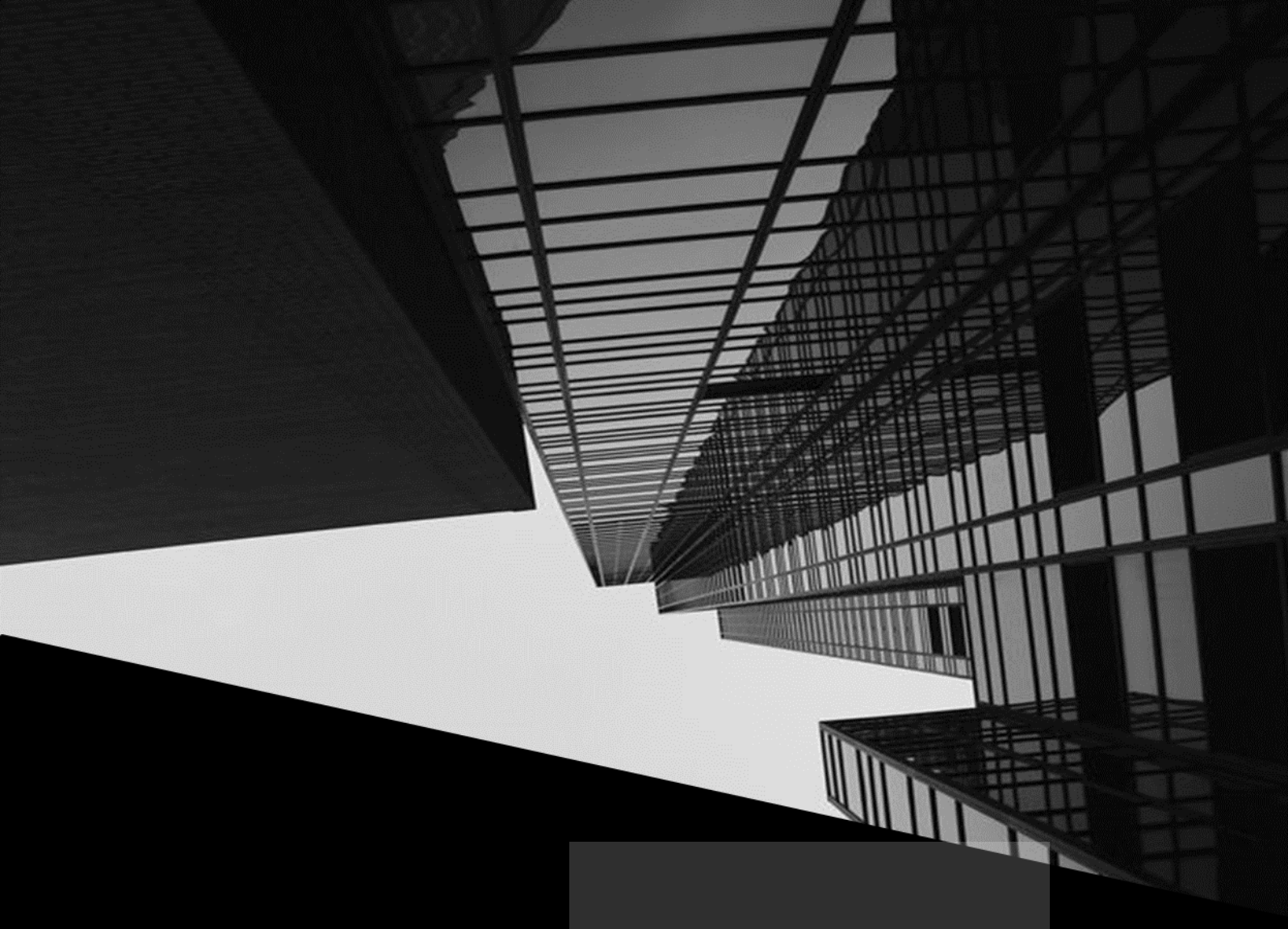


MÉRITO CEMITÉRIOS FII

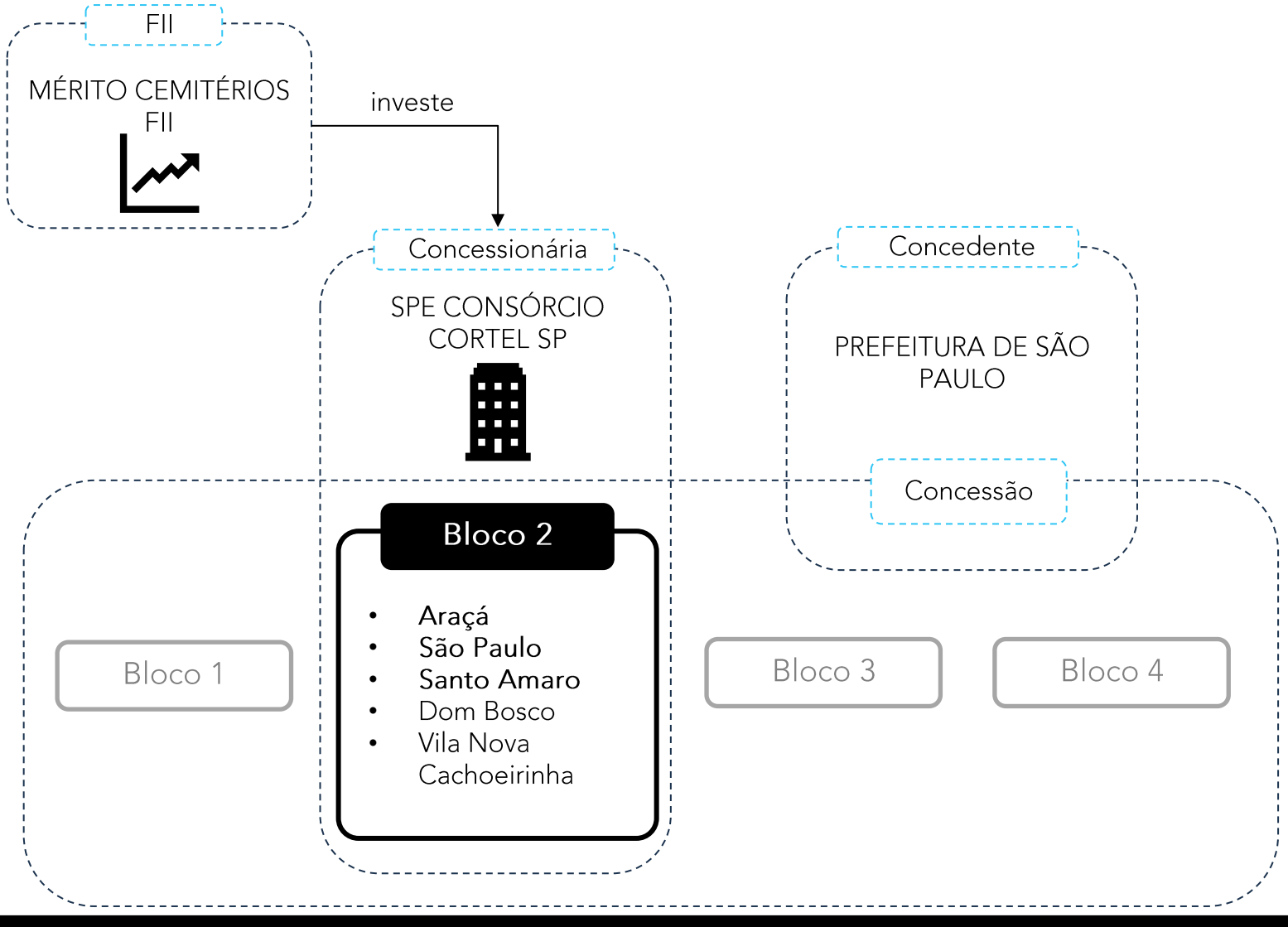
MÉRITO INVESTIMENTOS

Outubro 2026

O Fundo

O Mérito Cemitérios FII (MCEM) foi constituído com o objetivo de investimento a longo prazo em ativos do segmento funerário.

O Fundo nasceu em 2022 com a oportunidade de participar da concessão dos cemitérios municipais realizada pela Prefeitura de São Paulo. Para essa finalidade, foi constituída a SPE Consórcio Cortel SP, que arrematou o bloco 2 da licitação para realizar a gestão dos cemitérios: Araçá, São Paulo, Santo Amaro, Dom Bosco e Vila Nova Cachoeirinha. O contrato com a Prefeitura prevê a concessão deste serviço pelo prazo de 25 anos.



Gestão:
Mérito Investimentos

Tipo ANBIMA:
Títulos e Val. Mob.

