

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

PUBLICADO (A) NO JORNAL  
BOLETIM DO MUNICÍPIO  
N.º 1697 de 23/12/04

DECRETO Nº 11.610/04  
de 10 de dezembro de 2004

Dispõe sobre atualização da Planta Genérica de Valores  
do Município e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de São José dos Campos, no uso  
de suas atribuições legais e nos termos do disposto no § 2º, do artigo 97 da lei federal  
nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, e

Considerando o que consta do memorando nº  
119/DCT/2004,

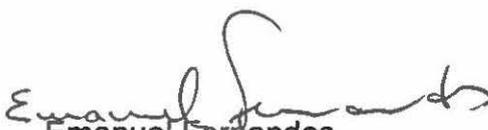
DECRETA:

Art. 1º. Ficam atualizadas em 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento), para o exercício de 2005, a listagem de valores unitários por m<sup>2</sup> (metro quadrado) de terreno e a Tabela do Tipo, Padrão e Valor Unitário de m<sup>2</sup> (metro quadrado) de construção, previstas na lei complementar nº 069, de 23 de dezembro de 1992 e modificadas pelos decretos nºs 8279, de 28 de dezembro de 1993, 8614, de 22 de dezembro de 1994, 8904, de 14 de dezembro de 1995, 9171, de 16 de dezembro de 1996, 9390, de 29 de dezembro de 1997, 9618, de 28 de dezembro de 1998, 9842, de 17 de dezembro de 1999, 10117, de 22 de dezembro de 2000, e, ainda, conforme disposto na lei nº 5784, de 19 de dezembro de 2000, modificada pela lei nº 5831, de 09 de março de 2001 e pelos decretos nºs 10.497, de 18 de dezembro de 2001 e 10.852, de 18 de dezembro de 2002.

Art. 2º. Em decorrência da atualização estabelecida no artigo anterior, a listagem e a tabela nele referidas passam a vigorar na forma do disposto nos anexos 1 e 2 do presente decreto.

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

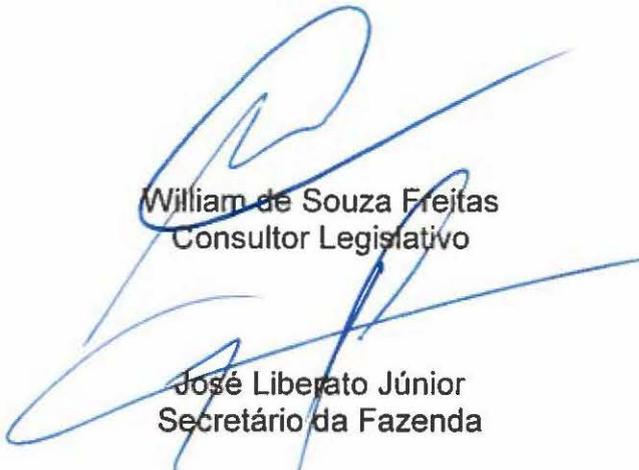
Prefeitura Municipal de São José dos Campos, 10 de  
dezembro de 2004.

  
Emanuel Ferrandes  
Prefeito Municipal

  
D11.610

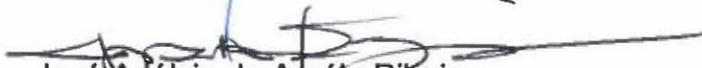






William de Souza Freitas  
Consultor Legislativo

José Liberato Júnior  
Secretário da Fazenda



José Adécio de Araújo Ribeiro  
Secretário de Assuntos Jurídicos

Registrado na Divisão de Formalização e Atos da  
Secretaria de Assuntos Jurídicos, aos dez dias do mês de dezembro do ano de dois mil  
e quatro.



Roberta Marcondes Fourniol Rebello  
Divisão de Formalização e Atos

ANEXO AO DECRETO Nº 11.610/04

A N E X O 2

TABELA DO TIPO, PADRÃO E VALOR UNITÁRIO  
DE METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO

TIPO 10 - EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS TÉRREAS E ASSOBRADADAS,  
COM OU SEM SUBSOLO

Padrão "A"

