



*Teaser – Portfólio Imobiliário*

# **Oportunidades de Investimento em *Real Estate***

Fazenda em Belterra

# Introdução



## Oportunidade

---

- ESTÁ DISPONÍVEL PARA VENDA UM TERRENO EXCEPCIONALMENTE ESPAÇOSO, TOTALIZANDO IMPRESSIONANTES 1.984,1517 HA SITUADO A UMA CONVENIENTE DISTÂNCIA DE 30KM DA CIDADE DE SANTARÉM. ESTA FAZENDA POSSUI CARACTERÍSTICAS NATURAIS ÚNICAS, SENDO PREDOMINANTEMENTE COBERTO POR UMA VEGETAÇÃO NATIVA

## Situação

---

- A COMPANHIA, COM MAIS DE 100 ANOS DE HISTÓRIA NA ÁREA EDUCACIONAL, COMEÇOU SUAS ATIVIDADES COMO IES A PARTIR DAS FACULDADES CANOENSES EM 1972. EM SEU AUGE, CONTAVA COM MAIS DE 100 MIL ALUNOS, INCLUINDO ENSINO PRESENCIAL E A DISTÂNCIA (EAD), E CHEGOU A TER 47 MIL ALUNOS APENAS EM SEUS CAMPI DE ENSINO SUPERIOR NO RIO GRANDE DO SUL, EM 2004.
- NO ENTANTO, A COMPANHIA ENFRENTOU DESAFIOS FINANCEIROS DEVIDO A UMA COMBINAÇÃO DE ENDIVIDAMENTO TRIBUTÁRIO, DECLÍNIO OPERACIONAL E OS IMPACTOS DE CRISES ECONÔMICAS. DIANTE DESSA SITUAÇÃO, A ÚNICA OPÇÃO VIÁVEL FOI SOLICITAR A RECUPERAÇÃO JUDICIAL. O PEDIDO FOI APRESENTADO EM 2019 E FOI OFICIALMENTE APROVADO EM DEZEMBRO DE 2022.

## Detalhes da Transação

---

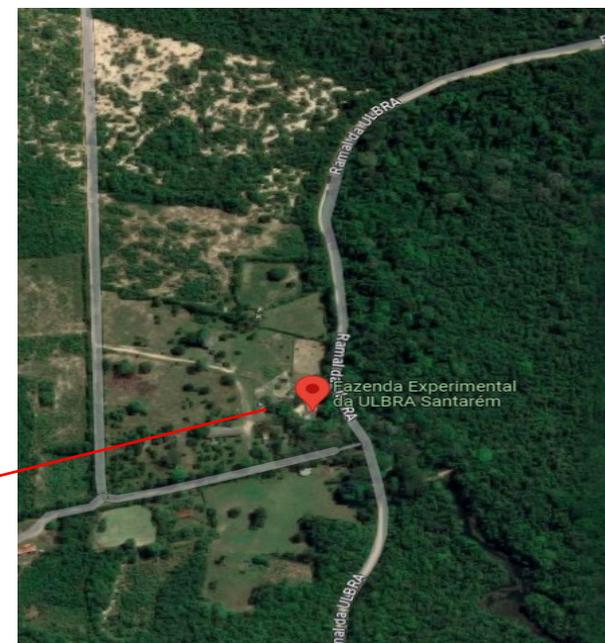
- FOI ESTABELECIDO UM PLANO NO PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL PARA ALIENAR OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA, VISANDO REALIZAR O PAGAMENTO DE CREDORES TRABALHISTAS POR MEIO DE UNIDADE PRODUTIVA ISOLADA (UPI). O PLANO INCLUI A ORGANIZAÇÃO DE UM PROCESSO COMPETITIVO PARA MAXIMIZAR O VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS.
- A FTI FOI ENCARREGADA DE VENDER OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA COMPANHIA, E OS RECURSOS PROVENIENTES DA VENDA SERÃO UTILIZADOS PARA O PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS.

# Material Promocional Fazenda Experimental

## Fazenda Experimental da Ulbra - Belterra

<b>Endereço</b>	Ramal da Ulbra
<b>Valor de Avaliação</b>	BRL 6.061.000 (BRL 3.054,71 por HA)
<b>Lance Mínimo</b>	BRL 5.151.850 (BRL 2.596,50 por HA)
<b>Area do Terreno Aproximada</b>	1.984,1517 HA

### Residência no Imóvel



- A propriedade está localizada em Belterra/PA cerca de 30 km da cidade de Santarém e é caracterizada por vastas extensões de área verde. No local, encontra-se uma casa principal que serve como sede da fazenda que possui energia elétrica monofásica e duas fontes de água (um poço e um igarapé).
- A divisão de área é composta atualmente com 50 HA abertos e ocupados, aproximadamente 100 HA já foram desmatados e 500 HA tem potencial de desenvolvimento.
- A Aelbra possui a posse da fazenda. As posses foram adicionadas ao portfólio da Aelbra a partir de 1997, companhia realizou inúmeras tentativas para regularizar a matrícula, porém não obteve êxito até o seguinte momento.



