

**ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA - CONCESSÃO  
ONEROSA DE SERVIÇOS FUNERÁRIOS DA PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE – SP**

## 1. INTRODUÇÃO

O presente estudo aborda a modelagem de viabilidade econômica e financeira para a concessão onerosa dos serviços funerários e de administração de velórios para a Prefeitura da Estância Turística de São Roque – SP.

Desde 1998, a gestão e execução desses serviços, incluindo a operação e manutenção das salas de velório, são objeto de concessão, visto que o Departamento de Obras da Prefeitura não possuía estrutura adequada para tal.

O anexo, "Estudo Técnico Operacional", detalha as modificações necessárias e melhorias na infraestrutura do Velório do Cemitério da Paz e da Capela do Cemitério do Cambará, visando a reestruturação das áreas externas e internas para garantir a boa prestação dos serviços, com a indicação expressa do plano de modernização e revitalização das áreas existentes, com os custos dos investimentos e o cronograma das obras.

Isso inclui a remodelação de sistemas elétricos, hidráulicos, de fossa séptica e esgoto, análise de reforço estrutural, reformas completas em salas, contenção de água da chuva, instalação de sistemas de monitoramento e iluminação LED, e melhorias na segurança.

A visão do projeto é revitalizar os velórios e a capela do cemitério do Cambará, qualificando a relação entre o cidadão e o espaço, e enfatizando a resolução de problemas para proporcionar um local seguro e de qualidade aos usuários.

A concessão deve ser conduzida com rigor jurídico, observando-se as disposições constitucionais, legais e municipais, como as Leis de Licitações e Concessões (Lei Federal nº 8.987/1995 e Lei Federal nº 14.133/2021) e a legislação Municipal de São Roque.

A Lei Municipal nº 2.455/1998 alterada pela Lei nº 6.049/2025, que trata dos serviços funerários estabelece que o serviço funerário de São Roque será executado pela Prefeitura ou, indiretamente, por meio de concessão onerosa,

após processo licitatório, pelo prazo de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogado por igual período.

O Decreto nº 10.566/2025 ressalta que a manutenção da prestação de serviços públicos por meio de concessão atende ao interesse público, pois o serviço será transferido por meio de concorrência pública com regras e requisitos para o bom desempenho, e que o Município não despenderá recursos com a manutenção do serviço, sendo os custos de responsabilidade da concessionária remunerada pelos usuários.

Com base nas diretrizes estabelecidas para esse estudo de viabilidade econômica e financeira, a concessão onerosa dos serviços funerários e de administração de velórios no Município de São Roque tem como propósito central elevar substancialmente o padrão de qualidade da prestação, superando as limitações identificadas no modelo atual. Visa, ainda, simplificar e modernizar os processos de contratação, gestão e fiscalização, permitindo ao Município uma atuação mais eficiente e racional quanto ao acompanhamento dos serviços, redução de custos e melhoria do atendimento à população.

A adoção do modelo proposto proporciona o acesso a práticas de gestão inovadoras e tecnologias específicas do setor funerário, anteriormente indisponíveis sob o regime de execução direta. Busca-se, assim, fortalecer a capacidade do Município para promover, de forma sustentável, o desenvolvimento operacional e tecnológico dos serviços públicos, em consonância com a legislação vigente e os parâmetros de qualidade detalhados nos estudos técnicos anexos.

Deste modo, a concessão deverá garantir não apenas a continuidade, mas também a evolução contínua dos serviços, priorizando a humanização no atendimento, a transparência na gestão e o respeito às práticas funerárias locais, assegurando que tais avanços revertam em benefício direto à comunidade de São Roque.

## **2. ESTRUTURA GERAL DO MODELO DE NEGÓCIO**

O modelo de negócio para a concessão dos serviços funerários e de administração de velórios em São Roque, será pautado na delegação onerosa com exclusividade dos serviços à iniciativa privada, após prévio processo licitatório. A concessionária assumirá a responsabilidade pela operação e manutenção dos serviços funerários e administração dos velórios públicos, com foco na melhoria da infraestrutura e qualidade dos serviços prestados à população, com a supervisão e fiscalização pelo Município de São Roque.

## **2.1. Principais características:**

### **2.1.1. Abrangência dos Serviços:** Os serviços funerários compreendem:

- Fornecimento de caixões e urnas mortuárias.
- Remoção e transporte de corpos, urnas e caixões exclusivamente em carros funerários.
- Ornamentação e instalação mortuária de qualquer espécie.
- Transporte de coroas e flores nos cortejos fúnebres.
- Fornecimento de noticiários de falecimentos e ofícios religiosos fúnebres, para os jornais e emissoras de rádio do Município.
- Transporte de esquife ou similar.
- Realização de velório e similar.
- Fornecimento de aparelho de ozônio.
- Instalação e manutenção de prédios com salas de velórios, de acordo com legislação sanitária vigente.
- Transportes fúnebres dentro do Município ou deste para outros municípios, respeitada a legislação de cada município.
- Transporte de acompanhantes aos cortejos fúnebres por conta própria ou por autorização a terceiros interessados.
- Providências administrativas junto às repartições municipais, cemitérios, cartórios de registro civil e agências de previdências social, prestando conta às famílias interessadas de todas as despesas efetuadas e recebimentos.

- Atendimento a todas as posturas municipais e do Código Sanitário do Estado, bem como acompanhamento junto aos órgãos oficiais para a liberação de corpos sujeitos a necrópsia pela legislação vigente.
- Fornecimento de caixões especiais, quando for o caso, sempre que a legislação vigente aplicável o exigir.

O modelo operacional prevê que o primeiro contato dos familiares será com a agência funerária, encarregada do atendimento inicial no Velório do Cemitério da Paz. A revitalização da Capela do Cemitério do Cambará visa proporcionar conforto e apoio espiritual às famílias.

**2.2. Investimentos e Infraestrutura:** A concessionária será responsável por investimentos significativos na modernização e revitalização do Velório do Cemitério da Paz e da Capela do Cemitério do Cambará. Isso inclui reformas do telhado, sistemas de escoamento de água, hidráulica, esgoto, reforço estrutural, elétrica, instalação de gradil externo e sistemas de monitoramento, substituição de pisos e revestimentos, sinalização, ampliação de iluminação e revitalização geral das áreas existentes, com acréscimo de mobiliário. A estrutura física deve estar em conformidade com as normas sanitárias e ambientais, nos termos do estudo detalhado do Anéxo Técnico Operacional

**2.3. Equilíbrio Econômico-Financeiro:** O modelo prevê que a concessionária arcará com todos os custos de manutenção do serviço, sendo remunerada pelos preços públicos cobrados dos usuários. A Lei de Concessões (Lei nº 8.987/95), que serve de base para a concessão em São Roque, pressupõe o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, com a concessionária assumindo o risco operacional e financeiro. Eventuais desequilíbrios poderão levar à revisão tarifária.

**2.4. Gestão e Operação:** A gestão dos serviços será subordinada a um Gerente Operacional. A equipe técnica e operacional deverá ser compatível com a demanda, em regime de plantão ininterrupto, incluindo feriados e noites, e composta por, no mínimo:

- I. Diretor responsável pela administração do contrato;
  - II. Agentes funerários com capacitação específica para atendimento ao público, remoção, preparação e organização de cerimônias;
  - III. Ajudante geral para apoio logístico e operacional;
  - IV. Auxiliar administrativo para atendimento e gestão documental;
  - V. Profissional com certificação técnica válida em tanatopraxia e reparação facial; ([PREVISTO NA RESOLUÇÃO SS 028/2013 – ITEM 7.3.3](#))
  - VI. Médico responsável técnico para os serviços de embalsamento e formolização ([PREVISTO NA RESOLUÇÃO SS 028/2013 – ITEM 7.2.3](#))
- A Equipe escalada deverá atender em regime de plantão 24h, com revezamento compatível com a escala de atendimento, inclusive finais de semana e feriados.

