



MÉRITO CEMITÉRIOS FII MCEM11

RELATÓRIO SEMESTRAL

2º Semestre - 2024

Comentário do Gestor

O Mérito Cemitério FII (MCEM) foi constituído com a estratégia de adquirir participação nos cemitérios da licitação realizada pela prefeitura de São Paulo, visando incrementar a receita mensal recorrente gerada pelos cemitérios. O MCEM ingressou com participação de 35% na 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.

SPE Consórcio Cortel SP

• Fontes de Receita

O Consórcio Cortel SP presta diversos serviços, desde a venda de jazigos até a oferta de planos funerários.



No início das operações do Consórcio Cortel SP, em 2023, os cemitérios geravam uma receita mensal recorrente de R\$ 5 milhões. Atualmente, essa receita é cerca de R\$ 7 milhões mensais, **incremento de 40%**. O detalhamento das receitas de cada cemitério será feito no próximo relatório semestral, após a conclusão do relatório periódico de auditoria da SPE.

Além das receitas atuais, também iniciaremos a cobrança da taxa de manutenção nos cemitérios logo após a finalização do Capex de cada um deles (já previsto no edital da licitação). A cobrança dessa taxa acarretará um incremento relevante na receita, cerca de **R\$ 40 milhões por ano** e, desse valor, quase todo o montante será proveniente dos cemitérios **Araçá, São Paulo e Santo Amaro**. Dessa forma, nossa estratégia é concentrar os recursos do Consórcio na finalização dessas obras e benfeitorias.

Comentário do Gestor

SPE Consórcio Cortel SP

Obras e Benfeitorias a Realizar

Atualmente, o Consórcio reinveste todo o lucro da operação na realização do Capex dos cemitérios. Considerando um cenário conservador, projetamos que todas as obras e benfeitorias serão finalizadas até o primeiro trimestre de 2027.

Vale ressaltar que à medida em que as reformas/melhorias são finalizadas em cada cemitério é possível solicitar a vistoria da prefeitura para a obtenção do termo de conclusão de benfeitorias. Após a obtenção desse termo, é iniciada a cobrança da taxa de manutenção.

Já iniciamos esse processo de vistoria para o Cemitério Santo Amaro e nossa projeção é de também iniciar em 2025 os processos de vistoria dos cemitérios Araçá e São Paulo.

Na tabela abaixo listamos os principais itens do Capex de cada um dos cemitérios, incluindo o percentual já realizado:

SANTO AMARO		ARAÇÁ		SÃO PAULO	
Item	%Executado	Item	%Executado	Item	%Executado
Velório e Pátio externo	100%	Pavimentação	20%	Entrada	0%
Pavimentação	90%	Velório e pátios externos	100%	Pavimentação	80%
Administração e refeitório	100%	Ossuário individual	10%	Velório	0%
Capela	100%	Muros	20%	Garagem do velório	0%
Iluminação	100%	Paisagismo	50%	Muros	20%
Outros	99%	Outros	46%	Outros	23%
Total	99%	Total	41%	Total	22%

VILA NOVA CACHOEIRINHA		DOM BOSCO	
Item	%Executado	Item	%Executado
Adequação do sepultamento	23%	Adequação do sepultamento	12%
Paisagismo	20%	Crematório	0%
Depósito	0%	Paisagismo	20%
Velório e Pátio	0%	Muros	20%
Ossuário individual	40%	Pavimentação	80%
Outros	13%	Outros	11%
Total	19%	Total	12%

Cemitérios Sob Gestão

Cemitério Dom Bosco

Inauguração: 1871
Endereço: Estr. do Pinheirinho, 860
– Perus
Área: 224.573,89 m²

Cemitério Vila Nova Cachoeirinha

Inauguração: 1968
Endereço: Av. João Marcelino Branco - Vila Nova Cachoeirinha
Área: 234.573,58 m²

Cemitério São Paulo

Inauguração: 1926
Endereço: Rua Cardeal Arcoverde, 1250 – Pinheiros
Área: 103.052,87 m²

Cemitério Araçá

Inauguração: 1887
Endereço: Av. Dr. Arnaldo, 666 – Sumaré
Área: 221.475,16 m²

Cemitério Santo Amaro

Inauguração: 1857
Endereço: R. Min. Roberto Cardoso Alves, 186 - Santo Amaro
Área: 29.899,65 m²



Obras e Benfeitorias

Cemitério Dom Bosco

As construções dos jazigos verticais seguem em andamento, com um total de 27 blocos já concluídos. Cada bloco comporta 120 gavetas, totalizando 3.240 gavetas entregues.

Antes



Depois



Obras e Benfeitorias

Cemitério Dom Bosco

Antes



Depois



Obras e Benfeitorias

Cemitério Vila Nova Cachoeirinha

As construções dos jazigos verticais seguem em andamento, com um total de 32 blocos já concluídos. Cada bloco comporta 120 gavetas, totalizando 3.840 gavetas entregues.

Antes



Depois



Obras e Benfeitorias

Cemitério Vila Nova Cachoeirinha

Antes



Depois



Obras e Benfeitorias

Nos cemitérios Araçá e Santo Amaro já foram realizadas reformas nas salas de velório. Além disso, nos cinco cemitérios já iniciamos a revitalização dos jazigos que estavam depredados, pavimentação de ruas e digitalização dos livros cemiteriais, o que ajuda a mapear todos os jazigos dos cemitérios.

Além dessas benfeitorias, os cemitérios contam com seguranças em todas as portarias e rondas internas para garantir a segurança local, o que não existia anteriormente.

Cemitério Araçá



Obras e Benfeitorias

Cemitério Araçá

Antes



Depois



Obras e Benfeitorias

Cemitério Santo Amaro

Antes



Depois



Obras e Benfeitorias

Cemitério São Paulo

Antes



Depois



MÉRITO CEMITÉRIOS FII - MCEM11

Relação com Investidores



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



(11) 3386-2555



ri@meritoinvestimentos.com.br