

LEI COMPLEMENTAR N. 698, DE 23 DE SETEMBRO DE 2025

Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores Imobiliários, altera dispositivos da Lei n. 5.784, de 19 de dezembro de 2000, da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio de 2007, e dá outras providências.

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica aprovada a Planta Genérica de Valores Imobiliários, devidamente revisada, nos termos do § 4º do art. 198 da Lei Orgânica Municipal, conforme Anexo 1 "Tipos e Padrões de Construção", Anexo 2 "Tabela do Tipo, Padrão e Valores Unitários de Metro Quadrado de Construção" e Anexo 3 "Listagem de Valores Unitários de Metro Quadrado de Terreno", todos partes integrantes desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para efeito de lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU do exercício de 2027 e seguintes, os valores dos Anexos 2 e 3, partes integrantes desta Lei Complementar, serão atualizados monetariamente, adotando-se o índice previsto na Lei n. 5.784, de 19 de dezembro de 2000, e suas alterações, até que sobrevenha a edição da subseqüente Planta Genérica de Valores Imobiliários.

Art. 2º Sobre o percentual de acréscimo do valor do IPTU decorrente da revisão da Planta Genérica de Valores será aplicado um redutor, previsto no Anexo 4 desta Lei Complementar, conforme o tipo e padrão no caso de imóveis construídos e conforme a metragem para os terrenos.

§ 1º Para os imóveis residenciais o redutor será graduado de acordo com o padrão construtivo do bem, garantindo-se um maior redutor para as residências mais simples.

§ 2º O percentual de acréscimo do valor do IPTU, decorrente da revisão da Planta Genérica de Valores, após a aplicação do redutor previsto neste artigo, será limitado nos percentuais indicados no Anexo 4 desta Lei Complementar.

§ 3º Nos casos de acréscimo de imposto deverão ser observados os percentuais máximos de 2026 e 2027, descritos no Anexo 4 desta Lei Complementar, comparando-se com o IPTU devido em 31 de dezembro do ano de 2025.

§ 4º Os valores do IPTU definido para o exercício de 2027 serão acrescidos da atualização prevista na Lei n. 5.784, de 19 de dezembro de 2000, e suas alterações.

§ 5º O valor do IPTU para os exercícios de 2028 e subseqüentes sofrerá apenas reajuste equivalente a atualização monetária, de acordo a Lei n. 5.784, de 19 de dezembro de 2000, e suas alterações.

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

§ 6º Constituem exceção ao disposto neste artigo os casos em que ocorreram alterações cadastrais, como mudança de uso, reforma, ampliação ou qualquer outra alteração relacionada ao uso e padrão do imóvel, à área de terreno ou construída.

Art. 3º Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação desta Lei Complementar possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, o interessado poderá ingressar com processo administrativo, conforme disposto no art. 14 da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio de 2007, e alterações.

Art. 4º Fica acrescido do § 5º o art. 1º da Lei n. 5.784, de 19 de dezembro de 2000, com a seguinte redação:

“Art. 1º

§ 5º O disposto no §4º deste artigo não se aplica para constituição dos créditos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, à Contribuição para o Custeio, a Expansão e a Melhoria do Serviço de Iluminação Pública e do Sistema de Monitoramento para Segurança e Preservação de Logradouros Públicos e à Taxa de Coleta de Lixo, cujo valores serão atualizados com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC -, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE:

I – para o exercício fiscal de 2002, de dezembro de 2000 até novembro de 2001, e assim sucessivamente para os exercícios subsequentes até o exercício de 2025, inclusive;

II – para o exercício fiscal de 2026, de dezembro de 2024 até outubro de 2025, e

III – a partir do exercício fiscal de 2027, de novembro de 2025 até outubro de 2026, e assim sucessivamente para os exercícios subsequentes.”

Art. 5º Fica alterado o inciso IV e incluído o § 3º ao art. 19 da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio de 2007, com a seguinte redação:

“Art. 19.

