ANEXO IA - EVTE REFERENCIAL - PREMISSAS
PARQUE NATURAL MUNICIPAL AUGUSTO RUSCHI

1. Linha do Tempo		AUGUSTO RUSCHI
1.1 Data Base		
Data Base	ago-26	
1.2 Datas		
Início da O.I.O	meses	3
Início das Obras	data	1/1/2027
Período 1 de obras	meses	12
Período 2 de obras	meses	24
Período total de obras	meses	24
Intermediária 1 das obras	data	31/1/2028
Intermediária 2 das obras	data	31/1/2029
Término das obras	data	31/1/2029
Data de Início da Operação	data	1/1/2027
Período de operação	anos	20
Data de término da Operação	data	31/1/2047
2. Receitas		
Público anual		
Augusto Ruschi	#	26.320
Inflação e crescimento de receitas		
Inflação	% a.a.	0,00%
Contraprestação pecuniária		
Tempo de pagamento contraprestação	# ano	20
Contraprestação anual	R$000 / ano	610
Receita média anual		
Valor médio anual (mediana)	R$000 / ano	2.657
Naming Rights		
Valor por ano	R$	600.000
Receita com publicidades em placas/banners		
Número de placas/banners		20
Valor unitário	R$	1.000
Receita com publicidades em relógios		
Número de relógios		1
Valor unitário	R$	10.000
Valor por mês	R$	10.000
Receita com publicidades em ativações de marca		
Valor médio por mês	R$	5.000
Receitas com % de serviços prestados		
Valor mensal	R$	R$ 0
Receitas com prestação de serviços (fotos, souvenirs etc)		
Percentual de usuários	%	1,00%
Valor do Ticket	R$	R$ 16,36
Receitas com Ensaio Fotográfico		
Quantidade de eventos por mês		1
Valor do Ticket	R$	R$ 186
Receitas com produção de vídeos		
Quantidade de eventos por mês		1
Valor do Ticket	R$	R$ 466
Receitas com ingressos para visita guiada		
Público do parque por ano - dia útil	#	12.600
Público do parque por ano - final de semana	#	13.720

Percentual de usuários - dia útil	%	0%
Percentual de usuários - final de semana	%	5%
Valor do Ticket	R$	R$ 58
Receitas com Projeto Caminhada Noturna		
Público aos finais de semana do parque		13.720
Percentual de usuários	%	1%
Valor do Ticket		R$ 139,50
Receitas com o Quiosques		
Nº de locações por ano	#	99
Valor aluguel	R$	R$ 100,00
Receitas com locação do espaço qualificado para Pic-nic		
Quantidade de eventos por ano		99
Valor do Ticket	R$	R$ 100
Receitas com aluguel do Espaço para Treinamentos		
Quantidade por mês		1
Valor do Aluguel	R$	R$ 705
Receitas com pernoites		
Quantidade por mês		2
Valor da diária	R$	R$ 178
Receitas com Camping		
Público aos finais de semana do parque		13.720
Percentual de usuários	%	1%
Valor do Ticket		R$ 72
Receitas com aluguel de bike		
Público aos finais de semana do parque		13.720
Percentual de usuários	%	10%
Valor do Ticket		R$ 34,50
Receitas com vagas de estacionamento		
Número de vagas do estacionamento	#	50
Ocupação em dia útil	%	0%
Ocupação em finais de semana/feriado	%	200%
Valor do Ticket (meia diária)	R$	R$ 20,00
Receitas com venda de alimentos (máquinas de bebidas e alimentos)		
Público do parque por ano - dia útil	#	12.600
Público do parque por ano - final de semana	#	13.720
Percentual de usuários - dia útil	%	1%
Percentual de usuários - final de semana	%	50%
Valor do Ticket	R$	R$ 50,25
Receitas com ingresso do museu		
Público do parque por ano - dia útil	#	12.600
Público do parque por ano - final de semana	#	13.720
Percentual de usuários - dia útil	%	0%
Percentual de usuários - final de semana	%	70%
Percentual de meia entrada	%	40%
Valor do Ticket	R$	R$ 37,50
Valor por ano	R$	288.120
Receitas com Arborismo		
Público aos finais de semana do parque		13.720
Percentual de usuários		20%
Valor do Ticket		R$ 75
Receitas com Balão Estacionário		
Público aos finais de semana do parque		13.720
Percentual de usuários	%	60%

