridas na edificação multifamiliar devem ser acrescidas nas áreas comerciais, em especial sistema de detecção automática e chuveiros automáticos.

Os casos omissos deverão ser tratados por comissão técnica no sentido de realizar enquadramento nos grupos e divisões existentes nas tabelas da Instrução Técnica 01/2021 - Parte 2 - Classificação das Edificações e Áreas de Risco e Exigências das Medidas de Segurança contra Incêndio e Emergência.

A classificação **A-4 - Residencial com público flutuante significativo** deverá ser inserida na próxima atualização da IT 01 - Parte 02.

Os efeitos desta Consulta Técnica entram em vigor após 30 dias de sua publicação em Diário Oficial do Estado de Alagoas.


FRANCISCO LEOPARDI GONÇALVES BARRETTO BASTOS – TEN CEL BM/QOC

Presidente da CTE


AILTON BARBOSA TRINDADE – TEN CEL BM/QOC

Membro


NAILSON VASCONCELOS DE MELO – MAJ BM/QOA

Membro


CARLOS EDUARDO SANTOS DE VASCONCELOS – MAJ BM/QOC

Membro


JOSINALDO JOSÉ DOS SANTOS JUNIOR – 1º TEN BM/QOC

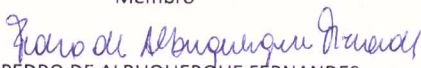
Membro


ENG. CRISTIAN MARCUS BASTOS DA SILVA

Membro


ENG. CARLOS EDUARDO MENEZES BLASO

Membro


ENG. PEDRO DE ALBUQUERQUE FERNANDES

Membro