IV - Contenha faixa ‘non aedificandi’ lindeira às rodovias, estradas municipais, ferrovias e dutos;

§ 3º O Fator de Redução previsto no caput deste artigo será de 90% (noventa por cento) para as Áreas de Preservação Permanente, Reserva Legal, ou Áreas de Manejo e Reserva Ambiental, nos termos dos incisos do art. 69 desta Lei Complementar.”

Art. 6º Ficam alterados o inciso III e o §2º do art. 27 da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio de 2007, que passam a vigorar com a seguinte redação:

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

“Art. 27.

III - Comercial, Serviços, Institucional, incluindo-se as salas comerciais em condomínio;

.....

§ 2º Nos casos de Residencial Apartamentos ou Condomínio Residencial Horizontal, constantes no inciso II deste artigo, e das salas comerciais em condomínio, constante no inciso III deste artigo, deverá ser observada a área privativa de cada unidade autônoma, descrita na incorporação do empreendimento imobiliário, para a classificação do padrão construtivo da unidade autônoma, após o desmembramento nos termos do art. 53 desta Lei Complementar.”

Art. 7º Ficam alterados os arts. 34, 36 e 38 da Lei Complementar n. 319, de 23 de maio de 2007, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 34. A notificação de lançamento do IPTU será efetuada na forma prevista de decreto regulamentar, observadas as normas do Código Tributário Nacional.

Parágrafo único. Sem prejuízo do disposto no ‘caput’ deste artigo o Município é obrigado a disponibilizar no sítio eletrônico os avisos de lançamento do IPTU de todos os imóveis.”

“Art. 36. Constitui obrigação do Município a ampla divulgação do lançamento do IPTU e as respectivas datas de vencimento do imposto, nos termos do decreto regulamentar.”

“Art. 38. As informações sobre a existência ou não de débitos do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana constantes nos lançamentos, em hipótese alguma substituirão as certidões pertinentes.”

Art. 8º Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 9º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, com efeitos tributários para o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do exercício de 2026.

São José dos Campos, 23 de setembro de 2025.


Anderson Farias Ferreira
Prefeito


José Nabuco Sobrinho
Secretário de Gestão Administrativa e Finanças

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



Jhonis Rodrigues Almeida Santos
Secretário de Governança

Registrado no Departamento de Assuntos Legislativos da Secretaria de Governança, aos vinte e três dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco.



Everton Almeida Figueira
Diretor de Assuntos Legislativos

(Projeto de Lei Complementar n. 23/2025, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 47/SAJ/DAL/2025

LEI COMPLEMENTAR N.698/2025

ANEXO 1

TIPOS E PADRÕES DE CONSTRUÇÃO

TIPO 10 – RESIDENCIAL HORIZONTAL E CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL

PADRÃO 1

Definição:

Área construída com até 70,00 m².

Térrea.

Com um pavimento.

Podendo ser geminada.

Características:

Principais características: sem a preocupação com projeto arquitetônico, materiais e mão de obra com padrão econômico ou inferior.

Fachada: geralmente sem revestimentos, podendo ser revestida e pintada.

Piso externo: geralmente em cimentado rústico, podendo possuir pisos cerâmicos de padrão econômico.

Cobertura: Laje simples sem cobertura, podendo ser sem laje, com telhado simples com estrutura em madeira ou metálica, com telhas onduladas de fibrocimento, metálica ou outro material, ou telha cerâmica comum, com ou sem forro.

Esquadrias: Caixilhos de ferro comum, madeira ou alumínio com perfis econômicos.

PADRÃO 2

Definição:

Área construída de 70,01 m² a 100,00 m², ou com área menor, mas que apresente as características deste padrão construtivo.

Na maioria das vezes térrea, com um pavimento, podendo ser assobrada.

Podendo ser geminada.

Características:

Principais características: projeto arquitetônico simples, materiais e mão de obra com padrão simples.