A administração dos serviços deve ser feita por um sistema informatizado. Uma Central de Atendimento 24 horas e uma clínica de preparação de corpos no município são exigências mínimas.

Este modelo busca assegurar a continuidade e universalidade dos serviços, com atendimento humanizado e acessível, respeitando as práticas funerárias e a transparência na gestão.

### **3.0. SITUAÇÃO CORRENTE DO VELÓRIO E CAPELA**

O Velório Municipal de São Roque possui área total de 664,13 m<sup>2</sup> e a capela do cemitério do Cambará de 42,40m<sup>2</sup>, segundo dados da planta aprovada na

prefeitura.

Quantidade atual de salas do **Velório do Cemitério da Paz:**

- Refeitório;
- Sala de Ornamentação e Laboratório de Tanatopraxia;
- Sala de Descanso;
- Estoque de Urnas;
- Sala para Coroa de Flores;
- Sala de Administração do Velório;
- Sala de Acolhimento;
- Salas dos Velórios de 01 a 05;
- Sala de Homenagens;
- Sala de Administração da Prefeitura;
- Espaço da área de estar e circulação;
- Baheiro Feminino e Masculino;
- Mezanino com recepção, administração, banheiro, estoque, depósito e caixa d'água.

Quantidade atual de salas da **Capela do Cemitério do Cambará:**

- Capela com um salão e uma sala de depósito.

Os principais problemas das salas de velório e da capela do cemitério do Cambará forma minuciosamente apresentados no Estudo Técnico Operacional.

O acesso às salas de velório no Cemitério da Paz, está situado na rua Tenente Francisco Luís de Campos, com os fundos e lateral para o Cemitério da Paz, a rua Padre Marçal é uma via de acesso interna.

Imagens do Google Earth com a indicação das salas de velório:



**Velório do Cemitério da Paz:**



**LEGENDA**




Área da Delimitação da Velório do Cemitério da Paz.

A capela Cemitério do Cambará, fica no interior do cemitério sendo a rua Walter Di Filipo o acesso principal e a Estrada da Serrinha acesso lateral.



**LEGENDA:**

 Área da Delimitação da Capela do Cemitério do Cambará.

#### 4.0. PREMISSAS MACROECONÔMICAS

A presente análise sobre as premissas macroeconômicas fundamentais para a avaliação da viabilidade econômica e financeira para uma concessão de serviços funerários e administração de velórios no município de São Roque, considera dados demográficos, econômicos e a estrutura existente, bem como projeções para o setor.

A análise macroeconômica é crucial em concessões de serviços, especialmente em setores de longo prazo como o funerário. Para esses projetos, a inflação e o custo de capital são pilares da viabilidade financeira.

A **inflação (IPCA)**, como mostram as projeções até 2045, com variação inicial e estabilização em 3,0% anuais, é vital. Ela define o reajuste das tarifas dos serviços, garantindo que as receitas da concessionária mantenham seu poder de compra ao longo das décadas. Ao mesmo tempo, o IPCA impacta os custos operacionais (pessoal, materiais, etc.), exigindo que as projeções financeiras acompanhem essa dinâmica inflacionária para refletir a realidade.

O **Tesouro IPCA+6,99%** (<https://www.tesourodireto.com.br/titulos/precos-e-taxas.htm> - Acessado 15/12/2025) atua como referência fundamental para o **custo do capital**. O 6,99% representa a taxa de retorno real exigida pelo mercado para investimentos de baixo risco e longo prazo. Ao adicionar um prêmio de risco específico para a concessão de serviços funerários a essa taxa real, define-se a Taxa Mínima de Atratividade (TMA) real do projeto. Essa TMA, quando nominalizada com o IPCA projetado, será a base para descontar os fluxos de caixa futuros e avaliar a real atratividade e sustentabilidade da concessão. A gestão dessas variáveis macroeconômicas é, portanto, essencial para a saúde financeira e o equilíbrio contratual ao longo de toda a vigência da concessão.

	Fonte	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Inflação (IPCA)	BCB/ Focus	4,40	4,16	3,80	3,50	3,00	3,00
Inflação (IPCA) Acumulada	BCB/ Focus	5,09	9,46	13,62	17,60	21,13	24,76

Fonte: BCB/ FOCUS

## Outros Fatores Macroeconômicos e Demográficos

Além da inflação e do custo do capital, outros fatores macro e demográficos são relevantes para a concessão de serviços funerários:

- **Crescimento Populacional e Envelhecimento:** A demanda por serviços funerários está diretamente ligada à demografia. Um país com população em crescimento e envelhecimento tende a ter uma demanda crescente.
- **Taxa de Mortalidade:** Variações nas taxas de mortalidade (devido a avanços na saúde ou crises) podem impactar a demanda.
- **Renda e Poder de Compra:** Embora a demanda seja relativamente inelástica, a **escolha** por tipos de serviços e produtos (mais ou menos luxuosos, cremação vs. sepultamento) pode ser influenciada pela renda disponível da população

Em síntese, a análise macroeconômica, com foco na projeção do IPCA e na determinação de um custo de capital realista a partir de taxas como o Tesouro IPCA+, é indispensável para construir um modelo financeiro robusto e tomar decisões informadas sobre a viabilidade de uma concessão de serviços funerários de longo prazo.

### 4.1. Dados Demográficos e Geográficos de São Roque

- **População:** São Roque possui uma população estimada em 81.342 pessoas em 2024, de acordo com o IBGE. O Censo de 2022 registrou 79.484 habitantes.

- **Área:** O município abrange uma área de 306,908 km<sup>2</sup>, resultando em uma densidade demográfica de 258,98 habitantes/km<sup>2</sup> (2022).
- **Localização:** São Roque está estrategicamente localizada a 60 km da capital São Paulo, conectada pelas rodovias Raposo Tavares e Castello Branco, o que favorece o fluxo de pessoas e mercadorias. É parte da Região Metropolitana de Sorocaba e da Mesorregião Macro Metropolitana Paulista.
- **Fundação:** O município foi fundado em 16 de agosto de 1657.
- **Estância Turística:** São Roque foi elevada à condição de Estância Turística em 1990, devido ao seu legado histórico, cultural e à sua natureza exuberante, com 40% do território coberto por Mata Atlântica.

### 3. Panorama Econômico de São Roque

- **PIB (Produto Interno Bruto):** O PIB de São Roque alcançou R\$ 3,5 bilhões em 2021.
- **PIB per capita:** O PIB per capita foi de R\$ 37,1 mil em 2021.
- **Crescimento do PIB:** O município apresentou um crescimento nominal de 136,8% no PIB nos últimos dez anos e de 33,7% nos últimos cinco anos.
- 
- **Atividades Econômicas:**
  - Historicamente conhecida como "Terra do Vinho", com o retorno do cultivo de parreirais e produção de vinhos de qualidade.
  - Reconhecimento nacional na produção de Alcachofra Roxa.
  - Destaque no cultivo hidropônico e na criação de rãs.
  - Importante polo de haras e criadores de equinos, bovinos e muaras.
  - Economia diversificada, com forte presença nos segmentos industrial, comercial e de serviços.
  -
- **Emprego Formal (2022):** São Roque registrou 24,2 mil empregos formais.

- **Principais Setores Empregadores (2022):** Os maiores empregadores são a administração pública (2.443), o comércio varejista de supermercados (1.444), o transporte rodoviário de carga (1.109) e os restaurantes (1.002).
- **Salário Médio Mensal (2022):** O salário médio mensal foi de 2,6 salários mínimos.
- **Receitas e Despesas Orçamentárias (2022):** As receitas realizadas foram de R\$ 412,4 milhões e as despesas empenhadas de R\$ 334,8 milhões.

