



*Teaser – Portfólio Imobiliário*

# Oportunidades de Investimento em *Real Estate*

Terreno Santarém



# Introdução



# ULBRA

## Oportunidade

---

- VENDA DE UM TERRENO 17.931,21 M<sup>2</sup>, SITUADA AO LADO DO CAMPUS UNIVERSITÁRIO DA ULBRA EM SANTARÉM. A ÁREA TEM VOCAÇÃO PARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DIVERSOS. SEJA PARA DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL, COMERCIAL OU PROJETOS INSTITUCIONAIS.

## 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

## Terreno Santarém

### Terreno Livre

Endereço	Avenida Sérgio Henn, 1951 – Santarém Pará
Valor de Avaliação	BRL 7.176.022 ( aprox. BRL 400,20* por m <sup>2</sup> )
Lance Mínimo	BRL 4.973.343 (aprox. BRL 277,36* por m <sup>2</sup> )
Area do Terreno Aproximada	17.931,21 m <sup>2</sup>

### Terreno Livre



- O terreno se destaca pela sua predominante área aberta, oferece uma base ideal para a incorporação de diversos empreendimentos. Com uma extensão de 17.931,21 m<sup>2</sup>, essa vasta área proporciona um cenário propício para uma variedade de oportunidades comerciais e de investimento.

- A Avenida Sérgio Henn se estende ao longo de 5 km, conectando a Serra do Saubal até o centro da cidade. Em seu percurso, ela corta a Avenida Moaçara, agregando ainda mais conveniência e acessibilidade ao seu trajeto. **A área ofertada está localizada nas margens da Avenida.**



### Avenida Sergio Henn





# 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)