Fachada: geralmente revestida e pintada, podendo conter partes em pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

Piso externo: geralmente cimentado ou pisos cerâmicos de padrão comum ou inferior.

Cobertura: laje, com telhado simples em estrutura de madeira ou metálica, com telhas onduladas de fibrocimento, metálica, telha cerâmica comum, ou outro material, com ou sem forro.

Esquadrias: Caixilhos de ferro comum, madeira ou alumínio com perfis popular.

PADRÃO 3

Definição:

Área construída entre 100,01 m² a 150,00 m², ou com área menor, mas que apresente as características deste padrão construtivo.

Térrea, podendo ter mais um pavimento.

Geralmente isolada, podendo ser geminada.

Características:

Principais características: alguma preocupação com projeto arquitetônico, materiais e mão de obra de boa qualidade podendo conter jardins.

Fachada: revestida e pintada, podendo conter partes em pastilhas, cerâmicas, pedras ou equivalente.

Piso externo: cimentados, pisos cerâmicos, pedras ou equivalentes.

Cobertura: laje aparente tratada ou laje comum com telhado tradicional em estrutura de madeira ou metálica, com telhas onduladas de fibrocimento ou telha cerâmica comum, ou outro material, com ou sem forro.

Esquadrias: Caixilhos de ferro comum, madeira ou alumínio com perfis comercial.

PADRÃO 4

Definição:

Área construída acima de 150,01 m² ou com área construção menor, mas que apresente as características deste padrão construtivo.

Cobertura: laje aparente tratada, ou laje com telhado tradicional em estrutura de madeira ou metálica, com telhas onduladas de fibrocimento, metálica, telha cerâmica comum, ou outro material, com ou sem forro.

Esquadrias: Caixilhos de ferro comum, madeira, alumínio, pvc ou equivalente caracterizado por trabalhos e projetos especiais.

TIPO 20 – RESIDENCIAL APARTAMENTOS CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL

PADRÃO 1

Definição:

Área construída privativa com até 50,00 m².

Sem preocupação com projeto arquitetônico.

Geralmente até 04 pavimentos, podendo ter elevador e com 01 vaga de estacionamento privativo.

Características:

Fachada: Geralmente com pintura sobre alvenaria, emboço ou reboco.

Piso externo: Acabamento rústico, geralmente cimentado ou cerâmico de padrão econômico.

Área comum: Eventualmente são equipados com alguma área de lazer e guarita.

Esquadrias: Caixilhos de ferro comum, madeira ou alumínio com perfis econômicos.

PADRÃO 2

Definição:

Área construída privativa de 50,01 m² a 80,00 m², ou com área menor, mas que apresente as características deste padrão construtivo.

Projeto arquitetônico simples, pouco elaborado, sem muitos detalhes e elementos arquitetônicos.

Geralmente até 04 pavimentos, podendo ter elevador e com 01 vaga de estacionamento privativo.

Características:

Térrea, podendo ter mais pavimentos.

Geralmente isolada, podendo ser geminada.

Principais características: projeto arquitetônico planejado, materiais e mão de obra de boa qualidade, inclusive em alguns casos sob encomenda, ajardinadas, podendo conter piscina e ou churrasqueira.

Fachada: revestida e pintada, podendo conter texturas, pastilhas, cerâmicas, pedras ou equivalente.

Piso externo: pisos cerâmicos especiais, porcelanatos, pedras ou pisos especiais equivalentes.

Cobertura: laje aparente tratada, ou laje com telhado tradicional em estrutura de madeira ou metálica, com telhas onduladas de fibrocimento, cerâmica comum, ou outro material, com ou sem forro.

Esquadrias: Caixilhos de ferro comum, madeira, alumínio, pvc ou equivalente caracterizado por trabalhos e projetos especiais.

PADRÃO 5

Definição:

Área construída acima de 250,01 m², em terrenos acima de 350,00 m²; ou com áreas de terreno ou construção menores, mas que apresente as características deste padrão construtivo.