#### 4. Projeção da Demanda para Serviços Funerários

A demanda por serviços funerários está intrinsecamente ligada à dinâmica populacional, incluindo taxas de natalidade, mortalidade e envelhecimento.

- **Dados de Óbitos em 2024 (São Roque):**
  - Cemitério da Paz: 337 inumações, sendo 6 de menores.
  - Cemitério do Cambará: 342 inumações, sendo 12 de menores.
  - **Total de inumações em 2024:** 677 óbitos, com 18 de menores.
  - Serviços sociais (carentes): 97 óbitos.
  - Serviços particulares: 580 óbitos.
- **Taxa de Crescimento de Óbitos:** O modelo de São Roque utilizou uma Taxa de Crescimento Anual Composto (CAGR) de 1,53% ao ano, com base na evolução dos óbitos de 2008 a 2020.



Fonte: IBGE Cidades

## 5. Premissas de Investimentos e Custos

A concessionária deverá realizar investimentos significativos para aprimorar e expandir os serviços, que inclui:

- **Investimentos Iniciais e ao Longo da Concessão:** Abrangem reformas, ampliações, construções e aquisições de bens móveis e imóveis para atender plenamente à demanda.
  - **Exemplos de Investimentos:** Veículos adaptados, mobiliário para salas de velório e recepção, ferramentas, computadores, impressoras, e obras/melhorias nos cemitérios, incluindo reformas de entradas, muros, calçamentos, administração, salas de velório, almoxarifado, copa/refeitórios/sanitários, iluminação, e ossários individuais. A implantação de um novo crematório também é considerada.
  - **Total de Investimentos (Modelo):** Estimativa de R\$ 3.093.133,98 ao longo de 12 meses de concessão (em termos reais).
- **Custos Operacionais Variáveis:** Relacionados diretamente à prestação dos serviços, gás GLP para cremações e insumos de pacotes funerários (urnas, velas etc.).

- **Despesas Operacionais e Administrativas:** Incluem água, energia elétrica despesas bancárias, sistemas de controle, telefonia, internet, materiais de escritório, taxas, contabilidade, despesas jurídicas e tarifas de cartão.
- **Custos Fixos e Despesas Operacionais Fixas:** Pessoal (salários, férias, INSS, FGTS, 13º salário), manutenção e limpeza predial, segurança, locação de espaço e manutenção/combustível de veículos

## • 6. Premissas de Receitas e Tarifas

- **Política Tarifária:** As tarifas a serem cobradas dos usuários não poderão ser superiores à Tabela de Valores da Prefeitura da Estância Turística de São Roque.
- **Reajustes:** Os reajustes de preços serão baseados na variação positiva do IPCA.
- **Revisão:** Os valores das tabelas podem ser revistos mediante comprovação de desequilíbrio econômico-financeiro pela concessionária.
- **Serviços Sociais:** A concessionária terá a obrigação de fornecer caixão mortuário e transporte/remoção de cadáver para famílias reconhecidamente pobres e para pessoas indigentes, sem ônus para o beneficiado ou o Poder Concedente.

## 7. Premissas Fiscais e Tributárias (Modelo)

Serão adotadas as seguintes premissas tributárias para a concessão de São Roque, sob regime de Lucro Real:

- PIS: 1,65%
- COFINS: 7,60%
- ISS: 2,00%
- IRPJ: 15% + 10% (sobre lucro acima de R\$ 20 mil/mês ou R\$ 240 mil/ano)
- CSLL: 9% (sobre o lucro antes do imposto de renda)

- Créditos de PIS e COFINS sobre custos e despesas essenciais.

A tabela a seguir corresponde a Demonstração **de Resultado do Exercício (DRE) projetada**, que detalha a performance financeira esperada da **concessão de serviços funerários** ao longo de um período de **10 anos (do Ano 0 ao Ano 10)**. Ela organiza as receitas e despesas para chegar ao lucro líquido, fornecendo uma visão clara da rentabilidade do negócio ano a ano.

Detalhe de cada seção:

#### 1. **Receitas de Vendas:**

- **Serviços de Velório e Cremação:** Representam as principais fontes de receita bruta do negócio, mostrando o valor total das vendas desses serviços.
- **Impostos Sobre Receita (IP-ISS, IP-COFINS, IP-PIS):** São os tributos que incidem diretamente sobre a receita bruta de vendas, específicos para o setor e o regime tributário da empresa, como detalhado anteriormente.
- **Receita Líquida:** É o resultado da Receita Bruta de Vendas menos as deduções de impostos sobre a receita. Este é o valor efetivo que a empresa "recebe" de suas vendas.

#### 2. **Custos dos Serviços Prestados:**

- **Custo de Serviços Prestados:** Esta linha agrupa os custos diretamente relacionados à entrega dos serviços e produtos funerários. A tabela detalha vários componentes:
  - **Materiais de EPI (luvas, máscaras, avental, pinça) e Higienização:** Custos com materiais de proteção e limpeza.
  - **Flores, Ornamentação e acessórios (edredon, véu, velas, algodão, jornal):** Custos com itens para a cerimônia e o preparo.
  - **Invol Biodegradável (revestimento da urna):** Custo de materiais específicos para a urna.

- **Carros/Manutenção (troca de óleo, pneus, seguros, IPVA, licenciamento, pastilha de freios):** Custos de manutenção e licenciamento da frota de veículos funerários.
  - **Materiais para Higienização (água oxigenada, álcool, pinça, maquiagem):** Custos com produtos para o preparo dos corpos.
  - **Abastecimento:** Custos com combustível.
  - **Produtos para Tanatopraxia:** Custos com os materiais específicos para o processo de tanatopraxia.
  - **Serviços Gratuitos:** Representa uma dedução da receita (ou um custo implícito) associada à prestação de serviços sem cobrança.
- 3. Lucro Bruto:**
- É a Receita Líquida menos os Custos dos Serviços Prestados e os Serviços Gratuitos. Este indicador mostra a rentabilidade das operações principais da empresa antes de considerar despesas mais gerais.
- 4. Despesas Operacionais e Depreciação:**
- **Despesas Gerais e Administrativas:** Abrangem os gastos não diretamente ligados à produção do serviço, mas necessários para o funcionamento geral da empresa. A tabela detalha:
    - **Custo Administrativo:** Despesas de escritório, aluguéis, sistemas etc.
    - **Custo com Pessoal:** Salários e encargos dos funcionários administrativos e de apoio.
  - **Resultado Operacional (Bruto):** Esta linha representa o Lucro Bruto subtraído das Despesas Gerais e Administrativas. Indica o resultado das operações principais antes da depreciação e do resultado financeiro.
  - **Depreciação:** Despesa não-caixa que reflete a perda de valor dos ativos (como veículos, equipamentos, imóveis) devido ao uso e ao tempo.
- 5. Lucro Antes do IR e CSLL:**

- É o resultado da empresa antes da dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

#### 6. Impostos sobre o Lucro e Lucro Líquido:

- **IRPJ / CSLL:** Os impostos incidentes sobre o lucro da empresa.
- **Lucro Líquido:** É o resultado da empresa após a dedução de todos os custos, despesas e impostos. Representa o valor que sobra para os sócios ou para reinvestimento.

#### 7. Indicadores de Rentabilidade:

- **Margem Líquida (LL/RB) (%):** Mostra a porcentagem da Receita Bruta que se transforma em Lucro Líquido.
- **EBITDA:** Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização. É uma medida de geração de caixa operacional.
- **Margem EBITDA (%):** Indica o percentual da Receita Líquida que o EBITDA representa, mostrando a eficiência operacional do negócio.

