MUNICÍPIO DE SÃO LEOPOLDO

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ESTUDOS TÉCNICOS

MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE PRIVADO PARA MODELAGEM DE DELEGAÇÃO DOS SERVIÇOS CEMITERIAIS

VOLUME 1 – DIAGNÓSTICO

MF KLEIN
ADVOGADOS

VERSÃO R0 – SETEMBRO/2026

OBJETO

AUTORIZAÇÃO	Publicada em 15/05/2026
PRODUTO	MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE PRIVADO PARA MODELAGEM DE DELEGAÇÃO DOS SERVIÇOS CEMITERIAIS
VOLUME	1
VERSÃO	R0
DATA	SETEMBRO/2026

CONTRATANTE

RAZÃO SOCIAL	MUNICÍPIO DE SÃO LEOPOLDO / SECRETARIA DE OBRAS E MOBILIDADE
CNPJ	89.814.693/0001-60
ENDEREÇO	AV. DOM JOÃO BECKER, 754, 5º ANDAR – SÃO LEOPOLDO/RS
CONTATO	gabinete.semov@saoleopoldo.rs.gov.br

CONTRATADA

RAZÃO SOCIAL	MF Klein Advogados (MATEUS KLEIN – SOC. IND. DE ADV.)
CNPJ	29.758.532/0001-74
ENDEREÇO	AV. IPIRANGA, N. 40 – CONJ. 2202 – EDIFÍCIO TREND OFFICE – BAIRRO PRAIA DE BELAS - PORTO ALEGRE/RS
CONTATO	projetos@mfklein.com

VOLUMES

VOLUME 1	DIAGNÓSTICO
VOLUME 2	MODELAGEM TÉCNICO-OPERACIONAL
VOLUME 3	MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA
VOLUME 4	MODELAGEM JURÍDICO-REGULATÓRIA

CONTROLE DE VERSÕES

VERSÃO	DATA	DESCRIÇÃO	RESPONSÁVEL
R0	15 de setembro de 2026	Diagnóstico – Emissão inicial	Autorizada

EQUIPE TÉCNICA

Adv. Mateus Klein | OAB/RS 68.854	Coordenador
Adv. Camila Tagliani Carneiro | OAB/RS 53.540	Membro
Eng. Civil. Fábio Júnior Vieira | CREA/RS 257.749	Membro
Econ. Carlos Henrique Corrêa | CORECON/RS 6821	Membro

MUNICÍPIO DE SÃO LEOPOLDO

Heliomar Franco	Prefeito
Rogel da Silva Corrêa	Secretário de Mobilidade e Obras
David Santos	Secretário Adjunto de Mobilidade e Obras
Roberto Calazans	Secretário Fazenda
Rafael Almeida	Secretário Compras e Licitações
Fernanda Vaz Luft	Procuradoria-Geral do Município
Pâmela Melo da Luz	Chefe de Gabinete da Secretaria de Mobilidade e Obras
Maik Land	Diretor da área de cemitérios
Letícia Muniz	Servidora da área de cemitérios

APRESENTAÇÃO

O escritório MF KLEIN ADVOGADOS apresenta ao MUNICÍPIO DE SÃO LEOPOLDO/RS, o VOLUME 1 referente ao DIAGNÓSTICO, que integra os estudos técnico-operacionais, econômicos e jurídicos para requalificação, modernização, manutenção, operação e exploração dos serviços cemiteriais do município de SÃO LEOPOLDO, RS, seguindo o rito da Manifestação de Interesse Privado (MIP), nos termos da autorização publicada no Diário Oficial dos Municípios em 15 de maio de 2026.

O Município instituiu Grupo de Trabalho, por meio da Portaria n.º 142.508, em 29 de junho de 2026 e publicada no Diário Oficial dos Municípios em 07 de julho de 2026, para acompanhar os estudos técnicos autorizados.

Lista Figuras

Figura 1 – Imagem aérea Cemitério Cristo Rei 11
Figura 2 - Fotos Cemitério Cristo Rei 12
Figura 3 - Imagem aérea Cemitério Pedro Carlos Becker (Feitoria) 16
Figura 4 - Fotos Cemitério Feitoria 16
Figura 5 - Imagem aérea cemitério São Borja 21
Figura 6 - Fotos Cemitério São Borja 21

Lista Tabelas

Tabela 1 - Tabela de Preços Serviços Cemitérios 26

Lista Quadros

Quadro 1 - Indicadores econômicos 7
Quadro 2 - Descrição função, pessoal e finalidade 10

