



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR OPERACIONAL



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

CADERNO 01

**ESTUDO TÉCNICO OPERACIONAL PARA CONCESSÃO DE SERVIÇOS
FUNERÁRIOS PARA A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE – SP**





Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

SUMÁRIO

1.- INTRODUÇÃO.....	04
2.- VISÃO DO PROJETO.....	04
3.- MODELAGEM TÉCNICA DA PROPOSTA.....	05
3.1.- MODELO DE ESTUDO- Velório da concessionária atualmente em operação no Município	05
3.2.- DESCRIÇÃO DO VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA EM OPERAÇÃO NO MUNICÍPIO.....	27
3.3.- DIAGNÓSTICO DO VELÓRIO.....	28
3.4.- PROJETOS DO VELÓRIO.....	28
4- LEGISLAÇÃO ATUAL.....	30
4.1.- LEI COMPLEMENTAR N.º 803/2015.....	30
4.2.- LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 987/2020.....	31
4.3.- LEI DE SERVIÇOS FUNERÁRIOS 4.418/2023.....	35
4.4.- CÓDIGO DE OBRAS.....	37
4.5.- RESOLUÇÃO SS - 28, DE 25-2-2013.....	38
5.- MODELO OPERACIONAL.....	39
6.- CUSTOS.....	39
6.1- LOCAÇÃO.....	40
6.2- CONSTRUÇÃO NOVA.....	41
6.2.1 CRONOGRAMA DE OBRA.....	46
6.2.2 ANEXO I.....	47



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

1 INTRODUÇÃO

Este caderno trata da outorga de concessão de 03 (três) lotes distintos, para execução de serviços funerários no Município de São Vicente/ SP.

Os estudos apresentados contemplam o zoneamento, as instalações e as especificações necessárias, incluindo os dados e os custos referentes à implantação dos espaços obrigatórios para a prestação desses serviços.

O presente caderno detalha os requisitos técnicos para a participação dos interessados no processo licitatório.

2 VISÃO DO PROJETO

A visão do projeto trata-se de outorga de concessão para serviços funerários, concebidos não apenas como espaços funcionais, antes frios e impessoais. Agora, estão sendo repensados para se tornarem ambientes de conforto, segurança e tranquilidade. Os serviços evoluíram para oferecer opções que refletem a história de vida, os valores e as crenças.

A visão atual é que o serviço funerário deve ser uma experiência integral e sensível, onde o acolhimento empático se une à arquitetura de conforto para minimizar o sofrimento e permitir que a família foque na homenagem e no processo saudável do luto.

Um velório bem planejado oferece à comunidade um espaço adequado para despedidas dignas, com conforto, acessibilidade e respeito às diferentes crenças. Além disso, contribui para o desenvolvimento da região, gerando empregos, movimentando o comércio local e melhorando a infraestrutura do entorno.

Deve funcionar como um equipamento público de apoio psicológico e social, oferecendo acolhimento às famílias em luto por meio de espaços adequados e, em alguns casos, até parcerias com serviços de assistência social e apoio emocional.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

3 MODELAGEM TÉCNICA DA PROPOSTA

A modelagem técnica tem como objetivo descrever de forma objetiva os parâmetros construtivos e operacionais necessários para as instalações funerárias, incluindo duas salas de velório para cada concessionária, visando à valorização e requalificação desses espaços, de modo a ressignificar a relação da sociedade com eles.

Este caderno apresenta, de maneira detalhada e criteriosa, um diagnóstico da situação atual dos serviços funerários prestados no Município de São Vicente, contemplando comparativos entre as condições físicas observadas e os critérios legais e normativos vigentes. Além disso, são elencadas as ações necessárias para assegurar que as instalações cumpram plenamente sua função pública, respeitando as diretrizes estabelecidas no modelo operacional. Todo o conteúdo foi elaborado com o compromisso de oferecer uma abordagem acolhedora e respeitosa, reconhecendo a importância desses espaços para o bem-estar e o conforto das famílias em momentos delicados.

3.1 MODELO DE ESTUDO - CONDIÇÕES ATUAIS

Velório da concessionária atualmente em operação no Município

O Velório da atual concessionária responsável pela prestação dos serviços funerários no município, encontra-se plenamente estruturado, dispondo de todas as áreas essenciais para o adequado funcionamento para atendimento ao público. Sua composição serve como referência qualificada para a análise e elaboração deste estudo, considerando tanto os aspectos técnicos quanto o acolhimento proporcionado às famílias atendidas. A seguir, serão detalhadamente apresentados os ambientes que integram o velório, acompanhados de suas respectivas descrições e registros fotográficos, com o intuito de oferecer uma compreensão abrangente das condições físicas e operacionais existentes.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade



**FOTO 1: VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA EM SÃO VICENTE
FACHADA**

INSTALAÇÕES

Sala de Espera/ Hall: A atual concessionária dispõe de sala de espera com dimensões adequadas, oferecendo espaço suficiente para acomodar com conforto os familiares e visitantes, inclusive nos períodos de maior fluxo, conforme verificado durante a visita técnica. Essa estrutura atende plenamente às necessidades das salas de velório, proporcionando um ambiente acolhedor e respeitoso para todos que necessitam de apoio nesse momento delicado.

EXIGÊNCIA PARA A LICITAÇÃO: Deve ser disponibilizado espaço adequado para acomodação de familiares e acompanhantes durante o processo de contratação dos serviços funerários, garantindo conforto, acessibilidade e atendimento às necessidades dos usuários.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

FOTO 2: VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA EM SÃO VICENTE HALL DE ESPERA

Salas de Velório: A atual concessionária, dispõe de três salas localizadas no pavimento térreo, cuidadosamente projetadas e organizadas para receber, de maneira digna e acolhedora, as famílias e demais presentes, especialmente em períodos de maior demanda.

Tal configuração proporciona um ambiente confortável e respeitoso, garantindo que, mesmo em ocasiões de intenso movimento, todos os usuários possam contar com infraestrutura adequada para vivenciar esse momento com o devido amparo e serenidade.

EXIGÊNCIA PARA A LICITAÇÃO: É imprescindível a disponibilização de, no mínimo, 02 (duas) salas de velório, cada uma com área mínima de 20,00 m², de modo a assegurar que familiares e visitantes sejam acomodados de forma confortável, digna e adequada. Tal medida visa garantir não apenas o conforto, mas também a plena acessibilidade e o atendimento às necessidades de todos que buscam apoio e acolhimento.





Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

FOTO 3 - VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA SÃO VICENTE SALA DE VELÓRIO

Instalações Sanitárias Feminino, Masculino e PNE/ Hall: A concessionária disponibiliza instalações sanitárias adequadas para atendimento ao público, hall de espera contemplando banheiros femininos e masculinos, além de um banheiro adaptado para pessoas com necessidades especiais (PNE).

EXIGÊNCIA PARA A LICITAÇÃO: É obrigatório que as instalações sanitárias sejam cuidadosamente projetadas e disponibilizadas de modo a contemplar, no mínimo, duas bacias sanitárias e um lavatório destinados ao uso de cada sexo, bem como a inclusão de equipamentos adequados para atendimento de pessoas com deficiência física. Tal exigência visa assegurar, não apenas o pleno conforto e a dignidade dos usuários, mas também o respeito irrestrito aos princípios de acessibilidade e inclusão, proporcionando um ambiente acolhedor e funcional para todos que necessitam utilizar as dependências do velório.

Bebedouro, fora das instalações sanitárias e das salas de velório.





Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade



FOTOS 4, 5, 6 E 7:

VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA SÃO VICENTE BANHEIROS/ HALL

Acesso às Instalações: A concessionária possui rampa de acesso ao público e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida

EXIGÊNCIA DA LICITAÇÃO: O acesso às instalações deve ser garantido por meio de rampas adequadas, projetadas conforme as especificações estabelecidas pela norma técnica NBR 9050 e em estrita observância à Lei Federal nº 10.098/2000, assegurando plena acessibilidade ao público. Dessa forma, todos os usuários, inclusive pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, poderão utilizar as dependências de maneira segura, confortável e digna, em conformidade com a legislação vigente.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*



FOTO 8: VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA DE SÃO VICENTE
RAMPA DE ACESSO E CIRCULAÇÃO

Sala de Mostruário: A concessionária dispõe de duas salas destinadas à exposição de variedade de urnas, roupas e acessórios, oferecendo aos familiares do falecido mais opções para escolha.