Em resumo, esta DRE projetada é uma ferramenta essencial para analisar a **viabilidade econômica** da concessão de serviços funerários ao longo de quase duas décadas, permitindo visualizar a evolução das receitas, o controle dos custos e a rentabilidade final, o que é crucial para investidores e para o poder concedente.

	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
Urnas particulares básicas	24	24	25	25	26
Urnas particulares Intermediárias	18	18	19	19	19
Urnas particulares luxo	15	15	15	16	16
Salas de Velório (Locação)	40	41	41	42	43
Flores	70	71	72	73	74
Cremação	3	3	3	3	3
Serviços Gratuitos Mês	9	9	9	9	10
Tanatopraxia (60% dos Óbitos)	34	35	35	36	36

<b>Receita</b>	R\$ 3.873.217,68	R\$ 3.932.514,59	R\$ 3.992.719,31	R\$ 4.053.845,73	R\$ 4.115.907,96
<b>Serviços Funerário</b>	R\$ 3.873.217,68	R\$ 3.932.514,59	R\$ 3.992.719,31	R\$ 4.053.845,73	R\$ 4.115.907,96
<b>Impostos Sobre Receita</b>	-R\$ 435.736,99	-R\$ 442.407,89	-R\$ 449.180,92	-R\$ 456.057,64	-R\$ 463.039,65
IP-ISS	-R\$ 77.464,35	-R\$ 78.650,29	-R\$ 79.854,39	-R\$ 81.076,91	-R\$ 82.318,16
IP-COFINS	-R\$ 294.364,54	-R\$ 298.871,11	-R\$ 303.446,67	-R\$ 308.092,28	-R\$ 312.809,00
IP-PIS	-R\$ 63.908,09	-R\$ 64.886,49	-R\$ 65.879,87	-R\$ 66.888,45	-R\$ 67.912,48
<b>Receita Líquida</b>	R\$ 3.437.480,69	R\$ 3.490.106,70	R\$ 3.543.538,39	R\$ 3.597.788,08	R\$ 3.652.868,31
<b>Custo de Serviços Prestados</b>	-R\$ 1.117.113,72	-R\$ 1.134.216,14	-R\$ 1.151.580,39	-R\$ 1.169.210,47	-R\$ 1.187.110,47
<b>Urnas</b>	-R\$ 504.000,00	-R\$ 511.715,97	-R\$ 519.550,07	-R\$ 527.504,11	-R\$ 535.579,92
<b>Materiais de Epi (luvas, máscaras, avental, pinça) e Higienização</b>	-R\$ 10.200,00	-R\$ 10.356,16	-R\$ 10.514,70	-R\$ 10.675,68	-R\$ 10.839,12
<b>Flores</b>	-R\$ 138.000,00	-R\$ 140.112,71	-R\$ 142.257,76	-R\$ 144.435,65	-R\$ 146.646,88
<b>Ornamentação e acessórios (edredon, veu, algodão, jornal )</b>	-R\$ 45.600,00	-R\$ 46.298,11	-R\$ 47.006,91	-R\$ 47.726,56	-R\$ 48.457,23
<b>Invol biodegradável (revestimento da urna)</b>	-R\$ 38.400,00	-R\$ 38.987,88	-R\$ 39.584,77	-R\$ 40.190,79	-R\$ 40.806,09
<b>Carros/ Manutenção (troca de óleo, pneus, seguros, ipva, licenciamento, pastilha de freios)</b>	-R\$ 78.000,00	-R\$ 79.194,14	-R\$ 80.406,56	-R\$ 81.637,54	-R\$ 82.887,37
<b>Materias para higienização ( água oxigenada, álcool, pinça, maquiagem)</b>	-R\$ 14.400,00	-R\$ 14.620,46	-R\$ 14.844,29	-R\$ 15.071,55	-R\$ 15.302,28
<b>Abastecimento</b>	-R\$ 114.000,00	-R\$ 115.745,28	-R\$ 117.517,28	-R\$ 119.316,41	-R\$ 121.143,08
<b>Produtos para Tanatopraxia</b>	-R\$ 40.800,00	-R\$ 41.424,63	-R\$ 42.058,82	-R\$ 42.702,71	-R\$ 43.356,47
<b>Serviços Gratuitos</b>	-R\$ 133.713,72	-R\$ 135.760,81	-R\$ 137.839,23	-R\$ 139.949,48	-R\$ 142.092,03
<b>Depreciação</b>	-R\$ 329.313,40	-R\$ 329.313,40	-R\$ 329.313,40	-R\$ 329.313,40	-R\$ 329.313,40
<b>Resultado Bruto</b>	R\$ 1.991.053,57	R\$ 2.026.577,16	R\$ 2.062.644,60	R\$ 2.099.264,21	R\$ 2.136.444,45
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	-R\$ 1.225.200,00	-R\$ 1.243.957,16	-R\$ 1.263.001,49	-R\$ 1.282.337,37	-R\$ 1.301.969,28
<b>Custo Administrativo</b>	-R\$ 553.200,00	-R\$ 561.669,20	-R\$ 570.268,06	-R\$ 578.998,56	-R\$ 587.862,72
<b>Custo com Pessoal</b>	-R\$ 672.000,00	-R\$ 682.287,96	-R\$ 692.733,43	-R\$ 703.338,81	-R\$ 714.106,56
<b>Lucro Antes do IR</b>	R\$ 765.853,57	R\$ 782.620,00	R\$ 799.643,11	R\$ 816.926,84	R\$ 834.475,17
<b>IRPJ/ CSLL</b>	-R\$ 236.390,21	-R\$ 242.090,80	-R\$ 247.878,66	-R\$ 253.755,12	-R\$ 259.721,56
<b>Lucro Líquido</b>	R\$ 529.463,36	R\$ 540.529,20	R\$ 551.764,45	R\$ 563.171,71	R\$ 574.753,61
<b>Margem Líquida (LL/RB) (%)</b>	R\$ 13,67	R\$ 13,75	R\$ 13,82	R\$ 13,89	R\$ 13,96
<b>EBITDA</b>	R\$ 1.095.166,97	R\$ 1.111.933,40	R\$ 1.128.956,51	R\$ 1.146.240,24	R\$ 1.163.788,57
<b>Margem EBITDA (EBITDA/RB) (%)</b>	R\$ 28,28	R\$ 28,28	R\$ 28,28	R\$ 28,28	R\$ 28,28

Fonte: Elaboração Própria

	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>Urnas particulares Básicas</b>	26	26	27	27	28	28