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO 4

1.1 Objetivos 4

1.2 Diretrizes 4

2 RESUMO EXECUTIVO 6

2.1 Diagnóstico do Projeto 6

2.2 Modelagem Técnico-Operacional 6

2.3 Modelagem Econômico-Financeira 7

2.4 Modelagem Jurídico-Regulatória 7

3 DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL 9

3.1 Modelo Atual da Operação dos Serviços 9

3.2 Cemitério Municipal da Cidade (ou Cristo Rei): 10

3.2.1 Relatório Fotográfico 12

3.3 Cemitério Municipal Pedro Carlos Becker (Feitoria): 15

3.3.1 Relatório Fotográfico 16

3.4 Cemitério Municipal São Borja: 20

3.4.1 Relatório Fotográfico 21

4 ESTUDOS DE BENCHMARKING 23

5 ESTUDOS DE DEMANDA E NECESSIDADES 25

1 INTRODUÇÃO

Os estudos técnicos, para REQUALIFICAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO, EXPLORAÇÃO E EXPANSÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS CEMITERIAIS E FUNERÁRIOS do município, são compostos de 4 volumes:

Os estudos estão estruturados em quatro cadernos, a saber:

- Volume 1 – Diagnóstico do Projeto
- Volume 2 – Estudo Técnico Operacional
- Volume 3 – Estudo de Viabilidade Econômica
- Volume 4 – Estudo Jurídico Institucional

A seguir os objetivos e as diretrizes dos estudos.

1.1 Objetivos

Desenvolver subsídios técnicos para tomada de decisão para delegação dos serviços públicos cemiteriais e funerários do município, a fim de garantir que a concessão abranja o atendimento integral às necessidades de sepultamento, manutenção das áreas comuns e privadas, além de adequar o serviço a demandas futuras.

Requalificar a infraestrutura existente, melhorar a eficiência dos serviços funerários e cemiteriais, e elevar o padrão de atendimento aos usuários, garantindo acessibilidade e reparação ambiental.

1.2 Diretrizes

O trabalho foi desenvolvido com os dados fornecidos pelo próprio município e análise de benchmarking no contexto nacional e estrutura-se em quatro áreas fundamentais: diagnóstico das necessidades, modelagem técnico-operacional, modelagem econômico-financeira e modelagem jurídico-regulatória.

O projeto de concessão para os serviços cemiteriais de São Leopoldo visa garantir a requalificação, operação, manutenção, exploração e expansão dos cemitérios públicos, assegurando serviços de qualidade e sustentabilidade ao longo

do contrato. O diagnóstico inicial apontou a necessidade urgente de melhorias nas infraestruturas dos cemitérios: Da Cidade (Cristo Rei), Pedro Carlos Becker (Feitoria) e São Borja, que estão próximos da capacidade máxima e apresentam condições estruturais precárias. Como resposta, o projeto prevê intervenções para modernização e expansão das áreas de sepultamento, reforma de capelas e acessibilidade adequada, além de ações para minimizar o impacto ambiental dos cemitérios, com especial atenção ao tratamento de resíduos e necrochorume.

A modelagem técnico-operacional define diretrizes para a execução de um plano de manutenção preventiva e corretiva das infraestruturas e para a operação dos serviços com foco na eficiência e segurança. O plano de exploração comercial permitirá receitas adicionais, como a venda de jazigos e aluguel de capelas, gerando sustentabilidade financeira. Estabelecem-se também indicadores de desempenho para monitorar a qualidade dos serviços e a satisfação dos usuários, garantindo o cumprimento dos padrões estabelecidos e a continuidade dos serviços.

Na modelagem econômico-financeira, o projeto determina um investimento inicial (CAPEX) para modernização das infraestruturas e estima os custos operacionais (OPEX) anuais, visando um equilíbrio econômico-financeiro com uma estrutura tarifária adequada e ajustável conforme as necessidades do contrato. Com projeções de fluxo de caixa e análise de viabilidade, o contrato busca um retorno de investimento em 20 anos, assegurando a viabilidade financeira e a perenidade dos serviços oferecidos.

Por fim, o arranjo jurídico-regulatório estabelece uma concessão comum, com cláusulas de garantia e penalidades para assegurar a execução do contrato e o cumprimento das normas regulatórias. Define-se um processo de licitação competitivo, regras de fiscalização e monitoramento, e obrigações de licenciamento ambiental para mitigar o impacto ambiental dos cemitérios. Ao término da concessão, os bens serão revertidos ao município em condições adequadas para a continuidade dos serviços.

2 RESUMO EXECUTIVO

O projeto de concessão dos serviços públicos cemiteriais e funerários de Porto Alegre visa à requalificação, gestão, operação, manutenção, exploração e expansão dos cemitérios públicos do município. O objetivo é aprimorar a infraestrutura, garantir a qualidade dos serviços e promover a sustentabilidade financeira e ambiental ao longo de 20 anos de concessão.

Esse projeto é estruturado em quatro cadernos que detalham aspectos específicos: **Diagnóstico, Modelagem Técnico-Operacional, Modelagem Econômico-Financeira e Modelagem Jurídico-Regulatória**.