Vencimento do Fundo:
Prazo Indeterminado

Taxa de Administração:
1,3% a.a. sobre o PL

Administração:
Mérito DTVM

Início do Fundo:
Out-2022

Público Alvo:
Investidores Qualificados

Taxa de Performance:
20% sobre o que exceder o CDI

Cemitérios sob Gestão

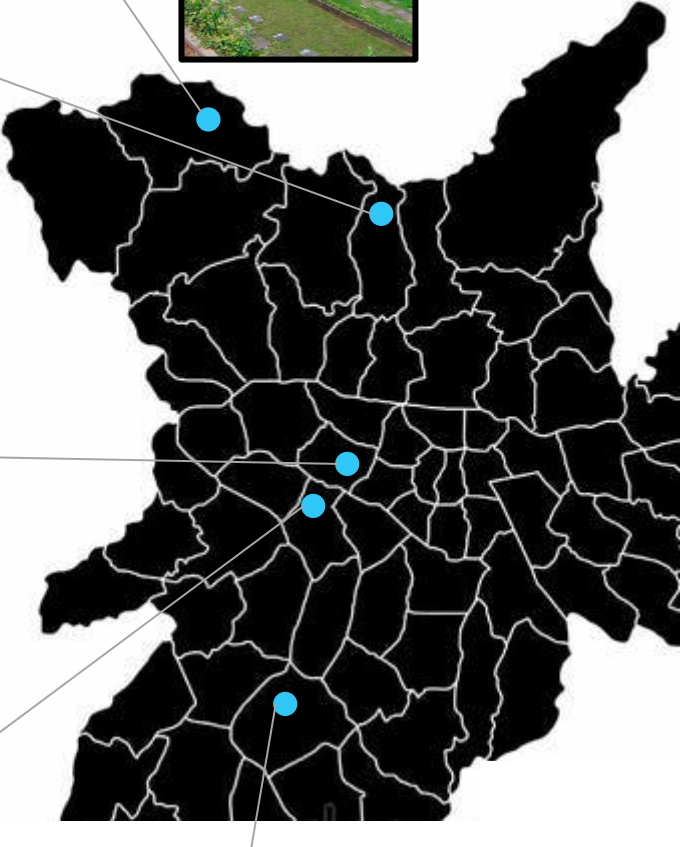
Atualmente, a carteira do MCEM é composta integralmente pela participação no Bloco 2 da Concessão dos cemitérios de São Paulo. Desta forma, o Fundo possui hoje sob gestão, através da SPE Consórcio Cortel SP, os cinco cemitérios que compõem o Bloco:

Cemitério Dom Bosco
Inauguração: 1871
Endereço: Estr. do Pinheirinho, 860 – Perus

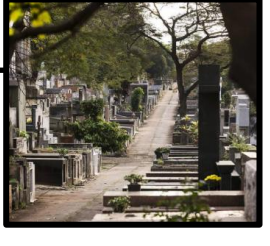


Cemitério Vila Nova Cachoeirinha
Inauguração: 1968
Endereço: Av. João Marcelino Branco - Vila Nova Cachoeirinha





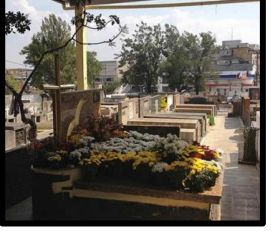
Cemitério Araçá
Inauguração: 1887
Endereço: Av. Dr. Arnaldo, 666 – Sumaré



Cemitério São Paulo
Inauguração: 1926
Endereço: Rua Cardeal Arcoverde, 1250 – Pinheiros



Cemitério Santo Amaro
Inauguração: 1857
Endereço: R. Min. Roberto Cardoso Alves, 186 - Santo Amaro



Fontes de Receita

Além da venda de jazigos, a SPE Consórcio Cortel SP (Concessionária investida do MCEM) realiza a gestão, operação e manutenção dos cemitérios do Bloco 2, sendo responsável por prestar estes serviços no lugar da administração pública pelo prazo de 25 anos.