EXIGÊNCIA DA LICITAÇÃO: Sala de exposição de urnas, roupas e acessórios. O espaço não deve estar na recepção ou em uma área de passagem. A sala de exposição dever ser restrita a uma sala separada, acessível apenas após o diálogo inicial. Isso permite que a família escolha com calma e privacidade.

Referido espaço deve funcionar como um local de aconselhamento e apoio à tomada de decisão em um momento de extrema vulnerabilidade para a família. O



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

design e a disposição dos itens devem minimizar o estresse emocional, facilitando escolhas dignas e respeitosas, sem criar a sensação de um *showroom* frio.



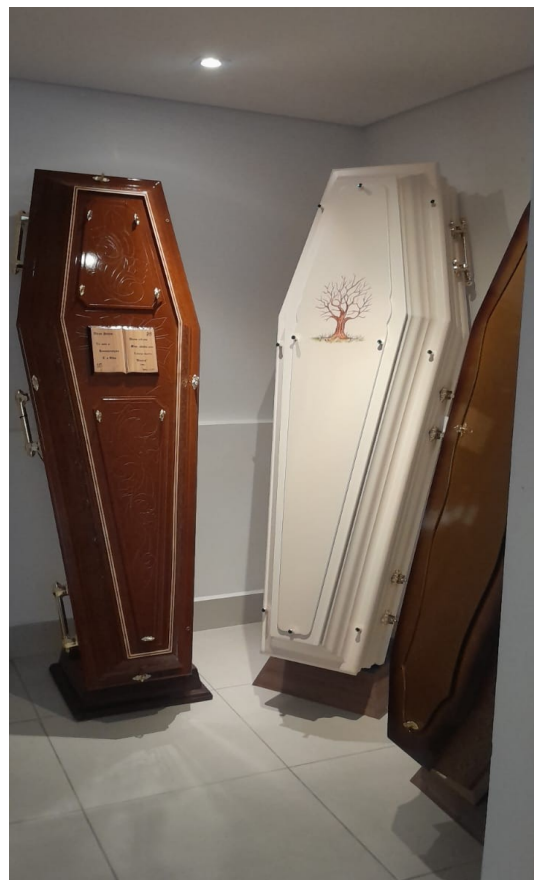
**FOTO 9: VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA DE SÃO VICENTE
SALA DE MOSTRUÁRIO**



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade



FOTOS 10 E 11: VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA DE SÃO VICENTE - SALA DE EXPOSIÇÃO

Recepção e Atendimento: A concessionária dispõe de recepção que conta com dois espaços separados para atendimento, e ainda uma sala privativa para atendimento da família enlutada garantindo privacidade e suporte eficiente às necessidades da contratação.

EXIGÊNCIA DA LICITAÇÃO: Sala de recepção e atendimento para a família enlutada, com no mínimo 7,50 mts², com dois espaços separados, garantindo privacidade, acolhimento e tranquilidade. O design e os itens dispostos nela devem trabalhar juntos para minimizar o estresse e a dor, permitindo que a família se sinta segura e apoiada para tomar decisões difíceis. O foco é o atendimento humanizado, que prioriza a empatia, o respeito e a discrição.

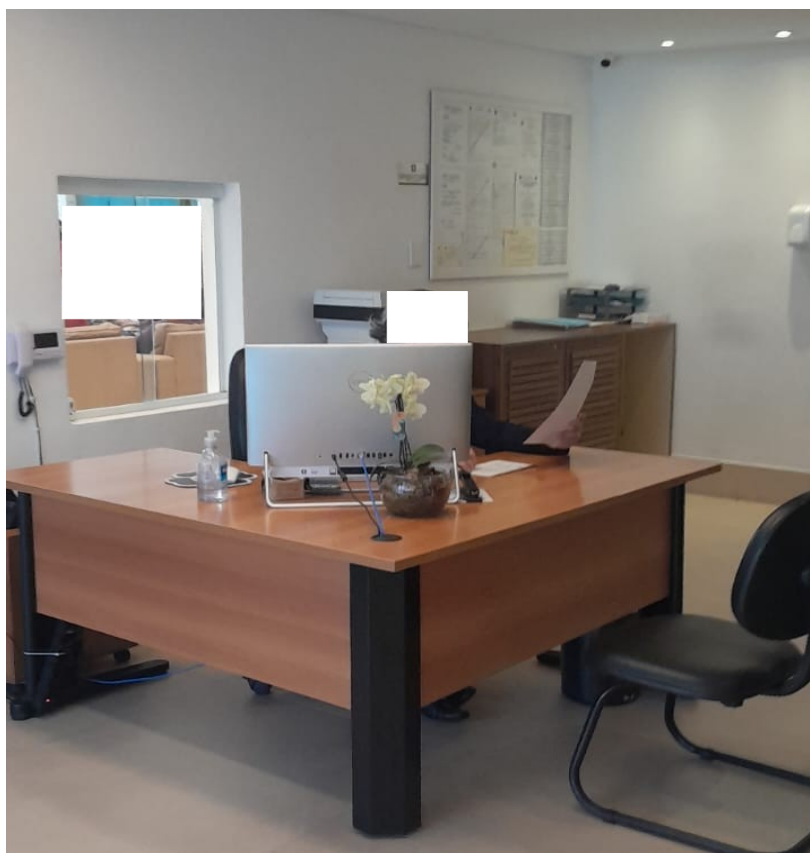


Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*



**FOTOS 12 E 13: VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA DE SÃO VICENTE –
ATENDIMENTO INDIVIDUALIZADO 1 E 2**





Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade



**FOTOS 14 E 15: VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA DE SÃO VICENTE-
SALAS DE ATENDIMENTO**

Sala da Gerência/ Reunião: A concessionária dispõe de sala de gerência e reunião, para que o serviço de apoio seja prestado com qualidade e profissionalismo.

EXIGÊNCIA DA LICITAÇÃO: Sala de Gerência/Reunião: Trata-se de um ambiente dedicado exclusivamente às atividades administrativas, estratégicas e de coordenação interna, sendo fundamental para assegurar a gestão eficiente dos processos e a excelência dos serviços prestados. É neste espaço que se realizam as tomadas de decisão, o planejamento e o acompanhamento das operações, desde o atendimento inicial à família até a execução das cerimônias fúnebres. A existência desta sala contribui para que todo o suporte oferecido seja pautado pela máxima qualidade, profissionalismo e fluidez, garantindo o alinhamento das equipes e a efetividade das ações desenvolvidas.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade



FOTO 16: VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA DE SÃO VICENTE

SALA DE GERÊNCIA/ REUNIÃO

Banheiro, Vestiário e Refeitório para Colaboradores: A concessionária dispõe de instalações separadas para os colaboradores do setor administrativo e do setor operacional, contendo banheiros, vestiários e salas de refeições, que atendem as necessidades de ambos os setores.

EXIGÊNCIA DA LICITAÇÃO: O licitante deve garantir a todos os trabalhadores o provimento e a manutenção das Instalações Sanitárias, Vestiários, Local para Refeições e o fornecimento de Água Potável em condições higiênicas, em estrita observância ao que preceitua a Norma Regulamentadora n.º 24 (NR-24), do Ministério do Trabalho e Emprego.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade



**FOTOS 17 E 18: VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA DE SÃO VICENTE
BANHEIRO/COPA – ADMINISTRATIVO**



**FOTOS 19 E 20 VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA DE SÃO VICENTE
VESTIÁRIO E REFEITÓRIO OPERACIONAL**



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade



**FOTOS 21 E 22: VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA DE SÃO VICENTE
BANHEIRO, REFEITÓRIO E DESCANSO**

Área de Embarque e Desembarque do Corpo: A concessionária dispõe de área destinada ao embarque e desembarque de carro funerário, com acesso privativo distinto do público e coberto.

EXIGÊNCIA DA LICITAÇÃO: Possuir área de embarque e desembarque de carro funerário, com área mínima de 21m², devendo ter acesso privativo distinto ao público e coberto



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade



**FOTO 23: VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA DE SÃO VICENTE
EMBARQUE/ DESEMBARQUE**

Depósito de materiais de limpeza e outros produtos DML: A concessionária possui uma sala específica para armazenamento adequado dos materiais de limpeza.