2.1 Diagnóstico do Projeto

O diagnóstico revela o estado atual dos três cemitérios municipais [Da Cidade (Cristo Rei), Pedro Carlos Becker (Feitoria) e São Borja], evidenciando a necessidade urgente de modernização. A infraestrutura é considerada precária e próxima da capacidade máxima, especialmente porque apresentam limitações significativas para expansão.

Ele aponta que as áreas de sepultamento estão praticamente esgotadas, e as condições de acessibilidade e segurança necessitam de melhorias. Em resposta, são propostas intervenções para assegurar a oferta contínua e sustentável de serviços adequados à população.

2.2 Modelagem Técnico-Operacional

A modelagem técnico-operacional detalha as diretrizes para a implantação de melhorias e a gestão operacional dos cemitérios municipais que no estágio atual não atendem às necessidades do município, sendo que nos espaços existentes não há viabilidade para ampliação dos espaços para sepultamentos, e as questões ambientais envolvidas nas atividades cemiteriais, levaram a proposição com o objetivo de priorizar o uso de tecnologia que envolvam a cremação dos corpos. Este caderno define:

- **Planos de Requalificação e Expansão**: Estruturação de melhorias nas infraestruturas, como capelas, áreas administrativas e acessos.

- **Plano de Manutenção e Operação**: Estabelecimento de rotinas de conservação dos jazigos, manutenção predial, gestão de resíduos e segurança.
- **Gestão Ambiental**: Previsão de ações para mitigação de impactos ambientais, incluindo o tratamento de necrochorume e a gestão de resíduos.

2.3 Modelagem Econômico-Financeira

O caderno econômico-financeiro proposto estabelece a viabilidade do projeto e suas projeções financeiras, considerando as receitas de tarifas e possíveis receitas acessórias. Os principais indicadores de viabilidade incluem:

Quadro 1 - Indicadores econômicos

QUADRO RESUMO	
Valor total do contrato com base no OPEX	R$ 45.737.108,70
Prazo	20 anos
CAPEX	R$ 5.998.231,45
VPL (acionaista)	R$692.778,35
TIR (projeto)	10,61%
Payback projeto	10 anos
Outorga	R$ 2.256.074,13
Prazo implantação	12 meses

Fonte: elaboração própria.

Sendo,

- **CAPEX**: Investimento inicial previsto para a requalificação e modernização da infraestrutura.
- **OPEX**: Estimativa dos custos operacionais para garantir a eficiência dos serviços prestados ao longo do período de concessão.
- **Outorga e Tarifação**: Estrutura tarifária para custeio do serviço, incluindo mecanismos de reajuste e cobrança direta dos usuários, visando garantir o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

2.4 Modelagem Jurídico-Regulatória

O modelo jurídico-regulatória define o arranjo contratual e os mecanismos de regulação que governarão a concessão, com foco na segurança jurídica e na conformidade regulatória.

O proposto é a concessão comum dos serviços com a cobrança de tarifas e preços públicos direto do usuário, tendo em vista que os estudos técnico e econômico demonstraram que os indicadores do projeto em questão preveem ganhos de eficiência, ampliação de investimentos e melhora nos níveis de prestação dos serviços aos usuários, com a garantia de rentabilidade para o concessionário.

O critério de julgamento adotado foi o de maior outorga, estabelecendo um valor mínimo que assegure a cobertura do número anual de sepultamentos e serviços funerários sociais estimados por ano, além de mitigação de impactos ambientais. Esses valores representam o montante que o município deixará de destinar do tesouro para esses serviços, estando em plena conformidade com o estudo de viabilidade econômico-financeira.

O prazo estipulado para a concessão é de 20 anos, que corresponde ao prazo necessário para a realização dos investimentos e mitigação dos impactos ambientais decorrentes da utilização das áreas dos cemitérios; para pagamento dos custos, inclusive os custos de transação, amortização dos investimentos e provimento de retorno ao investidor privado, é que o projeto garante a rentabilidade apenas após o 10º ano.

No projeto as estimativas das receitas acessórias apresentam-se fundamentais para o sucesso do projeto, beneficiando assim, o concessionário e o município. Isto porque, garante a viabilidade do projeto e a recuperação ambiental das áreas.

Este projeto de concessão busca assegurar a prestação contínua, adequada e sustentável dos serviços cemiteriais para São Leopoldo, atendendo às necessidades da população e fortalecendo a eficiência e transparência na administração desses serviços.

3 DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

No presente quadro, apresentamos um diagnóstico da realidade dos cemitérios e serviços cemiteriais no município de São Leopoldo. Preliminarmente, esclarecemos que o Município dispõe de três cemitérios municipais, cuja operação e manutenção são de competência exclusiva no município. O município possui atualmente um total de 19.619 construções funerárias, sendo 14.697 sepulturas em regime de concessão permanente e 4.922 sepulturas temporárias.