Urnas particulares Intermediárias	19	20	20	20	21	21
Urnas particulares luxo	16	16	17	17	17	17
Salas de Velório (Locação)	43	44	44	45	46	47
Flores	76	77	78	79	80	81
Cremação	3	3	3	3	3	3
Serviços Gratuitos Mês	10	10	10	10	10	10
Tanatopraxia (60% dos Óbitos)	37	37	38	38	39	40
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Receita	4.178.920,33	4.242.897,39	4.307.853,90	4.373.804,86	4.440.765,50	4.508.751,27
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Serviços Funerário	4.178.920,33	4.242.897,39	4.307.853,90	4.373.804,86	4.440.765,50	4.508.751,27
Impostos Sobre Receita	-R\$ 470.128,54	-R\$ 477.325,96	-R\$ 484.633,56	-R\$ 492.053,05	-R\$ 499.586,12	-R\$ 507.234,52
	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$
IP-ISS	83.578,41	84.857,95	86.157,08	87.476,10	88.815,31	90.175,03
	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$
IP-COFINS	317.597,95	322.460,20	327.396,90	332.409,17	337.498,18	342.665,10
	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$
IP-PIS	68.952,19	70.007,81	71.079,59	72.167,78	73.272,63	74.394,40
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Receita Líquida	3.708.791,79	3.765.571,43	3.823.220,34	3.881.751,81	3.941.179,38	4.001.516,75
	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$
Custo de Serviços Prestados	1.205.284,50	1.223.736,77	1.242.471,53	1.261.493,11	1.280.805,90	1.300.414,36
	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$
Urnas	543.779,36	552.104,34	560.556,76	569.138,59	577.851,80	586.698,41
Materiais de Epi (luvas, máscaras, avental, pinça) e Higienização	-R\$ 11.005,06	-R\$ 11.173,54	-R\$ 11.344,60	-R\$ 11.518,28	-R\$ 11.694,62	-R\$ 11.873,66
	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$
Flores	148.891,97	151.171,43	153.485,78	155.835,57	158.221,33	160.643,61
Ornamentação e acessórios (edredon, veu, velas, algodão, jornal)	-R\$ 49.199,09	-R\$ 49.952,30	-R\$ 50.717,04	-R\$ 51.493,49	-R\$ 52.281,83	-R\$ 53.082,24
	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$
Invol biodegradável (revestimento da urna)	41.430,81	42.065,09	42.709,09	43.362,94	44.026,80	44.700,83
	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$
Carros/ Manutenção (troca de óleo, pneus, seguros, ipva, licenciamento, pastilha de freios)	84.156,33	85.444,72	86.752,83	88.080,97	89.429,45	90.798,56
	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$
Materias para higienização (água oxigenada, álcool, pinça, maquiagem)	-R\$ 15.536,55	-R\$ 15.774,41	-R\$ 16.015,91	-R\$ 16.261,10	-R\$ 16.510,05	-R\$ 16.762,81
	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$
Abastecimento	122.997,71	124.880,74	126.792,60	128.733,73	130.704,57	132.705,59
	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$
Produtos para Tanatopraxia	44.020,23	44.694,16	45.378,40	46.073,12	46.778,48	47.494,63
	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$
Serviços Gratuitos	144.267,38	146.476,04	148.718,51	150.995,31	153.306,97	155.654,02
	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$
Depreciação	329.313,40	329.313,40	329.313,40	329.313,40	329.313,40	329.313,40
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Resultado Bruto	2.174.193,89	2.212.521,27	2.251.435,41	2.290.945,31	2.331.060,08	2.371.788,99
	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$
Despesas Gerais e Administrativas	1.321.901,74	1.342.139,35	1.362.686,80	1.383.548,81	1.404.730,21	1.426.235,89
	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$
Custo Administrativo	596.862,59	606.000,24	615.277,78	624.697,36	634.261,14	643.971,35
	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$	-R\$
Custo com Pessoal	725.039,15	736.139,12	747.409,02	758.851,45	770.469,07	782.264,54

Lucro Antes do IR	R\$ 852.292,16	R\$ 870.381,91	R\$ 888.748,61	R\$ 907.396,49	R\$ 926.329,87	R\$ 945.553,10
IRPJ/ CSLL	-R\$ 265.779,33	-R\$ 271.929,85	-R\$ 278.174,53	-R\$ 284.514,81	-R\$ 290.952,16	-R\$ 297.488,05
Lucro Líquido	R\$ 586.512,82	R\$ 598.452,06	R\$ 610.574,08	R\$ 622.881,69	R\$ 635.377,71	R\$ 648.065,05
Margem Líquida (LL/RB) (%)	R\$ 14,04	R\$ 14,10	R\$ 14,17	R\$ 14,24	R\$ 14,31	R\$ 14,37
EBITDA	R\$ 1.181.605,55	R\$ 1.199.695,31	R\$ 1.218.062,01	R\$ 1.236.709,89	R\$ 1.255.643,27	R\$ 1.274.866,50
Margem EBITDA (EBITDA/RB) (%)	R\$ 28,28	R\$ 28,28	R\$ 28,28	R\$ 28,28	R\$ 28,28	R\$ 28,28

Fonte: Elaboração Própria

O cálculo do **Payback Descontado** considerando as informações sobre o investimento inicial, pensando em uma concessão de 10 anos e com a possibilidade de renovação por igual período utilizando a planilha da DRE projetada para 10 anos.

#### Premissas e Dados:

- **Investimento Inicial Total (Ano 0):**
  - Outorga: R\$ 200.000,00
  - Investimento em obras e infraestrutura: R\$ 3.093.133,98
  - **Total de Investimento Inicial no Ano 0:** R\$ 200.000,00 + R\$ 3.093.133,98= **3.293.133,98** (valor negativo, pois é uma saída de caixa).
  - Considerando este fluxo de desembolso no cálculo do “payback” simplificado..
  -
- **Dados da DRE (Lucro Líquido e Depreciação):** Continuam sendo considerados em **termos reais** (conforme sua clarificação).
- **Taxa Livre de Risco Real:** 6,99% ao ano (do Tesouro IPCA+6,99%).
- **Prêmio de Risco do Projeto Real:** Mantemos a suposição de 4,00% ao ano (real).
- **IPCA Projetado:** Nos quatro primeiros anos, o IPCA foi projetado com base nas estimativas do Boletim Focus. A partir desse período, adotou-se a taxa anual estimada de 3%.

- As despesas relacionadas aos colaboradores foram estimadas com base na Convenção Coletiva de Trabalho 2024–2025, registrada sob o nº MTESP001211/2025, a qual abrange a categoria dos empregados de cemitérios e funerárias particulares, no âmbito das empresas funerárias, conforme documento anexo ao edital.
- **1. Determinação do Custo do Capital (TMA Nominal)**
  1. **TMA Real do Projeto = Taxa Livre de Risco Real + Prêmio de Risco do Projeto Real**
    - TMA Real = 6,99% + 4,00% = **10,99% ao ano.**
  2. **TMA Nominal do Projeto = ((1 + TMA Real) \* (1 + IPCA Projetado)) - 1**
    - TMA Nominal = ((1 + 0,1099) \* (1 + 0,0300)) - 1
    - TMA Nominal = (1,1099 \* 1,0300) - 1
    - TMA Nominal = 1,143197 - 1 = **0,143197 ou aproximadamente 14,32% ao ano.**

Esta **TMA Nominal de 14.32%** será a taxa de desconto utilizada.

Calculando o Nominalização dos Fluxos de Caixa (Lucro Líquido) (Lucro Líquido Nominal = (Lucro Líquido Real)<sub>t</sub> \* (1+IPCA)<sup>t</sup>) em termos reais, refletindo uma inflação de 3,0% ao ano.

Ano	Lucro Líquido Real (R\$)	Investimento	Lucro Líquido Nominal (R\$)	Valor Presente (R\$) (Taxa 14,32%)	Fluxo Acumulado Descontado (R\$)
0	(Investimento)	-R\$ 3.293.133,98		-R\$ 3.293.133,98	-R\$ 3.293.133,98
1	R\$ 529.463,36		R\$ 552.759,75	R\$ 483.519,72	-R\$ 2.809.614,26
2	R\$ 540.529,20		R\$ 587.787,88	R\$ 449.755,20	-R\$ 2.359.859,05
3	R\$ 551.764,45		R\$ 622.805,65	R\$ 416.855,84	-R\$ 1.943.003,21
4	R\$ 563.171,71		R\$ 657.930,48	R\$ 385.204,31	-R\$ 1.557.798,90
5	R\$ 574.753,61		R\$ 691.604,97	R\$ 354.198,75	-R\$ 1.203.600,14
6	R\$ 586.512,82		R\$ 726.927,56	R\$ 325.655,07	-R\$ 877.945,08
7	R\$ 598.452,06		R\$ 763.976,88	R\$ 299.381,32	-R\$ 578.563,75

8	R\$ 610.574,08	R\$ 802.835,26	R\$ 275.200,18	-R\$ 303.363,57
9	R\$ 622.881,69	R\$ 843.588,90	R\$ 252.947,81	-R\$ 50.415,77
10	R\$ 635.377,71	R\$ 886.328,06	R\$ 232.472,90	R\$ 182.057,14

Fonte: Elaboração Própria

O fluxo de caixa acumulado descontado se torna positivo no Ano 9 .