# Anexo I – Descrição da Transação

## Descrição da Transação

### O processo de venda dos imóveis se assemelhará a um M&A normal, porém, será definido por meio de um processo competitivo

#### Modelo de Venda

- Interessados na aquisição dos imóveis irão enviar um e-mail à FTI, demonstrando interesse e comprovando capacidade financeira de honrar o pagamento à vista em um eventual leilão;
  - Como suporte do processo de venda, fica a FTI como responsável (i) pelo levantamento das informações adicionais dos imóveis conforme solicitado pelos investidores; (ii) pela confecção de materiais adicionais conforme interesse de investidores; e (iii) pela prospecção de potenciais investidores.
  - Para comprovação da capacidade financeira, o investidor deve apresentar (i) contrato social (caso empresa) ou CPF/ RG e comprovante de residência caso pessoa física, (ii) comprovação financeira para ao menos o valor mínimo (documento que comprove liquidez para arremate no leilão).
- É importante notar que a venda será dos imóveis, não da operação

#### Como Fazer uma Proposta

- Após análise e constatação da conformidade do potencial comprador, a FTI irá notificar a Aelbra e a Comissão de Credores Classe I. Uma vez validada a proposta pela FTI, Comissão de Credores da Classe I e Aelbra, a FTI comunicará via website da Administração Judicial (<https://brizolaejapur.com.br/>) que o imóvel seguirá para o processo competitivo, respeitando o seguinte cronograma:
  - 15 (quinze) dias após a comunicação de abertura do processo competitivo: Data limite para habilitação dos interessados, por meio da entrega de documentos e comprovação de capacidade financeira;
  - 20 (vinte) dias após a comunicação de abertura do processo competitivo: Data limite para envio de propostas financeiras pelos habilitados. Primeiro dia útil após a data limite para envio de propostas financeiras pelos habilitados: Divulgação da proposta vencedora.
  - 30 dias após a divulgação da proposta vencedora – Prazo final para a Recuperanda exercer o Right-to-macht, previsto no PRJ Substitutivo no item 6.3.2. “iv”.

#### Contatos da FTI para o Processo

##### Luciano Lindemann

Senior Managing Director

[Luciano.lindemann@fticonsulting.com](mailto:Luciano.lindemann@fticonsulting.com)

##### Eduardo Parente

Senior Director

[Eduardo.Parente@fticonsulting.com](mailto:Eduardo.Parente@fticonsulting.com)