A necessidade atual de novos espaços é extrema e de suma importância, havendo carência crítica de túmulos perpétuos, carneiras e gaveteiros. Não há disponibilidade de novas construções funerárias, restando apenas cerca de 5 túmulos disponíveis em cada um dos três cemitérios, liberados pontualmente por meio da retomada de espaços abandonados. Os cemitérios não disponibilizam sepulturas gerais para sepultamento.[1] Apenas no ano de 2025, a Prefeitura de São Leopoldo realizou 102 (cento e dois) sepultamentos sociais.

Atualmente não existe crematório municipal para humanos ou animais (pets), sendo os serviços de cremação prestados exclusivamente pela iniciativa privada no município. Atuam na cidade 6 funerárias autorizadas e 9 cemitérios particulares.

3.1 Modelo Atual da Operação dos Serviços

O arranjo atualmente adotado mantém sob responsabilidade da Prefeitura a administração financeira, a gestão e operação dos cemitérios municipais. A execução cotidiana dos serviços é realizada por empresa terceirizada. O contrato abrange atividades de inumação e exumação, serviços de pedreiro e coveiro, portaria e vigilância, jardinagem, limpeza, apoio administrativo, manutenção e conservação das três unidades, incluindo o fornecimento de materiais, mão de obra e equipamentos.

O Contrato nº 86/2023 foi firmado pelo valor global original de R$ 2.043.571,20, com referência mensal de R$ 170.297,90 no Termo de Referência. As informações atualizadas do município já apontam o pagamento mensal de R$ 174.521,02 pelos serviços cemiteriais, com os valores atualizados.

[1] Conforme informações prestadas pelo Município.

O dado revela que o Município já mantém uma despesa operacional expressiva. Ainda assim, o modelo vigente não tem sido suficiente para enfrentar questões estruturais, como a baixa capacidade disponível, a fragilidade cadastral, a necessidade de requalificação das edificações e os riscos ambientais e patrimoniais observados nas unidades.

Quadro 2 - Descrição função, pessoal e finalidade

Função/serviço	Quantidade mínima	Finalidade
Serviços gerais de limpeza	6 postos	Limpeza de instalações prediais, capelas, escritórios e banheiros.
Coveiro/pedreiro	3 postos	Inumação, exumação, preparo, construção, manutenção e apoio nas sepulturas/carneiras.
Atividades administrativas	3 postos	Atendimento, suporte administrativo, atualização cadastral e apoio ao controle das plantas.
Portaria/vigia	3 postos / 6 pessoas	Vigilância noturna em escala 12x36, um posto por cemitério.
Jardinagem e limpeza	4 postos	Capina, roçada, varrição e manutenção de áreas internas.
Encarregado	1 posto	Coordenação dos serviços nos cemitérios.

Fonte: elaboração própria, com base nos dados e contratos atuais.

O contrato prevê capina e roçada de aproximadamente 65.000 m² por mês, incluídas a limpeza diária das instalações prediais e a destinação ambientalmente adequada dos resíduos de serviços de saúde gerados durante as exumações.

3.2 Cemitério Municipal da Cidade (ou Cristo Rei):

Localizado em área urbana, conta com mais de 10.000 sepulturas mapeadas. Dispõe de uma Capela que, atualmente, serve para serviços administrativos, uma área para suporte às atividades administrativas e operacionais. O cemitério enfrenta graves deficiências de infraestrutura, com registro de vazamentos e presença de vertentes d'água causando transtornos internos, falta de abastecimento de água para limpeza dos túmulos, ausência de manutenção e condições precárias dos banheiros. Possui aproximadamente 3.000 sepulturas em situação de abandono e realizou 50 sepultamentos sociais no exercício de 2025.

Aspectos Construtivos Existentes

O espaço é bastante adensado, contando com túmulos históricos e recentes, gaveteiros e lóculos, pequenas áreas livres ou subutilizadas e edificações de apoio

com níveis distintos de conservação. Apresenta problemas de circulação, manutenção e drenagem.

A área administrativa do cemitério é bem reduzida contando somente com a depósitos de materiais e sanitários em estado precários. A visita in loco e as imagens registram pontos alagamento com possíveis vertentes.

O entorno conta com estacionamento e vias urbanas de acesso. Os muros e demais elementos de fechamento precisam de manutenção. Também há sinais de vulnerabilidade patrimonial, inclusive indícios de depredação e subtração de componentes.

As intervenções mais evidentes envolvem a recuperação dos gaveteiros, a reforma dos banheiros, a elaboração de solução para drenagem, a revisão dos muros, o aperfeiçoamento do controle de acesso e o recadastramento físico das sepulturas.