EXIGÊNCIA DA LICITAÇÃO: É obrigatório que o local possua um depósito destinado ao armazenamento de materiais de limpeza e demais produtos DML, com área mínima de 2,00 m², dimensão mínima de 1,00 metro e tanque, garantindo assim organização, segurança e higiene para todos os colaboradores.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*



**FOTO 24: VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA DE SÃO VICENTE
DML/ MATERIAL DE LIMPEZA**

Depósito para estoque de urnas e artefatos funerários: A Concessionária dispõe de salas para estoque de urnas e artigos funerários

EXIGÊNCIA DA LICITAÇÃO: É obrigatório que a licitante disponha de espaço para acondicionamento de urnas e artefatos funerários. A entrada na Sala de Estoque é restrita aos colaboradores autorizados e designados para a movimentação e preparo, visando garantir a integridade dos produtos e manter a discrição e o respeito necessários à natureza do serviço.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade



**FOTO 25 E 26: VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA DE SÃO VICENTE
DEPÓSITO DE URNAS**

Estacionamento: A concessionária possui estacionamento para 12 veículos, facilitando o fluxo de entrada e saída e atendendo às exigências legais de vagas.

EXIGÊNCIA DA LICITAÇÃO: O estacionamento deverá acomodar, no mínimo, cinco veículos, sendo permitida a utilização do recuo obrigatório para sua implantação.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*



**FOTO 27: VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA DE SÃO VICENTE
ESTACIONAMENTO**

Espaço Conforto

Espaço de conforto e reconhecimento do falecido, para que a família possa verificar o falecido, as roupas, colocar um terço e verificar se as roupas, a maquiagem e se flores estão de acordo, antes do velório.

EXIGÊNCIA DA LICITAÇÃO: A licitante deverá destinar uma área de Reconhecimento e Conforto Final, com o propósito de oferecer à família enlutada um momento de acolhimento, privacidade e verificação final antes da exposição do ente querido no velório. Este ambiente formaliza a oportunidade para que os familiares diretos possam, com serenidade e intimidade realizar o reconhecimento do falecido, verificar os procedimentos de preparação realizados (tanatopraxia, embalsamamento, necromaquiagem, e/ou reconstituição facial), os trajes, a apresentação estética (maquiagem e cabelo) e ainda proceder à colocação de objetos pessoais ou religiosos, como terços, medalhas ou orações, junto ao ente querido.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade



**FOTO 28 E 29: VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA EM SÃO VICENTE
ESPAÇO DE CONFORTO/ELEVADOR**

Sala de preparação do corpo: A concessionária possui sala de preparação separado da sala de procedimentos de somatoconservação cadavérica, atendendo a todas as exigências da Resolução SS 028/20-13 da Secretaria de Saúde do Estado de São Paulo.

EXIGÊNCIA DA LICITAÇÃO: O ambiente destinado à preparação do corpo para colocação na urna funerária (tamponamento e oclusão, fixação antes do rigor mortis das mãos unidas sobre a região abdominal, envolvimento higiênico, nos casos necessários, quando exigido por normas sanitárias específicas (como em óbitos por doenças contagiosas), o corpo pode ser acondicionado em um saco impermeável selado antes de ser colocado na urna, para garantir que não haja vazamento de fluidos, com as seguintes exigências:



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

- Sala de preparação deve possuir área mínima de 17m², para uma mesa de procedimento;
- Pisos, paredes e teto com material liso, impermeável e resistente à lavagem;
- Lavatório/ pia exclusivo para higienização das mãos;
- Torneiras com acionamento automático;
- Controle de segurança do ar ambiente;



**FOTO 30 E 31: VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA EM SÃO VICENTE
SALA DE PREPARAÇÃO DOS CORPOS/ ELEVADOR**



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Laboratório para somatoconservação: A concessionária dispõe de laboratório para somatoconservação com 02 mesas e geladeira para 6 corpos, atendendo todas as exigências da Resolução SS 028/2013 da Secretaria de Saúde do Estado de São Paulo.

EXIGÊNCIA DA LICITAÇÃO: A licitante deverá obrigatoriamente possuir laboratório para procedimentos de somatoconservação e atender as seguintes exigências da Resolução SS 028/2013 da Secretaria de Saúde do Estado de São Paulo, Vigilância Sanitária Municipal e regulamentação do CRM no tocante ao laboratório, entre elas:

- A sala de procedimentos de somatoconservação deve possuir área mínima de 17,00 m², para comportar no mínimo 1 (uma) mesa de procedimento.
Caso a licitante utilize a mesma sala para a preparação do corpo para acondicionamento na urna, obrigatoriamente deverá possuir 02 (duas) mesas de procedimentos
- Para sala com maior número de mesas de procedimentos devem ser respeitadas as seguintes distâncias:
 - Entre mesas paralelas: mínimo de 1,00 m;
 - Entre mesas e paredes (incluindo cabeceira e pé da mesa): deve haver uma distância mínima que permita a circulação do profissional.
- As paredes, tetos e pisos devem ser constituídos de material liso, impermeável e resistente à lavagem e ao uso de desinfetantes. A junção entre o rodapé e o piso deve permitir a completa limpeza do canto formado;
- O piso deve ser dotado de ralo sifonado, com fecho escamoteável ou grelhas para escoamento dos resíduos com dispositivo que impeça a entrada de vetores.
- A sala deve dispor de lavatório ou pia com água corrente, devendo ser exclusivo para higienização das mãos dos trabalhadores e independente do dispositivo utilizado para a lavagem da mesa de procedimentos.
- As torneiras devem ser de comando que dispensam o contato das mãos.
- Devem dispor de sabonete líquido, toalha descartável e lixeira provida de sistema de abertura sem contato manual.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

- Deve dispor de preparação alcoólica para a higienização das mãos.
- A mesa de procedimentos deve ser de aço ou outro material que possa substituí-lo, devendo manter facilidade de limpeza, ser resistente à corrosão e não reter resíduos. Deve ter suportes para manter o cadáver suspenso do fundo da mesa, os quais devem ser do tipo removível para facilitar a limpeza. O fundo da mesa deve manter uma ligeira inclinação, com fluxo de água corrente contínuo durante a preparação do cadáver. A tubulação hidráulica da mesa deve ser embutida, com mangueira com esguicho para lavagem do cadáver durante sua preparação.
- O instrumental deve ser compatível com o procedimento de somatoconservação realizado.
- Os instrumentais devem ser lavados e desinfetados após cada procedimento, para proteção dos trabalhadores.
- As bombas (aspiradora e injetora), suas mangueiras e cânulas devem ser lavadas e higienizadas após cada procedimento, de acordo com orientações do fabricante.
- A higienização da mesa deve ser realizada a cada procedimento, sendo que para a desinfecção deve ser seguido o disposto no manual da Anvisa “Segurança do paciente em serviços de saúde: limpeza e desinfecção de superfícies”.
- A higienização da sala de procedimentos deve ser realizada no mínimo ao final do dia ou mais vezes se necessário
- A sala de procedimentos deve ter os padrões de controle para segurança do ar ambiente;
- O estabelecimento deve dispor de câmara fria para cadáveres, com área mínima dimensionada para a quantidade de cadáveres que ficarão acondicionados (no mínimo 02 dois corpos).
 - A câmara fria deve ter gerador de energia elétrica.
- O local da realização dos serviços de somatoconservação deve dispor de iluminação natural e artificial, de acordo com a Norma ABNT NBR 5413:1992.
- Deve ser provido de reservatório de água (caixas d'água) com capacidade mínima correspondente ao consumo de dois dias ou mais.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

- As instalações de água fria devem ser projetadas, executadas, testadas e mantidas em conformidade com a Norma ABNT NBR 5626:1998.
- As instalações elétricas da sala e equipamentos devem estar protegidas e aterradas.

O estrito cumprimento desses parâmetros assegura um espaço funcional, seguro e que honra a **seriedade e o profissionalismo** exigidos pelos procedimentos realizados.



FOTO 32: VELÓRIO DA ATUAL CONCESSIONÁRIA EM SÃO VICENTE

SALA DE SOMATOCONSERVAÇÃO



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

3.2 DESCRIÇÃO DO VELÓRIO DA CONCESSIONÁRIA ATUAL

O endereço do Velório da Concessionária atualmente em operação, fica localizado em uma esquina da Rua Lima Machado 501, acesso principal ao velório desse estudo, com lateral na Rua Agostinho Pereira Pinto Junior.

Seguem as imagens abaixo do Google Earth com a indicação do velório.