- No final do Ano 10, o saldo ainda é positivo.

Utilizamos a fórmula de interpolação:

$Payback = \text{Ano anterior ao payback} + \frac{\text{Valor presente do ano do } \mathbf{payback}}{\text{Saldo a cumulado no ano anterior}}$

O projeto se paga logo no no Ano 9.

Para a exploração desses serviços, a concessionária deverá realizar todos os investimentos necessários para viabilizar as atividades descritas para a prestação dos serviços funerários e de administração de velórios para a Prefeitura da Estância Turística de São Roque – SP.

São previstos, dentre outros: **(i)** sistemas de monitoramento e segurança; **(ii)** modernização e sinalização das áreas de circulação; **(iii)** revitalizações em geral; **(vi)** ampliação e modernização das áreas de guarda de documentos, sedes administrativas, recepções, refeitórios, vestiários, depósitos, copas e almoxarifados; **(vii)**, implantação de redes de wi-fi;

Em contrapartida, pela exploração dos serviços objetos da CONCESSÃO e dos investimentos necessários para viabilizar a prestação adequada desses serviços, a CONCESSIONÁRIA fará jus a uma remuneração composta pela cobrança de tarifa dos serviços ofertados aos USUÁRIOS população, com exceção aos contemplados com as gratuidades estabelecidas em lei e todas as receitas acessórias da concessionária.

A Concessionárias irá arrecadar diretamente dos usuários dos serviços ofertados conforme a tabela tarifária definida pelo poder concedente, de acordo com todas as suas características: valores e gratuidades.

## **ANEXO I - CUSTOS DE INVESTIMENTOS**

Referidas informações constam de forma detalhada no Estudo Técnico Operacional. Este anexo, apenas esclarece o valor dos investimentos a serem realizados nos velórios existentes nos Cemitérios da Paz e Cemitério do Cambará.

A primeira etapa de uma obra é a realização de um levantamento topográfico do terreno para a elaboração dos projetos:

- ✓ Arquitetura;
- ✓ Estrutural;
- ✓ Instalações Elétricas;
- ✓ CFTV (Câmeras);
- ✓ Hidráulico;
- ✓ Paisagismo.

**Os custos da obra são compostos de acordo com custos diretos, que estão relacionados diretamente à execução da obra, como:**

- ✓ **Contratação de profissionais;**
- ✓ **Matéria-prima;**

Custos indiretos, que não estão relacionados diretamente à obra, como:

- ✓ **Aluguel e aquisição de equipamentos;**
- ✓ **Seguros e taxas (nota fiscal);**
- ✓ **Entre outros.**

Os valores foram calculados pelo CUB (Custo Unitário Básico), é um indicador que calcula os custos de uma obra por metro quadrado e já existe há mais de 40 anos. O CUB foi instituído pela Lei nº 4.591/64 com o objetivo de

equilibrar a formação de preços do mercado imobiliário.

Principal indicador do setor da construção, é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O preço básico é determinado por metro quadrado (CUB/m<sup>2</sup>) e a apuração dos valores tem como referência padrão:

$$\text{C.U.B.} = \frac{\text{Materiais} + \text{Mão de Obra} + \text{Equipamentos}}{\text{Área Construída}}$$

- ✓ As intervenções usaram como base de cálculo os valores da média do CUB/m<sup>2</sup> - SINDUSCON SP referente a Novembro de 2025. Foi utilizando o valor de construção da tipologia R-1 normal, que é R\$ 2.545,33/m<sup>2</sup> (dois mil quinhentos e quarenta e cinco reais e trinta e três centavos por metros quadrado).Conforme o link: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/ e documento no anexo I desse estudo>.
- ✓ **Os valores referentes às intervenções de Infraestrutura e Outros foram definidos por meio das Tabelas de Custos Unitários da SIURB, referente a Junho de 2025, sem desoneração, conforme anexo I desse estudo.**

**PLANILHA DE INVESTIMENTOS**

ITEM	DESCRIÇÃO	PREÇOS		
		Unid.	Quant.	Total (R\$)
<b>1.</b>	<b>Reforma do telhado.</b>			
1.1	Executar a reforma das calhas e telhado, realizando os reparos necessários para estrutura e vedação.	Vb	1,0	R\$ 101.139,01
<b>2.</b>	<b>Instalação de sistema de escoamento de água.</b>			
2.1	Instalar a tubulação e sistema para o escoamento da água da calha, devido infiltrações para contenção da chuva no velório.	Vb	1,0	R\$ 108.919,89
<b>3.</b>	<b>Reforma da hidráulica existente.</b>			
3.1	Reforma do sistema atual, devido canos quebrados, infiltrações por todo o velório, infiltração até por sistemas elétricos.	Vb	1,0	R\$ 108.919,89
<b>4</b>	<b>Contenção da chuva nas salas de velório e do espaço de estar.</b>			
4.1	Falta de vedação correta das esquadrias e infiltrações através de tomadas e ventiladores, alagam salas dos velórios e espaço de estar impossibilitando o uso durante as chuvas.	Vb	1,0	R\$ 155.605,16
<b>5.</b>	<b>Instalação de novo sistema de Fossa Séptica.</b>			
5.1	Sistema de fossa séptica atual instalado em nível inferior ao da saída, como remediação uniu a existente do banheiro, portanto não tem o tratamento completo para escoamento correto e tem mau cheiro. Será necessário ser refeito o sistema.	Vb	1,0	R\$ 77.802,58
<b>6.</b>	<b>Reforma da rede de esgoto.</b>			
6.1	Necessário reformar o sistema de esgoto, devido a reestruturação de cozinha para a sala de administração, apresenta mau cheiro, com tubulação exposta demonstrando a necessidade.	Vb	1,0	R\$ 62.242,56
<b>7.</b>	<b>Reforço estrutural do local.</b>			
7.1	Necessário reforço estrutural e análise da fundação, estão com fissuras e rachaduras grandes em elementos construtivos.	Vb	1,0	R\$ 233.407,75
<b>8.</b>	<b>Reforma em toda a elétrica do local.</b>			
8.1	Execução de novo sistema elétrico na área externa e interna (atual é muito antigo), com infiltração em alguns pontos.	Vb	1,0	R\$ 77.803,20
<b>9.</b>	<b>Resistência no gradil externo.</b>			
9.1	Recuperação do gradil e muro de proteção do entorno.	Vb	1,0	R\$ 31.049,00
<b>10.</b>	<b>Melhoria do Sistema de Monitoramento</b>			
10.1	Infraestrutura para ampliação do sistema de monitoramento, para segurança.	Vb	1,0	R\$ 40.000,00
<b>11.</b>	<b>Substituição de pisos e revestimentos internos e externos.</b>			
11.1	Recuperação dos passeios externos, substituição de pisos e revestimentos internos e externos.	Vb	1,0	R\$ 155.605,16
<b>12.</b>	<b>Prever sinalização horizontal e vertical.</b>			
12.1	Novas sinalizações de acesso ao público e para PNE, informações gerais e de setores, trazendo segurança.	Vb	1,0	R\$ 21.500,00
<b>13.</b>	<b>Ampliação dos Sistemas de Iluminação.</b>			
13.1	Infraestrutura para ampliação de iluminação nas ruas.	Vb	1,0	R\$ 49.000,00
<b>14</b>	<b>Plano de modernização, revitalização de áreas existentes.</b>			
14.1	Adequação de layout e reforma, da sala do refeitório, sala de ornamentação, sala de descanso, estoque de urnas, sala para coroa de flores, sala de administração, salas dos velórios, sala de homenagens, estoque do mezanino e banheiros.	Vb	1,0	R\$ 1.615.980,75
<b>15.</b>	<b>Revitalização do Espaço Ecumênico do Cemitério do Cambará</b>			
15.1	Revitalização através de pintura externa e interna, limpeza e polimento de piso interno e externo. Infraestrutura para toda a elétrica, será necessário nova. Esquadrias existentes precisam de limpeza ou troca de vidros e verificar vedação. Polimento do teto de madeira. Verificar escoamento encanamento de água devido a infiltrações. Necessário nova compra de móveis.	Vb	1,0	R\$ 254.159,03
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>R\$ 3.093.133,98</b>