Segundo informações da Administração, não são realizados velórios no local.

Figura 1 – Imagem aérea Cemitério Cristo Rei



Fonte: Município de São Leopoldo.

As zonas onde estão os túmulos são divididas em quadras, com acessos em grama ou brita conforme o local.

De um modo geral apresenta condições razoáveis de conservação e limpeza bem como acessos adequados em quase sua totalidade necessitando principalmente de capina e roçada para limpeza das áreas de circulação entre os túmulos.

A área das gavetas mortuárias também se encontra em área alagada, sendo que sua estrutura necessita de recuperação.

Este cemitério não dispõe de ossário no local.

3.2.1 Relatório Fotográfico

A seguir as fotos do local:

Figura 2 - Fotos Cemitério Cristo Rei


FEMININO

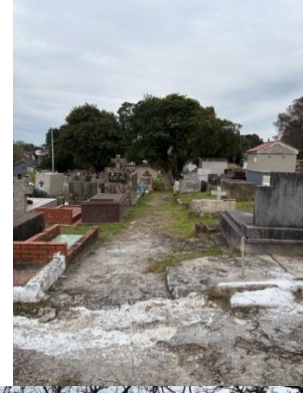


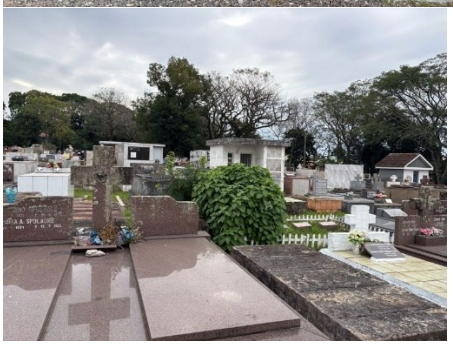








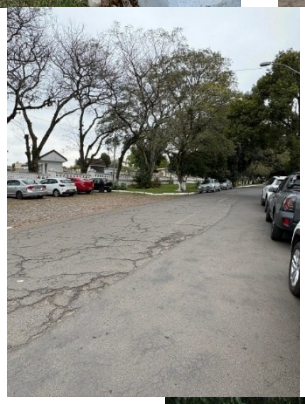







Capelas
MEISTER



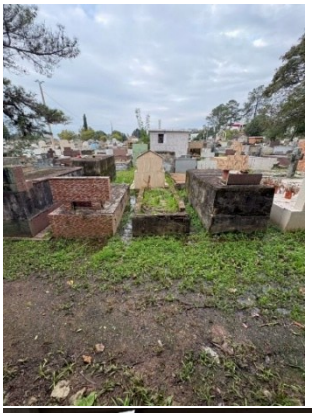
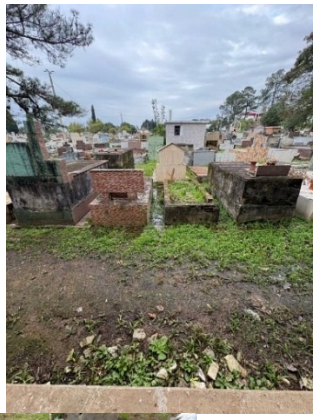






C






Fonte: elaboração própria.

3.3 Cemitério Municipal Pedro Carlos Becker (Feitoria):

Localizado em área urbana, comporta 5.526 sepulturas. Sua estrutura física conta com uma Capela de Velório equipada, copa e banheiros e um escritório administrativo. Apresenta cerca de 2.000 sepulturas em processo de abandono identificadas pela administração e foi responsável por 46 sepultamentos sociais no ano de 2025.

Aspectos Construtivos Existentes

A capela e os ambientes de apoio, que incluem sala, copa e banheiro adaptado, encontram-se em condição relativamente melhor do que as estruturas observadas nas demais unidades. Mesmo assim, o levantamento registrou pendências no forro e nas instalações, além de necessidades relacionadas às áreas externas, à arborização, ao fechamento e à organização dos espaços utilizados pela operação.

Ao fundo da área, foi identificado afundamento do terreno, que precisa ser avaliado para realocação de sepulturas. Hoje o cercamento é em parte de cerca de arames, que são furtados com frequência.

O espaço enfrenta problemas de invasão e depredação. Há poucos espaços disponíveis para ampliação do número de sepulturas. Os passeios não estão bem organizados, demandando de alinhamento dos espaços e facilitação de acessos.

As prioridades incluem padronizar a manutenção, melhorar o fechamento, manejar a vegetação, organizar as áreas operacionais e integrar melhor os ambientes de apoio ao atendimento dos usuários.

O cemitério ainda dispõe de ossário em container, e sua ocupação já se encontra limitada, sendo que nos últimos períodos o espaço também recebeu restos mortais do Cemitério da Cidade.