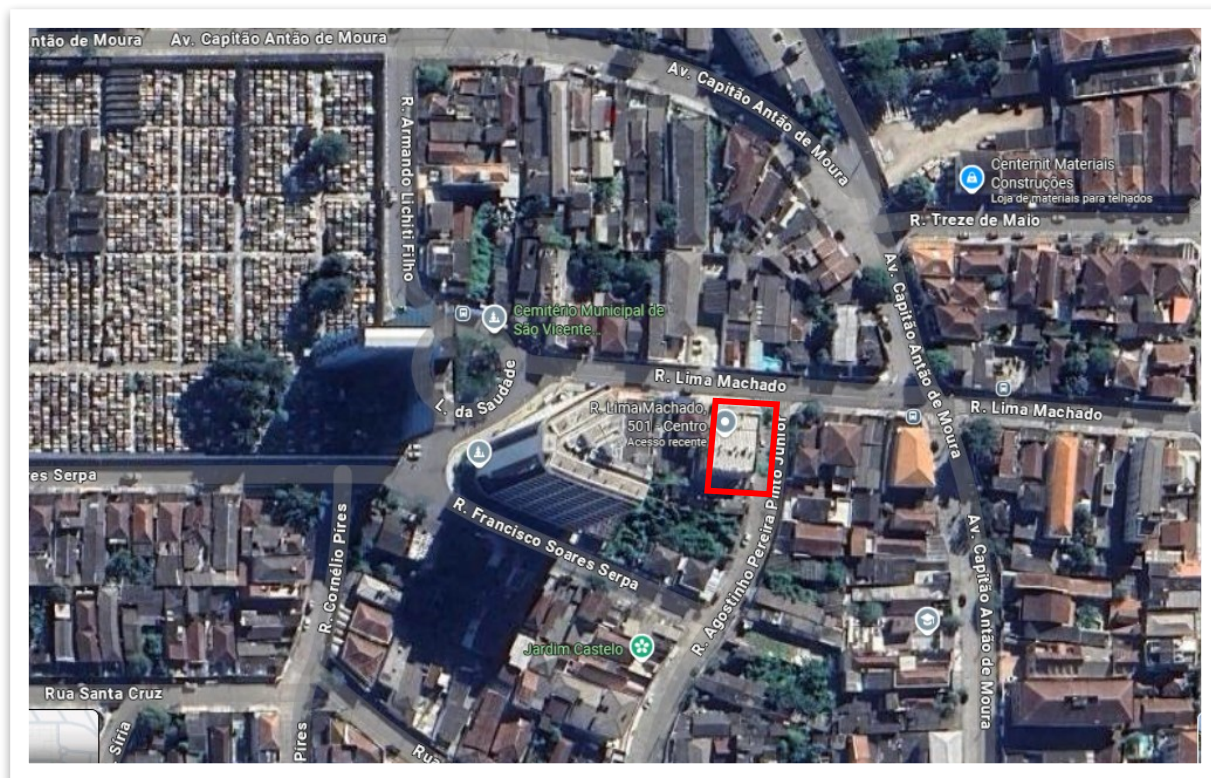


Imagem 1- Google Earth

LEGENDA:



Área da Delimitação do Velório da concessionária.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

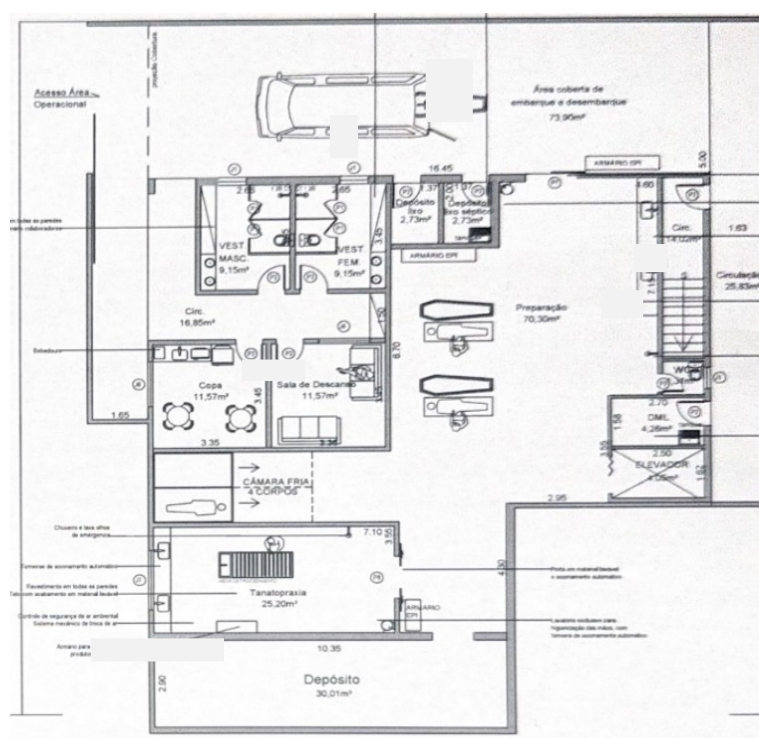
3.3 DIAGNÓSTICO DO VELÓRIO

O velório apresenta toda a infraestrutura adequada, com ambientes organizados e acessíveis para receber os familiares. Destaca-se ainda pelo suporte oferecido, garantindo acolhimento e respeito durante os momentos de despedida.

Além disso, sua estrutura contribui para um atendimento humanizado, proporcionando conforto e tranquilidade às famílias enlutadas.

3.4 PROJETOS DO VELÓRIO DA CONCESSIONÁRIA ATUAL

Seguem abaixo as plantas com as indicações dos ambientes do Velório da concessionária:



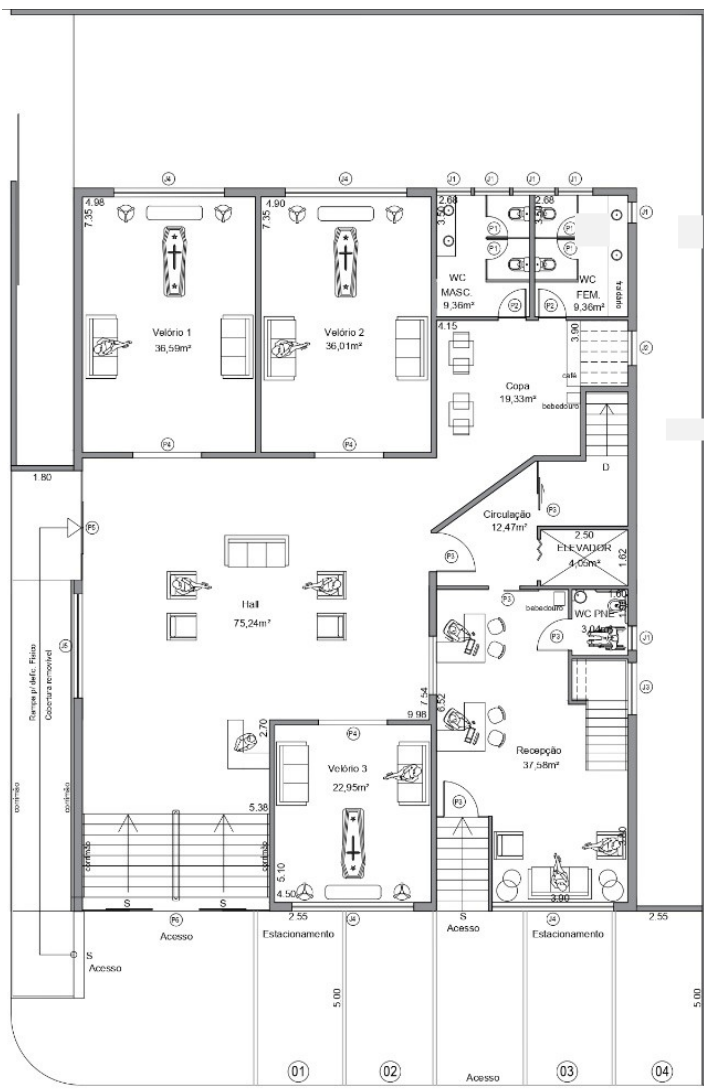
PROJETO PAVIMENTO TÉRREO – VELÓRIO



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade



**PROJETO DO 1º PAVIMENTO
VELÓRIO**



**PROJETO 2º PAVIMENTO
VELÓRIO**



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

4 LEGISLAÇÃO ATUAL

4.1 LEI COMPLEMENTAR 803/2015 DE SÃO VICENTE – EM VIGOR

Dispõe “sobre normas gerais na prestação de serviços funerários, administração de cemitérios e dá outras providências” da Prefeitura Municipal de São Vicente.

Pontos principais:

Serviços funerários são considerados essenciais e podem ser prestados pelo Poder Público ou por concessão não exclusiva.

Podem ser **obrigatórios** ou **facultativos**.