Térrea, podendo ter mais pavimentos.

Edificação isolada em terrenos de grandes proporções.

Características:

Principais características: projeto arquitetônico peculiar e exclusivo, demonstrando preocupação com a funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados, áreas livres planejadas, projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira.

Fachada: revestida e pintada, podendo conter texturas, pastilhas, cerâmicas, pedras ou equivalente.

Piso externo: pisos cerâmicos especiais, porcelanatos, pedras ou pisos especiais equivalentes.

Principais características: Projeto arquitetônico simples, pouco elaborado, sem muitos detalhes e elementos arquitetônicos, acabamentos simples, porém de boa qualidade.

Fachada: Geralmente revestida e pintada, podendo conter textura, partes em pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

Piso externo: Geralmente cimentado ou pisos cerâmicos de padrão comum ou inferior.

Área comum: Eventualmente são equipados com alguma área de lazer e guarita.

Esquadrias: Caixilhos de ferro comum, madeira ou alumínio com perfis simples.

PADRÃO 3

Definição:

Área construída privativa entre 80,01 m² a 100,00 m², ou com área menor, mas que apresente as características deste padrão construtivo.

Projeto com alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, podendo conter sacada.

Edifícios com 04 ou mais pavimentos, com elevador, e com 01 vaga de estacionamento privativo.

Características:

Principais características: Projeto com alguma preocupação de caráter estético, contemplando detalhes e elementos arquitetônicos, materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial.

Fachada: Pintura sobre massa acrílica ou textura, podendo conter partes em pastilhas, cerâmicas, pedras ou equivalentes.

Piso externo: Pisos cerâmicos, pedras ou equivalentes.

Área comum: Geralmente pode conter guarita e alguma área de lazer, tal como: salão de festas, quadras de esportes e piscina.

Esquadrias: Caixilhos de ferro comum, madeira ou alumínio com perfis padronizados.

PADRÃO 4

Definição:

Área construída privativa entre 100,01 m² a 150,00 m², ou com área menor, mas que apresente as características deste padrão construtivo.

Projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, podendo conter área gourmet com churrasqueira.

Edifícios com 04 ou mais pavimentos, com elevador, geralmente com mais de 01 vaga de estacionamento privativo.

Características:

Principais características: Projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade.

Fachada: Pintura sobre massa acrílica ou textura, podendo conter partes em pastilhas, cerâmicas, pedras, granito ou equivalente.

Piso externo: Pisos cerâmicos especiais, porcelanatos, pedras, granitos, mármore ou equivalentes.

Área comum: Áreas externas com grandes afastamentos, geralmente com lazer: salão de festas, churrasqueira, quadras de esportes e piscina.

Esquadrias: Caixilhos de ferro, madeira, alumínio, pvc ou equivalente.

PADRÃO 5

Definição:

Área construída privativa superior a 150,01 m², ou com área menor, mas que apresente as características deste padrão construtivo.

Projeto arquitetônico com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular, contendo área gourmet com churrasqueira e podendo conter piscina privativa.

Edifícios com 04 ou mais pavimentos, com elevador, geralmente com mais de 02 vagas de estacionamento privativo.

Características:

Principais características: Projeto arquitetônico com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular, materiais e acabamentos empregados geralmente personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.

Fachada: Tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente.

Piso externo: Pisos cerâmicos especiais, porcelanatos, pedras, granitos, mármore ou equivalentes.

Área comum: Áreas externas com grandes afastamentos e lazer completo: salão de festas, churrasqueira, quadras de esportes e piscina.

Esquadrias: Caixilhos de ferro, madeira, alumínio, pvc ou equivalente, atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.

TIPO 30 – EDIFICAÇÕES COMERCIAIS, SERVIÇOS E INSTITUCIONAIS

PADRÃO 1

Definição:

Área construída com até 25,00 m².

Sem preocupação com projeto arquitetônico.

