



*Teaser – Portfólio Imobiliário*

# Oportunidades de Investimento em *Real Estate*

Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.

## Disclaimer e Limitações

- As informações aqui contidas foram preparadas com base em dados financeiros e outros dados obtidos pela FTI Consultoria Ltda (“FTI” ou “FTI Consulting”) da administração e assessores financeiros e legais da Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A. – Em Recuperação Judicial (“Aelbra”, “Ulbra”, a “Companhia”, a “Empresa” ou a “Recuperanda”).
- Este Relatório é destinado aos autos do processo de Recuperação Judicial da Aelbra, conforme descrito no escopo de serviços contratados na carta de compromisso assinada entre FTI e Aelbra.
- Este Relatório é fornecido para uso exclusivo no processo de Recuperação Judicial da Aelbra. Os destinatários deste Relatório concordam, com o seu recebimento, em não copiar ou divulgar qualquer um dos seus conteúdos a terceiros sem o consentimento expresso por escrito da FTI, que não seja o auditor do credor, administrador ou assessores fiscais, consultores jurídicos ou reguladores.
- Os destinatários concordam que ele / ela não adquire quaisquer direitos como resultado de tal acesso que de outra forma não teria e reconhece que a FTI não assume quaisquer deveres ou obrigações para com o leitor em relação a tal acesso. O destinatário concorda em liberar a FTI e seu pessoal de qualquer reclamação do leitor que surja como resultado do leitor ter acesso impróprio e / ou ilegal ao Relatório.
- A FTI não submeteu as informações aqui contidas a um exame de acordo com os padrões de auditoria. Além disso, o trabalho envolvido não incluiu uma análise detalhada de quaisquer transações, e não se pode esperar que identifique erros, irregularidades ou atos ilegais, incluindo fraudes ou desfalques que possam existir.
- Consequentemente, a FTI não pode e não expressa uma opinião ou qualquer outra forma de garantia sobre as informações financeiras e não assume qualquer responsabilidade pela exatidão ou correção dos dados financeiros históricos e previstos, informações e avaliações sobre os quais o Relatório anexo é apresentado. Este Relatório foi preparado apenas para o propósito declarado e não deve ser usado para qualquer outro propósito.
- Os valores presentes nesse relatório com relação a valores de avaliação e lances mínimos são baseados em relatórios de avaliação elaborados pela Cushman & Wakefield (“Cushman”) em 2021, Unisafe Consultoria (“Unisafe”) em 2021, e Ciclo Consultoria (“Ciclo”) em 2019. A FTI não revisou o trabalho dos avaliadores do ponto de vista técnico e metodológico de avaliação de bens imóveis, confiando nas estimativas de valor mencionadas relatórios.
- O material não implica em análise jurídica sobre a possibilidade de constituição da UPI, ficando a cargo do arrematante conduzir própria diligência dos ativos para verificação de eventuais vícios nas matrículas dos imóveis que venham a afetar a possibilidade de transferência.
- O documento é somente destinado a compradores habilitados e com estabelecimento no Brasil.

# Índice

Descrição da Transação	5
Localização dos Imóveis	14
Campus Palmas/TO	17
Campus Itumbiara/GO	20
Campo de Futebol e Lotes Adjacentes – Itumbiara/GO	23
Escola Palmas/TO	27
Campus - Santarém/PA	30
Fazenda Experimental - Belterra/PA	33
Terreno - Santarém/PA	35
Centro Educacional São Paulo - Ji Paraná/RO	37
Campus Cachoeira do Sul/RS	40
Campus Guaíba/RS	43
Campus Torres/RS	46
Escola Cristo Redentor – Canoas/RS	49
Escola Martinho Lutero – Guaíba/RS	52

# Índice

Campus Carazinho/RS	55
Campus São Jerônimo/RS	58
Escola São Lucas - Sapucaia do Sul/RS	61
Ceda - Porto Alegre/RS	64
Campus Canoas/RS	67
Apêndices	70



# Descrição da Transação

## Descrição da Transação



# ULBRA

### Case

---

- Este documento tem como finalidade divulgar as oportunidades imobiliárias vinculadas ao processo de Recuperação Judicial da Universidade Luterana do Brasil.

### Situação

---

- Com mais de um século de história na área educacional, a Companhia iniciou sua trajetória como Instituição de Ensino Superior (IES) a partir das Faculdades Canoenses em 1972. Durante seu apogeu, registrou uma expressiva presença, com mais de 100 mil alunos, oferecendo modalidades de ensino tanto presencial quanto a distância (EAD). Em 2004, atingiu a marca de 47 mil alunos presenciais exclusivamente nos campi de ensino superior no Rio Grande do Sul.
- 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 o atual Plano de Recuperação foi aprovado em dezembro de 2023.

### Papel FTI

---

- Foi estabelecido um plano no processo de Recuperação Judicial para alienar os ativos imobiliários da Companhia, com o objetivo de quitar os débitos trabalhistas por meio de Unidades Produtivas Isoladas (UPIs).
- A FTI foi designada para conduzir a venda dos ativos imobiliários, cujos recursos obtidos serão destinados ao pagamento dos credores trabalhistas.

# Descrição da Transação

## O Edital de Alienações dos imóveis está destacado por completo no apêndice da apresentação

### Edital de Imóveis nº 10040138711

---

- O edital de imóveis nº 10040138711, publicado no dia 06 de junho de 2023, tem como objetivo estabelecer as diretrizes e condições para a alienação de imóveis pertencentes à AELBRA, no contexto do processo de Recuperação Judicial.
- Os pontos principais ressaltados no Edital são:
  - 1. Plano de Alienação e Governança:**
    - A FTI elaborou um "Plano de Alienação" para maximizar o valor de venda e agilizar o processo.
    - A governança da venda será ajustada entre AELBRA, FTI e Comissão de Credores.
  - 2. Venda Fracionada:**
    - Autorizada a venda de partes dos imóveis, sendo o valor proporcional à fração alienada.
    - A AELBRA é responsável pelo desmembramento da fração a ser vendida.
  - 3. Direito de Preferência:**
    - A AELBRA tem direito de preferência após receber proposta vinculante, podendo ceder esse direito a terceiros.
    - Custos do ofertante serão reembolsados, no caso da AELBRA exercer o direito de preferência.
  - 4. Demonstração de Interesse e Proposta Vinculante:**
    - Interessados devem enviar e-mail à FTI, demonstrando interesse e comprovando capacidade financeira.
    - Propostas vinculantes devem incluir documentos específicos e serem irrevogáveis.

## Descrição da Transação

### O processo competitivo seguirá rigorosamente as condições predefinidas no Edital de nº 10040138711

#### Processo Competitivo

---

- Conforme previsto no Edital de nº 10040138711, que consta no processo de Recuperação Judicial de número 5000461-37.2019.8.21.0008, da Vara Regional/Empresarial da Comarca de Novo Hamburgo, onde todos os imóveis da Recuperanda estão colocados à disposição para venda, de forma individual, sendo possível também propostas por mais de um imóvel. Conforme a FTI for recebendo as propostas que cumprem as condições estabelecidas no Plano de Recuperação Judicial e no Edital publicado, sejam elas de habilitação do processo competitivo e de condições previstas na proposta firme, a FTI dará início à segunda etapa de abertura do processo competitivo do imóvel em questão. A FTI deverá compartilhar as propostas com a Comissão de Credores Classe I, que irá validar se o processo competitivo será aberto ou não para cada imóvel.
- FTI irá comunicar via site do Administrador Judicial que o imóvel com proposta válida seguirá para arremate, respeitando o seguinte cronograma;
  - 15 dias após publicação – Data limite para habilitação dos interessados, por meio da entrega de documentos e comprovação de capacidade financeira;
  - 20 dias após publicação – Data limite para envio de propostas financeiras pelos habilitados. Divulgação da proposta vencedora no dia útil seguinte; e
  - 30 dias após publicação do resultado do processo competitivo – Prazo final para a Recuperanda exercer o *right-to-match*, previsto no PRJ Substitutivo.
- Após o término do prazo de habilitação de interessados, será elaborada e divulgada uma lista contendo o número de potenciais compradores para o imóvel em questão. Tal medida visa possibilitar que os investidores possam potencializar suas propostas. No caso de apenas um interessado habilitado, o processo competitivo se encerra e o único proponente será declarado vencedor do certame.
- As propostas serão feitas no formato de “envelope fechado”, ou seja, os competidores não saberão qual valor foi feito pelo seu concorrente, garantindo assim, que as propostas sejam avaliadas com base em critérios objetivos e que não haja interferência ou influência externa na decisão. A maior oferta pelo imóvel ganhará a disputa pela compra do imóvel.
- Caso ocorra um empate no processo competitivo, o critério de desempate ocorrerá na seguinte ordem:
  1. Fluxo de pagamento mais curto.
  2. O candidato que viabilizou o certame enviado a primeira proposta terá a preferência.



## 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 processo competitivo;
  - 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 processo competitivo).
- É importante notar que a venda será dos imóveis, não da operação. A exceção se dá para a operação do campus de Palmas e nas escolas de Ensino Básico, onde o Plano de Recuperação Judicial estabelece a possível venda das Operações acadêmicas também.

#### 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. Neste processo, o prazo estimado para acontecimento do processo competitivo é de até 50 dias corridos. Após arremate do processo, a Aelbra tem até 30 dias corridos após a divulgação do vencedor do processo competitivo para exercer o “Right to Match” previsto no plano. Caso não exerça, a Aelbra deve apresentar o plano para transmissão da posse do ativo em 24 horas;

#### 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)

##### Guilherme Barreiros

Consultant

[Guilherme.Barreiros@fticonsulting.com](mailto:Guilherme.Barreiros@fticonsulting.com)

## Descrição da Transação

### Os imóveis também estão disponíveis para outras operação, como crédito, em que serviriam de garantia

#### Modelo de Utilização para Garantia

---

- Existe também a possibilidade dos imóveis serem usados como garantia ou lastro para captar recursos em operações de crédito.
  - Exemplos: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), Alienação, *Sale and Leaseback* (SLB), entre outras.
- Na possibilidade de uma operação de crédito ser viável, utilizando os imóveis como garantia ou lastro, a FTI irá realizar um estudo de viabilidade e apresentar a Aelbra e a Comissão de Credores Classe I. Nesse caso, os valores levantados com a operação de crédito serão destinados aos credores da Classe I e as garantias sobre o ativo passarão dos credores da classe I para o agente financeiro da transação.

## Imoveis Vendidos

Abaixo, encontram-se os imóveis que já foram comercializados:



Imoveis	Valor (BRL)	Data da Divulgação do Resultado do Processo Competitivo
Campus Gravataí	20.865.385	16/03/2023
Viamão	1.500.000	11/08/2023
Palmas - Residencial 4	400.000	11/08/2023
Lotes Montserrat	300.000	11/08/2023
Terreno Candelária	1.000.000	11/08/2023
Complexo Esportivo	10.150.000	11/08/2023
Carazinho – Matrícula Rural	2.292.823	11/08/2023
Campus Palmas – Desmembramento de Matrícula	13.099.000	25/09/2023
Escola em Cacoal	6.201.078	25/09/2023
<b>TOTAL</b>	<b>55.808.286,00</b>	-

- Até o momento, foram concretizadas com sucesso transações envolvendo um total de nove imóveis, alcançando um montante de BRL 55.808.286,00.
- O Campus Gravataí foi o primeiro imóvel a ser comercializado por forma de desapropriação amigável. Essa transação foi conduzida com aderência e rigor às diretrizes estabelecidas no Plano de Recuperação Judicial (PRJ), assegurando a plena conformidade com todas as disposições legais para efetivação da venda.
- Apesar da conclusão do processo competitivo, o desmembramento do Campus Palmas ainda não foi efetivamente concluído, diferentemente dos demais processos. A continuidade do andamento do processo decorre da pendência na conclusão do desmembramento de matrícula, fase que está sob a responsabilidade da Recuperanda, conforme especificado no Edital de Imóveis.