## CRONOGRAMA DE OBRA

Segue abaixo o cronograma da obra, elaborado com base nos itens de custos relacionados na planilha de investimentos, referente ao item 6.0 – Custos de Investimentos deste estudo

PLANILHA DE INVESTIMENTOS														
TOTAL DO INVESTIMENTO														
ITEM	ATIVIDADE	DURAÇÃO (mês)	MÊSES											
			1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	
<b>1.</b>	<b>Reforma do telhado no Velório.</b>													
1.1	Executar a reforma das calhas e telhado, realizando os reparos necessários para estrutura e vedação.	2	■	■										
<b>2.</b>	<b>Instalação de sistema de escoamento de água no Velório.</b>													
2.1	Instalar a tubulação e sistema para o escoamento da água da calha, devido infiltrações para contenção da chuva.	3	■	■	■									
<b>3.</b>	<b>Reforma da hidráulica existente no Velório.</b>													
3.1	Reformar sistema atual hidráulico.	2			■	■								
<b>4</b>	<b>Contenção da chuva nas salas de velório e do espaço de estar no Velório.</b>													
4.1	Fazer a vedação correta das esquadrias e infiltrações.	2			■	■								
<b>5.</b>	<b>Instalação de novo sistema de Fossa Séptica no Velório.</b>													
5.1	Será necessário ser refeito o sistema de fossa séptica.	2			■	■								
<b>6.</b>	<b>Reforma da rede de esgoto no Velório.</b>													
6.1	Necessário reformar o sistema de esgoto.	3			■	■	■							
<b>7.</b>	<b>Reforço estrutural do local no Velório.</b>													
7.1	Executar reforço estrutural e análise da fundação.	3				■	■	■						
<b>8.</b>	<b>Reforma em toda a elétrica do local no Velório.</b>													
8.1	Execução de novo sistema elétrico na área externa e interna.	3				■	■	■						
<b>9.</b>	<b>Resistência no gradil externo no Velório.</b>													
9.1	Recuperar gradil e muro de proteção do entorno.	2							■	■				
<b>10.</b>	<b>Melhoria do Sistema de Monitoramento no Velório.</b>													
10.1	Realizar a infraestrutura e ampliação do sistema de monitoramento.	3							■	■	■			
<b>11.</b>	<b>Substituição de pisos e revestimentos internos e externos no Velório.</b>													
11.1	Recuperar passeios externos, substituir pisos e revestimentos internos e externos.	3							■	■	■			
<b>12.</b>	<b>Prever sinalização horizontal e vertical no Velório.</b>													
12.1	Prever novas sinalizações de acesso e ao público.	2								■	■			
<b>13.</b>	<b>Ampliação dos Sistemas de Iluminação no Velório.</b>													
13.1	Prever infraestrutura para ampliação de iluminação nas ruas.	3								■	■	■		
<b>14</b>	<b>Plano de modernização, revitalização de áreas existentes no Velório.</b>													
14.1	Adequar de layout e reforma completa de ambientes do velório, além da compra de novos mobiliários e ar condicionado.	3											■	
<b>15.</b>	<b>Revitalização do Espaço Ecumênico do Cemitério do Cambará</b>													
15.1	Revitalizar por completo o espaço, incluindo pisos, elétrica, hidráulica, esquadrias e forro. Necessário compra de mobiliários.	6	■	■	■	■	■	■						



## ANEXO II

**Boletim Econômico - Novembro de 2025**

**Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100**

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26
mai/25	297,41	0,65	1,35	4,04	333,22	1,34	1,49	3,46	258,58	-0,35	1,12	4,91	305,97	1,64	1,79	3,24
jun/25	300,13	0,91	2,28	4,17	338,43	1,56	3,08	3,88	258,49	-0,04	1,09	4,57	311,28	1,74	3,55	4,21
jul/25	302,21	0,70	2,99	4,46	342,31	1,15	4,26	4,84	258,52	0,01	1,10	3,85	315,78	1,45	5,05	5,49
ago/25	302,85	0,21	3,20	4,31	343,05	0,22	4,49	4,80	258,99	0,18	1,29	3,53	317,19	0,45	5,52	5,67
set/25	303,37	0,17	3,38	4,15	343,28	0,07	4,56	4,77	259,85	0,33	1,62	3,19	317,19	0,00	5,52	5,52
out/25	303,82	0,15	3,53	3,92	343,36	0,02	4,58	4,76	260,69	0,32	1,95	2,63	317,84	0,21	5,74	5,74
nov/25	304,64	0,27	3,81	3,98	344,15	0,23	4,82	4,97	261,59	0,35	2,30	2,50	317,84	0,00	5,74	5,74

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, novembro de 2025**

	R\$/m <sup>2</sup>	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.203,96	56,86
Material	854,75	40,37
Despesas Administrativas	58,61	2,77
<b>Total</b>	<b>2.117,32</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 175,93%

**Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, novembro de 2025 em R\$/m<sup>2</sup>**

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m <sup>2</sup>	% mês	Custo m <sup>2</sup>	%mês	Custo m <sup>2</sup>	% mês		
<b>R-1</b>	2.080,78	0,28	<b>R-1</b>	2.545,33	0,26	<b>R-1</b>	3.084,53	0,26
<b>PP-4</b>	1.941,08	0,33	<b>PP-4</b>	2.372,48	0,25	<b>R-8</b>	2.487,53	0,25
<b>R-8</b>	1.850,22	0,32	<b>R-8</b>	2.117,32	0,27	<b>R-16</b>	2.695,45	0,27
<b>PIS</b>	1.441,38	0,38	<b>R-16</b>	2.057,91	0,27			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

**Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, novembro de 2025 em R\$/m<sup>2</sup>**

**CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)**

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m <sup>2</sup>	% mês		Custo m <sup>2</sup>	% mês
<b>CAL-8</b>	2.455,66	0,28	<b>CAL-8</b>	2.598,55	0,28
<b>CSL-8</b>	2.118,44	0,26	<b>CSL-8</b>	2.280,92	0,25
<b>CSL-16</b>	2.825,06	0,28	<b>CSL-16</b>	2.983,12	0,25
	Custo m <sup>2</sup>	% mês			
<b>RP1Q</b>	2.261,02	0,33			
<b>GI</b>	1.202,24	0,27			

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

**Boletim Econômico - Novembro de 2025**

**Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, novembro de 2025**

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	9,33	0,00
Pedreiro	11,28	0,18
Carpinteiro	11,53	0,61
Armador	11,62	0,00
Eletricista	11,95	0,17
Encanador	11,75	0,26
Pintor	11,79	0,17

**Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, novembro de 2025**

Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	68,24	0,00

**Boletim Econômico - Novembro de 2025**

**Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, novembro de 2025**  
**Ordem decrescente de variação percentual no mês**