Geralmente térrea, podendo ter mais pavimentos.

Características:

Principais características: Sem preocupação com projeto arquitetônico, materiais construtivos econômicos e pelo emprego de pouco acabamento.

Fachada: Geralmente com pintura sobre alvenaria, emboço ou reboco.

Piso: Acabamento rústico, geralmente cimentado ou cerâmico de padrão econômico.

Esquadrias: Caixilhos de ferro comum, madeira, vidro ou alumínio com perfis econômicos.

PADRÃO 2

Definição:

Área construída de 25,01 m² a 90,00 m².

Projeto arquitetônico simples, pouco elaborado, sem muitos detalhes e elementos arquitetônicos.

Geralmente térrea, podendo ter mais pavimentos.

Características:

Principais características: Projeto arquitetônico simples, pouco elaborado, sem muitos detalhes e elementos arquitetônicos, com acabamentos simples, porém de boa qualidade.

Fachada: Geralmente revestida e pintada, podendo conter textura, partes em pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

Piso: Geralmente cimentado ou pisos cerâmicos de padrão comum ou inferior.

Esquadrias: Caixilhos de ferro comum, madeira, vidro ou alumínio com perfis simples.

PADRÃO 3

Definição:

Área construída entre 90,01 m² a 200,00 m², ou com área menor, mas que apresente as características deste padrão construtivo.

Projeto com alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica.

Geralmente térrea, podendo ter mais pavimentos.

Características:

Principais características: Projeto com alguma preocupação de caráter estético, contemplando detalhes e elementos arquitetônicos, materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial.

Fachada: Pintura sobre massa acrílica ou textura, podendo conter partes em pastilhas, cerâmicas, pedras ou equivalente.

Piso: Pisos cerâmicos, pedras ou equivalentes.

Esquadrias: Caixilhos de ferro comum, madeira, vidro ou alumínio com perfis padronizados.

PADRÃO 4

Definição:

Área construída entre 200,01 m² a 350,00 m², ou com área menor, mas que apresente as características deste padrão construtivo.

Projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna.

Geralmente térrea, podendo ter mais pavimentos.

Características:

Principais características: Projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna, materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade.

Fachada: Pintura sobre massa acrílica ou textura, podendo conter partes em pastilhas, cerâmicas, pedras, granito ou equivalente.

Esquadrias: Caixilhos de ferro, madeira, vidro, alumínio, pvc ou equivalente.

PADRÃO 5

Definição:

Área construída superior a 350,01 m², ou com área menor, mas que apresente as características deste padrão construtivo.

Projeto arquitetônico com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular.

Geralmente térrea, podendo ter mais pavimentos.

Características:

Principais características: Projeto arquitetônico com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular, materiais e acabamentos empregados geralmente personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.

Fachada: Tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente.

Piso: Pisos cerâmicos especiais, porcelanatos, pedras, granitos, mármore ou equivalentes.

Esquadrias: Caixilhos de ferro, madeira, vidro, alumínio, pvc ou equivalente, atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.

TIPO 30 - SALAS EM CONDOMÍNIOS COMERCIAIS

PADRÃO 1

Definição:

Área construída privativa com até 30,00 m².

Sem preocupação com projeto arquitetônico.

Podem ser térreas ou situadas em edifícios verticais, podendo ter elevador.

Características:

Principais características: Sem preocupação com projeto arquitetônico, utilizando materiais construtivos econômicos e pouco acabamento.

Fachada: Geralmente com pintura sobre alvenaria, emboço ou reboco.

Piso: Acabamento rústico, geralmente cimentado ou cerâmico de padrão econômico.

Esquadrias: Caixilhos de ferro comum, madeira, vidro ou alumínio com perfis econômicos.

PADRÃO 2

Definição:

Área construída privativa de 30,01 m² a 50,00 m², ou com área menor, mas que apresente as características deste padrão construtivo.

Projeto arquitetônico simples, pouco elaborado, sem muitos detalhes e elementos arquitetônicos.