## Imóveis Disponíveis para Alienação(1/2)

Unidade	Ano da Avaliação	Valor Avaliação 2021 - Venda		
		Valor Avaliação Em reais	Forçada Em reais	Empresa Avaliadora
Campus Canoas – Campo das Ovelhas e Estacionamento	2021	88.111.687	61.070.210	Cushman & Wakefield
Campus Palmas - Universidade	2021	74.338.840	54.355.518	Cushman & Wakefield
Campus Cachoeira do Sul	2021	40.696.300	28.204.000	Cushman & Wakefield
Campus Itumbiara	2021	55.135.000	38.211.000	Cushman & Wakefield
Campus Guaíba	2021	44.605.800	30.914.000	Cushman & Wakefield
Escola Palmas	2021	30.946.000	25.116.000	Cushman & Wakefield
Campus Torres	2021	30.935.000	26.294.750	Unisafe
Campus Santarém	2021	15.735.000	13.374.750	Unisafe
Escola Cristo Redentor - Canoas	2021	21.472.000	18.251.200	Unisafe
Escola Martinho Lutero – Guaíba	2021	10.532.000	8.952.200	Unisafe
Campus Carazinho	2021	16.189.101	13.760.764	Unisafe
Campus Santa Maria	2021	18.940.000	16.099.000	Unisafe
Centro Educacional São Paulo - Ji Paraná	2021	18.800.000	15.980.000	Unisafe
Campus São Jerônimo	2021	17.873.000	15.192.050	Unisafe
Escola São Lucas - Sapucaia do Sul	2021	8.207.000	6.975.950	Unisafe
Ceda - Porto Alegre	2021	6.602.000	5.611.700	Unisafe
Escola Ulbra São Pedro	2019	8.705.369	6.428.078	Ciclo Consultoria*
Antiga Escola da Candelaria - Não Operacional	2019	8.680.958	6.016.339	Ciclo Consultoria*
Escola São João	2019	7.908.204	5.480.782	Ciclo Consultoria*
Terreno Santarém	2019	7.176.022	4.973.343	Ciclo Consultoria*
Escola Antares Goiatuba	2019	6.769.605	4.691.676	Ciclo Consultoria*
Campo Experimental	2019	6.061.199	4.200.715	Ciclo Consultoria*
Clube Recreativo - Não Operacional	2019	3.468.835	2.404.077	Ciclo Consultoria*

\* A avaliação da Ciclo Consultoria não possui análise do valor de venda forçada. Portanto, foi considerado a proporção média dos imóveis analisados pela Cushman e Unisafe como premissa (74,3%).

## Imóveis Disponíveis para Alienação(2/2)

Unidade	Ano da Avaliação	Valor Avaliação Em reais	Valor Avaliação 2021 - Venda	
			Forçada Em reais	Empresa Avaliadora
7 Residencias Professores - Não Operacional	2019	1.603.505	1.111.309	Ciclo Consultoria*
Residencia 1 - Não Operacional	2019	1.186.382	822.222	Ciclo Consultoria*
Residencia 3 - Não Operacional	2019	491.956	340.950	Ciclo Consultoria*
Residencia 2 - Não Operacional	2019	484.396	335.711	Ciclo Consultoria*
Sala Comercial - Não Operacional	2019	326.706	226.424	Ciclo Consultoria*
Lote 13 - Matrícula 12.870 - Não Operacional	2019	76.831	53.248	Ciclo Consultoria*

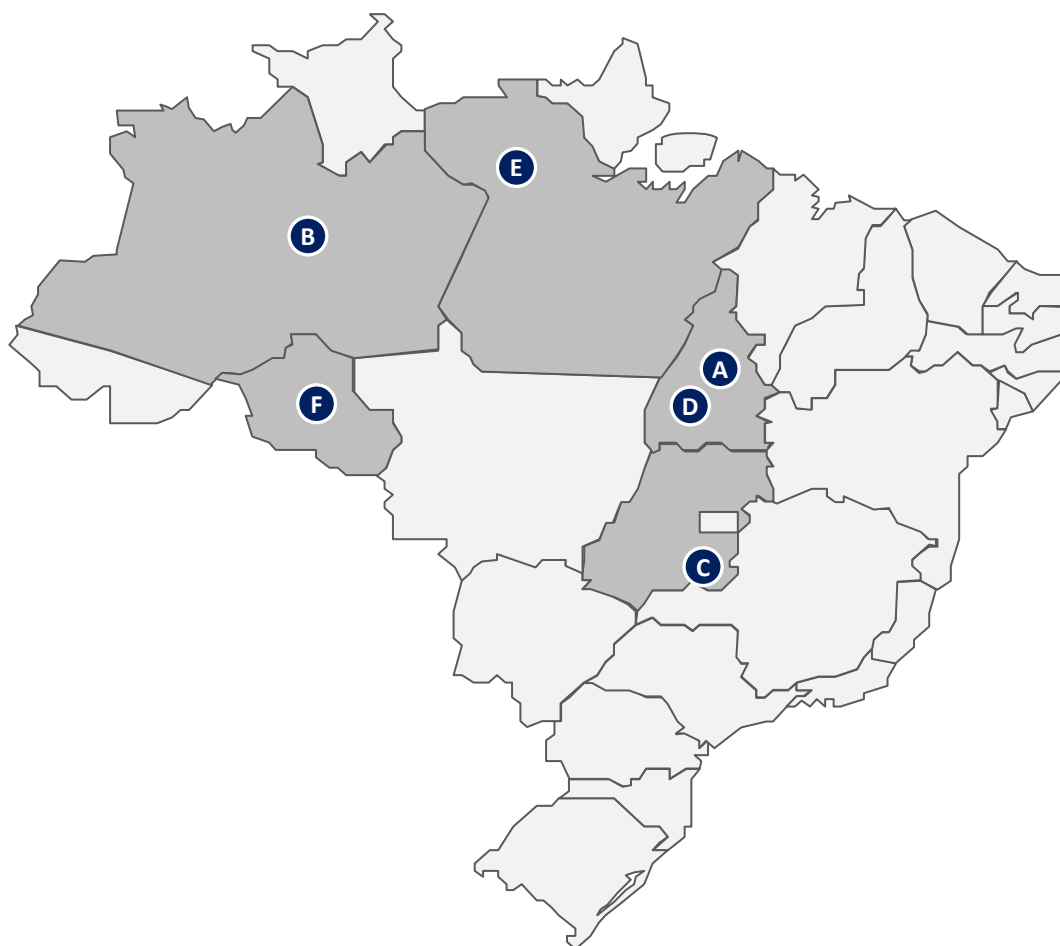
\* A avaliação da Ciclo Consultoria não possui análise do valor de venda forçada. Portanto, foi considerado a proporção média dos imóveis analisados pela Cushman e Unisafe como premissa (74,3%).



# Localização dos Imóveis

## Localização dos Imóveis Regiões Norte/Centro-Oeste (Principais Ativos)

- A** - Campus Palmas
- B** - Campus Manaus
- C** - Campus Itumbiara
- D** - Escola Palmas
- E** - Campus Santarém
- F** - Centro Educacional São Paulo - Ji Paraná



# Localização dos Imóveis Região Sul (Principais Ativos)

**G** - Campus Canoas

**P** - CEDA - Porto Alegre

**H** - Campus Guaíba

**Q** - Campus Cachoeira do Sul

**I** - Campus Torres

**J** - Campus Gravataí

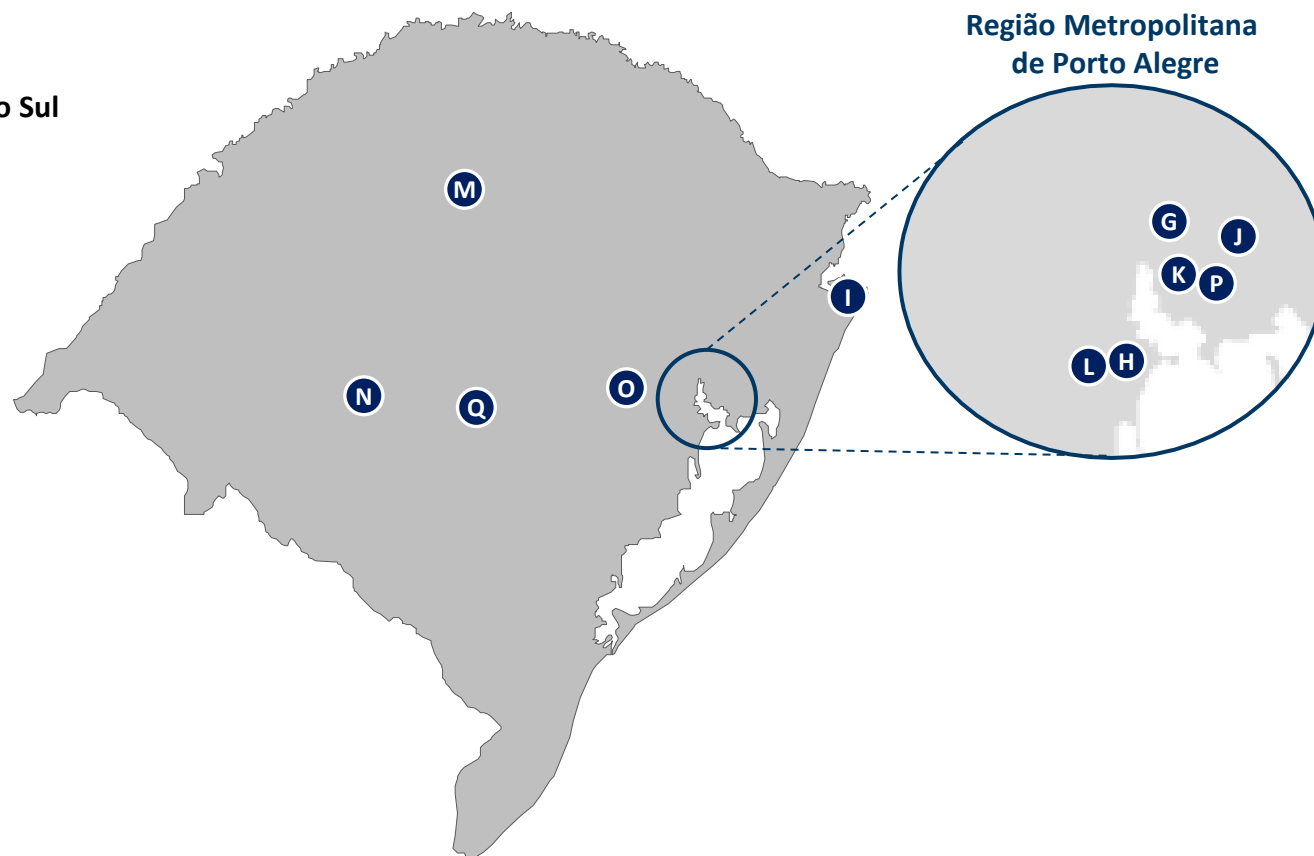
**K** - Escola Cristo Redentor - Canoas

**L** - Escola Martinho Lutero – Guaíba

**M** - Campus Carazinho

**N** - Campus Santa Maria

**O** - Campus São Jeronimo







# Campus Palmas/TO

## Campus Palmas/TO

A área frontal que liga o imóvel à Av. Joaquim Teotônio Segurado já foi comercializada, restando assim os 204 mil metros quadrados a serem vendidos.