Figura 3 - Imagem aérea Cemitério Pedro Carlos Becker (Feitoria)



Fonte: Município São Leopoldo

3.3.1 Relatório Fotográfico

A seguir as fotos do local:

Figura 4 - Fotos Cemitério Feitoria












F-01

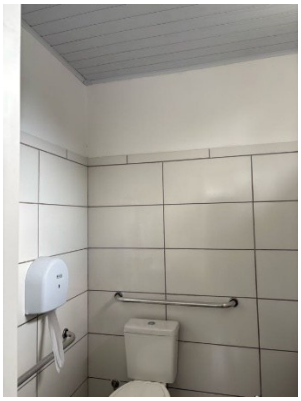
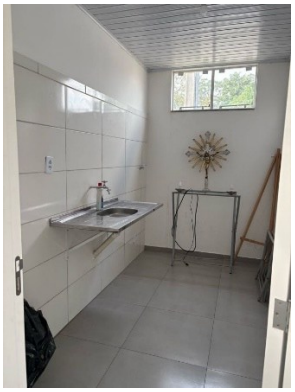


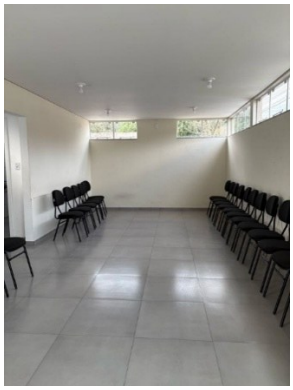























Fonte: elaboração própria.

3.4 Cemitério Municipal São Borja:

Trata-se de um cemitério-jardim, que comporta 3.271 sepulturas e conta com estrutura de apoio administrativo e banheiros em estado precário. Não foram identificadas sepulturas em abandono nesta unidade e foram realizados 6 sepultamentos sociais em 2025.

Seu principal critério de atenção técnica reside no fato de estar localizado em Área de Preservação Permanente (APP), além de sofrer com a invasão frequente de animais de grande porte (cães, cavalos e vacas) que danificam os túmulos.

No local ainda existe um canil para a convivência de 13 cachorros que vivem no local.

Aspectos Construtivos Existentes

Trata-se de uma área situada em zona de preservação permanente, gramada e com sepulturas mais espaçadas, marcada pela presença de vegetação e árvores de grande porte. A topografia em declive, a simplicidade da edificação de apoio e a inserção em um entorno ambientalmente sensível exigem que qualquer proposta de reorganização ou expansão seja precedida por avaliação cadastral e ambiental específica.

A edificação de apoio é simples e o acesso por rampa apresenta baixa qualificação, o que indica necessidade de reforma e adequação.

A configuração aberta da unidade e o registro de animal solto no local reforçam a necessidade de fechamento perimetral, controle de acesso e vigilância mais efetiva.

O declive e as condições dos caminhos internos devem ser avaliados para garantir circulação segura de usuários, trabalhadores e equipes de manutenção.

As principais frentes são a regularização ambiental, o fechamento perimetral, a qualificação da edificação de apoio, o manejo da vegetação e a definição de um padrão de sepultamento compatível com as condições locais.

Figura 5 - Imagem aérea cemitério São Borja

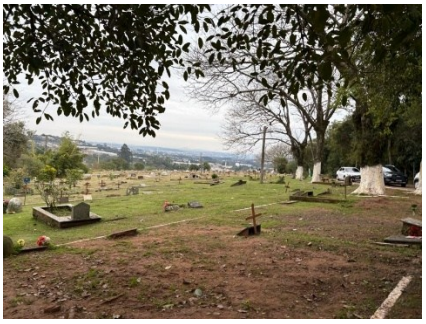


Fonte: Município São Leopoldo.

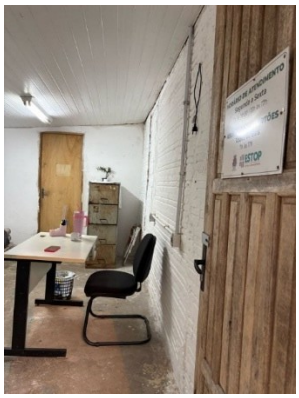
3.4.1 Relatório Fotográfico

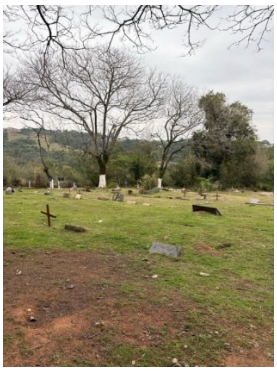
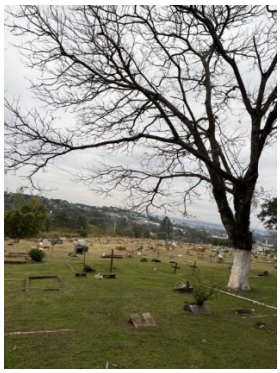
A seguir as fotos do local:

Figura 6 - Fotos Cemitério São Borja



Fonte: elaboração própria.