Podem ser térreas ou situadas em edifícios verticais, podendo ter elevador.

Características:

Principais características: Projeto arquitetônico simples, pouco elaborado, sem muitos detalhes e elementos arquitetônicos, com acabamentos simples, porém de boa qualidade.

Fachada: Geralmente revestida e pintada, podendo conter textura, partes em pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

Piso: Geralmente cimentado ou pisos cerâmicos de padrão comum ou inferior.

Esquadrias: Caixilhos de ferro comum, madeira, vidro ou alumínio com perfis simples.

PADRÃO 3

Definição:

Área construída privativa entre 50,01 m² a 90,00 m², ou com área menor, mas que apresente as características deste padrão construtivo.

Projeto com alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica.
Podem ser térreas ou situadas em edifícios verticais, geralmente com elevador.

Características:

Principais características: Projeto com alguma preocupação de caráter estético, contemplando detalhes e elementos arquitetônicos, materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial.

Fachada: Pintura sobre massa acrílica ou textura, podendo conter partes em pastilhas, cerâmicas, pedras ou equivalentes.

Piso: Pisos cerâmicos, pedras ou equivalentes.

Esquadrias: Caixilhos de ferro comum, madeira, vidro ou alumínio com perfis padronizados.

PADRÃO 4

Definição:

Área construída privativa entre 90,01 m² a 120,00 m², ou com área menor, mas que apresente as características deste padrão construtivo.

Projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna.

Podem ser térreas ou situadas em edifícios verticais, geralmente com elevador.

Características:

Principais características: Projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna, materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade.

Fachada: Pintura sobre massa acrílica ou textura, podendo conter partes em pastilhas, cerâmicas, pedras, granito ou equivalente.

Piso: Pisos cerâmicos especiais, porcelanatos, pedras, granitos, mármore ou equivalentes.

Esquadrias: Caixilhos de ferro, madeira, vidro, alumínio, pvc ou equivalente.

PADRÃO 5

Definição:

Área construída privativa superior a 120,01 m², ou com área menor, mas que apresente as características deste padrão construtivo.

Projeto arquitetônico com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular.

Podem ser térreas ou situadas em edifícios verticais, geralmente com elevador.

Características:

Principais características: Projeto arquitetônico com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular, materiais e acabamentos empregados geralmente personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.

Fachada: Tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente.

Piso: Pisos cerâmicos especiais, porcelanatos, pedras, granitos, mármore ou equivalentes.

Esquadrias: Caixilhos de ferro, madeira, vidro, alumínio, pvc ou equivalente, atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.

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 1

Definição:

Normalmente composto por estruturas, fechamentos e cobertura simples, com pequenos vãos, sem a preocupação com projeto arquitetônico, materiais e acabamentos básicos.

Eventualmente apresentam escritório e/ou outros compartimentos de apoio.

Características:

Principais características: Sem preocupação com projeto arquitetônico, utilizando materiais construtivos básicos e pouco acabamento.

Fachada: Geralmente com pintura sobre alvenaria, emboço ou reboco.

Piso: Geralmente em concreto, podendo ser cerâmico.

Esquadrias: Caixilhos de ferro comum, vidro ou alumínio.

PADRÃO 2

Definição:

Normalmente composto por estruturas, fechamentos e cobertura de padrão intermediário, com vãos médios, com alguma preocupação com projeto arquitetônico, materiais e acabamentos de padrão intermediário.

Eventualmente apresentam escritório, almoxarifado, vestiário, refeitório, recepção, guarita, áreas para carga e descarga, e vagas de estacionamentos.

Características:

Principais características: Projeto arquitetônico simples, pouco elaborado, sem muitos detalhes e elementos arquitetônicos, com acabamentos intermediários.

Fachada: Geralmente com pintura sobre emboço, reboco ou textura, podendo conter revestimentos cerâmicos ou equivalentes.