<b>Endereço</b>	Av. Joaquim Teotônio Segurado, Palmas-TO
<b>Número das matrículas</b>	109.515 ; 116.251
<b>Avaliador</b>	Cushman & Wakefield (2021)
<b>Valor de Avaliação</b>	BRL 74.338.840
<b>Lance Mínimo</b>	BRL 54.355.518,43
<b>Area do Terreno</b>	204.233,32 m <sup>2</sup>
<b>Area Construída</b>	29.349,21 m <sup>2</sup>

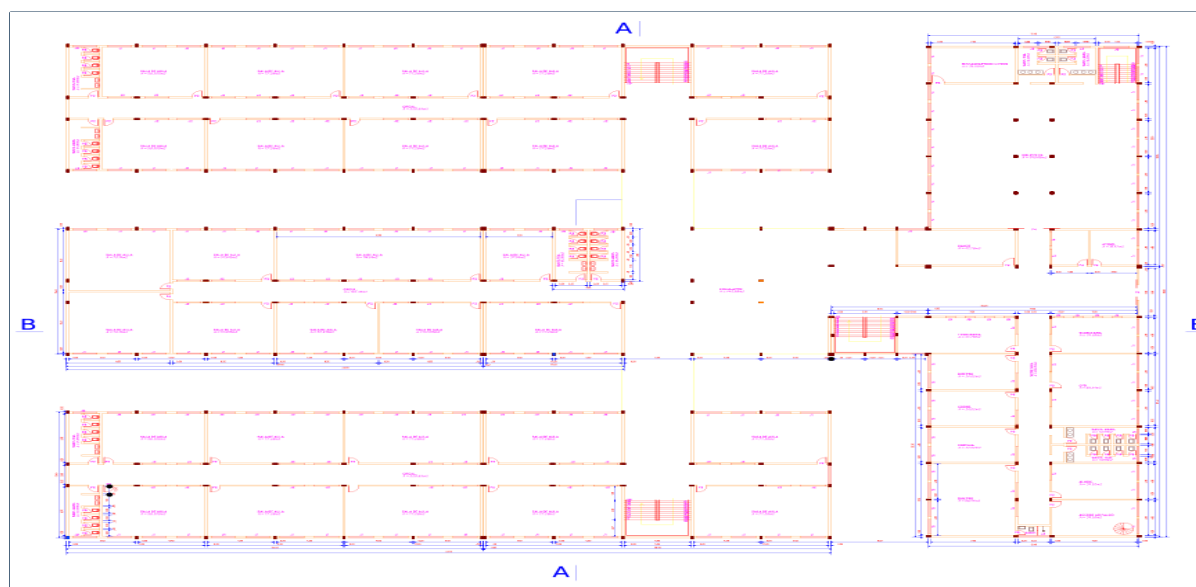
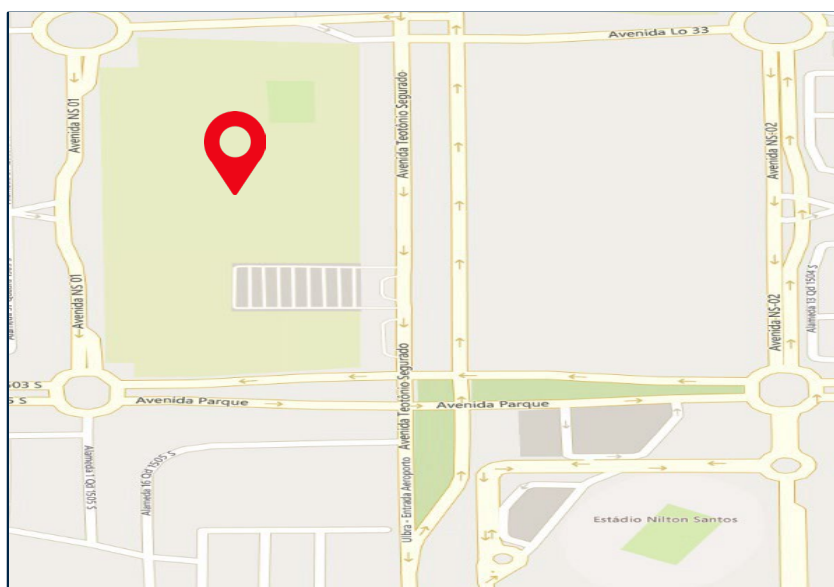
- O Centro Universitário Luterano de Palmas (CEULP) conta com 96 salas e instalações divididas por 10 prédios. O campus possui capacidade para 4.075 por turno.
- A instituição conta com mais de 150 laboratórios além de escritórios modelo e clínicas, para oferecer suporte às aulas teóricas de todos os cursos; fomenta o desenvolvimento de pesquisas científicas, na formação profissional dos acadêmicos.
- A área frontal ligada à Av. Joaquim Teotônio Segurado foi vendida, deixando disponíveis 204 mil metros quadrados para venda.
- Esse campus, diferentemente dos demais, tem previsão no Plano de Recuperação Judicial para a venda da operação acadêmica, juntamente com o imóvel.

# Campus Palmas/TO

Localizado no eixo central da cidade, o CEULP tem fácil acesso a diversos pontos da capital tocantinense

## Localização e Entorno

- O imóvel está em uma localização estratégica, no eixo do município. Ficando a apenas 2km do aeroporto, e 1km do estádio Nilton Santos.
- A população de Palmas é de cerca de 300 mil habitants.





# Campus Itumbiara/GO

# Campus Itumbiara/GO

Região de localização composta por imóveis residenciais, estabelecimentos institucionais e comerciais



<b>Endereço</b>	Av. Beira Rio, 1001, Itumbiara-GO
<b>Número das matrículas</b>	132; 1416; 2050; 2410; 2619; 9152; 9190; 9450; 9577; 9639; 9640; 10694; 11740; 15736
<b>Avaliador</b>	Cushman & Wakefield (2021)
<b>Valor de Avaliação</b>	BRL 52.812.030,05
<b>Lance Mínimo</b>	BRL 36.608.150,74
<b>Area do Terreno</b>	66.357,56 m <sup>2</sup>
<b>Area Construída</b>	19.359,03 m <sup>2</sup>



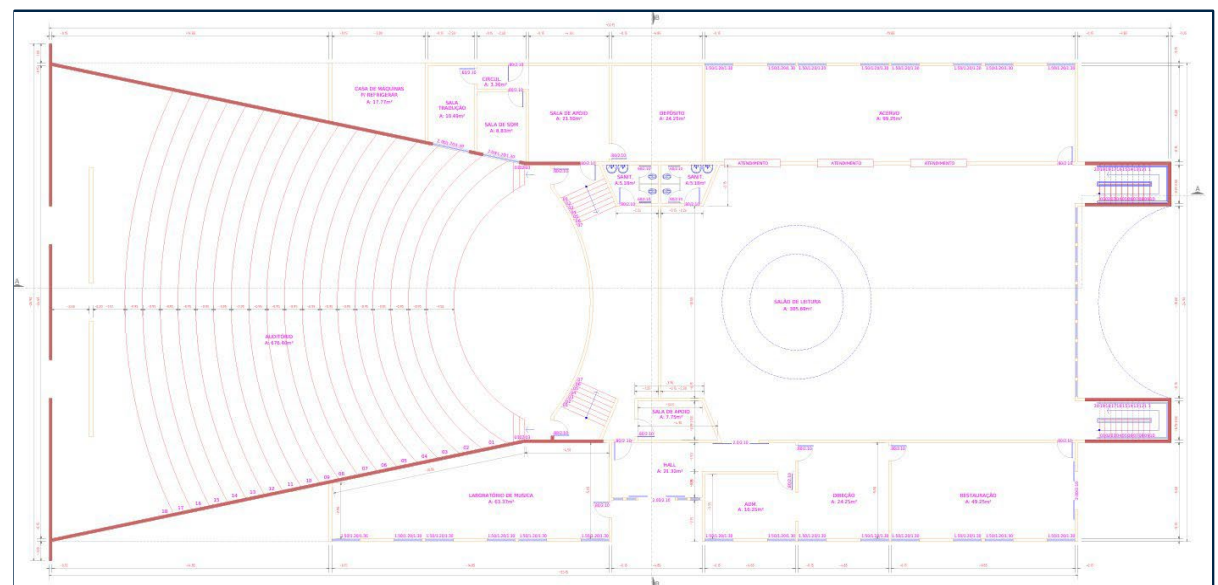
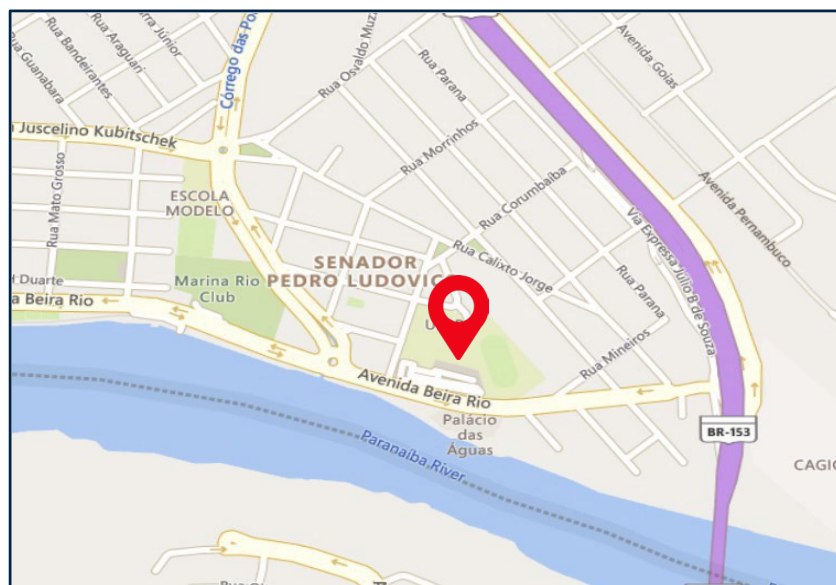
- O campus conta com salas de aula, laboratórios de pesquisa, auditório e estacionamento.
- O imóvel possui ótima acessibilidade com proximidade aos principais pontos da cidade.
- O terreno é completamente plano, facilitando a construção de possíveis novas edificações no local.

# Campus Itumbiara/GO

A localização do imóvel é favorecida por linhas regulares de ônibus que fazem interligações entre diversos pontos da cidade

## Localização e Entorno

- O campus está localizado no bairro Nova Aurora, a 2 km do centro da cidade e 500 m da BR-153, que liga o estado de Goiás com Minas Gerais.
- Itumbiara possui cerca de 106 mil habitantes. A cidade é uma das maiores exportadoras de Goiás, tendo parte de sua economia ligada ao agronegócio. Porém, o setor de indústrias e serviços vem crescendo nos últimos anos.

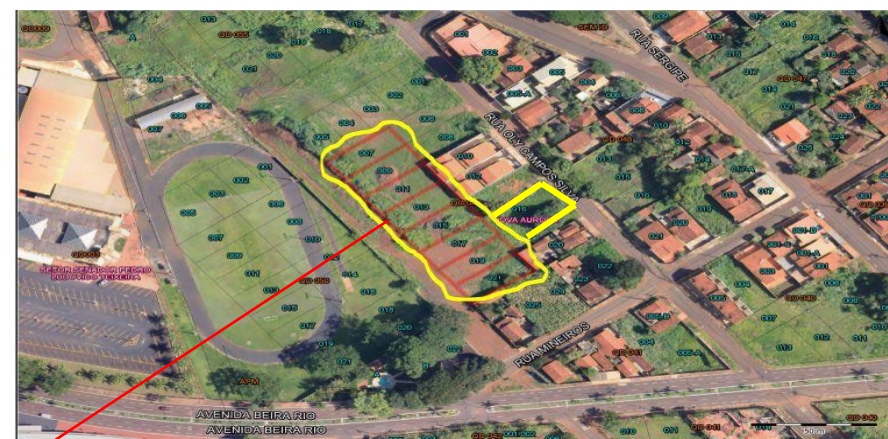




# Campo de Futebol e Lotes Adjacentes – Itumbiara/GO

## Lotes– Itumbiara/GO

<b>Endereço</b>	Av. Piauí S/N, Bairro Nova Aurora, Itumbiara-GO
<b>Matriculas</b>	4.969;13.546; 6.431; 5.330; 674
<b>Valor de Avaliação</b>	BRL 576.072,00
<b>Lance Mínimo</b>	BRL 397.489,68
<b>Area do Terreno Aproximada</b>	3.600,00 m <sup>2</sup>



### Visão dos Lotes para o ILES/Ulbra



- Terreno livre situado como um anexo do ILES/Ulbra Itumbiara. O espaço oferece fácil acesso, por meio de uma das vias mais importantes da região, a Avenida Beira Rio.
- Com a perspectiva de uma possível subdivisão da área do campus, este terreno apresenta-se como um promissor investimento imobiliário na região.
- Terreno está subdividido por 9 lotes que, comercializados individualmente, seriam vendidos por BRL 64.008,00



## Áreas Diversas– Itumbiara/GO

<b>Endereço</b>	Rua Dinomar Ribeiro da Silva e Rua Oli Campos e Silva
<b>Matriculas</b>	12.824; 10.097; 12.970 e 12.971
<b>Valor de Avaliação</b>	BRL 864.476,76
<b>Lance Mínimo</b>	BRL 596.488,97
<b>Área do Terreno Aproximada</b>	2.068,52 m <sup>2</sup>

**Matricula 12.824**



- Lote de terreno nº 4, quadra 9, na Rua Dinomar Ribeiro da Silva, Setor Senador Pedro Ludovico Teixeira, área de 592,85 metros.