Em contrapartida a estas obrigações, a Concessionária terá direito aos recursos provenientes das diversas linhas de receitas decorrentes da prestação destes serviços:

Serviços Funerários

- **Translado do corpo**
- **Venda de caixão**
- Preparação do corpo
- Cerimonial e ornamentação

Serviços Cemiteriais

- Venda/Aluguel de ossuário
- Sepultamento
- Cremação
- Exumação
- Manutenção de jazigos

Jazigos

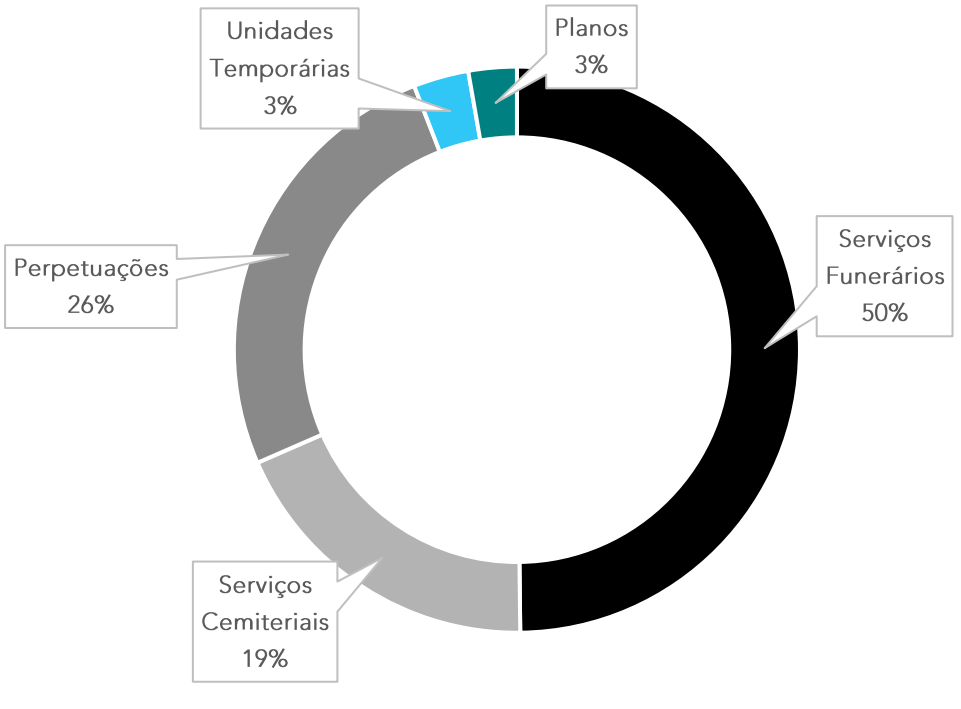
- Venda de jazigos (Perpetuações)
- Aluguel de jazigos (Unidades Temporárias)

Planos

- Planos funerários
- Planos de cremação

Os Serviços Funerários e Cemiteriais podem ser divididos em Serviços Concedidos e Serviços Complementares.

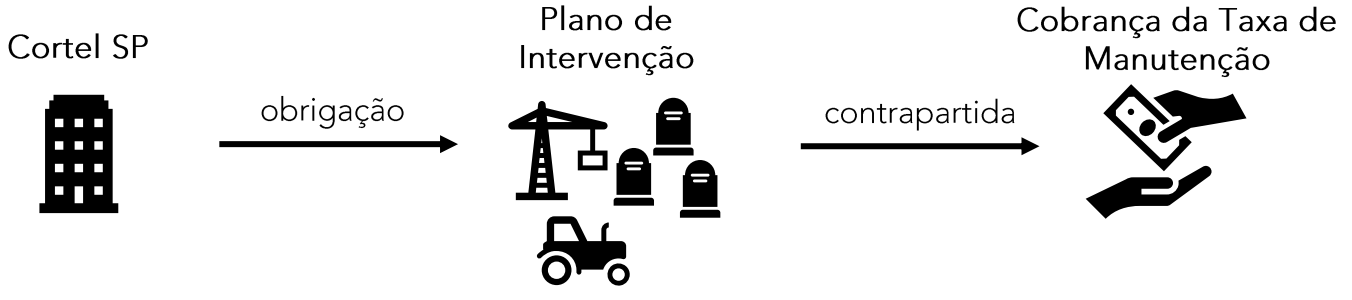
No terceiro trimestre de 2026, o faturamento da SPE Consórcio Cortel SP teve a seguinte distribuição:



Até o momento, ainda não foi iniciado o recebimento da taxa de manutenção de jazigos, importante fonte de receita que terá início após a conclusão das obras nos cemitérios.