- Área bruta, normalmente acima de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) - um ou mais pavimentos.
- Arquitetura: prédio isolado com projeto arquitetônico especial e personalizado; vãos grandes; esquadrias de madeira, ferro, alumínio ou alumínio anodizado, de forma, acabamento ou dimensões especiais.
- Estrutura: de alvenaria, concreto armado revestido ou aparente.
- Acabamento externo: revestimento condicionado geralmente pela arquitetura com emprego comum de: massa fina, pedras, cerâmicas, revestimentos que dispensem pintura; pintura à látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: requintado, com massa corrida, azulejos decorados lisos ou em relevo, lambris de madeira; pisos de cerâmica, de pedras polidas, tábuas corridas, carpete; forro de laje ou madeira nobre; armários embutidos; portas trabalhadas; pintura à látex, resinas ou similar.
- Dependências: vários banheiros completos com louças e metais de primeira qualidade, acabamento esmerado, caracterizando-se, algumas vezes, pela suntuosidade e aspectos personalizados; quatro ou mais das seguintes dependências: escritório, sala de TV ou som, biblioteca, área de serviço, abrigo para dois ou mais carros, salão de festas, salão de jogos, jardim de inverno, lareira e adega.
- Dependências acessórias: três ou mais das seguintes: jardins amplos, piscina, vestiário, sauna e quadra esportiva.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas e compatíveis com o tamanho da edificação .....R\$ 538,99

Padrão "B"

- Área bruta, normalmente até 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) - um ou mais pavimentos.
- Arquitetura: preocupação com estilo e forma; vãos grandes; esquadrias de madeira, ferro, alumínio ou alumínio anodizado, de forma, acabamento ou dimensões especiais.
- Estrutura: de alvenaria; concreto armado revestido ou aparente.
- Acabamento externo: revestimento condicionado geralmente pela arquitetura, com emprego comum de: massa fina, pedras, cerâmicas, revestimentos que dispensem pintura; pintura à látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: massa corrida, azulejos decorados, lambris de madeira; pisos de cerâmica, de pedras polidas, tábuas corridas, carpete; forro de laje ou madeira nobre; armários embutidos, pintura à látex ou similar.

- Dependências: três ou mais banheiros com louças e metais de boa qualidade; quatro das seguintes dependências: escritório, sala de TV ou som, biblioteca, área de serviço, abrigo para dois ou mais carros, salão de festas, salão de jogos, jardim de inverno e lareira.
- Dependências acessórias: até três das seguintes: jardins amplos, piscina, vestiário, sauna e quadra esportiva.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas e compatíveis com o tamanho da edificação .....R\$ 445,23

Padrão "C"

- Área bruta: normalmente até 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) - um ou mais pavimentos.
- Arquitetura: simples; vãos médios; esquadrias comuns de ferro, madeira ou alumínio.
- Estrutura de alvenaria ou de concreto armado revestido.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, massa corrida, azulejos simples; pisos cerâmicos, tacos ou carpete; forro de laje; armários embutidos; pintura à látex ou similar.
- Dependências: até dois banheiros internos, eventualmente um W.C. externo; área de serviço e abrigo para carro.
- Instalações elétricas e hidráulicas: compatíveis com o tamanho da edificação .....R\$ 351,48

Padrão "D"

- Área bruta: normalmente até 85m<sup>2</sup> (oitenta e cinco metros quadrados) - um ou dois pavimentos.
- Arquitetura: modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Acabamento externo: paredes rebocadas ou de revestimento rústico; pintura à cal ou látex.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, geralmente azulejos até meia altura ou barra lisa; pisos de cerâmica ou tacos: forro de laje; e pintura à cal ou látex.
- Dependências: máximo de três dormitórios; banheiro interno com até três peças, eventualmente um W.C. externo; abrigo externo para tanque; eventualmente, abrigo para carro ou despejo externo.
- Instalações elétricas e hidráulicas: simples e reduzidas. .... R\$ 257,76

Padrão "E"

- Área bruta: normalmente até 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) - um pavimento.
- Arquitetura: modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Acabamento externo: sem revestimento ou com revestimento rústico; pintura à cal.
- Acabamento interno: paredes rebocadas; pisos de cimento ou cacos cerâmicos; forro simples ou ausente; pintura à cal.
- Dependências: máximo de dois dormitórios; abrigo externo para tanque
- Instalações elétricas e hidráulicas: mínima .....R\$ 163,98

TIPO 20 - EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS VERTICALIZADAS  
PRÉDIOS DE APARTAMENTOS

Padrão "A"

