

DECRETO N. 18.703, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2020.

Dispõe sobre atualização da Planta Genérica de Valores do Município para o exercício de 2021, e dá outras providências.

**O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso IX do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990;

Considerando o disposto no § 2º do artigo 97 da Lei Federal n. 5.172, de 25 de outubro de 1966;

Considerando o que consta do Processo Administrativo n. 103.818/20;

**DECRETA:**

Art. 1º Ficam atualizadas em 5,20% (cinco inteiros e vinte centésimos por cento) para o exercício de 2021, a Tabela do Tipo Padrão e Valores Unitários de Metro Quadrado de Construção e a Listagem de Valores de Metro Quadrado de Terreno, previstos na Lei Complementar n. 597, de 26 de setembro de 2017, e em conformidade com § 1º do art. 66 da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio de 2007.

Art. 2º Em decorrência da atualização estabelecida no art. 1º deste Decreto, a Tabela e a Listagem nele referidas passam a vigorar na forma do disposto nos Anexos 1, 2 e 3, inclusos, que são partes integrantes deste Decreto.

Art. 3º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São José dos Campos, 29 de dezembro de 2020.



Felício Ramuth  
Prefeito



José de Mello Corrêa  
Secretário de Gestão Administrativa e Finanças

Prefeitura de São José dos Campos  
- Estado de São Paulo -



Melissa Pulice da Costa Mendes  
Secretária de Apoio Jurídico

Registrado no Departamento de Apoio Legislativo da Secretaria de Apoio Jurídico, aos vinte e nove dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte.



Everton Almeida Figueira  
Departamento de Apoio Legislativo



## **ANEXO 1**

### **TIPOS e PADRÕES DE CONSTRUÇÃO TIPO 10 – RESIDENCIAL HORIZONTAL Edificações Residenciais Unifamiliares**

#### **PADRÃO 01**

Características: Edificações residenciais populares constituídas de 01 (um) pavimento caracterizadas pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamento econômico, normalmente com até 60,00 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área construída. Construídas normalmente em alvenaria. Cobertura sobre madeiramento, em telhas cerâmicas ou em fibrocimento onduladas, podendo conter forro ou laje. Normalmente com esquadrias de ferro, madeira ou alumínio. Acabamento externo: Normalmente revestido com emboço ou reboco, podendo ter pintura. Área externa: Cimento rústico, piso cimentado ou cerâmico, podendo ou não ter calçamento.

#### **PADRÃO 02**

Características: Edificações constituídas geralmente em 01 (um) pavimento, geminadas ou não e normalmente com até 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de área construída. É predominante a utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos. Estrutura de concreto e/ou alvenaria, revestidas interna e externamente. Cobertura com telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira ou metálica podendo conter forro ou laje. Esquadrias em madeira, ferro ou alumínio. Acabamento externo: Fachadas e paredes normalmente pintadas sobre emboço ou reboco podendo ter aplicação de texturas na fachada principal. Área externa: Eventualmente pisos cimentados ou cerâmicos, podendo ou não ter calçamento.

#### **PADRÃO 03**

Características: Edificações constituídas de 01 (um) ou mais pavimentos, isoladas ou geminadas, normalmente com até 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída. É predominante a utilização de materiais construtivos usuais e pela aplicação de acabamentos padronizados. Estrutura de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura com telhas cerâmicas ou concreto, sobre estrutura de madeira ou metálica podendo conter forro ou laje. Esquadrias em madeira, ferro, alumínio ou PVC. Acabamento externo: Normalmente pintadas sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pedras, pastilhas ou texturas. Área externa: Com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica, podendo apresentar jardins, eventualmente edícula e lazer com churrasqueira.

#### **PADRÃO 04**

Características: Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas com proposta diferenciada de ordem estética e geralmente em terrenos acima de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados). É predominante a utilização de materiais construtivos e acabamento diferenciado, podendo ter eventualmente alguns fabricados sobre encomenda. Estrutura de alvenaria, concreto armado, revestido interno e externamente. Cobertura em laje pré-moldada ou forro, telhas cerâmica ou concreto, sobre estrutura de madeira ou metálica podendo obedecer a projeto personalizado para o telhado. Esquadrias de madeira, ferro, alumínio, PVC ou vidros, eventualmente com acabamento e ou dimensões especiais.