Piso: Geralmente em concreto polido, podendo ser de alta resistência; cerâmica, pinturas especiais ou material equivalente.

Esquadrias: Caixilhos de ferro comum, vidro, pvc ou alumínio.

PADRÃO 3

Definição:

Normalmente composto por estruturas, fechamentos e cobertura com melhores padrões, vãos de maiores proporções, projeto arquitetônico mais elaborado, materiais e acabamentos de padrão elevado.

Geralmente apresentam escritório, almoxarifado, vestiário, refeitório, recepção, guarita, áreas para carga e descarga, e vagas de estacionamento.

Características:

Principais características: Projeto arquitetônico mais elaborado, com detalhes e elementos arquitetônicos, acabamentos de padrão elevado.

Fachada: Geralmente com pintura sobre emboço, reboco ou textura, podendo conter revestimentos cerâmicos ou equivalentes.

Piso: Geralmente em concreto polido, podendo ser de alta resistência; cerâmica, pinturas especiais ou material equivalente.

Esquadrias: Caixilhos de ferro comum, vidro, pvc ou alumínio.

TIPO 50 – COBERTURAS ABRIGOS E TELHEIROS

PADRÃO 1

Definição:

Área construída com até 25,00 m².

Normalmente em residências unifamiliares, em vãos pequenos, com cobertura sem a preocupação com projeto arquitetônico, sem fechamentos laterais em todas as faces, utilizando somente materiais essenciais, na maioria das vezes sem acabamento, utilizadas principalmente para abrigo de automóveis, área de serviço ou similar.

Características:

Principais características: Geralmente em cobertura de telhas de fibrocimento, ou equivalente, apoiadas em estrutura de madeira, metálica, concreto, muro de fechamento ou na edificação principal.

Pé Direito: Geralmente inferior a 3,00m.

Piso: Geralmente em concreto, podendo ser cerâmico, ou equivalente.

PADRÃO 2

Definição:

Área construída de 25,01 m² a 50,00 m², ou com área menor, mas que apresente as características deste padrão construtivo.

Utilizadas tanto em residências unifamiliares ou multifamiliares, em vãos médios, cobertura com projeto arquitetônico básico, sem fechamentos laterais em todas as faces, utilizando materiais intermediários, mas com preocupação quanto ao acabamento, geralmente para usos em áreas de lazer de residências, abrigo de automóveis ou similares.

Características:

Principais características: Geralmente em cobertura de telhas de fibrocimento, ou equivalente, apoiadas em estrutura de madeira, metálica, concreto, muro de fechamento ou na edificação principal.

Pé Direito: Geralmente inferior a 3,50m.

Piso: Geralmente em concreto, asfalto, podendo ser cerâmico, em pedras, ou equivalente.

PADRÃO 3

Definição:

Área construída acima de 50,01 m², ou com área menor, mas que apresente as características deste padrão construtivo.

Normalmente em maiores vãos, cobertura com projeto arquitetônico mais elaborado, sem fechamentos laterais em todas as faces, utilizando materiais de melhor qualidade, geralmente para usos em áreas de lazer, apoio e extensão da edificação principal.

Características:

Principais características: Geralmente em cobertura de telhas de fibrocimento, ou equivalente, apoiadas em estrutura de madeira, metálica, concreto, muro de fechamento ou na edificação principal.

Pé Direito: Geralmente inferior a 4,00m.

Piso: Geralmente em concreto, asfalto, podendo ser cerâmicos, em pedras, ou equivalentes.

TIPO 60 – GARAGENS E EDIFÍCIO-GARAGEM

Definição:

Edificação destinada exclusivamente para a atividade de exploração de estacionamento para veículos em todos os pavimentos, normalmente construídos isoladamente da edificação principal.

Características:

Principais características: Geralmente executada em estrutura de concreto armado, podendo conter fechamentos laterais, cobertas ou não no último pavimento, normalmente com estrutura aparente, podendo conter revestimento e pintura.