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	62,16	2,61	3,19	3,34 *
2	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m <sup>2</sup>	19,08	1,92	6,89	7,80 *
3	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm <sup>2</sup>	rolo	158,75	1,36	6,37	6,28 *
4	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	844,97	1,17	4,35	6,11 *
5	Alimentação tipo marmitex n° 8	unidade	16,17	1,13	4,26	5,48 *
6	Tinta látex branca PVA	lata	296,93	0,96	4,18	4,33 *
7	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	35,88	0,84	5,47	5,31 *
8	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	99,31	0,84	0,88	2,15 *
9	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m <sup>2</sup>	514,75	0,76	8,27	8,48 *
10	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	67,22	0,64	1,93	1,93 *
11	Emulsão asfáltica c/elastômero p/impem.	kg	16,04	0,56	6,86	6,51 *
12	Areia média lavada	m <sup>3</sup>	141,00	0,46	-0,63	-1,07
13	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	38,94	0,39	8,08	8,41 *
	<b>CUB- Materiais</b>	<b>R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>854,75</b>	<b>0,35</b>	<b>2,30</b>	<b>2,50 *</b>
14	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m <sup>2</sup>	110,14	0,35	5,53	6,05 *
15	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	283,11	0,31	-0,11	-0,08 *
16	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	99,80	0,30	5,62	5,62 *
17	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	181,25	0,29	3,24	3,52 *
	<b>IGP-M -Novembro/2025</b>	<b>Índice</b>	<b>1185,18</b>	<b>0,27</b>	<b>-1,03</b>	<b>-0,11</b>
18	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	5,06	0,20	7,89	7,20 *
19	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m <sup>2</sup>	463,74	0,17	11,82	11,82 *
20	Concreto FCK=25 MPa	m <sup>3</sup>	534,40	0,14	5,17	5,73 *
21	Brita 2	m <sup>3</sup>	148,02	0,11	2,31	2,48 *
22	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m <sup>2</sup>	30,01	0,10	7,10	7,10 *
23	Chapa compensado plastificado 18mm	m <sup>2</sup>	57,41	0,07	-0,10	-0,35
24	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	6,90	0,00	-7,63	-7,51
25	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m <sup>2</sup>	26,39	-0,04	5,01	5,77 *
26	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	435,11	-0,35	4,42	4,42 *
27	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	277,70	-0,87	4,79	4,56 *

(\*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M

**Boletim Econômico - Novembro de 2025**

**Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, novembro de 2025**  
**Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses**

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m <sup>2</sup>	463,74	0,17	11,82	11,82
2	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m <sup>2</sup>	514,75	0,76	8,27	8,48
3	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	38,94	0,39	8,08	8,41
4	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m <sup>2</sup>	19,08	1,92	6,89	7,80
5	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	5,06	0,20	7,89	7,20
6	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m <sup>2</sup>	30,01	0,10	7,10	7,10
7	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	16,04	0,56	6,86	6,51
8	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm <sup>2</sup>	rolo	158,75	1,36	6,37	6,28
9	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	844,97	1,17	4,35	6,11
10	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m <sup>2</sup>	110,14	0,35	5,53	6,05
11	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m <sup>2</sup>	26,39	-0,04	5,01	5,77
12	Concreto FCK=25 MPa	m <sup>3</sup>	534,40	0,14	5,17	5,73
13	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	99,80	0,30	5,62	5,62
14	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	16,17	1,13	4,26	5,48
15	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	35,88	0,84	5,47	5,31
16	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	277,70	-0,87	4,79	4,56
17	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	435,11	-0,35	4,42	4,42
18	Tinta látex branca PVA	lata	296,93	0,96	4,18	4,33
19	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	181,25	0,29	3,24	3,52
20	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	62,16	2,61	3,19	3,34
	CUB- Materiais	R\$/m <sup>2</sup>	854,75	0,35	2,30	2,50
21	Brita 2	m <sup>3</sup>	148,02	0,11	2,31	2,48
22	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	99,31	0,84	0,88	2,15
23	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	67,22	0,64	1,93	1,93
24	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	283,11	0,31	-0,11	-0,08
	IGP-M -Novembro/2025	Índice	1185,18	0,27	-1,03	-0,11
25	Chapa compensado plastificado 18mm	m <sup>2</sup>	57,41	0,07	-0,10	-0,35
26	Areia média lavada	m <sup>3</sup>	141,00	0,46	-0,63	-1,07
27	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	6,90	0,00	-7,63	-7,51

## **Conclusão do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira para a Concessão de Serviços Funerários e Administração de Velórios em São Roque – SP**

O presente estudo técnico avaliou a viabilidade econômico-financeira para a concessão onerosa dos serviços funerários e de administração de velórios no município da Estância Turística de São Roque – SP.

### **Principais Aspectos e Premissas:**

- **Investimentos e Infraestrutura:** A concessionária será responsável por investimentos significativos na modernização e revitalização do Velório do Cemitério da Paz (área total de 664,13 m<sup>2</sup>) e da Capela do Cemitério do Cambará (área de 42,40 m<sup>2</sup>). Isso inclui reformas estruturais, sistemas elétricos, hidráulicos, de esgoto, instalação de sistemas de monitoramento, substituição de pisos, ampliação de iluminação, aquisição de mobiliário, e adequação às normas sanitárias e ambientais. O total de investimentos previstos no modelo é de R\$ 3.093.133,98 ao longo de 12 meses, além de uma outorga de R\$ 200.000,00. Os custos de obra foram calculados utilizando o Custo Unitário Básico (CUB) do SINDUSCON SP, com base na tipologia R-1 normal, no valor de R\$ 2.545,33/m<sup>2</sup>
- **Equilíbrio Econômico-Financeiro:** A concessionária arcará com todos os custos de manutenção do serviço, sendo remunerada pelas tarifas públicas cobradas dos usuários e suas receitas acessórias, garantindo o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, conforme a Lei de Concessões (Lei nº 8.987/95). Eventuais desequilíbrios poderão levar à revisão tarifária.
- **Gestão e Operação:** A gestão dos serviços será coordenada pela Concessionária, com equipe técnica e operacional exigida no edital e posterior contrato. É exigida a implementação de um sistema

informatizado, uma Central de Atendimento 24 horas e uma clínica de preparação de corpos no município.

- **Projeção da Demanda:** Em 2024, foram registrados 677 óbitos em São Roque, sendo 97 serviços sociais e 580 particulares. A taxa de crescimento anual composta (CAGR) de óbitos utilizada no modelo é de 1,53% ao ano.
- **Premissas Fiscais e Tributárias:** O modelo adota o regime de Lucro Real, com PIS de 1,65%, COFINS de 7,60%, ISS de 2,00%, IRPJ de 15% (mais 10% sobre lucro acima de R\$ 20 mil/mês) e CSLL de 9%.
- **Rentabilidade:** A análise de viabilidade considerou a projeção da Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) para um período de 10 anos. A Taxa Mínima de Atratividade (TMA) nominal do projeto foi calculada em aproximadamente 15,21% ao ano, com base na Taxa Livre de Risco Real (Tesouro IPCA+ de 7,31%) e um prêmio de risco de 4,00%.

A concessão dos serviços funerários e de administração de velórios para a Prefeitura da Estância Turística de São Roque – SP apresenta-se como um modelo promissor para a modernização e qualificação dos serviços à população.

A alocação da responsabilidade pelos investimentos e a gestão operacional à iniciativa privada, sob a rigorosa fiscalização municipal, visa assegurar a continuidade, a universalidade e a humanização do atendimento, com a expectativa de melhoria contínua da infraestrutura e dos processos, em conformidade com as diretrizes legais e os parâmetros de qualidade estabelecidos nos anexos técnicos.



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: B4E6-9B1E-0C36-D774

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ MARINA MENEZES DE MAGALHAES RIBEIRO (CPF 424.XXX.XXX-88) em 19/01/2026 11:44:37  
GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://saoroque.1doc.com.br/verificacao/B4E6-9B1E-0C36-D774>