**Matricula 12.970**



- Um lote de terreno de número dois, da quadra nove, situado à Rua Oli Campos e s Silva no setor Senador Pedro Ludovico Teixeira,, com a área de 490 metros e 240 metros de área construída.

**Matricula 10.971**



- Um lote de terreno de número um, da quadra nove, com área de 472,62 metros.

**Matricula 12.971**



- Um lote de terreno de número três, da quadra nove, situado na Rua Oli Campos e Silva no Setor Senador Pedro Ludovico Teixeira, com área de 513,05 metros.

Na matrícula 4.850, a área total é de 1.350 metros quadrados, dos quais a Ulbra detém apenas 75%.

# Campo de Futebol– Itumbiara/GO

<b>Endereço</b>	Avenida Beira Rio, Avenida Piauí, Avenida Capitão Rufino, Avenida Maranhão, Rua Caldas Novas
<b>Matriculas</b>	13.733;12.262;12.107;12.106;10.740;9.577;10.694; 9.450;11.784;4.850; 6.417; 12.104; 2.951; 12.105; 9.152
<b>Valor de Avaliação</b>	BRL 2.650.730,28
<b>Lance Mínimo</b>	BRL 1.829.003,90
<b>Area do Terreno Aproximada</b>	14.924,08 m <sup>2</sup>

**Matriculas 12.262; 12.701; 12.106; 10.740; 9.577; 10.640; 9.450; 11.784; 4.850; 6.417; 12.104 e 2.951**



■ Matriculas que compõe o campo de futebol, situado como um anexo do ILES/ULBRA Itumbiara.

**Matriculas 9.152**



■ Terreno vazio. Lote situado na Avenida Piauí, no Bairro Nova Aurora.



**Matricula 12.105**



■ Casa Vegetação do Curso de Agronomia (Estufa) e Pomar.



# Escola Palmas/TO

## Escola Palmas/TO

O Colégio Ulbra Palmas possui mais de 26 anos de atuação no Ensino fundamental e médio



**Endereço** Av. Juscelino Kubitschek 10, Palmas-TO

**Número das matrículas** 97.584

**Avaliador** Cushman & Wakefield (2021)

**Valor de Avaliação** BRL 30.946.000,00

**Lance Mínimo** BRL 25.116.000,00

**Area do Terreno** 17.007,74 m<sup>2</sup>

**Area Construída** 11.829,24 m<sup>2</sup>

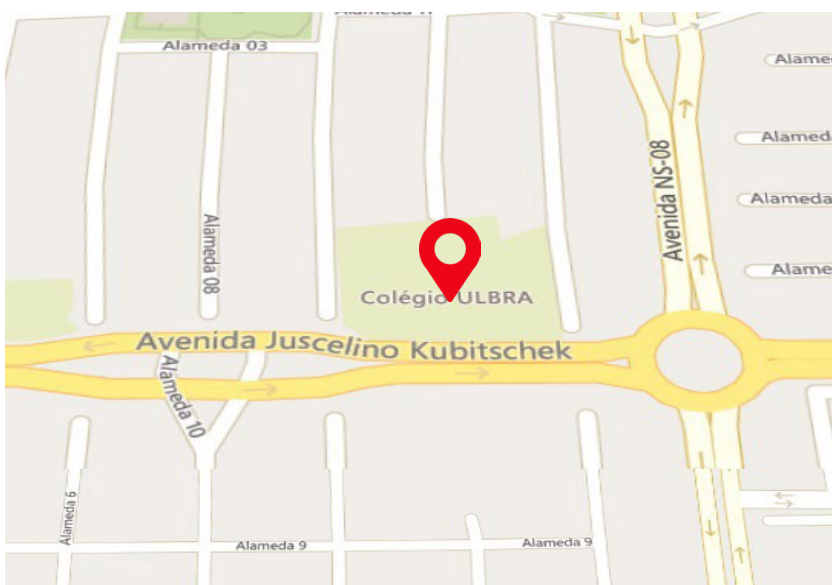
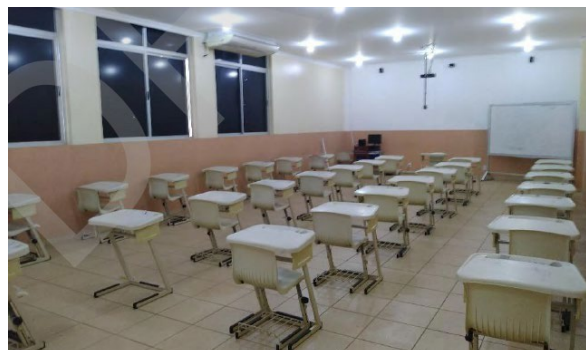
- O Colégio conta com quadra de esportes coberta, laboratórios de física, química, e biologia, auditório, sala de artes, biblioteca, lanchonete, sala de judô, entre outras estruturas.
- A localização, na avenida Juscelino Kubitschek, um dos principais eixos da cidade de Palmas, faz com que o acesso seja fácil para alunos de todas as partes da cidade.

# Escola Palmas/TO

Localizado na quadra 108 Norte, com acesso pela Avenida Juscelino Kubitschek, o imóvel fica a apenas 5 minutos do centro

## Localização e Entorno

- A escola fica a apenas 1,7km do Palácio do Araguaia, no centro de Palmas.
- A população de Palmas é de cerca de 300 mil habitantes.





# Campus Santarém/PA

## Campus Santarém/PA

A Ulbra oferece um campus com uma infraestrutura completa na cidade de Santarém/PA



<b>Endereço</b>	Av. Sérgio Henn 1787, Santarém-PA
<b>Número das Matrículas</b>	6601
<b>Avaliador</b>	Unisafe (2021)
<b>Valor de Avaliação</b>	BRL 15.735.000,00
<b>Lance Mínimo</b>	BRL 13.374.750,00
<b>Area do Terreno</b>	54.892,5 m <sup>2</sup>
<b>Area Construída</b>	19.108,0 m <sup>2</sup>

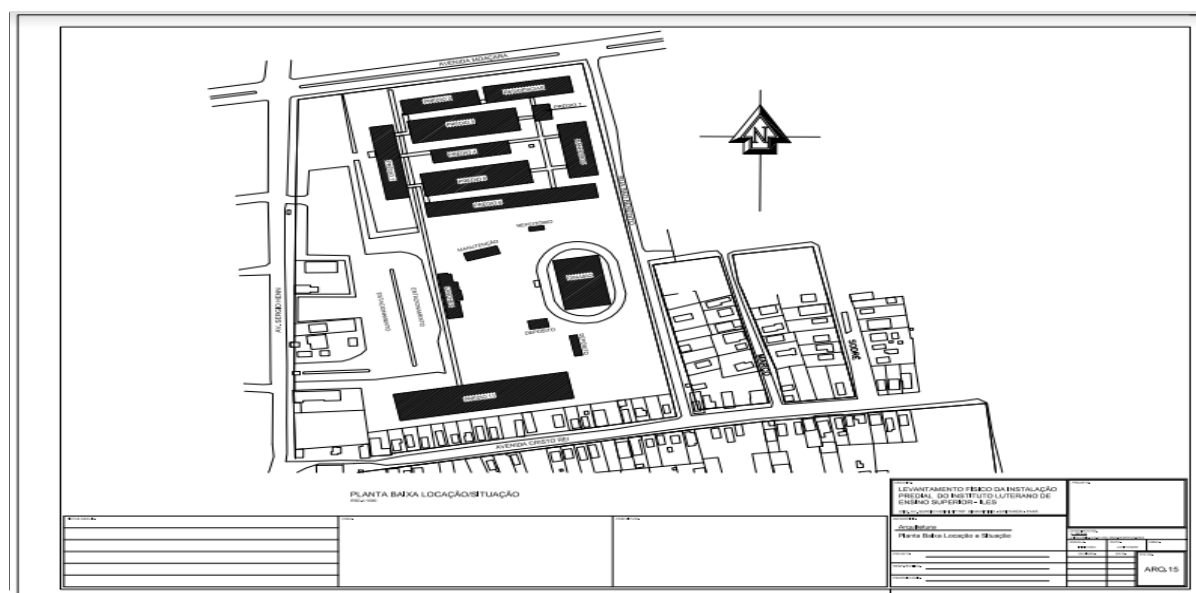
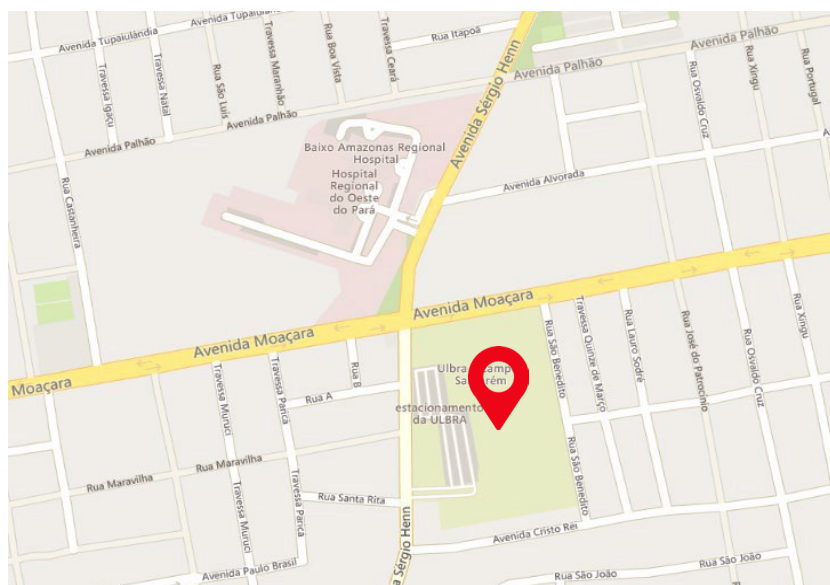
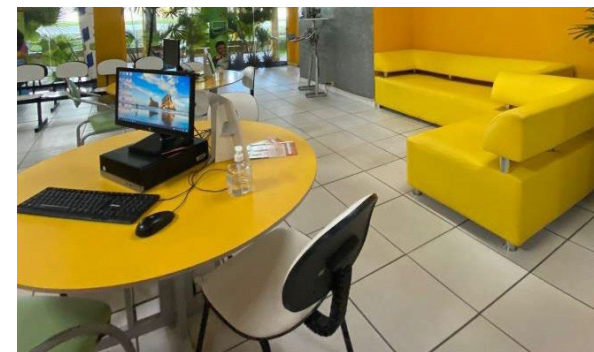
- O campus conta com 47 salas, subdivididas em 11 prédios e possui capacidade para 2.842 alunos por turno.
- O terreno, com mais de 54 mil metros quadrados, destaca-se por estar em uma área urbana e em constante desenvolvimento.