Valor do Ticket	R$	R$ 85
Receitas com crédito de carbono		
Área da Mata	hec	243
Créditos por hectare	#	
Valor por crédito	R$	
Valor da venda	R$ 000'	R$ 0
Valor da certificação	R$ 000'	
Valor da manutenção anual	R$ 000'	
Ano do início da comercialização	#	5
Ano do fim da comercialização	#	20
3. Impostos Indiretos		
ISS	% Receitas	5,00%
PIS/Cofins	% Receitas	3,65%
4. Operação e despesas		
4.0 Inflação e crescimento de despesas		
Inflação	% a.a.	0,00%
4.1 Custos variáveis		
Custo variável	% da receita	30%
Gastos com a concessão		
Garantias e seguros - ano 1 (1% do capex - contraprestação)	´R$ 000	58
Garantias e seguros - demais anos	´R$ 000	20
Operação		
Operação parcial 1	R$000/ano	1.356
Operação parcial 2	R$000/ano	1.526
Operação completa	R$000/ano	1.526
Outorga fixa		
Valor pago na assinatura do contrato (2% capex)	´R$ 000	-
Outorga variável		
Percentual do faturamento		0,00%
Despesas		
Escritório e pessoal	R$000/ano	-
Verificador independente	R$000/ano	100
IPTU PAR (valor venal: R$ mi)	R$000/ano	-
Total despesas	R$000/ano	100
5. Investimentos		
5.1 Investimentos		
Investimentos	**´R$ 000**	5.811
5.2 Alavancagem		
Débito	% de investimentos	70%
Capital privado		30%
Período de carência	anos	2
Retorno do Investimento	anos	18
Prazo da dívida	anos	20
Taxa de Juros TLP (IPCA + 8,21%)	% a.a.	8,21%
5.3 Reinvestimentos		
Reinvestimento - montantes		
Reinvestimento 1 - R$ (10% CAPEX)	´R$ 000	581
Reinvestimento 2 - R$	´R$ 000	-
Reinvestimento 3 - R$	´R$ 000	-
Reinvestimento 4 - R$	´R$ 000	-

Reinvestimento 5 - R$	´R$ 000		-
Reinvestimento - ano			
Reinvestimento 1 - ano	ano		15
Reinvestimento 2 - ano	ano		-
Reinvestimento 3 - ano	ano		-
Reinvestimento 4 - ano	ano		-
Reinvestimento 5 - ano	ano		-
6. Impostos Diretos			
Lucro Presumido	% de receitas		32%
Alíquota do IR	% do lucro		15%
Alíquota da CSLL	% do lucro		9%
7. Capital de Giro			
Dias de crédito	dias		45
Dias de Débito	dias		30
8. Informações da operação			
Valor estimado do contrato	´R$ 000		40.988
Valor mínimo do Capital Social da SPE	´R$ 000		7.337
9. Pré-análise de atratividade			
IPCA (últimos 12 meses em julho/26)	% a.a.		4,44%
Selic vigente (agosto/26)	% a.a.		13,75%
Taxa de juros referencial real (vigente)	% a.a.		9,31%
		TIR/taxa	130% da taxa
CDI vigente (agosto/26)	% a.a.		13,90%
SELIC projetada para 2029 (FOCUS ago/26)	% a.a.		10,00%
Inflação projetada para 2029 (IPCA FOCUS ago/26)	% a.a.		3,50%
Taxa de juros referencial real (2029) SELIC - IPCA	% a.a.		6,50%
Taxa prefixada do Tesouro 2050 (IPCA + 7,31%)	% a.a.		7,31%
		TIR/taxa	186% da taxa
FIM		**TIR = 12,07%**	