- Área bruta: normalmente acima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) - em geral, cinco ou mais pavimentos com até dois apartamentos por andar.
- Arquitetura: requintada; normalmente com grandes vãos; presença de sacada, eventualmente apartamentos duplex ou diferenciados de cobertura; geralmente com tratamento paisagístico; esquadrias de materiais nobres com formas e dimensões especiais.
- Estrutura: de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, relevos ou revestimentos que dispensam pintura; pintura à látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: esmerado, com massa corrida, papel de parede, lambris de madeira, azulejos decorados; pisos de cerâmica ou de pedras polidas, tábuas corridas, carpete; armários embutidos; portas trabalhadas; pintura à látex, resinas ou similar.
- Dependências: quatro ou mais dormitórios; vários banheiros completos, normalmente com banheira, louças e metais da melhor qualidade, incluindo uma ou mais suítes com ou sem "closets"; dependências para dois ou mais empregados; com três ou mais vagas de garagem por apartamento; eventualmente com "solário" e/ou adega.
- Dependências acessórias de uso comum: quatro ou mais das seguintes: salão de festas, salão de jogos, jardins, "playground", piscina, sauna, quadra esportiva, sistema de segurança.
- Elevadores: social, eventualmente com "hall" privativo, e elevador de serviço de uso comum.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas e compatíveis com o tamanho da edificação .....R\$ 562,40

Padrão "B"

- Área bruta, normalmente até 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) - em geral, cinco ou mais pavimentos.
- Arquitetura: preocupação com estilo e forma; normalmente com sacada; eventualmente apartamentos duplex ou diferenciados de cobertura; esquadrias de ferro, madeira, alumínio ou alumínio anodizado.
- Estrutura: de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, relevos ou revestimentos que dispensam pintura; pintura à látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: fino, com massa corrida, papel de parede, lambris de madeira; azulejos decorados; pisos de cerâmica ou de pedras polidas, tábuas corridas, carpete; armários embutidos; pintura à látex, resinas ou similar.
- Dependências: três ou mais dormitórios; três ou mais banheiros, com louças de metais de alta qualidade, incluindo normalmente suíte, eventualmente com "closet", lavabo; dependências para até dois empregados; até três vagas de garagem por apartamento; eventualmente com adega.

- Dependências acessórias de uso comum: até quatro das seguintes: salão de festas, salão de jogos, jardins, "playground", piscina, sauna, quadra esportiva e sistema de segurança.
- Elevadores: social, eventualmente com "hall" privativo, elevador de serviço de uso comum.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas e compatíveis com o tamanho da edificação ..... R\$ 468,65

Padrão "C"

- Área bruta: normalmente até 120m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados) - com três ou mais pavimentos.
- Arquitetura: simples; vãos e aberturas médios; esquadrias de ferro, madeira ou alumínio.
- Estrutura: de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, revestidas com pastilhas; pintura à látex ou similar.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, massa corrida, azulejos simples ou decorados, pisos de cerâmica; granilite ou similares, tacos, carpete; armários embutidos; pintura à látex ou similar.
- Dependências: até três dormitórios; até dois banheiros e eventualmente W.C.; geralmente com quarto de empregada; até uma vaga de garagem por apartamento.
- Dependências acessórias de uso comum: salão de festas, salão de jogos, jardins e "playground".
- Elevadores: de uso comum, servindo a dois ou mais apartamentos por andar, eventualmente sem elevador.
- Instalações elétricas e hidráulicas: compatíveis com o tamanho da edificação ..... R\$ 374,91

Padrão "D"

- Área bruta: normalmente até 85m<sup>2</sup> (oitenta e cinco metros quadrados) - três ou mais pavimentos.
- Arquitetura: modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Estrutura: de alvenaria autoportante ou de concreto armado.
- Acabamento externo: sem revestimento ou com revestimento simples; pintura à cal ou látex.
- Acabamento interno: revestimento rústico; azulejos ou barra lisa até meia altura; pisos de cerâmica ou tacos; pintura à cal ou látex.
- Dependências: até dois dormitórios; um banheiro, eventual existência de vagas de uso comum para estacionamento junto ao pilotis.
- Elevadores: existência condicionada, em geral, pelo número de pavimentos.
- Instalações elétricas e hidráulicas: simples e reduzidas. .... R\$ 281,20

TIPO 30 - EDIFICAÇÕES COMERCIAIS, DE SERVIÇOS OU MISTAS,  
COM OU SEM SUBSOLO

Padrão "A"