# Campus Santarém/PA

Localiza-se na esquina da Av. Moaçara, uma das principais vias da cidade, facilitando o acesso de moradores de todas as regiões

## Localização e Entorno

- O imóvel está localizado a apenas 1,3 km do centro da cidade e cerca de 3,0 km da rodovia BR-163.
- Santarém possui cerca de 300 mil habitantes, sendo o terceiro município mais populoso do estado do Pará.







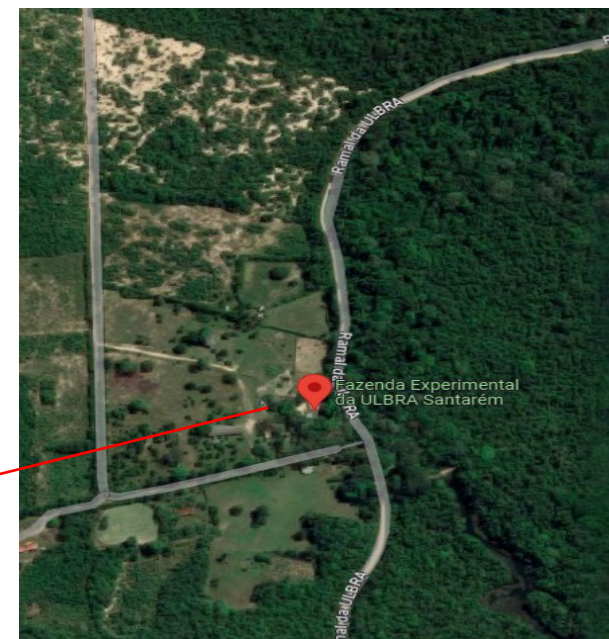
# Fazenda Experimental - Belterra/PA

# Fazenda Experimental

## Fazenda Experimental da Ulbra - Belterra

<b>Endereço</b>	Ramal da Ulbra
<b>Valor de Avaliação</b>	BRL 6.061.000
<b>Lance Mínimo</b>	BRL 4.200.715
<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 têm potencial de desenvolvimento.
- A Aelbra possui a posse da fazenda. As posses foram adicionadas ao portfólio da Aelbra a partir de 1997. A companhia realizou inúmeras tentativas para regularizar a matrícula, porém não obteve êxito até o momento.



# Terreno Santarém/PA

# Terreno Santarém

## Terreno Livre

<b>Endereço</b>	Avenida Sérgio Henn, 1951 – Santarém Pará
<b>Valor de Avaliação</b>	BRL 7.176.022
<b>Lance Mínimo</b>	BRL 4.973.343
<b>Area do Terreno Aproximada</b>	17.931,21 m <sup>2</sup>

## Terreno Livre



- O terreno se destaca pela sua predominante área aberta, oferecendo uma estrutura 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

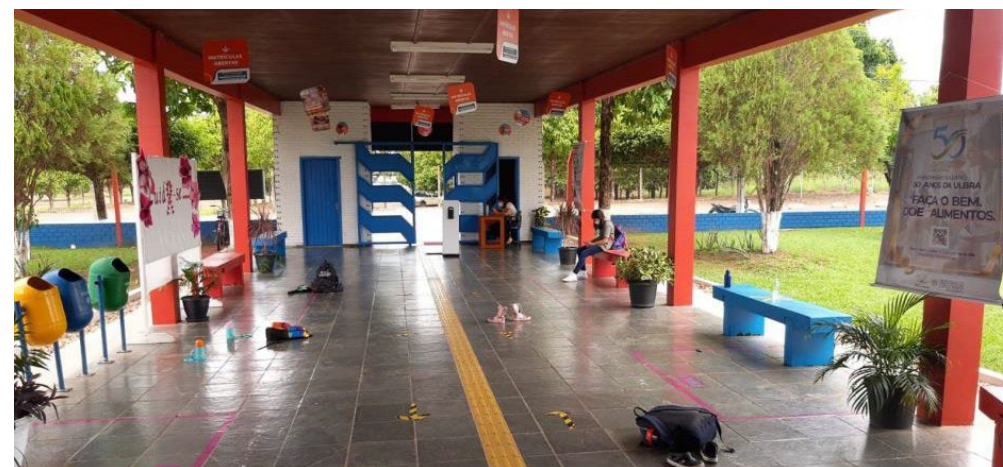




# Centro Educacional São Paulo - Ji Paraná/RO

# Centro Educacional São Paulo - Ji Paraná/RO

O Centro Educacional São Paulo conta com alunos de educação infantil e ensino fundamental



<b>Endereço</b>	Av. Engº. Manofredo Barata Almeida da Fonseca 762, Ji-Paraná-RO
<b>Número das Matrículas</b>	5451
<b>Avaliador</b>	Unisafe (2021)
<b>Valor de Avaliação</b>	BRL 18.800.000,00
<b>Lance Mínimo</b>	BRL 15.980.000,00
<b>Area do Terreno</b>	52.215,0 m <sup>2</sup>
<b>Area Construída</b>	17.413,1 m <sup>2</sup>

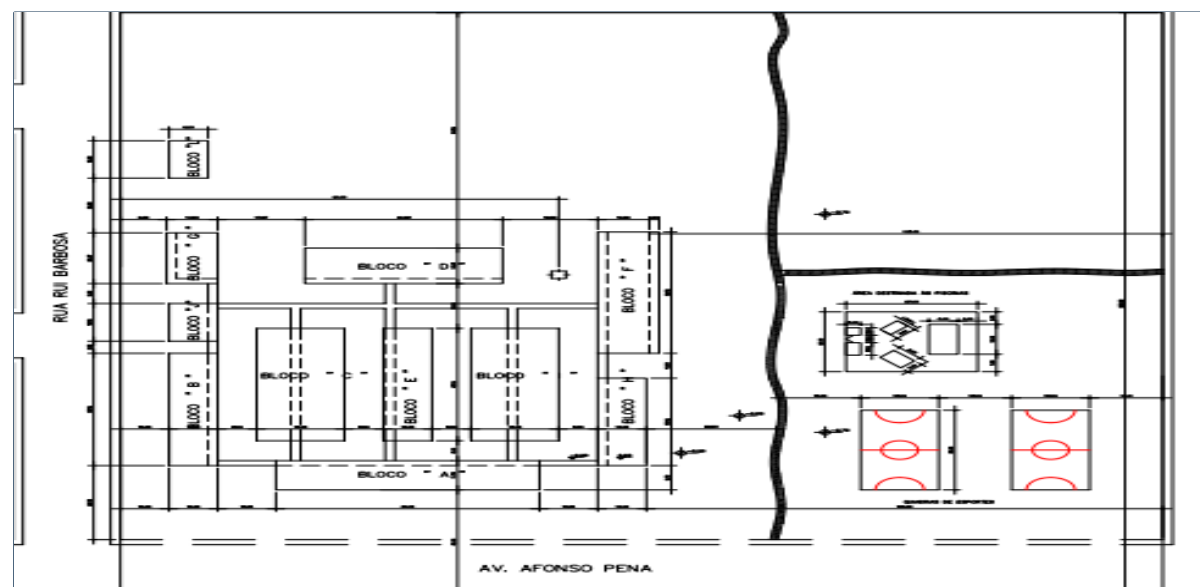
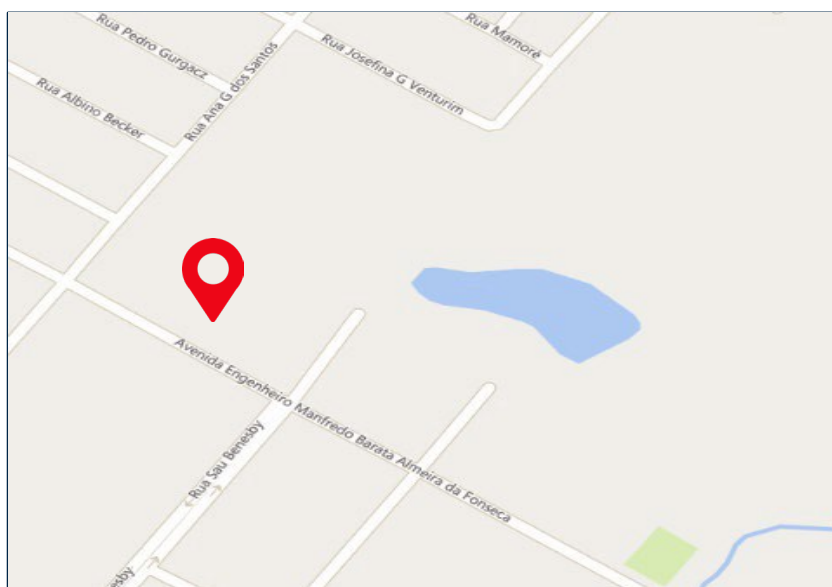
- O Centro Educacional São Paulo atende crianças nos níveis de educação infantil e ensino fundamental.
- O imóvel conta com: 20 salas de aula, quadra poliesportiva coberta, laboratórios de informática, biologia, química e física, auditório, praça de alimentação, sala de dança, entre outros.
- O colégio fica a apenas 2,5 km do centro da cidade.

# Centro Educacional São Paulo - Ji Paraná/RO

Localizado próximo a outros centros de ensino, o Centro Educacional São Paulo possui fácil acesso ao centro da cidade

## Localização e Entorno

- Próximo a avenida Transcontinental, o imóvel possui fácil acesso ao centro da cidade, a menos de 3 km.
- Ji-Paraná possui cerca de 131 mil habitantes, sendo o segundo maior município de Rondônia.





# Campus Cachoeira do Sul/RS



## Campus Cachoeira do Sul/RS

O campus de Cachoeira do Sul destaca-se pela grande extensão do seu terreno, possuindo mais de 300 hectares



<b>Endereço</b>	Rua Martinho Lutero, 301 - Bairro Universitário Cachoeira do Sul – RS
<b>Número das matrículas</b>	32.359
<b>Avaliador</b>	Cushman & Wakefield (2021)
<b>Valor de Avaliação</b>	BRL 40.696.300,00
<b>Lance Mínimo</b>	BRL 28.204.000,00
<b>Area do Terreno</b>	300.251,71 m <sup>2</sup>
<b>Area Construída</b>	11.790,27 m <sup>2</sup>

- Localizado em um amplo terreno com mais de 30 ha, o imóvel apresenta grande potencial para construção de empreendimentos diversos, a depender de análise do zoneamento do campus.
- O campus conta com 49 salas e instalações subdivididas em um único prédio e possui capacidade para 1.427 alunos por turno.
- A cidade onde está localizada possui 81.552 habitantes e tem como sua principal atividade econômica o agronegócio, com destaque para a produção de arroz, soja e laranja.