Acabamento externo: Normalmente pintadas sobre massa corrida, textura acrílica, com aplicação de pedras, cerâmicas ou revestimentos que dispensem pintura. Área externa: Ajardinadas ou com pedras e cerâmicas, eventualmente com edícula e lazer contendo piscina e/ou churrasqueira.

#### **TIPO 20 – RESIDENCIAL VERTICAL Edificações Residenciais Multifamiliares Prédio de Apartamentos**

##### **PADRÃO 01**

Características: Obedecendo à estrutura convencional, sem elevador, normalmente com até 60,00 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área construída. É predominante a utilização de materiais construtivos básicos e acabamentos econômicos. Constituídos de 01 (um) ou mais blocos/torres de até 04 (quatro) pavimentos e normalmente com 04 (quatro) ou mais unidades por pavimento. Podem ou não possuir vaga de uso privativo. Acabamento externo: Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas sobre blocos ou emboço/reboco. Podem ou não possuir guarita/portaria e área de lazer.

##### **PADRÃO 02**

Características: Obedecendo à estrutura convencional, com elevador, geralmente com até 60,00 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área construída. É predominante a utilização de materiais construtivos básicos e acabamentos econômicos, tanto nas áreas privativas como nas áreas de uso comum. Constituídos de 01 (um) ou mais blocos/torres, normalmente acima de 04 (quatro) pavimentos, com 04 (quatro) ou mais unidades, por pavimento. Podem ou não possuir vaga de uso privativo. Acabamento externo: Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas sobre blocos ou emboço/reboco. Podem ou não possuir guarita/portaria e área de lazer.

### **PADRÃO 03**

Características: Apresenta alguma preocupação de ordem estética. Constituído por uma ou mais torres, dotados de elevadores, normalmente com até 110,00 m<sup>2</sup> (cento e dez metros quadrados) de área construída. É predominante a utilização de materiais construtivos usuais e acabamentos padronizados, tanto nas áreas privativas quanto nas de uso comum. Normalmente há existência de sacadas e podem ter espaço para churrasqueira. Possuem uma ou mais vagas de garagem, de uso privativo e normalmente itens de lazer além de guarita/portaria. Acabamento externo: As fachadas e áreas comuns apresentam acabamentos revestidos externa/internamente com pintura sobre massa corrida ou massa texturizada, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

### **PADRÃO 04**

Características: Edifício com proposta estética e estilo diferenciado, constituído por uma ou mais torres, dotados de dois ou mais elevadores. Área construída regularmente acima de 110,00 m<sup>2</sup> (cento e dez metros quadrados). É predominante a utilização de materiais construtivos e acabamentos diferenciados, podendo ser padronizados, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum. Geralmente há existência de sacadas ou terraços, podendo ter espaço gourmet para churrasqueira. Possuem uma ou mais vagas de garagem de uso privativo; vários itens de lazer, portaria/ guarita e área externa com jardins. Acabamento externo: Apresentam acabamentos diferenciados e fachadas revestidas de pintura, massa texturizada, podendo ter pedras decorativas, aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

**TIPO 30 - EDIFICAÇÕES COMERCIAIS Escritórios; Galpões; Oficinas de Serviços; ou Mistas; com um ou mais Pavimentos; com ou sem Subsolo.**

### **PADRÃO 01**

Características: obedecendo à estrutura convencional de alvenaria simples. É predominante a utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, não possuem elevadores. Fachadas sem tratamento arquitetônico, paredes normalmente pintadas sobre emboço ou reboco. Geralmente não possuem espaço e/ou vagas para estacionamento.

## **PADRÃO 02**

Características: obedecendo à estrutura convencional. É predominante a utilização de itens construtivos básicos e acabamentos econômicos. Fachadas com acabamento, paredes normalmente pintadas sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer na fachada principal aplicação de cerâmicas comuns ou com texturas. Eventualmente podem possuir uma ou mais vagas para estacionamento.

## **PADRÃO 03**

Características: apresenta alguma preocupação de ordem estética. Emprego de materiais e itens construtivos usuais e padronizados. Fachadas normalmente pintadas sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de cerâmicas, texturas, pedras decorativas ou utilização de revestimentos que dispensem pintura. Geralmente com uma ou mais vagas de estacionamento.