##### Pedro L. Macedo

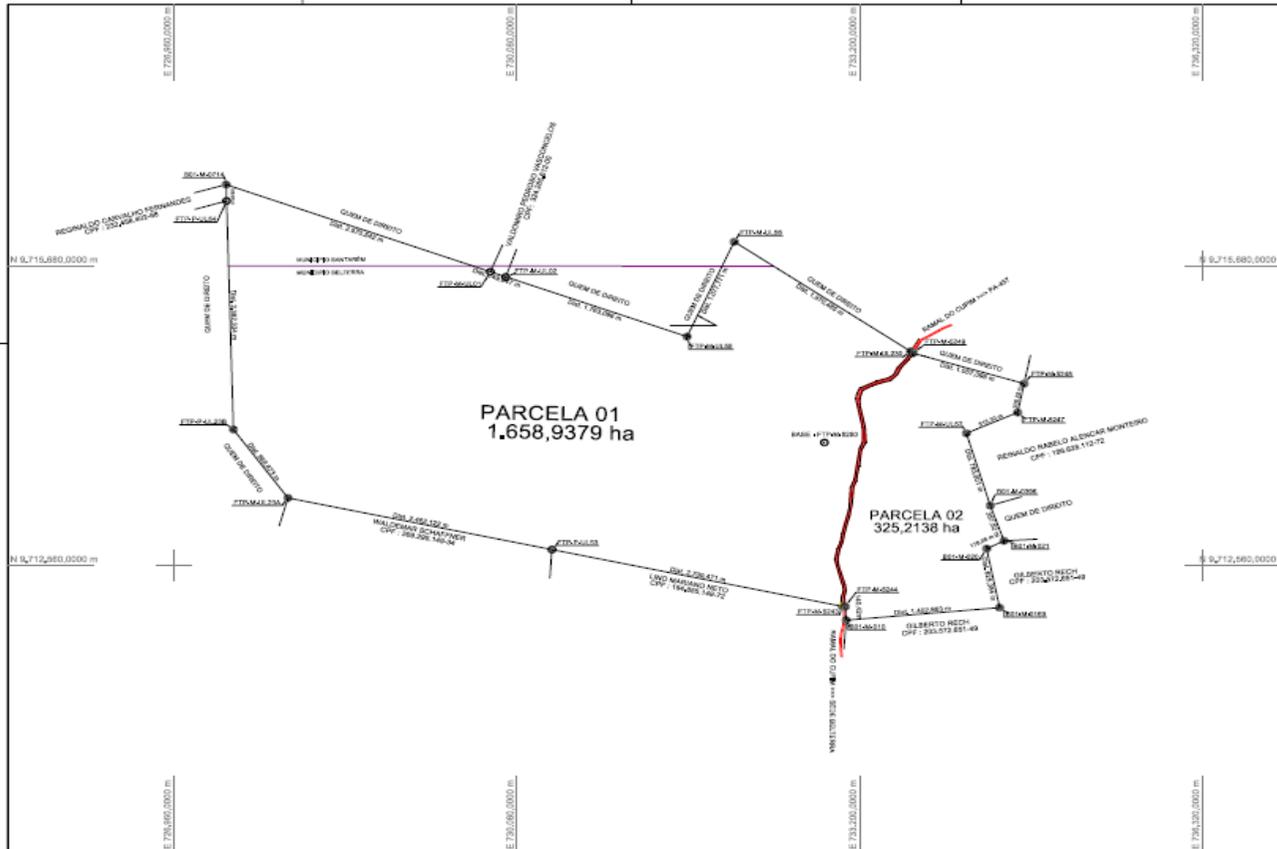
Consultant

[Pedro.Macedo@fticonsulting.com](mailto:Pedro.Macedo@fticonsulting.com)



# Anexo II – Planta Georreferenciada

# Planta Georreferenciada



**CONVENÇÕES**

- M Vértices Tipo M
- P Vértices Tipo P
- V Vértices Tipo V
- R RIO
- L LIMITE MUNICIPIO

**Informações de Coordenadas**  
**PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM**  
**SGR - SIRGAS2000**  
**MC: 57°**

**CM-00°05'40,517880"**  
**K: 1.000271332**

**VÉRTICE: FTP-M-5250**  
**Lat.: 02°35'14,059" S**  
**Long.: 54°54'19,908" W**

Título: **PLANTA GEORREFERENCIADA** Folha: **01**

PROPRIEDADE: **FAZENDA UNEPAGRO**  
 PROPRIETÁRIO: **AELBRA EDUCACAO SUPERIOR - GRADUACAO E POS-GRADUACAO S.A. EM RECUPERACAO JUDICIAL**  
 MUNICÍPIO(S): **Belterra ; Santarém**  
 COMARCA(S): **SANTARÉM - PA**  
 CARTÓRIO:  
 MAT./TRANS.:  
 CÓDIGO INCRA: **FTP**  
 ÁREA TOTAL (ha): **1,984,1517 ha** PERÍMETRO (m): **21.572,86 m**  
 DATA: **10/03/2023** ESCALA: **1 / 31200**

Quadro de Áreas e Perímetros:

Área Total:	1,984,1517 ha
Perímetro Total:	21,572,86 m

Quadro de Assinaturas:

PROJ: \_\_\_\_\_  
 AELBRA EDUCACAO SUPERIOR - GRADUACAO E POS-GRADUACAO S.A. EM RECUPERACAO JUDICIAL

RESP. TEC: \_\_\_\_\_  
 LEONARDO CUNHA PARADELLA  
 GEOMENSUR  
 CÓDIGO DE CREDENCIAMENTO NO INCRA: FTP  
 CFTA nº 70395-176253  
 TRT nº BR20230726775

**LEGENDA DA BOTA - FAZENDA UNEPAGRO - ULTRÁ - PARCELA 1**

Descrição	Valor
Área Total	1,658,9379 ha
Perímetro Total	21,572,86 m

**LEGENDA DA BOTA - FAZENDA UNEPAGRO - ULTRÁ - PARCELA 2**

Descrição	Valor
Área Total	325,2138 ha
Perímetro Total	21,572,86 m