Pé Direito: Geralmente inferior a 3,00m.

Piso: Geralmente em concreto, podendo ser pintada, ou equivalente.

LEI COMPLEMENTAR N. 698/2025

ANEXO 2

TABELA DO TIPO, PADRÃO E VALORES UNITÁRIOS DE METRO QUADRADO DE
CONSTRUÇÃO

TIPOS	DESCRIÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	PREÇO M ² (R\$)
10	RESIDENCIAL HORIZONTAL CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL	01	1.219,74
		02	1.701,24
		03	2.218,85
		04	3.383,77
		05	4.520,19
20	RESIDENCIAL APARTAMENTOS (CONDOMÍNIOS EDÍLIOS VERTICIAIS)	01	2.229,27
		02	2.592,52
		03	3.418,04
		04	4.413,24
		05	5.679,22
30	EDIFICAÇÕES COMERCIAIS, SERVIÇOS E INSTITUCIONAIS SALAS EM CONDOMÍNIOS COMERCIAIS	01	665,87
		02	1.232,00
		03	1.752,00
		04	2.245,19
		05	3.453,68
40	EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS	01	774,48
		02	1,524,51
		03	2,676,00
50	COBERTURAS (ABRIGOS E TELHEIROS)	01	84,84
		02	307,53
		03	502,67
60	EDIFÍCIOS GARAGENS	01	1.530,17

LEI COMPLEMENTAR N. 698/2025

ANEXO 4

TABELA DO REDUTOR DO ACRÉSCIMO DO IPTU

TIPO 10 – RESIDENCIAL HORIZONTAL E CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL					
TIPOS	Aumento Projetado	Redutor	Percentual máximo de acréscimo	Percentual máximo de acréscimo para 2026	Percentual máximo de acréscimo para 2027
PADRÃO 1	41%	51,22%	20,00%	15%	5%
PADRÃO 2	37%	35,14%	24,00%	17%	7%
PADRÃO 3	33%	15,15%	28,00%	19%	9%
PADRÃO 4	32%	6,25%	30,00%	20%	10%
PADRÃO 5	53%	5,66%	50,00%	30%	20%

TIPO 20 – RESIDENCIAL APARTAMENTOS					
TIPOS	Aumento Projetado	Redutor	Percentual máximo de acréscimo	Percentual máximo de acréscimo para 2026	Percentual máximo de acréscimo para 2027
PADRÃO 1	33%	39,39%	20,00%	15%	5%
PADRÃO 2	28%	14,29%	24,00%	17%	7%
PADRÃO 3	28%	7,14%	26,00%	18%	8%
PADRÃO 4	28%	7,14%	26,00%	18%	8%
PADRÃO 5	54%	7,41%	50,00%	30%	20%

TIPO 30 – EDIFICAÇÕES COMERCIAIS, SERVIÇOS E INSTITUCIONAIS					
SALAS EM CONDOMÍNIOS COMERCIAIS					
TIPOS	Aumento Projetado	Redutor	Percentual máximo de acréscimo	Percentual máximo de acréscimo para 2026	Percentual máximo de acréscimo para 2027
TODOS OS PADRÕES	30%	13,33%	26,00%	17%	9%

TIPO 40 - INDÚSTRIA					
TIPOS	Aumento Projetado	Redutor	Percentual máximo de acréscimo	Percentual máximo de acréscimo para 2026	Percentual máximo de acréscimo para 2027
TODOS OS PADRÕES	29%	10,34%	26,00%	17%	9%

TERRENO					
TIPOS	Aumento Projetado	Redutor	Percentual máximo de acrécimo	Percentual máximo de acrécimo para 2026	Percentual máximo de acrécimo para 2027
Até 140,00m ²	32%	37,50%	20,00%	15%	5%
Acima de 140,00m ² até 300,00m ²	44%	43,18%	25,00%	17%	8%
Acima de 300,00m ²	64%	53,13%	30,00%	20%	10%