# Campus Guaíba/RS

## Campus Guaíba/RS

Com mais de 9 mil metros quadrados de área construída, o campus de Guaíba conta com uma infraestrutura completa



**Endereço** BR-116, 5724, Bairro Moradas da Colina - Guaíba

**Número das matrículas** 26.876 ; 34.550 ; 34.551

**Avaliador** Cushman & Wakefield (2021)

**Valor de Avaliação** BRL 44.605.800

**Lance Mínimo** BRL 30.914.000

**Area do Terreno** 138.287,54 m<sup>2</sup>

**Area Construída** 9.033,71 m<sup>2</sup>

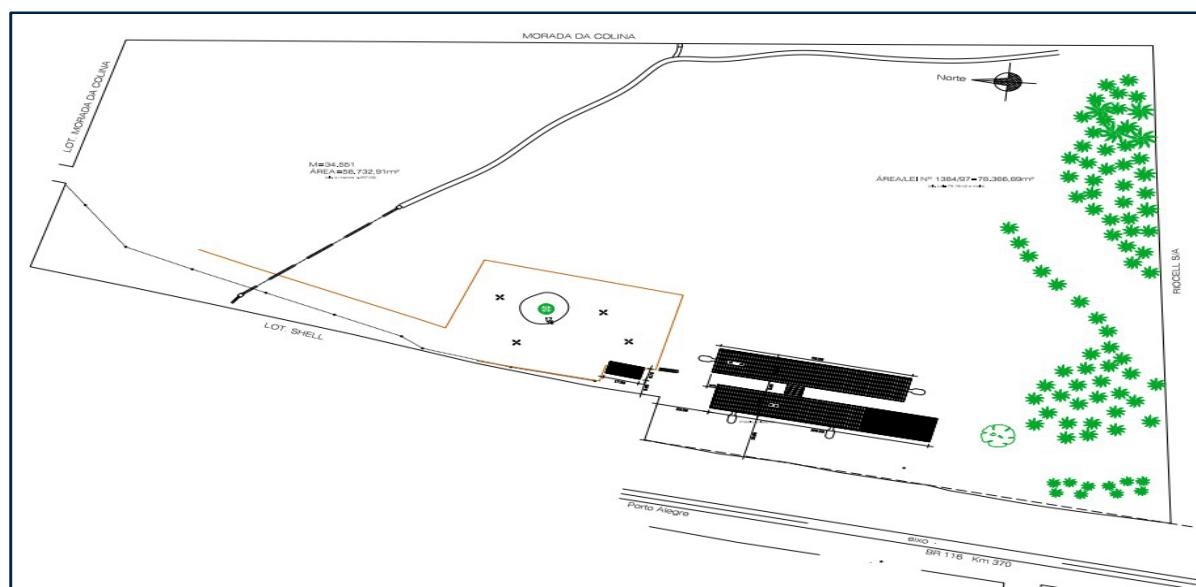
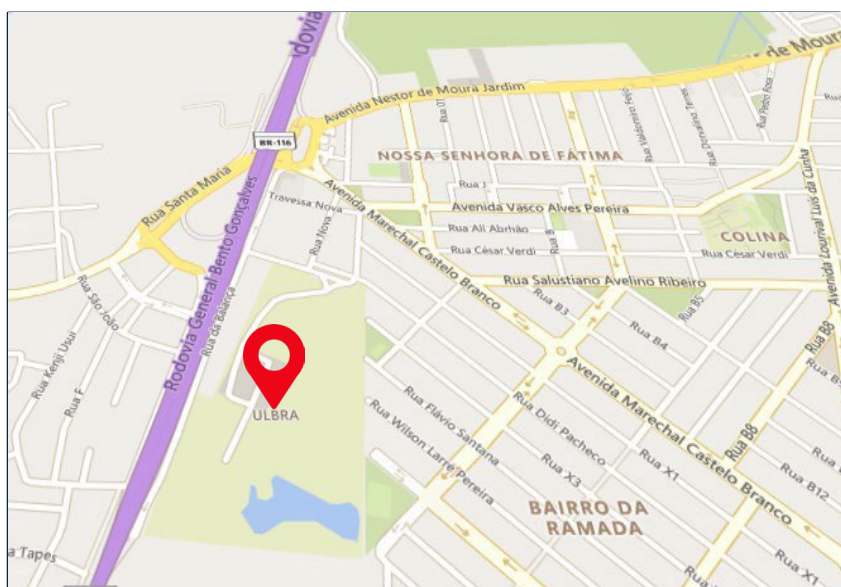
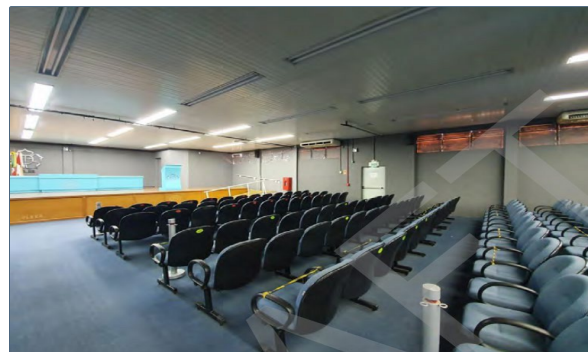
- Campus conta com 76 salas de aula, 42 instalações (banheiros e setores administrativos) e um auditório com capacidade para 620 pessoas.
- A localização nas margens da BR – 116 facilita o acesso a todos os pontos da cidade e valoriza a utilidade comercial do imóvel.

# Campus Guaíba/RS

Imóvel localizado na BR – 116, permitindo fácil acesso a Porto Alegre e região metropolitana

## Localização e Entorno

- Localizado a 2km de distancia da Prefeitura Municipal de Guaíba e a 4km do centro comercial da cidade.
- A distância de 30km de Porto Alegre influencia no desenvolvimento econômico da cidade e é um atrativo para investimentos comerciais.





# Campus Torres/RS

## Campus Torres/RS

O campus de Torres oferece uma estrutura universitária completa no litoral norte do Rio Grande do Sul



<b>Endereço</b>	Rua Universitária,1.900 - Parque de Balonismo
<b>Número das matrículas</b>	45.655
<b>Avaliador</b>	Unisafe (2021)
<b>Valor de Avaliação</b>	BRL 19.487.008,00
<b>Lance Mínimo</b>	BRL 16.563.957,58
<b>Area do Terreno</b>	60.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Area Construída</b>	27.596,86 m <sup>2</sup>

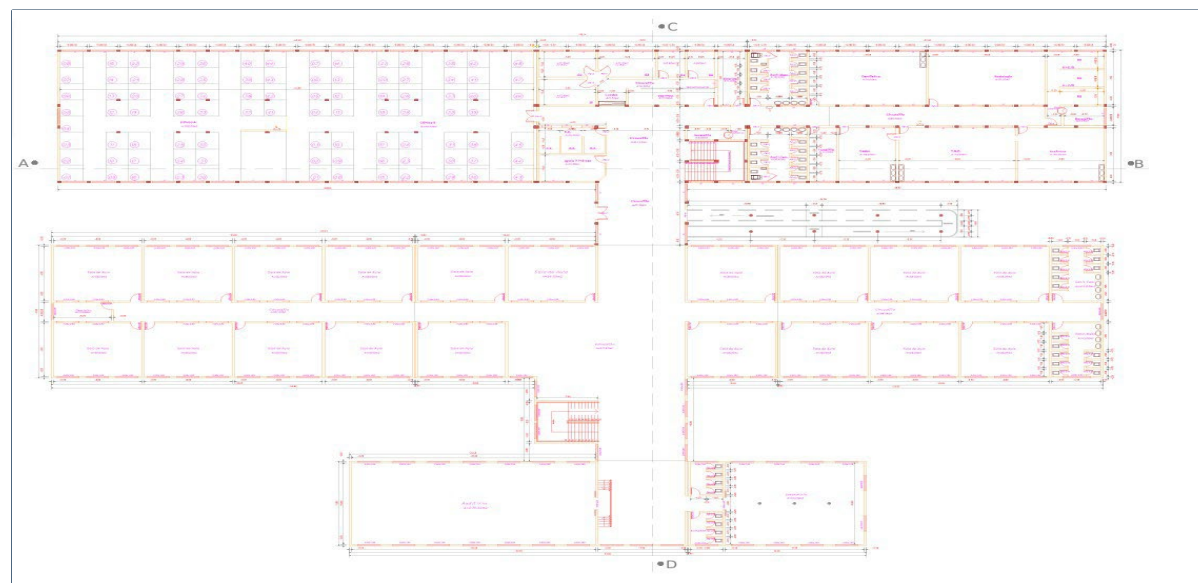
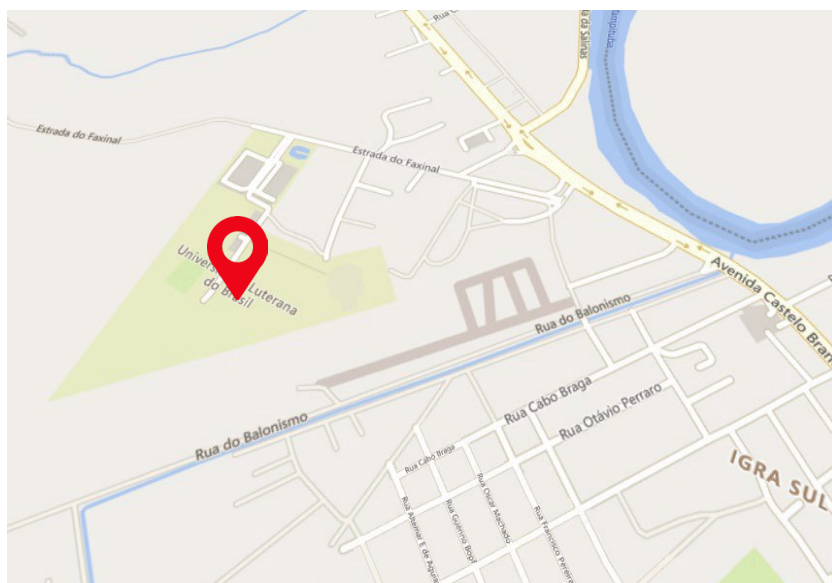
- O campus conta com salas de aula, laboratórios de pesquisa e auditório. Possui também 47 salas e 28 laboratórios e clínicas subdivididos em 4 prédios, com capacidade para 1.700 alunos por turno.
- A cidade possui cerca de 38 mil habitantes. É totalmente voltada a comércios e serviços, por ser uma dos principais destinos turísticos do estado.

# Campus Torres/RS

Localizado a apenas 1km da RS-389 (“Estrada do Mar”), o campus é de fácil acesso para outros municípios próximos

## Localização e Entorno

- Situada a cerca de 2km do centro da cidade e a 4km da BR – 101, que dá acesso aos principais pontos de Torres.
- Localizado ao lado do Parque de Balonismo, que é um dos principais pontos turísticos da cidade.







# Escola Cristo Redentor – Canoas/RS

# Escola Cristo Redentor – Canoas/RS

Imóvel localizado a cerca de 1,2 km da BR 116, que é um polo de atratividade e desenvolvimento da região



<b>Endereço</b>	Av. Inconfidência, 1.231, Bairro Marechal Rondon
<b>Número das Matrículas</b>	8.298, 11.678, 23.269, 141.238
<b>Avaliador</b>	Unisafe (2021)
<b>Valor de Avaliação</b>	BRL 21.472.000
<b>Lance Mínimo</b>	BRL 18.251.200
<b>Area do Terreno</b>	8.085,52 m <sup>2</sup>
<b>Area Construída</b>	10.946,17 m <sup>2</sup>