## **PADRÃO 04**

Características: Edificações prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades, dispostas em lajes de proporções médias. Estrutura em concreto armado revestido ou aparente, aço ou pré-moldada em concreto. É predominante a utilização de itens construtivos e acabamentos usuais e padronizados, condicionados ao projeto. Acabamento externo: Fachadas normalmente pintadas sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de cerâmicas, massa texturizada, pedras decorativas ou utilização de revestimentos que dispensem pintura; caixilhos médios e amplos. Podem possuir garagens ou vagas para estacionamento, inclusive para visitantes.

## **PADRÃO 05**

Características: Edificação isolada concebida em lajes de grandes proporções, podem ou não ser livres de alvenarias internas, permitindo versatilidade no aproveitamento dos pavimentos integrais ou subdivididos. Podem ter emprego de materiais como aço, vidros, granito ou concreto aparente; caixilhos geralmente com formas e dimensões especiais; podendo ter pé direito elevado no pavimento térreo. Estrutura em concreto armado, revestido ou aparente ou em aço ou pré-moldado em concreto. É predominante o emprego de itens construtivos e acabamentos diferenciados, podendo: apresentar materiais sob encomenda, de modo a formar conjunto harmônico, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum; podendo conter painéis de alumínio, pastilhas de vidro, pedras, granito, painéis decorativos lisos ou em relevo; pintura, resinas

ou similar. Geralmente possui estacionamento com disponibilidade de um número maior de vagas.

**TIPO 40 – EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS** Para a classificação do padrão predominante, serão consideradas todas as edificações, equipamentos e instalações, que compõem o complexo industrial como um todo.

#### **PADRÃO 01**

Com 01 (um) ou mais pavimentos, projetados para pequenos vãos. Fechamento lateral em alvenaria de tijolos, blocos ou fibrocimento, ou com esquadrias; normalmente com cobertura de telhas de fibrocimento ou de cerâmica. Estrutura visível (elementos estruturais identificáveis), normalmente de pequeno porte, de concreto armado ou metálica; estrutura de cobertura constituída por treliças simples de madeira ou metálicas. Utilização apenas de materiais e acabamentos básicos. Paredes com pintura ou em bloco aparente; pisos simples ou modulados de concreto, cimentados ou cerâmicos; presença parcial de forro. Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas adequadas às necessidades mínimas; sanitários com poucas peças. Eventualmente apresentam escritórios e compartimentos de pequenas dimensões.

#### **PADRÃO 02**

Com 01 (um) ou mais pavimentos, projetados para vãos médios. Fechamento lateral em alvenaria, fibrocimento, pré-moldados; esquadrias de ferro ou alumínio; cobertura com telhas de fibrocimento ou alumínio. Estrutura de concreto armado ou eventualmente metálica; estrutura de cobertura constituída por treliças ou arcos metálicos. Revestimentos: paredes com pintura ou em bloco aparente; eventualmente massa fina parcial para escritórios ou áreas de pequenas dimensões e azulejos nas áreas úmidas. Eventual presença de forro. Podem apresentar pisos de concreto, cerâmicos, sintéticos ou industriais; Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: compatíveis com o tamanho e o uso da edificação. Demais dependências: instalações independentes para atividades administrativas e com até três das seguintes: escritório, almoxarifado, vestiário, refeitório, recepção, portaria, espaço para carga e descarga de matérias primas e/ou produtos acabados, áreas de circulação de pessoas e/ou veículos, vagas para estacionamento de veículos. Instalações gerais e especiais: no mínimo 03 (três) das seguintes: casa de força; instalações hidráulicas para combate a incêndio; elevadores para pessoas e para carga; instalações para equipamentos de ar condicionado; reservatório

enterrado, ou semienterrado, ou elevado; estrutura para ponte rolante; fundações ou pisos especiais para máquinas/equipamentos; reservatórios cilíndricos de armazenamento; tubulações para vapor, ou ar comprimido, ou gás; instalações para resfriamento e aeração de água.

