

*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.

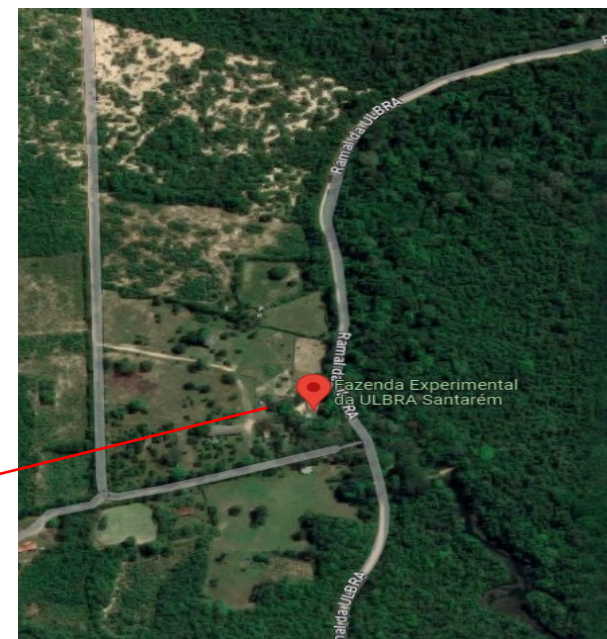


# Material Promocional Fazenda Experimental

## 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

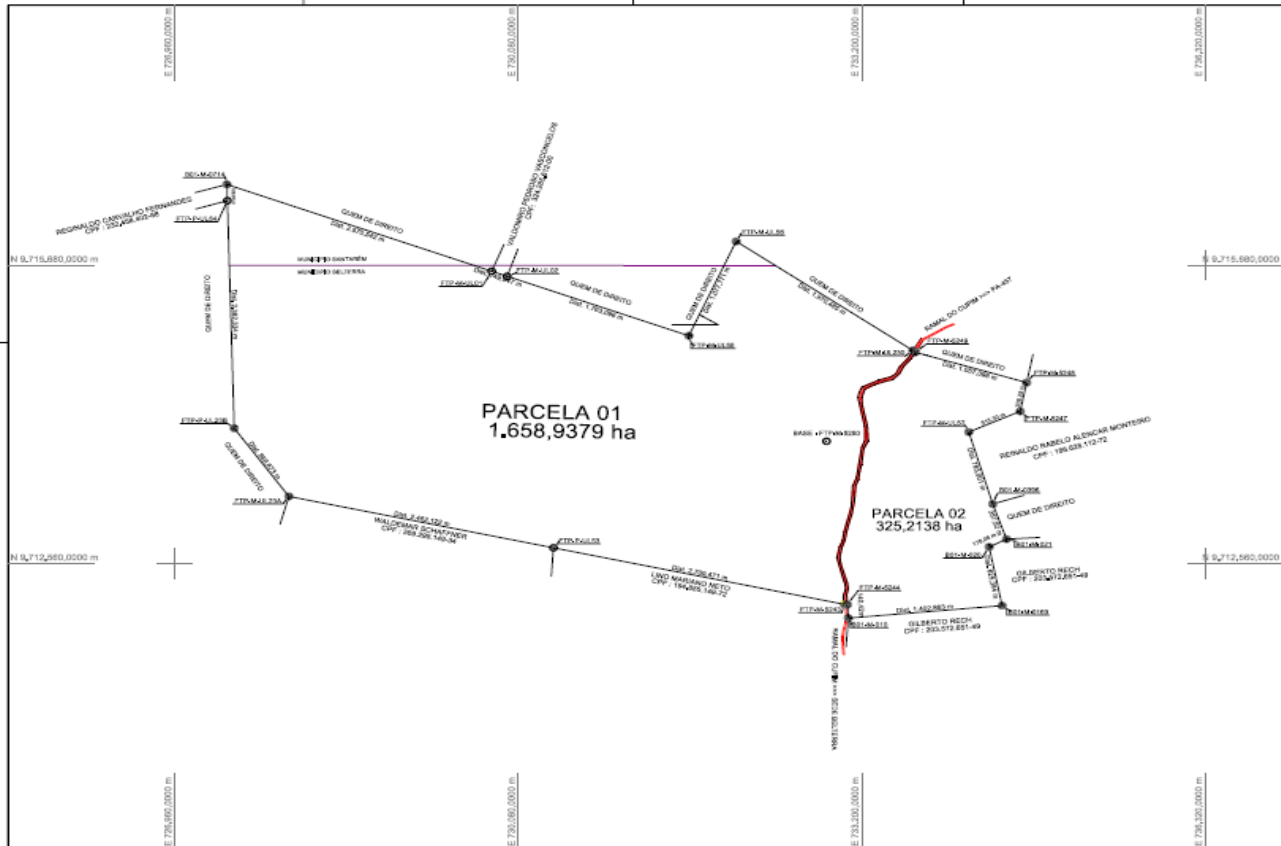
Consultant

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



# Anexo II – Planta Georreferenciada

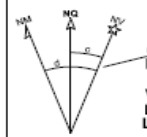
# Planta Georreferenciada



**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**  
 MUNICIPIO(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:  
 Proprietário: **AELBRA EDUCACAO SUPERIOR - GRADUACAO E POS-GRADUACAO S.A. EM RECUPERACAO JUDICIAL**  
 Resp. Téc.: **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**

Identificação	Descrição	Área (ha)	Perímetro (m)
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...
51	...	...	...
52	...	...	...
53	...	...	...
54	...	...	...
55	...	...	...
56	...	...	...
57	...	...	...
58	...	...	...
59	...	...	...
60	...	...	...
61	...	...	...
62	...	...	...
63	...	...	...
64	...	...	...
65	...	...	...
66	...	...	...
67	...	...	...
68	...	...	...
69	...	...	...
70	...	...	...
71	...	...	...
72	...	...	...
73	...	...	...
74	...	...	...
75	...	...	...
76	...	...	...
77	...	...	...
78	...	...	...
79	...	...	...
80	...	...	...
81	...	...	...
82	...	...	...
83	...	...	...
84	...	...	...
85	...	...	...
86	...	...	...
87	...	...	...
88	...	...	...
89	...	...	...
90	...	...	...
91	...	...	...
92	...	...	...
93	...	...	...
94	...	...	...
95	...	...	...
96	...	...	...
97	...	...	...
98	...	...	...
99	...	...	...
100	...	...	...

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

Identificação	Descrição	Área (ha)	Perímetro (m)
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...
51	...	...	...
52	...	...	...
53	...	...	...
54	...	...	...
55	...	...	...
56	...	...	...
57	...	...	...
58	...	...	...
59	...	...	...
60	...	...	...
61	...	...	...
62	...	...	...
63	...	...	...
64	...	...	...
65	...	...	...
66	...	...	...
67	...	...	...
68	...	...	...
69	...	...	...
70	...	...	...
71	...	...	...
72	...	...	...
73	...	...	...
74	...	...	...
75	...	...	...
76	...	...	...
77	...	...	...
78	...	...	...
79	...	...	...
80	...	...	...
81	...	...	...
82	...	...	...
83	...	...	...
84	...	...	...
85	...	...	...
86	...	...	...
87	...	...	...
88	...	...	...
89	...	...	...
90	...	...	...
91	...	...	...
92	...	...	...
93	...	...	...
94	...	...	...
95	...	...	...
96	...	...	...
97	...	...	...
98	...	...	...
99	...	...	...
100	...	...	...