4 ESTUDOS DE BENCHMARKING

A base dos estudos considerou modelos de concessão realizados em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília/DF, Montes Claros/MG, Porto Alegre/RS e Viamão/RS, projetos reconhecidos como consolidação de concessões de serviço cemiteriais e/ou funerários.

O levantamento de projetos similares de desestatização de ativos, com foco em construção, ampliação, modernização, operação, manutenção e gestão cemiterial e prestação de serviço funerário, descrevendo escopo e porte (área, investimento) das iniciativas mapeadas, as principais soluções adotadas, o tempo médio de evolução das iniciativas, taxa de absorção até a conclusão da implantação, além de sua forma de financiabilidade e avaliação da aplicabilidade no caso dos cemitérios públicos e serviço funerário, trazem parâmetros para o presente estudo.

No Distrito Federal, a administração de suas necrópoles ficou a cargo de consórcio privado, atuando nas seis unidades espalhadas nas administrações regionais.

O Município de São Paulo lançou licitação para concessão dos serviços de gestão, operação, manutenção, exploração, revitalização e expansão dos 22 cemitérios e dos crematórios públicos e da prestação dos serviços funerários municipais, que há mais de um ano e meio já estão em operação por quatro grupos concessionários diferentes, alocados cada um em um lote.

O Rio de Janeiro/RJ realizou licitação para concessão de serviço público cemiterial, funerário e de crematórios constituído por 2 lotes. O lote 1 é composto pelos 7 cemitérios públicos municipais e 1 crematório, enquanto o lote 2 foi composto por 6 cemitérios públicos municipais e pela construção de 1 crematório.

Ainda, projetos começaram a ser esboçados, por exemplo, em Belo Horizonte/MG, em Criciúma/SC, em Nova Iguaçu/RJ, em Vitória/ES, Porto Velho/RO, São Luís/MA, Araguari/MG, Patos de Minas/MG, dentre outros.

As principais características desses processos é que os cemitérios públicos, geralmente, encontram-se depredados e deteriorados. A falta de equipe especializada na gestão desse tipo de ativo nos municípios e a escassez de recursos são problemas que vêm sendo solucionados através da parceria com o privado.

Tanto no aspecto da manutenção e melhorias das estruturas com investimentos consideráveis, quanto na ampliação dos serviços, informatização dos registros e administração eficiente dos espaços com a inserção dos crematórios como solução ambientalmente viável, são aspectos identificados nos projetos similares.

São investimentos iniciais que geralmente não cabem nos orçamentos municipais. E, as soluções propostas pelos processos de concessão refletem, principalmente, no aspecto de trazer soluções ambientalmente adequadas para esses espaços que, na sua grande maioria, já sequer dispõem de condições para receberem novos corpos. Além da limitação de ampliação dos espaços existentes que na também na sua maioria encontram-se em situação irregular.

Ainda que se possa reconhecer como contratos novos na modelagem de concessões, os resultados atuais encontrados já refletem a melhoria das condições das infraestruturas existentes, a melhor disponibilização dos espaços e o amplo atendimento à população em geral, mantidas as gratuidades legais. Esse cuidado, num espaço que, na maioria das vezes, é procurado pelas pessoas num momento de tristeza e perda, deve ser de atendimento mais humanitário e que possa dar o conforto àqueles que necessitam desses serviços.

5 ESTUDOS DE DEMANDA E NECESSIDADES

A demanda média atual nos cemitérios municipais é de aproximadamente 1.000 sepultamentos anuais, sendo 10% deles realizados sob o título social, conforme informações obtidas em visitas *in loco* realizadas com a equipe do Município, com margem de erro de 10%. Não há, contudo, oferta de serviços de cremação pelo município.

Apesar dos investimentos recentes para melhorias, as três unidades cemiteriais de São Leopoldo ainda se encontram em condições precárias. Além disso, não há mais disponibilidade de áreas para novos sepultamentos. As condições dos cemitérios também impedem qualquer ampliação das áreas de sepultamento.

Diante desse cenário, este estudo visa apresentar soluções que promovam melhorias ambientais nos espaços existentes, com benefícios sustentáveis para o médio e longo prazo, considerando os dados de mortalidade e a projeção populacional do Município. Ressalta-se, ainda, a necessidade de oferta de serviços de cremação para humanos e animais, além de soluções que aprimorem o tratamento de resíduos, contribuindo para o cuidado ambiental.