- **Obrigatórios:** fornecimento de caixão, remoção do corpo, paramentos para urna, transporte do corpo até o local do enterro, higienização, preparo e paramentação do corpo e ainda velório gratuito (até 4h) para famílias em situação de carência.
- **Facultativos:** maquiagem necrófila, transporte intermunicipal, aluguel de capelas, altares, arranjos florais e itens similares.
- **Prestação de serviços:** somente concessionárias locais podem atuar; a Prefeitura é responsável pela fiscalização. Empresas de fora do município não podem concorrer.
- **Restrições:** agentes funerários não podem permanecer em hospitais e unidades de saúde, salvo quando solicitados pela família.
- **Penalidades:** advertência, multa de R\$ 5.000,00, suspensão e até cassação do alvará em caso de reincidência.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

4.2 LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 987/2020– EM VIGOR

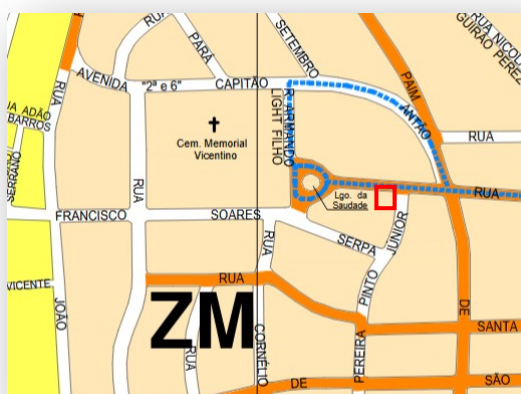
Lei Complementar nº 987/2020, que orienta o crescimento da cidade, promovendo o uso sustentável do solo e o bem-estar da população. É o principal instrumento de planejamento territorial, definindo a forma de uso, ocupação e divisão do solo, além de organizar o desenvolvimento econômico, social e ambiental do município.

Para ordenação do planejamento e gestão de seu território, o Município de São Vicente será dividido em:

Nível	Abrangência	Função principal	Exemplo
Macroáreas	Mais ampla	Estrutura geral do território	Insular, continental, estuarina
Macrozonas	Intermediária	Diretrizes urbanas específicas	Expansão urbana, consolidação
Zonas de Uso e Ocupação	Local	Regras de uso e parâmetros construtivos	Zona Mista, Zona Residencial.
Áreas Especiais	Pontual ou sobreposta	Regulação diferenciada	ZEIS, áreas de preservação

Tabela 1- Informações Lei Nº 987/2020

Segue o zoneamento do estudo para embasamento proposto, do Velório da concessionária, próximos dos cemitérios de São Vicente e localizado na **Zona Mista**.



ZM	ZONA MISTA
ZEIS-1	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - 1
ZEIS-2	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - 2
ZE	ZONA DE QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA
ZI	ZONA DE QUALIFICAÇÃO INDUSTRIAL
ZU	ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA
ZU-1	ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA - 1
ZU-2	ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA - 2
ZU-3	ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA - 3

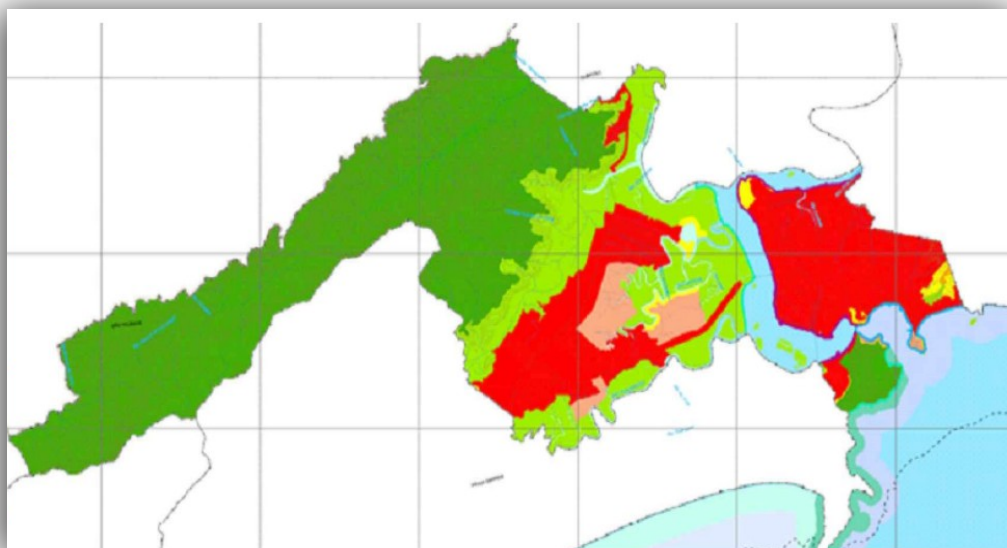
ANEXO-III-ZONEAMENTO-2024. FONTE: Prefeitura Municipal da cidade de São Vicente. <http://saovicente.sp.gov.br/webserviços/leis.asp>.

Segue abaixo o mapa de zoneamento, com a legenda explicativa sobre os sistemas mais relevantes do município de São Vicente:



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*



Mapa do zoneamento de São Vicente. FONTE: Prefeitura Municipal da cidade de São Vicente. <http://saovicente.sp.gov.br/webserviços/leis.asp>.

Legenda	
Sistemas Antrópicos	Convenções Cartográficas
Sistemas Antrópicos de uso natural protegido ou em estado de conservação	 Corpos Líquidos
 Sistemas de Formações Florestais	Tipo de Rede de Drenagem
 Sistemas de Formações Ploneiras	 intermitente
Sistema Antrópico Urbano	 perene
 Sistemas Urbanos	Limite Municipal
Sistema Antrópico Degradado	 Limite Municipal
 Sistemas Degradados	

Fonte: Elaboração: Prof. Dr. Raul Reis Amorim

<https://books.scielo.org/id/wg6rs/pdf/cunha-9788568334553-08.pdf>

A localização de um **velório** não está diretamente listada, mas ele se enquadra como **equipamento urbano e comunitário**, especificamente na categoria de **equipamentos sociais de interesse coletivo** (junto com escolas, hospitais, igrejas, creches, centros comunitários, etc.).

Normalmente, uso do velório são permitidos em zonas destinadas a:



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

- **Zonas de Uso Misto:** Usos residenciais e não residenciais (inclusive serviços, equipamentos) são admitidos, desde que compatíveis com a vizinhança;
- **Zona de Qualificação Central (ZC)**, por permitir maior diversidade de usos de serviços, comércio e atividades de caráter urbano mais intenso;
- **Zonas de Corredor (ZCOR-1 ou ZCOR-2)**, pois essas zonas de eixo viário admitem serviços e usos não residenciais compatíveis, desde que atendidas as normas de impacto de vizinhança e recuos;
- **Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS / ZEIS)**, se o velório for considerado serviço social de interesse coletivo, embora isso dependerá de como o Município e a lei definem os usos permitidos nessas áreas especiais.

A Lei Complementar nº 987 estabelece as regras de uso e ocupação do solo em São Vicente, definindo o que é permitido ou não em cada zona da cidade. Para tanto, a legislação organiza o território em categorias de uso, que são as seguintes:

- I - Interesse ambiental – IA;
- II - Residencial – R;
- III - Comercial e prestação de serviços – CS;
- IV - Retroportuário – RP;
- V - Industrial – I;
- VI - Especial –E.

O velório está incluso na categoria de uso comercial e de prestação de serviços, identificadas pela sigla – CS, de subclassificação 5.

CS5 – Comércio ou Serviços Funerários, inclui atividades como:

- Cemitérios;
- Velórios;
- Funerárias;
- Crematórios;
- Necrotérios;
- Serviços de Tanatopraxia (Preparo de Corpos).

Regras específicas:



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

- 1 Distância mínima de 300 metros de qualquer equipamento público municipal de saúde (ex: hospitais, UBS) para poder funcionar.
- 2 Para iniciar qualquer uma dessas atividades, é obrigatório:
 - Ter habite-se comercial antes de solicitar o alvará de funcionamento.
- 3 É permitida música (ao vivo ou mecânica) ligada à atividade, desde que respeite as normas ambientais (ex: limites de ruído).