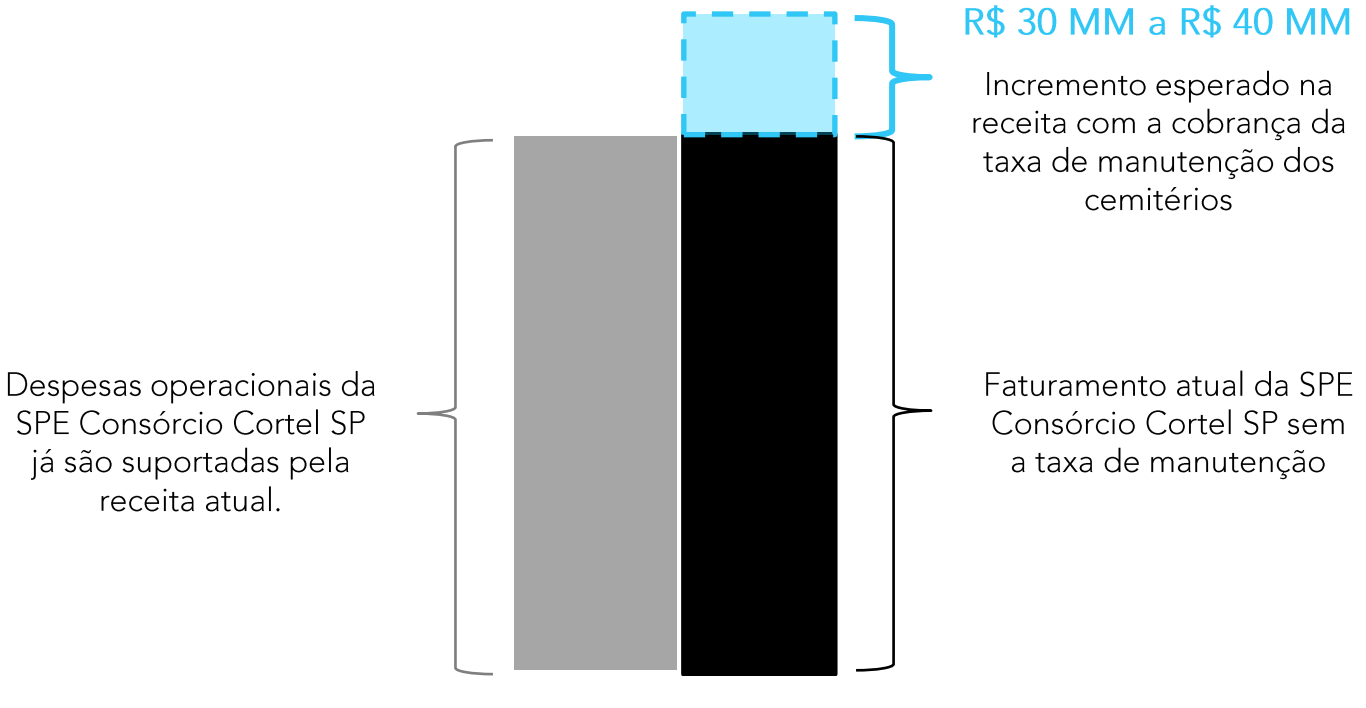
Plano de Intervenção

O Plano de Intervenção é um ponto central da concessão de serviços funerários e cemiteriais da cidade de São Paulo, que determina uma série de reformas, melhorias e expansões (Capex) a serem realizadas nos cemitérios concedidos. A contrapartida é que, uma vez que as obras estiverem concluídas, as concessionárias podem passar a cobrar uma taxa anual pela manutenção dos jazigos e ossuários.



A cobrança da taxa de manutenção é um fator chave na viabilidade econômica da concessão, com potencial para gerar um incremento entre R$ 30 e R$ 40 milhões na receita anual. Este aumento de receita será atingido uma vez que as obras dos cemitérios forem finalizadas - principalmente as do Araçá, São Paulo e Santo Amaro - e após a emissão do termo de conclusão de benfeitorias pela Prefeitura de São Paulo.

Atualmente, o faturamento dos cemitérios é suficiente para cobrir as despesas operacionais recorrentes. Com a cobrança da taxa de manutenção, a SPE terá uma nova fonte de receita sem o acréscimo de novas despesas, o que se converterá integralmente em lucro.



Distribuição de Dividendos

O atraso na liberação da cobrança da taxa de manutenção – uma receita relevante para a SPE Consórcio Cortel SP – impactou o fluxo de caixa previsto para 2026 e, consequentemente, levou à interrupção na distribuição de dividendos para as cotas da subclasse P.

