



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PGM/COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Viaduto do Chá, 15 - Bairro Centro - São Paulo/SP

Telefone:

**PROCESSO 1020.2022/0013737-0**

**Parecer PGM/CGC Nº 150617577**

**EMENTA Nº 12.383:** Direito Administrativo. Legislação Municipal. Decretos nº 32.963/93 e nº 57.776/17. Revogação tácita. O Decreto Municipal nº 32.963, de 1993, que instituiu o Cadastro de Manutenção dos Sistemas de Segurança Contra Incêndios das Edificações, foi tacitamente revogado pelo Decreto Municipal nº 57.776, de 2017, que regulamentou a Lei nº 16.642, de 2017 (Código de Obras e Edificações), ao disciplinar exaustivamente a matéria de segurança de edificações e o Cadastro de Sistema Especial de Segurança, em conformidade com o artigo 2º, §1º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. A coexistência dos regimes, que tratam da mesma finalidade com idêntica periodicidade e base documental, mostra-se incompatível e ineficiente, especialmente diante da revogação da portaria que regulamentava o Decreto anterior e da impossibilidade de protocolo via sistema eletrônico.

**INTERESSADO:** TANGARÁ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E EXPLORAÇÃO HOTELEIRA LTDA.

**ASSUNTO:** Aprova Digital pedido de Cadastro de Sistema Especial de Segurança, instituído pela Lei nº 16.642/2017, atual Código de Obras e Edificações (COE).

**Informação nº 110/2026 PGM.AJC**

### PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

#### Coordenadoria Geral do Consultivo

#### Senhora Coordenadora Geral

**1** - O presente processo teve início com o pedido da interessada, TANGARÁ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E EXPLORAÇÃO HOTELEIRA LTDA., para a emissão de um **Cadastro de Sistema Especial de Segurança (CSES)**, por meio do sistema Aprova Digital. A solicitação foi inicialmente indeferida pela SMUL/CONTRU/DSUS, sob o fundamento de que a edificação já possuía um Certificado de Conclusão nº 2017/80243-00 e, portanto, deveria requerer um **Certificado de Manutenção** nos termos do Decreto nº 32.963/93, conforme consta

no Despacho de Indeferimento 076309212, publicado em 27 de dezembro de 2022.

Em virtude desse indeferimento, a interessada apresentou pedido de **Reconsideração de Despacho** (petição 123103127), argumentando pela revogação tácita do Decreto nº 32.963/93 pelo Decreto nº 57.776/17. A SMUL/ATAJ, por meio da Informação 094874535, reconheceu a controvérsia jurídica, destacou a ausência de opção para o **Certificado de Manutenção** no sistema Aprova Digital e sugeriu consulta a esta Procuradoria Geral do Município. Em resposta a um questionamento desta PGM sobre a aplicação do artigo 34, III, "a", do Decreto nº 57.776/17 e a possibilidade de unificação dos cadastros (Encaminhamento 118772056), a CONTRU/DSUS diferenciou os documentos, atribuindo o **CSES** a edificações com duas ou mais escadas à prova de fumaça e o **Certificado de Manutenção** às demais edificações com documentação de segurança anterior (Encaminhamento 125980762). Contudo, a interessada, em sua Manifestação da Solicitante/Recorrente 131106255, reiterou seus argumentos, enfatizando que a revogação tácita resultaria em desburocratização e que a segurança das edificações estaria garantida pelo **AVCB** e pelo **CSES**, sem que houvesse prejuízo.

Feita a síntese do essencial, passamos ao exame.

**2** - A questão fundamental consiste em determinar se o Decreto nº 32.963, de 15 de janeiro de 1993, que instituiu o Cadastro de Manutenção dos Sistemas de Segurança Contra Incêndios das Edificações (CMSS), foi tacitamente revogado pelo Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017, que regulamentou o Código de Obras e Edificações (Lei nº 16.642/17).

Conforme o artigo 2º, §1º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), a revogação tácita ocorre quando a lei posterior é incompatível com a anterior ou regula inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior. No caso em tela, verifica-se que ambos os decretos possuem o mesmo objeto e finalidade: o controle administrativo e a fiscalização da manutenção dos equipamentos de segurança contra incêndio. O Decreto nº 57.776/17, ao instituir o **Cadastro de Sistema Especial de Segurança (CSES)** no âmbito do novo COE, estabeleceu um regramento que se sobrepõe materialmente ao antigo regime de 1993.

A argumentação de CONTRU/DSUS sustenta a necessidade de manutenção do regime anterior para edificações que possuem documentos de segurança baseados em legislações pretéritas (como as Leis nº 8.266/75 e nº 11.228/92), alegando que o novo **CSES** seria restrito a edificações com duas ou mais escadas à prova de fumaça, deixando as demais em suposto vácuo fiscalizatório. Todavia, tal antagonismo não subsiste a uma análise sistêmica. O próprio artigo 34, III, "a", do Decreto nº 57.776/17 expressamente inclui no novo cadastro as edificações que atendam às condições de segurança das leis antigas. Além disso, o §3º do mesmo artigo 34 dispensa do cadastramento municipal justamente aquelas edificações de menor complexidade, por entender que o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), emitido pela esfera estadual, já é instrumento suficiente e idôneo para atestar a segurança.