Segue abaixo o Anexo VII, quadro de índices urbanísticos, de acordo com os zoneamentos indicados:

ANEXO VII – QUADRO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONA	RECUOS (metros)				COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - CA			TAXA DE OCUPAÇÃO - TO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)	FATOR DE PLANEJAMENTO - Fp
	FRONTAL		LATERAL E DE FUNDOS		MÍNIMO CAmín	BÁSICO CAb	MÁXIMO CAmáx			
	TR	A-C-L								
AAS	5	5	H/20 (não inferior a 1,50m)	Embasamento h/7	0,5	7	9	80	15	0,05
ZUI	5	5			0,4	7	8	80	15	0,10
ZUIF	5	5			0,4	7	8	80	15	0,15
ZC	NA	NA	NA	NA	0,1	7	8	TÉRREÇO100DEVIAS80	15	0,10
ZCOR-1	5	5	H/20 (não inferior a 1,50m)	Embasamento h/7	0,1	7	8	80	15	0,40
ZCOR-2	5	5			0,1	7	8	80	15	0,40
ZM	5	5			0,1	5	6	60	15	0,25
ZEIS-1	5	3			NA	5	6	80	15	0,00
ZEIS-2	5	3			NA	5	6	80	15	0,00
ZE	5	5			NA	3	5	40	15	0,20
ZI	25	5	H/20 (não inferior a 1,50m)	Embasamento h/7	NA	3	5	60	15	0,30
ZU	25	5			NA	5	8	60	15	0,40
ZU-1	5	5			0,5	7	9	80	15	0,05
ZU-2	5	5			0,5	7	9	80	15	0,05
ZU-3	NA	NA			NA	NA	0,1	7	8	TÉRREÇO100DEVIAS80

LC-1181-ANEXO-VII-INDICES-2024.12.16. FONTE: Prefeitura Municipal da cidade de São Vicente. <http://saovicente.sp.gov.br/webseuicos/leis.asp>.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

4.3 LEI 4.418 DE 2023 - SERVIÇO FUNERÁRIO DE SÃO VICENTE

Concessão e licitação

- O serviço funerário municipal será prestado mediante **concessão** obtida por **licitação**.
- Há limite de **1 (uma) concessão para cada 100.000 habitantes** ou fração, conforme dados do IBGE.
- O prazo de concessão será de **10 anos**, com possibilidade de prorrogação por iguais períodos, a critério da administração municipal.

Competências da concessionária

A concessionária deverá, entre outras obrigações:

- Orientar o usuário para obtenção da guia de sepultamento e documentos do falecido;
- Realizar remoção do corpo e ornamentação do caixão;
- Montagem ou disponibilização de sala de velório e sua manutenção;
- Translado de corpos para outras localidades, em articulação com empresas similares;
- Fornecer flores e adereços;
- Publicidade do óbito;
- Venda de caixões e urnas mortuárias;
- Informar ao usuário os preços e serviços, discriminando-os em tabela;

Direito de escolha e restrições à prática comercial abusiva

- Os usuários têm **liberdade para escolher** a concessionária que desejarem, sem imposição de pactos ou vínculos forçados.
- Fica proibido que concessionárias façam plantão ou escala em hospitais com o fim de captação de serviços funerários (em casos normais) com intuito de constrangimento.
- Também é vedada propaganda ostensiva em hospitais ou clínicas, bem como a prática de agenciamento, comissões ou angariação indireta de clientes.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Transparência e obrigações de informação

- A concessionária deverá manter **tabela visível de preços**, discriminando serviços e produtos.
- Um **livro- mostruário** com fotografias, produtos e preços deve estar disponível para consulta.

Serviço social e casos de carência

- As empresas devem prestar serviço funerário em condições especiais para **pessoas carentes e indigentes**, conforme regulamento e edital.

Sanções e penalidades

- A lei prevê sanções graduadas em caso de descumprimento: advertência, multa (até R\$ 10.000,00), suspensão de atividades, rescisão unilateral do contrato em casos graves.

Regulamento municipal

- A lei determina que seja aprovado **Regulamento do Serviço Funerário Municipal** por decreto do Executivo, contendo detalhes como:
 - Serviços obrigatórios vs. facultativos;
 - Definições de instalações, veículos, equipamentos;
 - Tarifa, fiscalização, obrigações das concessionárias, entre outros.
- O regulamento deve observar princípios como **regularidade, continuidade, eficiência, segurança, modicidade de tarifas e cortesia ao usuário**.

Cláusulas transitórias e disposições finais

- A lei se aplica também, “no que couber”, às concessões já existentes antes da vigência da lei.
- Os valores previstos em editais estarão sujeitos a **atualização monetária** via decreto.
- A lei entrou em vigor na data da sua publicação (02 de junho de 2023).



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

4.4 CÓDIGO DE OBRAS

O **Código de Obras de São Vicente (Lei nº 2.026/1985)** estabelece normas para regular a execução de obras no município, visando garantir segurança, qualidade e adequação ao planejamento urbano. Entre os principais pontos, destacam-se:

- **Licenciamento Obrigatório:** toda construção, reforma ou ampliação deve ser previamente aprovada pela Prefeitura.
- **Normas Técnicas:** as obras devem atender às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto à qualidade e uso de materiais.
- **Estrutura das Edificações:** detalha requisitos para fundações, paredes, pisos, coberturas e instalações elétricas e hidráulicas.
- **Segurança e Acessibilidade:** define critérios para escadas, rampas, portas e saídas de emergência, visando a segurança dos usuários.
- **Uso do Solo e Zoneamento:** estabelece restrições e permissões conforme a localização da obra, respeitando o plano diretor e o código de posturas do município.
- **Fiscalização e Penalidades:** prevê a fiscalização das obras e aplicação de penalidades em caso de descumprimento das normas estabelecidas.

Além disso, a **Lei Complementar nº 1.198/2025** introduziu alterações, incluindo definições para termos como "edícula", "estrutura leve", "studio" e "toldo", além de atualizar requisitos técnicos para espessuras de paredes e marquises.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

4.5 RESOLUÇÃO SS - 28, DE 25-2-2013

A Resolução SS-28, de 25 de fevereiro de 2013, aprovada pela Secretaria de Estado da Saúde de São Paulo, estabelece normas técnicas para os serviços de necrotério, necropsia, somatoconservação de cadáveres, velórios, cemitérios, exumação, cremação e transladação no estado.

Seguem os itens específicos sobre o velório da resolução SS 028/2013:

“10.1. Os velórios devem ter, pelo menos:

10.1.1. Sala de vigília, com área superior a 20,00 m²;

10.1.2. Instalações sanitárias com, pelo menos, uma bacia sanitária e um lavatório para cada sexo;

10.1.3. Bebedouro, fora das instalações sanitárias e das salas de vigília.

10.1.4. Copa ou lanchonete em locais próximos.

10.1.5. Os velórios devem ficar a 3,00m, no mínimo, afastados das divisas dos terrenos vizinhos a ser convenientemente ventilados e iluminados.”

Nos termos da Resolução SS - 28, de 25-2-2013, a licitante deverá atender as seguintes exigências:

Os velórios devem ficar a 3,00m, no mínimo, afastados das divisas dos terrenos vizinhos a ser convenientemente ventilados e iluminados Resistência no gradil externo.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

5 MODELO OPERACIONAL

A definição do modelo operacional ideal foi elaborada com base na análise do velório existente da atual concessionária em operação no município, que já atende aos requisitos necessários.

Oferecendo na estrutura, conforme estudo e normas, atendimento de luto com suporte emocional às famílias, velório online para acompanhamento à distância, cerimonial personalizado com decoração e roteiro adaptado, e planos de assistência funeral que incluem opções regionais, nacionais e de cremação, garantindo suporte completo às famílias.

6 CUSTOS

Serão descritos os custos referentes à locação e reforma, com base na média de preços considerando a área e a reforma aproximada, conforme apresentado neste caderno. Além disso, serão apresentados os custos de construção, considerando a obra como uma edificação nova e o custo do terreno por comparação de dados.

Segue o padrão adotado em normas como a NBR 14.653-2 (avaliações de imóveis urbanos), com o número de imóveis ideais para comparativos de locação e compra de terreno na região.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

6.1 CUSTOS PARA LOCAÇÃO

Segue o comparativo de dados de imóveis semelhantes e o cálculo do valor investimento necessário para a reforma.