Vale ressaltar que, conforme previsto no regulamento do Fundo, cada cota da subclasse P possui direito ao recebimento do dividendo cumulativo fixo de R$ 8,04 por ano, com data base inicial em 29 de agosto de 2025. Dessa forma, os valores referentes aos meses em que não houver distribuição de dividendos serão acumulados para pagamento futuro, quando o fluxo de caixa do Fundo for suficiente para a retomada das distribuições mensais.

Cenário Atual

Na primeira semana de outubro, foi obtido o Termo de Conclusão de Obras para o cemitério Santo Amaro. Com a entrega das obras formalizada, a cobrança da taxa de manutenção de jazigos e ossuários nesse cemitério será iniciada após cumprido o período de 60 dias a partir da data do Termo de Conclusão. A estratégia do Consórcio será utilizar estes recursos para concluir as obras dos demais cemitérios o mais cedo possível e, assim, liberar a cobrança de suas respectivas taxas de manutenção.

Ainda em outubro, o Consórcio Cortel SP também finalizou as obras do cemitério do Araçá. Com as obras concluídas, o cemitério será agora submetido à análise da SP Regula para emissão do termo de conclusão e posterior início da cobrança da taxa de manutenção de jazigos e ossuários. A reinauguração da capela do Araçá, cuja revitalização fazia parte do plano de intervenção do cemitério, foi destaque no SPTV em outubro (link da matéria).

Obras em Andamento

O andamento das obras, considerando o que já foi executado em caráter emergencial, está resumido no quadro abaixo.

SANTO AMARO		ARAÇÁ		SÃO PAULO	
Item	%Executado	Item	%Executado	Item	%Executado
Velório e Pátio externo	100%	Pavimentação	100%	Entrada	0%
Pavimentação	100%	Velório e pátios externos	100%	Pavimentação	80%
Administração e refeitório	100%	Ossuário individual	100%	Velório	0%
Capela	100%	Muros	100%	Garagem do velório	0%
Iluminação	100%	Paisagismo	100%	Muros	20%
Outros	100%	Outros	100%	Outros	23%
Total	100%	Total	100%	Total	22%

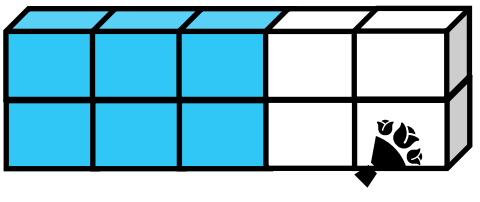
VILA NOVA CACHOEIRINHA		DOM BOSCO	
Item	%Executado	Item	%Executado
Adequação do sepultamento	65%	Adequação do sepultamento	34%
Paisagismo	20%	Crematório	0%
Depósito	0%	Paisagismo	20%
Velório e Pátio	0%	Muros	20%
Ossuário individual	40%	Pavimentação	80%
Outros	13%	Outros	11%
Total	48%	Total	27%

Obras em Andamento: Jazigos Verticais

Parte das obras que foram realizadas em caráter emergencial foram os jazigos verticais dos cemitérios Vila Nova Cachoeirinha e Dom Bosco.

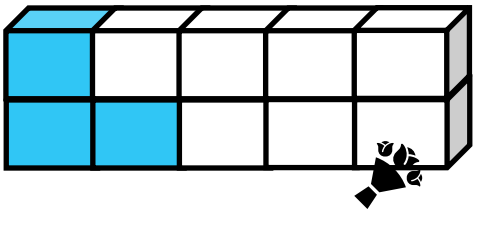
Como parte do programa de expansão, hoje temos em andamento a construção de mais de **350 blocos de jazigos verticais**, com **mais de 40 mil gavetas**, previstos para os **Cemitérios Dom Bosco e Vila Nova Cachoeirinha**:

Vila Nova Cachoeirinha



Realizado	A Realizar
65% 91 blocos 10.920 gavetas	35% 48 blocos 5.734 gavetas

Dom Bosco



Realizado	A Realizar
34% 74 blocos 8.880 gavetas	66% 146 blocos 17.579 gavetas

Conforme determinado pela Prefeitura em Edital, as obras destes jazigos verticais devem ser concluídas até o final da Concessão, que tem prazo de 25 anos.

No entanto, a demanda por sepultamentos tem pedido por uma maior velocidade de construção e, no ritmo atual, as obras seriam finalizadas antes do final de 2028.



MÉRITO CEMITÉRIOS
FII MCEM11

Relação com Investidores

Rua Funchal, 418, 21° Andar
Vila Olímpia, São Paulo - SP

(11) 3386-2555

ri@meritoinvestimentos.com.br