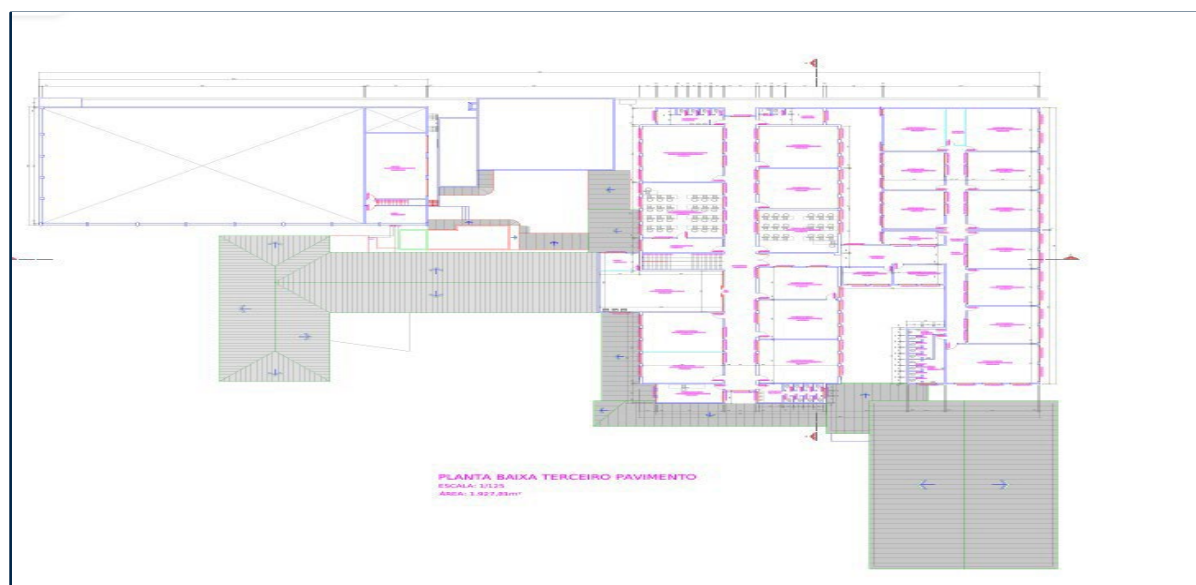
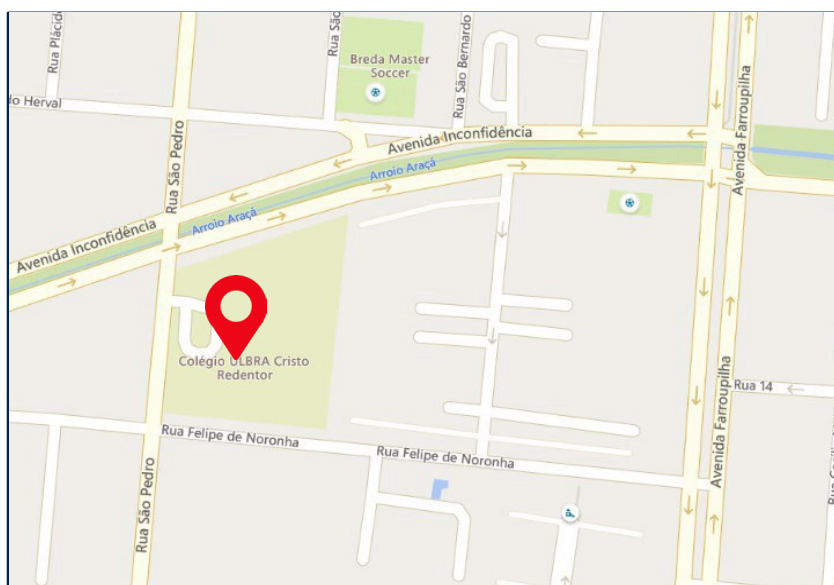
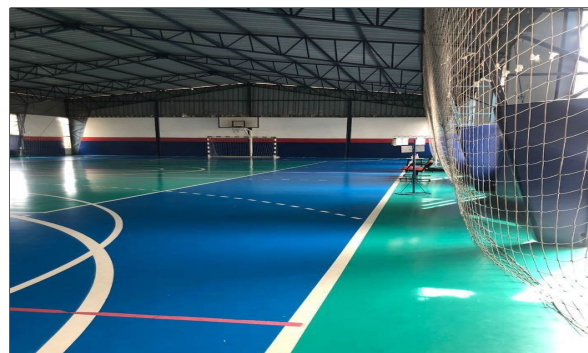
- Além das salas de aula, o imóvel conta com dois ginásios, restaurante e estacionamento.
- O terreno, com mais de 8 mil metros quadrados, localiza-se em uma região residencial/commercial e possui grande potencial de desenvolvimento.

# Escola Cristo Redentor – Canoas/RS

O bom estado de conservação do imóvel foi mantido com reparos constantes

## Localização e Entorno

- Imóvel está localizado a 1,4km do centro de Canoas, região metropolitana de Porto Alegre.
- Canoas é um dos principais polos universitários do estado, atraindo diversos estudantes para a região.





# Escola Martinho Lutero – Guaíba/RS

## Escola Martinho Lutero – Guaíba/RS

A Escola Martinho Lutero conta com alunos da educação infantil até o ensino médio



**Endereço** R. Santa Catarina 11, Guaíba-RS

**Número das Matrículas** 26876

**Avaliador** Unisafe (2021)

**Valor de Avaliação** BRL 10.532.000,00

**Lance Mínimo** BRL 8.952.200,00

**Area do Terreno** 32.151,2 m<sup>2</sup>

**Area Construída** 4.367,3 m<sup>2</sup>

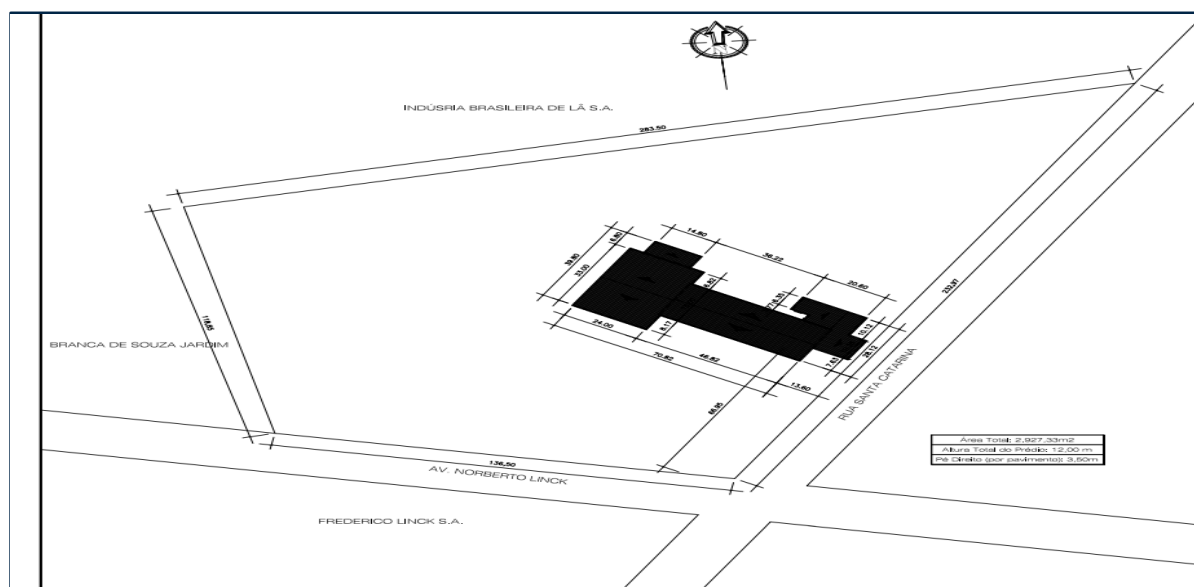
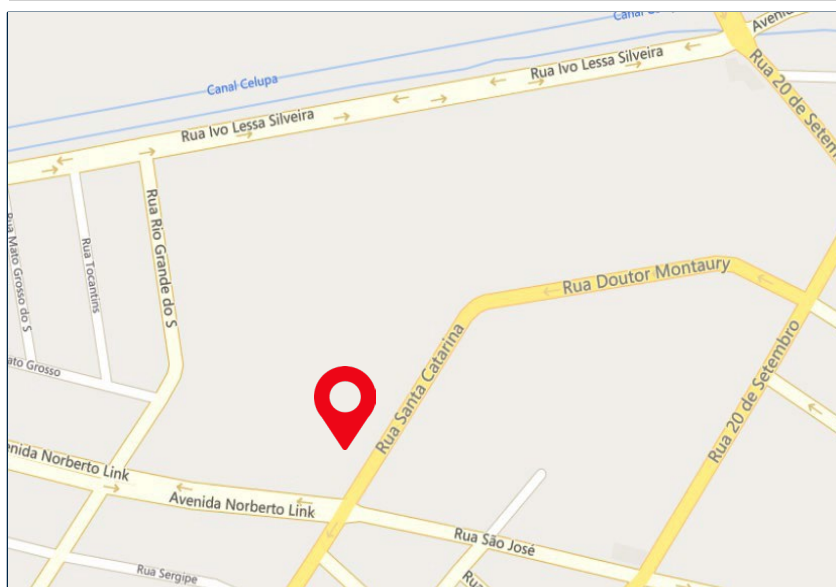
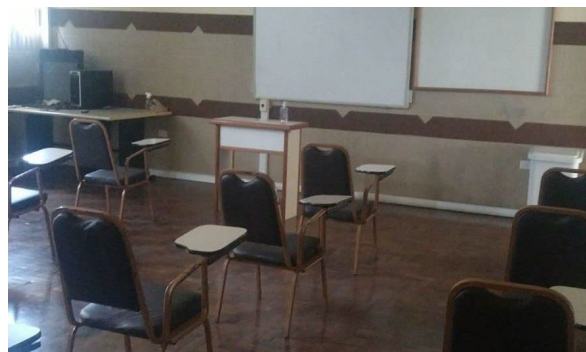
- A Escola Martinho Lutero atende alunos de educação infantil, ensino fundamental e ensino médio.
- A escola conta com um ginásio e uma incubadora tecnológica para os seus alunos.
- O terreno se destaca pela sua ótima localização, próximo ao principal centro de comércio da cidade.

# Escola Martinho Lutero – Guaíba/RS

A Escola se destaca por estar próxima ao principal centro de consumo do município de Guaíba

## Localização e Entorno

- O imóvel está na esquina com a rua São José, principal ponto de comércio da cidade de Guaíba.
- A cidade, com 100 mil habitantes, tem sua economia centrada na indústria, destacando-se empresas como CPMC Brasil, TK Elevadores Brasil e Global Fund Reflorestamento e Exploração de Madeira.





# Campus Carazinho/RS

## Campus Carazinho/RS

Sua localização privilegiada não apenas facilita o acesso para a comunidade local, mas também proporciona uma conexão conveniente com vias de transporte importantes



**Endereço** BR-285 km 335 - Carazinho – RS

**Número das matrículas** 21.784

**Avaliador** Unisafe (2021)

**valor de Avaliação** BRL 16.189.101

**Lance Mínimo** BRL 13.760.764

**Area do Terreno** 100.000,00 m<sup>2</sup>

**Area Construída** 38.364,57 m<sup>2</sup>

- O campus conta com 77 salas subdivididas em 4 prédios.
- Possui capacidade para 2.180 alunos por turno.
- Localizado em um amplo terreno com 10 ha, apresenta grande potencial para construção de empreendimentos diversos, a depender de análise do zoneamento do campus.
- O terreno possui formato regular com relevo em aclave, possui boa acessibilidade e se destaca pela área livre no entorno do prédio principal.

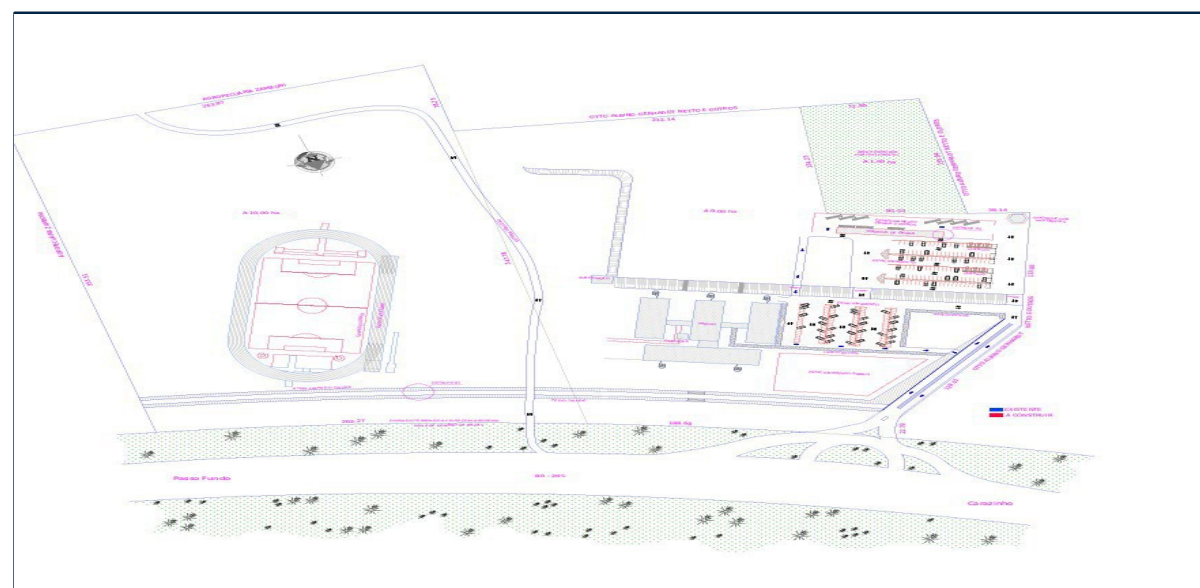
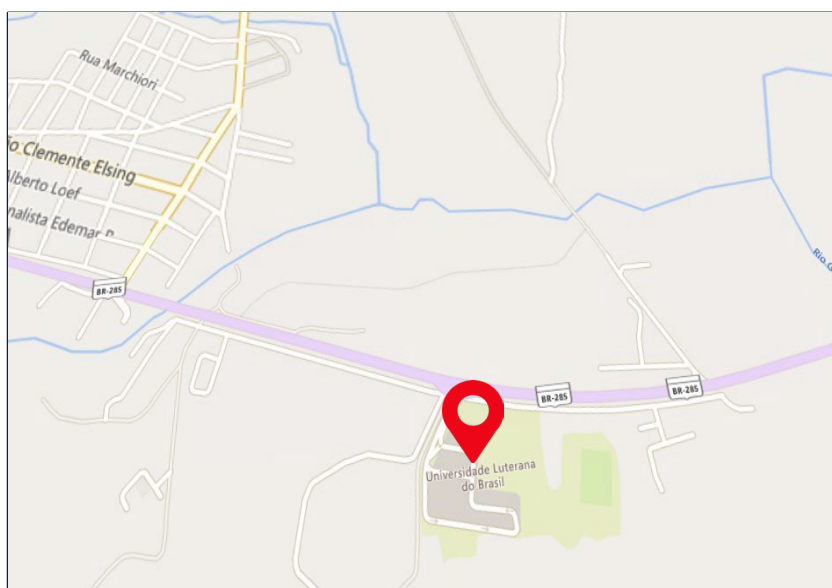