Imóveis	Localidade	Descritivo	Área	Valor	Local de Pesquisa	Referência
1	Avenida Presidente Wilson 754, Itararé, São Vicente	Loja recém construída com 720m ² de área útil, divididos em 3 pisos, com 6 banheiros e 3 vagas de estacionamento na frente.	720m ²	35.000,00	Imóvel Web	https://shre.ink/SHl0
2	Rua Doutor Antônio Ferreira Gandra, Vila Valença, São Vicente	Ótima localização perto dos bancos, supermercados, avenidas principais, conduções e estabelecimentos.	1.000m ²	25.000,00	Imóvel Web	https://shre.ink/SHlf
3	Rua Padre Manoel, Vila Valença, São Vicente	Galeria, estacionamento, ou estoques de empresas, etc.	1000m ²	30.000,00	Imóvel Web	https://shre.ink/SHc9
4	Alameda Porchat, São Vicente	Casa comercial oferece um espaço versátil e sofisticado.	926m ²	37.500,00	Chaves na Mão	https://shre.ink/SHdf
5	Rua Parque São Vicente, 2254, São Vicente	Características do Comércio, 3 Banheiros e copa	745m ²	20.000,00	Chaves na Mão	https://shre.ink/SHft

Cálculo para Média de Valor do Aluguel

Soma total dos valores:

$$35.000 + 25.000 + 30.000 + 37.500 + 20.000 = 147.500$$

Quantidade de valores: 5

$$\text{Média} = 147.500 \div 5 =$$

Média do Aluguel de R\$ 29.500,00



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

A seguir, apresenta-se o cálculo aproximado dos custos de reforma necessários para adequação do imóvel ao uso como velório, conforme as diretrizes deste caderno.

Cálculo para Média da Reforma

Soma total das áreas:

$$720 + 1.000 + 1.000 + 926 + 745 = 4.391 \text{ m}^2$$

Quantidade de valores: 5

$$\text{Média} = 4.391 \div 5 = 878,2 \text{ m}^2$$

O valor do CUB (indicado no item 6.2 desse caderno), aprox.80% nos casos de reforma.

Cálculo: $878,2 \text{ m}^2$ (média área) x 2.024,424 (80%valor do CUB)

Valor da Reforma do Imóvel Alugado: R\$ 1.777.849,15

Sendo assim, conclui-se que é necessário o valor de aproximadamente **R\$ 29.500,00** para o aluguel mensal e **R\$ 1.777.849,15** de investimento inicial para reformar o local para uso, conforme as normas e legislações exigidas.

6.2 CUSTOS DE CONSTRUÇÃO NOVA

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:



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

- ✓ **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/m²) 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/m² - SINDUSCON SP referente a Agosto de 2025. Foi utilizando o valor de construção da tipologia R-1 normal, que é R\$ 2.530,53/m² (dois mil quinhentos e trinta reais e cinquenta e três centavos por metros quadrado).

Conforme o link: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/> e documento no anexo I desse caderno.__

Os valores referentes às intervenções de Infraestrutura e Outros foram definidos por meio das Tabelas de Custos Unitários da SIURB, referente a Agosto de 2025, sem desoneração, conforme anexo I desse caderno.

Além disso, é necessário a compra do terreno para a construção nova. Segue por comparativo de dados, a média aproximada na região:

COMPARATIVO DE DADOS						
Imóveis	Localidade	Descritivo	Área	Valor	Local de Pesquisa	Referência
1	Vila Voturua, São Vicente - SP.	Ótima localização.	404m ²	750.000,00	Chaves na Mão	https://shre.ink/SHtO
2	Avenida Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco- São	Excelente terreno, plano 20,00 x 25,00	500m ²	750.000,00	Chaves na Mão	https://shre.ink/SHto



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

	Vicente/SP					
3	Parque São Vicente - São Vicente/SP	Terreno à venda 10x50.	500m ²	795.000,00	Chaves na Mão	https://shre.ink/SHS6
4	Rua Palmeira dos Índios - Catiapoa, São Vicente - SP	Excelente terreno, totalmente murado e segurança.	632m ²	852.000,00	Viva Real	https://shre.ink/SHSW
5	Rua Frei Gaspar, 2133 - Parque São Vicente, São Vicente - SP	Terreno 10x48- Parque São Vicente.	480m ²	830.000,00	Viva Real	https://shre.ink/Shoq

Média aproximada: R\$ 795.400,00

Soma dos valores:

$750.000 + 750.000 + 795.000 + 852.000 + 830.000 = 3.977.000$

Dividimos por 5:

$3.977.000 \div 5 = \text{R\$ } 795.400,00$

Média Aproximada do Valor do Terreno: R\$ 795.400,00



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

PLANILHA DE INVESTIMENTOS- VELÓRIO				
ATENDIMENTO AO PÚBLICO				
ITEM	DESCRIÇÃO	PREÇOS		
		Unid.	Quant.	Total (R\$)
1.	Estacionamento:			
1.1	Vaga PNE e mínimas utilizadas no recuo. Área aprox.: 50,00 m²;	Vb	1,0	R\$ 126.526,50
2.	Sala de Espera/ Hall:			
2.1	Área aprox. 40 pessoas (1,5m² por pessoa). Área aprox.: 60,00 m²;	Vb	1,0	R\$ 151.831,80
3.	Salas de Velório			
3.1	Total de 3 salas. Área total aprox.: 108,00 m²;	Vb	1,0	R\$ 273.297,24
4.	Instalações Sanitárias Feminino e Masculino p/ Público:			
4.1	Área aprox.: 18,00m²;	Vb	1,0	R\$ 45.549,54
5.	Banheiro PNE:			
5.1	NBR 9050- Norma de Acessibilidade. Área aprox.: 4,00m²;	Vb	1,0	R\$ 10.122,12
6.	Sala de Vigília:			
6.1	Área aprox.: 30,00 m²;	Vb	1,0	R\$ 75.915,90
7.	Circulação:			
7.1	Área aprox.: 20,00m²;	Vb	1,0	R\$ 50.610,60
8.	Elevador com Espaço de Conforto:			
8.1	Área Aprox.: 16,52m².	Vb	1,0	R\$ 41.804,35
9.	Copa ou Lanchonete p/ Público:			
9.1	Área aprox.: 30,00 m²;	Vb	1,0	R\$ 75.915,90
Valor Total da Construção				R\$ 851.573,95
Acréscimo Valor de Mobiliário e Eletrônicos				R\$ 979.310,04
ATENDIMENTO AO VELÓRIO				
ITEM	DESCRIÇÃO	PREÇOS		
		Unid.	Quant.	Total (R\$)
10.	Administração e Recepção:			
10.1	Área aprox.: 40,00 m²;	Vb	1,0	R\$ 101.221,20
11.	Salas de Atendimento:			
11.1	Área aprox.: 25,00 m²;	Vb	1,0	R\$ 63.263,25
12.	Sala da Gerência/ Reunião:			
12.1	Área aprox.: 25,00 m²;	Vb	1,0	R\$ 63.263,25
13.	Casa de Máquinas:			
13.1	Área aprox.: 4,00 m²;	Vb	1,0	R\$ 10.122,12
14.	Depósito:			
14.1	Área aprox.: 6,00 m²;	Vb	1,0	R\$ 15.183,18
15.	Banheiro para Administrativo:			
15.1	Área aprox.: 6,00 m²;	Vb	1,0	R\$ 15.183,18
16.	Copa para Administrativo:			
16.1	Área aprox.: 6,00 m²;	Vb	1,0	R\$ 15.183,18
17.	Sala de Mostruário:			
17.1	Área aprox.: 25,00 m²;	Vb	1,0	R\$ 63.263,25
18.	Sala de Estoque de Materiais e Urnas:			
18.1	Área aprox.: 7,00 m².	Vb	1,0	R\$ 17.713,71
Valor Total da Construção				R\$ 364.396,32
Acréscimo Valor de Mobiliário e Eletrônicos				R\$ 436.452,84