Das premissas consideradas no estudo:

- 19.619 construções funerárias;
- 14.697 sepulturas em regime de concessão permanente;
- 4.922 sepulturas temporárias;
- 1.000 sepultamentos por ano;
- 102 sepultamentos sociais;
- 5.000 sepulturas em condição de abandono;

A partir desses números iniciais, podemos identificar que: inicialmente, com a retomada das sepulturas em condição de abandono, não há a necessidade imediata de construção de novos espaços.

Para suprir o atendimento dos sepultamentos sociais, são necessários a disponibilização de, pelo menos, 300 (trezentos) espaços de sepultamento, que deverão ser considerados dentro do quantitativo das sepulturas temporárias.

Atualmente os serviços no município são classificados de acordo com o teor do Decreto 6.839/2011[2], descritos no rol abaixo e precificados em UPM'S, que hoje é valorada em R$6,34, de acordo com o Decreto 11.216/2025[3].

Tabela 1 - Tabela de Preços Serviços Cemitérios

Tabela de Serviços - Cemitérios Municipais (UPM = R$ 6,34)

Item do Serviço	Quantidade de UPM	Valor Total em R$
Inumações	33,80	R$ 214,29
Inumação Infantil	16,90	R$ 107,15
Inumação de Restos Mortais	16,90	R$ 107,15
Exumações	16,90	R$ 107,15
Licença para a construção de carneira realizada pela família	3,00	R$ 19,02
Construção de carneira pela empresa cadastrada	118,33	R$ 750,21
Abertura e fechamento simples	33,80	R$ 214,29
Abertura e fechamento em cerâmica e ou granito	50,70	R$ 321,44
Construção de Quadro de Material	3,00	R$ 19,02
Revestimento em azulejo ou cerâmica	3,00	R$ 19,02
Revestimentos em mármore ou granito	3,00	R$ 19,02
Capela por terreno	33,80	R$ 214,29
Arrendamento de terrenos ou prorrogações (por 3 anos) - Cemitério Cristo Rei	181,20	R$ 1.148,81
Arrendamento de terrenos ou prorrogações (por 3 anos) - Cemitério Feitoria	118,33	R$ 750,21
Arrendamento de terrenos ou prorrogações (por 3 anos) - Cemitério São Borja	118,33	R$ 750,21
Arrendamento de Lóculos Mortuários	181,20	R$ 1.148,81
Transferência de Direitos Perpetuais por Venda - Cemitério Cristo Rei	50,71	R$ 321,50
Transferência de Direitos Perpetuais por Venda - Cemitério Feitoria	33,80	R$ 214,29
Transferência de Direitos Perpetuais por Venda - Cemitério São Borja	33,80	R$ 214,29
Transferência de Direitos Perpetuais por Herança - Cemitério Cristo Rei	25,00	R$ 158,50
Transferência de Direitos Perpetuais por Herança - Cemitério Feitoria	25,00	R$ 158,50
Transferência de Direitos Perpetuais por Herança - Cemitério São Borja	25,00	R$ 158,50
Transformação de Terreno Infantil para Terreno Adulto - Cemitério Cristo Rei	253,60	R$ 1.607,82
Transformação de Terreno Infantil para Terreno Adulto - Cemitério Feitoria	186,60	R$ 1.183,04

[2] Disponível em: https://leis.org/jsorn
[3] Disponível em: https://leis.org/2wwjo

Taxa anual de manutenção por terreno - Cemitério Cristo Rei	15,00	R$ 95,10
Taxa anual de manutenção por terreno - Cemitério Feitoria	15,00	R$ 95,10
Taxa anual de manutenção por terreno - Cemitério São Borja	15,00	R$ 95,10
Expedição de Título	7,25	R$ 45,97
Chamada pela imprensa, Aviso vencimento, Edital	3,00	R$ 19,02
Reformas em geral, reposição de lápides	3,00	R$ 19,02
Multa - deixar acúmulo de pequenos resíduos	10,00	R$ 63,40
Multa - deixar resíduos impedindo passagem e salubridade	50,00	R$ 317,00
Multa - causar danos e prejuízos às sepulturas próximas	100,00	R$ 634,00

Fonte: Decreto 6.839/2011.

Das premissas preliminares, temos que:

Do total de sepulturas (19.619), excluindo aquelas destinadas ao social (300), temos o total de 19.319 sepulturas que geral taxa de manutenção anual, podendo totalizar em R$1.837.236,90.

Considerando ainda que o município identificou 5.000 sepulturas em abandono, isso representa que, do total de taxa anual que poderia ser recolhida, o município deixa de receber o equivalente a R$475.500,00 por ano.

Já com relação aos valores de arrendamento, considerando o total de sepulturas temporárias (4.922), excluindo aquelas destinadas ao social (300), termos o total de 4.622 sepulturas que, com base no valor para o tempo de 3 anos fixado para o cemitério Feitoria, representa valor anual de R$1.155.823,54.