### **PADRÃO 03**

Com 01 (um) ou mais pavimentos, pés-direitos elevados e vãos de grandes proporções, planejado de forma a atender as necessidades das atividades desenvolvidas. Fechamento lateral em alvenaria, fibrocimento, chapas perfiladas de alumínio, pré-moldados, concreto aparente; esquadrias de ferro, alumínio ou alumínio anodizado; cobertura com telhas de fibrocimento ou alumínio. Estrutura de porte, podendo ser de concreto armado ou metálica; estrutura de cobertura constituída por peças de grandes vãos, tais como: treliças, arcos ou arcos treliçados, vigas pré-moldadas de concreto protendido ou vigas de concreto armado moldadas "in loco". Revestimentos: paredes rebocadas, massa fina parcial e azulejos nas áreas úmidas somente para pequenos e médios compartimentos; geralmente contam com a presença de forro; pintura, resinas ou similar. Geralmente com pisos de concreto armado, podendo apresentar pisos cerâmicos, sintéticos, industriais (resistentes à abrasão e aos agentes químicos) ou modulares intertravados; Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: compatíveis com o tamanho e o uso da edificação, resultantes de projetos específicos. Demais dependências: instalações independentes para atividades administrativas e com mais de 03 (três) das seguintes dependências: escritório, almoxarifado, vestiário, refeitório, recepção, portaria, espaço para carga ou descarga de matérias primas e/ou produtos acabados; áreas de circulação de pessoas e/ou veículos; estacionamento de veículos. Instalações gerais e especiais: 03 (três) ou mais, das seguintes: casa de força, instalações hidráulicas para combate a incêndio; elevadores para pessoas ou para carga; instalações para equipamentos de ar condicionado; estação de tratamento de água; estação de tratamento de esgotos ou resíduos; reservatório enterrado, ou semienterrado, ou elevado; fornos; estruturas para ponte rolante; fundações / pisos especiais para máquinas e/ou equipamentos; reservatórios cilíndricos de armazenamento; tubulações para vapor, ar comprimido, gás; pontes para suporte de tubulações (pipe-rack); instalações frigoríficas; instalações para resfriamento e aeração de água; balança para caminhões.

### **TIPO 50 - COBERTURAS – ABRIGOS E TELHEIROS**

#### **PADRÃO 01**

Cobertura de telhas de fibrocimento ou material equivalente, apoiadas sobre peças de madeira, em pequenos vãos; pé direito de até 3,00 m (três metros), sem fechamentos laterais; podendo ter piso em concreto ou revestidos de

materiais diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes. Normalmente são utilizadas para abrigo de automóveis e áreas de serviço em residências unifamiliares.

### **PADRÃO 02**

Cobertura de telhas de cerâmicas, ou fibrocimento, ou metálica, ou concreto, ou material equivalente, envolvendo vãos médios; pé direito de até 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; sem forro, sem fechamentos laterais; piso em concreto ou revestido de materiais diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes. Normalmente são utilizadas para abrigo de automóveis em geral; coberturas de áreas de lazer de residências unifamiliares; cobertura de vagas de estacionamento em prédios de apartamentos.

### **PADRÃO 03**

Cobertura de telhas de cerâmicas, metálica, concreto ou material equivalente, de maiores vãos e pés direitos de até 4,00 m (quatro metros), sobre estrutura metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto ou revestido de materiais diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes. Normalmente são utilizadas para abrigo de automóveis em geral, coberturas de áreas de apoio ou extensão.

### **TIPO 60 – GARAGENS EDIFÍCIO-GARAGEM**

Edificações destinadas exclusivamente para estacionamento de veículos. Normalmente construídos isoladamente da edificação principal e com exclusividade para o fim de exploração de estacionamento de veículos automotores em todos os seus pavimentos. Possuir no mínimo 3,00 (três) pavimentos; pé direito de até 3,00 (três) metros; providos ou não de esquadrias. Estrutura de concreto armado, pré-moldado ou protendido. Cobertura em laje pré-moldada, ou de concreto armado impermeabilizado, com ou sem telhas. Revestimento rudimentar, paredes internas e tetos sem revestimento, pisos cimentados.

**ANEXO 2****TABELADE VALOR UNITÁRIO DE METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO**

<b>TIPOS</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>PADRÃO CONSTRUTIVO</b>	<b>PREÇO m<sup>2</sup> (R\$)</b>
10	RESIDENCIAL HORIZONTAL	01	647,55
		02	903,18
		03	1.177,98
		04	1.807,49
20	RESIDENCIAL VERTICAL	01	1.167,84
		02	1.358,15
		03	1.790,60
		04	2.236,56
30	EDIFICAÇÕES COMERCIAIS	01	390,78
		02	723,01
		03	1.028,18
		04	1.317,61
		05	1.699,38
40	EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS	01	427,94
		02	842,38
		03	1.478,65
50	COBERTURAS (ABRIGOS e TELHEIROS)	01	45,05
		02	163,29
		03	266,90
60	EDIFÍCIOS GARAGENS	01	842,38