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SALAS DE SERVIÇOS E FUNCIONÁRIOS				
19.	Área de Embarque e Desembarque:			
19.1	Área aprox.: 80,00m ² ;	Vb	1,0	R\$ 202.442,40
20.	Vestiários para Funcionários Feminino e Masculino:			
20.1	Área aprox.: 20,00 m ² ;	Vb	1,0	R\$ 50.610,60
21.	Refeitório para Funcionário:			
21.1	Área aprox.: 15,00 m ² ;	Vb	1,0	R\$ 37.957,95
22.	Sala de Preparação dos Corpos:			
22.1	Área aprox.: 70,00 m ² ;	Vb	1,0	R\$ 177.137,10
23.	Depósito para Lixo Convencional:			
23.1	Área aprox.: 7,00 m ² ;	Vb	1,0	R\$ 17.713,71
24.	Depósito para Lixo Séptico:			
24.1	Área aprox.: 7,00 m ² ;	Vb	1,0	R\$ 17.713,71
25.	Sala de Descanso para Funcionário:			
25.1	Área aprox.: 15,00 m ² ;	Vb	1,0	R\$ 37.957,95
26.	Banheiro Para Serviços:			
26.1	Área aprox.: 3,00 m ² ;	Vb	1,0	R\$ 7.591,59
27.	Circulação:			
27.1	Área aprox.: 20,00 m ² ;	Vb	1,0	R\$ 50.610,60
28.	DML:			
28.1	Área aprox.: 5,00 m ² ;	Vb	1,0	R\$ 12.652,65
29.	Elevador dos Corpos:			
29.1	Área aprox.: 4,05 m ² ;	Vb	1,0	R\$ 10.248,64
30.	Sala de Tanatopraxia:			
30.1	Área aprox.: 25,00 m ² ;	Vb	1,0	R\$ 63.263,25
31.	Câmara Fria (4 corpos):			
31.1	Área aprox.: 4,50 m ² ;	Vb	1,0	R\$ 11.387,39
32.	Depósito:			
32.1	Área aprox.: 30,00 m ² ;	Vb	1,0	R\$ 75.915,90
Valor Total da Construção				R\$ 773.203,44
Acréscimo Valor de Mobiliário e Eletrônicos				R\$ 889.183,95
ATENDIMENTO AO PÚBLICO				R\$ 979.310,04
ATENDIMENTO AO VELÓRIO				R\$ 436.452,84
SALAS DE SERVIÇOS E FUNCIONÁRIOS				R\$ 889.183,95
TOTAL DO VELÓRIO				R\$ 2.304.946,83



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

6.2.1 CRONOGRAMA DE OBRA

Segue o cronograma da obra abaixo sobre os itens dos custos listados na planilha de investimentos, referente ao item 6.0 do Custos de Investimentos deste caderno. Os itens mencionados estão de acordo com o cronograma da obra.

CRONOGRAMA DA OBRA													
ITEM	ATIVIDADE	DURAÇÃO (mês(es))	MÊSES										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Planejamento e Projetos												
1.1	Levantamento, estudo e elaboração de projetos.	2											
1.2	Aprovação do projeto junto à Prefeitura.												
2.	Preparação do Terreno												
2.1	Limpeza, terraplanagem e sondagem do solo.	2											
2.2	Demarcação da obra e instalação do canteiro.												
3.	Fundações												
3.1	Escavação, execução de sapatas, blocos, estacas ou radier conforme projeto estrutural.	2											
4.	Estrutura												
4.1	Levantamento de paredes, pilares, vigas e lajes.	3											
4.2	Instalação de escadas e elementos estruturais												
5.	Cobertura e Fechamentos												
5.1	Execução do telhado ou laje superior.	2											
5.2	Fechamento de vãos e revestimentos.												
6.	Instalações												
6.1	Elétricas, hidráulicas, esgoto, gás e incêndio.	3											
6.2	Testes de funcionalidade.												
7.	Acabamentos												
7.1	Revestimentos, pintura, pisos e louças.	3											
7.2	Instalação de portas, janelas, rodapés e acessórios.												
8.	Paisagismo e Áreas Externas												
8.1	Calçadas, áreas de circulação, jardins e	2											
9.	Vistoria e Entrega												
9.1	Vistoria final do responsável técnico e da Prefeitura.	1											
9.2	Emissão do Habite-se ou certificado de conclusão.												



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

6.2.2 ANEXO I

Setor de Economia



Boletim Econômico - Agosto 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
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11
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

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

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.200,13	57,02
Material	846,25	40,20
Despesas Administrativas	58,49	2,78
Total	2.104,87	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,37%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.067,46	0,58	R-1	2.530,53	0,22	R-1	3.064,70	0,21
PP-4	1.928,05	0,71	PP-4	2.358,75	0,21	R-8	2.472,77	0,21
R-8	1.838,05	0,69	R-8	2.104,87	0,21	R-16	2.679,50	0,14
PIS	1.431,72	0,72	R-16	2.045,20	0,19			

(*) 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, agosto de 2025 em R\$/m²

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

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.440,29	0,19	CAL-8	2.582,12	0,21
CSL-8	2.106,13	0,13	CSL-8	2.267,96	0,15
CSL-16	2.808,52	0,14	CSL-16	2.966,57	0,11
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.247,75	0,41			
GI	1.194,66	0,35			

(*) 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



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

Setor de Economia



Boletim Econômico - Agosto de 2025

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

Função	R\$/h	Varição mês (%)
Servente	9,33	0,21
Pedreiro	11,26	0,27
Carpinteiro	11,46	0,26
Armador	11,62	0,26
Eletricista	11,90	0,25
Encanador	11,72	0,26
Pintor	11,77	0,00

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

Função	R\$/h	Varição mês (%)
Engenheiro	68,09	0,44



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Setor de Economia



Boletim Econômico - Agosto de 2025

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

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	463,35	7,64	11,73	12,26 *
2	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	38,91	2,13	7,99	10,20 *
3	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	157,07	1,87	5,25	8,89 *
4	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	18,54	1,64	3,87	4,80 *
5	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	509,40	1,46	7,15	11,44 *
6	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	4,94	1,44	5,33	8,10 *
7	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	34,68	0,87	1,94	2,94
8	Tinta látex branca PVA	lata	297,44	0,77	4,36	8,50 *
9	Concreto FCK=25 MPa	m³	525,77	0,57	3,47	5,46 *
10	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	26,05	0,50	3,66	3,46 *
	IGP-M - Agosto/2025	Índice	1181,37	0,36	-1,35	3,03
11	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	834,59	0,26	3,07	7,94 *
12	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	439,32	0,23	5,43	5,54 *
13	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	99,08	0,22	4,86	7,18 *
	CUB- Materiais	R\$/m²	846,25	0,18	1,29	3,53 *
14	Areia média lavada	m³	141,23	0,18	-0,47	-1,02
15	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	60,18	0,07	-0,10	1,71
16	Alimentação tipo marmiteix nº 8	unidade	15,87	0,06	2,32	4,96 *
17	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	179,51	0,06	2,24	2,55
18	Brita 2	m³	147,33	0,03	1,83	4,34 *
19	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	109,61	0,00	5,02	7,74 *
20	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	29,65	-0,07	5,82	6,39 *
21	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	57,15	-0,07	-0,56	0,56
22	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	275,06	-0,12	3,79	3,54 *
23	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	15,63	-0,19	4,13	5,47 *
24	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	67,12	-0,58	1,77	2,16
25	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	98,94	-0,88	0,51	4,06 *
26	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	6,89	-1,57	-7,76	-4,70
27	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	280,82	-1,70	-0,91	-0,95

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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

3



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Setor de Economia



Boletim Econômico - Agosto de 2025

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, agosto 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	m²	463,35	7,64	11,73	12,26
2	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	509,40	1,46	7,15	11,44
3	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	38,91	2,13	7,99	10,20
4	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	157,07	1,87	5,25	8,89
5	Tinta látex branca PVA	lata	297,44	0,77	4,36	8,50
6	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	4,94	1,44	5,33	8,10
7	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	834,59	0,26	3,07	7,94
8	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	109,61	0,00	5,02	7,74
9	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	99,08	0,22	4,86	7,18
10	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	29,65	-0,07	5,82	6,39
11	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	439,32	0,23	5,43	5,54
12	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	15,63	-0,19	4,13	5,47
13	Concreto FCK=25 MPa	m³	525,77	0,57	3,47	5,46
14	Alimentação tipo mamitex nº 8	unidade	15,87	0,06	2,32	4,96
15	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	18,54	1,64	3,87	4,80
16	Brita 2	m³	147,33	0,03	1,83	4,34
17	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	98,94	-0,88	0,51	4,06
18	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	275,06	-0,12	3,79	3,54
CUB- Materiais				0,18	1,29	3,53
19	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	26,05	0,50	3,66	3,46
IGP-M -Agosto/2025				0,36	-1,35	3,03
20	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	34,68	0,87	1,94	2,94
21	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	179,51	0,06	2,24	2,55
22	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	67,12	-0,58	1,77	2,16
23	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	60,18	0,07	-0,10	1,71
24	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	57,15	-0,07	-0,56	0,56
25	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	280,82	-1,70	-0,91	-0,95
26	Areia média lavada	m³	141,23	0,18	-0,47	-1,02
27	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	6,89	-1,57	-7,76	-4,70

Fonte: Secon/SindusCon-SP

4



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

RESPONSÁVEIS PELO ESTUDO TÉCNICO OPERACIONAL:

Marcelo Gurgel

Assessoria - Gabinete do Prefeito

José Cláudio Aude

Secretário Adjunto de Serviços Públicos - SESP

Victor Andrade Veras

Eng.º Civil – CREA 507123394