- Projeto específico à destinação econômica da construção, sendo algumas vezes de estilo inovador; caixilhos de alumínio; vidros temperados.
- Estrutura: de concreto armado, revestido ou aparente; eventualmente de aço; algumas vezes, de concepção arrojada.
- Acabamento externo: emprego de materiais nobres condicionados pela arquitetura de modo a formar conjunto harmônico; revestimentos com pedra polida; painéis decorativos lisos ou em relevo; revestimentos que dispensam pintura.
- Acabamento interno: requintado, normalmente com projeto específico de arquitetura interna; eventual ocorrência de jardins; mezaninos; espelhos d'água; emprego de materiais nobres; massa corrida, madeiras de lei, metais, pedras polidas (no revestimento e/ou piso); piso romano, carpete; forros especiais; pinturas especiais.
- Circulação: corredores de circulação, escadas e/ou rampas largas; eventualmente com escadas rolantes e/ou elevadores.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum; louças e metais de boa qualidade.
- Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas para estacionamento, eventual existência de plataformas para carga ou descarga.
- Instalações especiais: instalações para equipamentos de ar condicionado central, de comunicação interna e de segurança contra roubo e incêndio ("sprinklers"); câmaras frigoríficas ..... R\$ 585,81

Padrão "B"

- Arquitetura: preocupação com o estilo; grandes vãos; caixilhos de ferro, alumínio ou madeira; vidros temperados; pé direito até 5m (cinco metros).
- Estrutura: de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: revestimento com pedras rústicas ou polidas, relevos, painéis metálicos, revestimentos que dispensam pintura; pintura à látex, resina ou similar.
- Acabamento interno: preocupação com a arquitetura interna; massa corrida, azulejos decorados, laminados plásticos; pisos de cerâmica, laminados, granilite, forros especiais; pintura à látex, resinas ou similar.
- Circulação: corredores de circulação, escada e/ou rampas largas; eventualmente com escadas rolantes e/ou elevadores.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum; louças e metais de boa qualidade.
- Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas para estacionamento, eventual existência de plataformas para carga ou descarga.
- Instalações especiais: instalações para equipamentos de ar condicionado central, de comunicação interna e de segurança contra roubo; câmaras frigoríficas ..... R\$ 492,08

Padrão "C"

- Arquitetura: vãos médios em torno de 8m (oito metros); caixilhos de ferro ou madeira, eventualmente de alumínio; vidros comuns; pé direito até 3m (três metros).
- Estrutura: de alvenaria ou de concreto armado, revestido.

- Acabamento externo: paredes rebocadas, pastilhas, litocerâmicas; pintura à látex ou similar.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, revestidas com granilite ou barra lisa ou azulejos até meia altura; pisos de cerâmica, granilite, tacos, borracha; forro simples ou ausente; pintura à látex ou similar.
- Circulação: com ou sem corredores de circulação, escadas e/ou rampas estreitas; eventualmente elevador para carga.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum, compatíveis com o uso da edificação ..... R\$ 398,36

#### TIPO 40 - EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS

##### Padrão "A"

São edificações de um ou mais pavimentos com estrutura em concreto armado, ou aço, para vencer grandes vãos. Cobertura de fibrocimento ou amianto-cimento, corrugada. Forros de estuque. Paredes revestidas com barras impermeabilizadas por azulejos, inclusive nas instalações sanitárias. Fachadas com caixilhos de ferro; basculantes e revestimentos especiais. Instalações elétricas e hidráulicas. Ar condicionado. Aparelhos de iluminação artificial, fluorescente. Pisos com abrasamentos e estruturas próprias para apoio e fixação de máquinas. Instalações acessórias independentes. Divisões internas para escritório, laboratório etc.

Pintura: meia têmpera, óleo ou similar ..... R\$ 609,28

##### Padrão "B"

São edificações de um pavimento, com estrutura de concreto armado ou alvenaria, de tijolos, com vãos médios, tendo pé direito de 4 metros. A cobertura é de fibrocimento ou telha. Revestimento com argamassa de cal e areia. Barra lisa de cimento. Piso de concreto, reforçado. Fachada simples com caixilhos de concreto ou ferro, fixos ou basculantes, com vidros simples. Instalações elétricas e hidráulicas. Divisões internas para escritório, laboratório etc. Sanitários de boa qualidade. Pintura: caiação ou meia têmpera ..... R\$ 515,55