Ademais, verifica-se uma relevante discrepância nos preços públicos estipulados para a emissão dos referidos documentos. A manutenção de dois regimes paralelos gera insegurança jurídica e onerosidade desigual aos munícipes, uma vez que as taxas fixadas para o Certificado de Manutenção e para o Cadastro de Sistema Especial de Segurança (CSES) não guardam proporcionalidade entre si, reforçando a necessidade de unificação sob a égide da norma mais recente e abrangente.

Portanto, a coexistência de dois certificados municipais com idêntica

periodicidade (5 anos), finalidades sobrepostas e exigências documentais análogas (declarações de profissionais habilitados e proprietários) configura duplicidade regulatória desarrazoada. Reforçam a tese da revogação tácita a descontinuidade do sistema anterior no portal Aprova Digital e a expressa revogação da Portaria nº 564/93/SEHAB — que operacionalizava o decreto de 1993 — pela Portaria nº 36/2018/SEHAB, sem que houvesse substituição por norma equivalente.

**3** - Em face do exposto, verifica-se a ocorrência da revogação tácita do Decreto nº 32.963, de 15 de janeiro de 1993, pelo Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017, em razão da incompatibilidade e da regulação exaustiva da matéria pelo diploma normativo posterior. As alegações da interessada estão em conformidade com o ordenamento jurídico e com os princípios da Administração Pública, devendo seu pedido de **Cadastro de Sistema Especial de Segurança** ser analisado em seu mérito, com base nas disposições do Decreto nº 57.776/17 e da Lei nº 16.642/17.

Por fim, dada a necessidade de modulação dos efeitos das conclusões ora alcançadas, recomenda-se - além do exame do mérito do pedido formulado pela interessada - que SMUL, em prazo razoável, expeça ato administrativo tornando pública a revogação do Decreto nº 32.963, de 15 de janeiro de 1993, disciplinando a unificação dos documentos e cadastros hoje existentes, a convalidação dos Certificados de Manutenção já expedidos e a devida apreciação dos pedidos que porventura ainda estejam tramitando com fundamento no referido diploma, tudo de modo a garantir a segurança jurídica e a continuidade do serviço público.

**LUIZ PAULO ZERBINI PEREIRA**  
**Procurador do Município Assessor - AJC**  
**OAB/SP 113.583**

De acordo.

**JOSÉ FERNANDO FERREIRA BREGA**  
**Procurador Assessor Chefe - AJC**  
**OAB/SP 173.027**



**Luiz Paulo Zerbini Pereira**  
**Procurador(a) do Município**  
Em 18/02/2026, às 19:03.



**Jose Fernando Ferreira Brega**  
**Procurador(a) do Município**  
Em 18/02/2026, às 21:24.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **150617577** e o código CRC **2983886F**.

---



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PGM/COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Viaduto do Chá, 15 - Bairro Centro - São Paulo/SP

Telefone:

**PROCESSO 1020.2022/0013737-0**

**Encaminhamento PGM/CGC Nº 150618430**

**INTERESSADO:** TANGARÁ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E EXPLORAÇÃO HOTELEIRA LTDA.

**ASSUNTO:** Aprova Digital pedido de Cadastro de Sistema Especial de Segurança, instituído pela Lei nº 16.642/2017, atual Código de Obras e Edificações (COE).

**Cont. da informação nº 110/2026-PGM.AJC**

### PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

**Senhora Procuradora Geral**

Nos termos da manifestação retro, que acolho, proponho a restituição a SMUL para ciência e adoção das providências cabíveis.

**TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO**

**Procuradora Coordenadora Geral do Consultivo - CGC**

**OAB/SP 175.186**



**TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO**

**Procurador(a) Chefe**

Em 19/02/2026, às 16:44.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site  
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **150618430** e o código CRC **AC94C6F8**.

---



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PGM/COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO

Viaduto do Chá, 15 - Bairro Centro - São Paulo/SP

Telefone:

**PROCESSO 1020.2022/0013737-0**

**Encaminhamento PGM/CGC Nº 150618481**

**INTERESSADO:** TANGARÁ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E EXPLORAÇÃO HOTELEIRA LTDA.

**ASSUNTO:** Aprova Digital pedido de Cadastro de Sistema Especial de Segurança, instituído pela Lei nº 16.642/2017, atual Código de Obras e Edificações (COE).

**Cont. da informação nº 110/2026-PGM.AJC**

**SMUL**

**Senhor Secretário**

Restituo-lhe o presentecom o parecer da Coordenadoria Geral do Consultivo desta Procuradoria Geral, que acolho, concluindo pela revogação tácita do Decreto nº 32.963, de 15 de janeiro de 1993, pelo Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017, e recomendando a adoção de providências administrativas para assegurar a segurança jurídica e a continuidade do serviço público.

**VINÍCIUS GOMES DOS SANTOS**

**Procurador Geral do Município Substituto**

**OAB/SP 221.793**



**Vinicius Gomes dos Santos**  
**Procurador(a) Geral Adjunto**

Em 18/02/2026, às 17:31.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **150618481** e o código CRC **D082475D**.