# Campus Carazinho/RS

O campus possui auditório para 500 pessoas e conta com diversos laboratórios

## Localização e Entorno

- O imóvel encontra-se a cerca de 5 km do centro de Carazinho e a 285 km de Porto Alegre.
- A cidade possui 62.265 habitantes e tem como suas principais atividades econômicas a agricultura e pecuária.





# Campus São Jerônimo/RS

## Campus São Jerônimo/RS

Com mais de 9 mil m<sup>2</sup> de área construída, o Campus de São Jerônimo oferece cursos de graduação e pós graduação, além da educação básica



<b>Endereço</b>	Rua Antônio de Carvalho, Rodovia RS 401, São Jerônimo - RS
<b>Número da Matrícula</b>	10.362
<b>Avaliador</b>	Unisafe (2021)
<b>valor de Avaliação</b>	BRL 17.873.000
<b>Lance Mínimo</b>	BRL 15.192.050
<b>Area do Terreno</b>	65.010,00 m <sup>2</sup>
<b>Area Construída</b>	9.020,26 m <sup>2</sup>

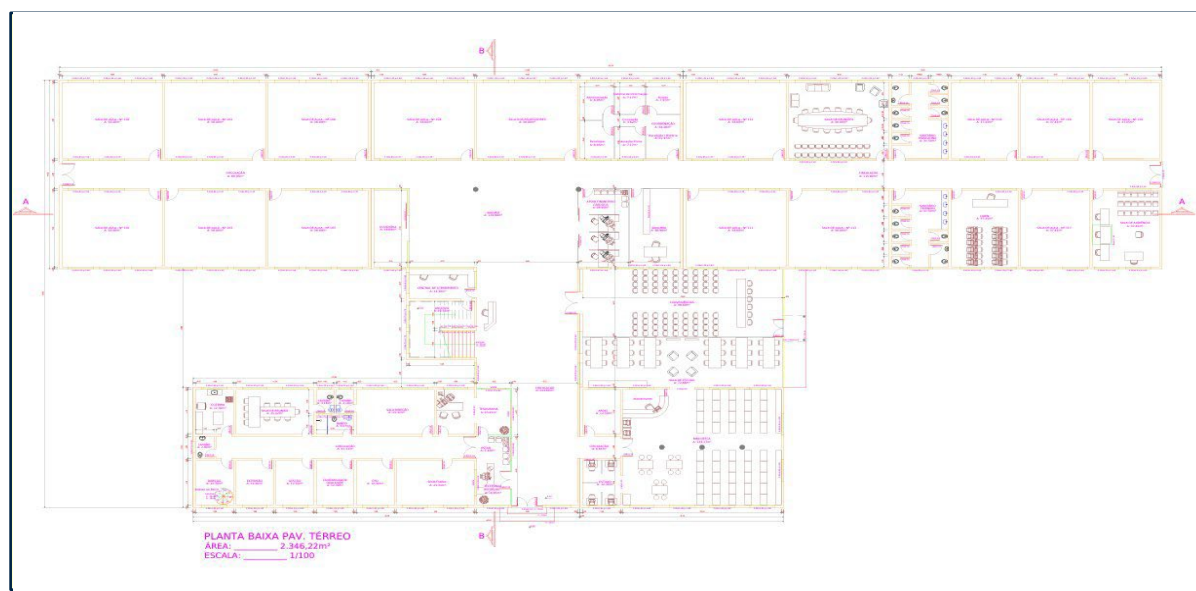
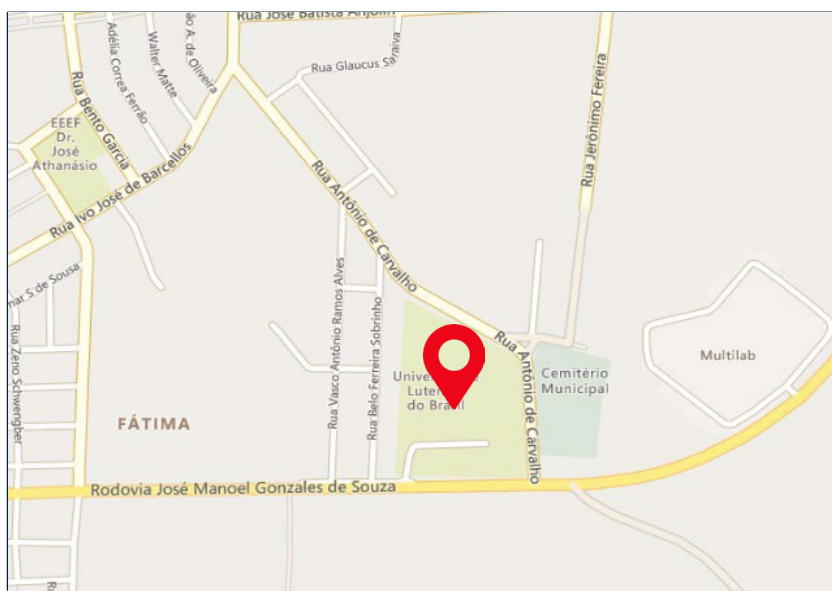
- O campus de São Jerônimo oferece educação básica, graduação, e pós-graduação.
- O imóvel conta com biblioteca, ginásio de esportes, laboratórios, espaço de cultura e lazer, restaurantes e lanchonetes.
- A apenas 3,5 km do centro de São Jerônimo, o campus fica as margens da rodovia RS-401, permitindo um fácil acesso para alunos de cidades como: Charqueadas, Triunfo, e General Câmara.

# Campus São Jerônimo/RS

A localização as margens da RS-401 adiciona muito valor para o terreno de mais de 65 mil m<sup>2</sup>

## Localização e Entorno

- Localizado a cerca de 2,00 km de São Jerônimo, está nas margens da rodovia RS 401.
- São Jerônimo é um município de grande relevância na região, que se destaca pela proximidade de Charqueadas e Triunfo, onde há um dos principais polos petroquímicos do Brasil.





# Escola São Lucas - Sapucaia do Sul/RS

## Escola São Lucas - Sapucaia do Sul/RS

Próximo ao centro de Eldorado do Sul, a Escola São Lucas oferece educação infantil, ensinos fundamental e médio, além de educação profissional



**Endereço** R. 25 de Julho 550, Sapucaia do Sul-RS

**Número das Matrículas** 8800

**Avaliador** Unisafe (2021)

**Valor de Avaliação** BRL 8.207.000,00

**Lance Mínimo** BRL 6.975.950,00

**Area do Terreno** 6.210,0 m<sup>2</sup>

**Area Construída** 6.393,9 m<sup>2</sup>

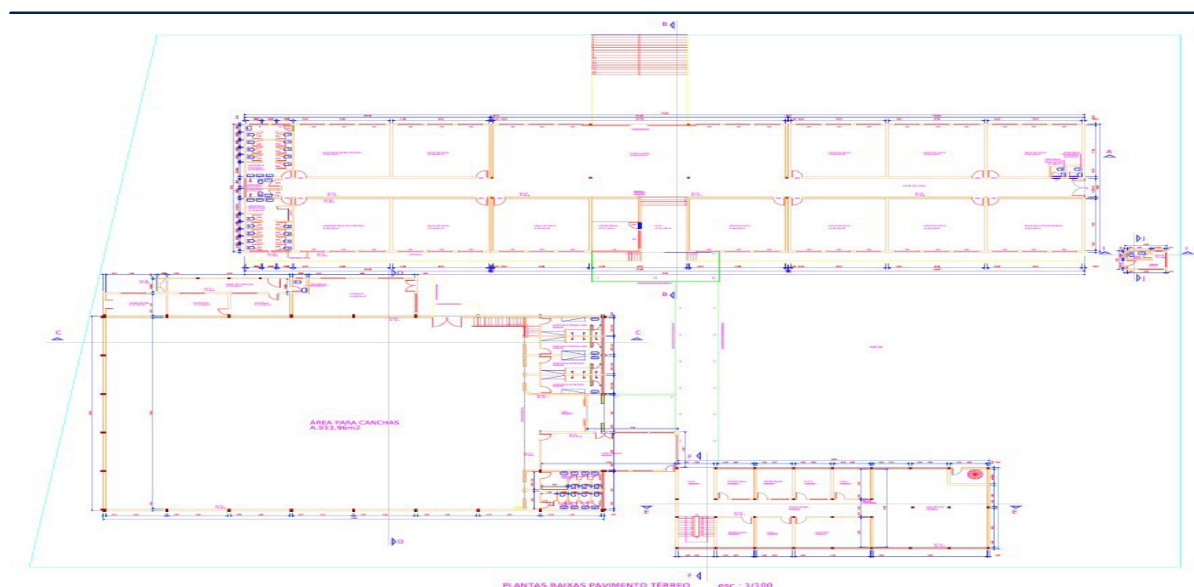
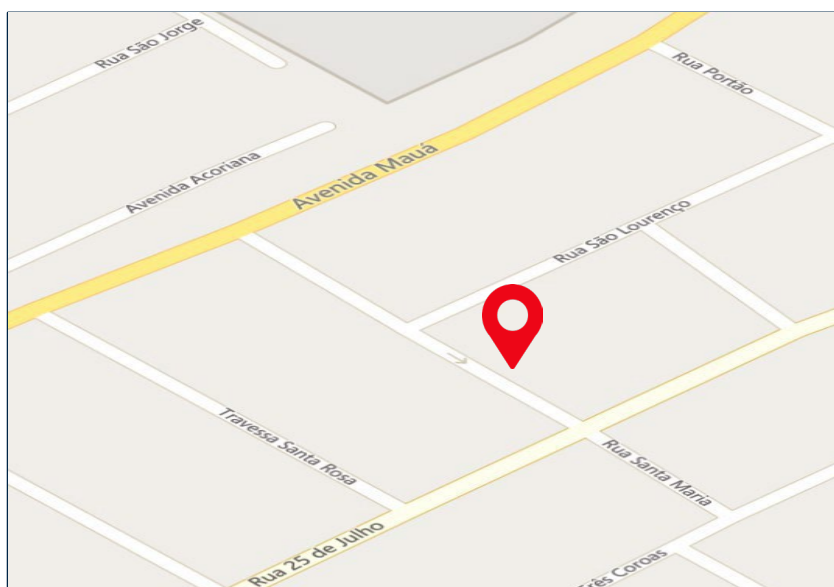
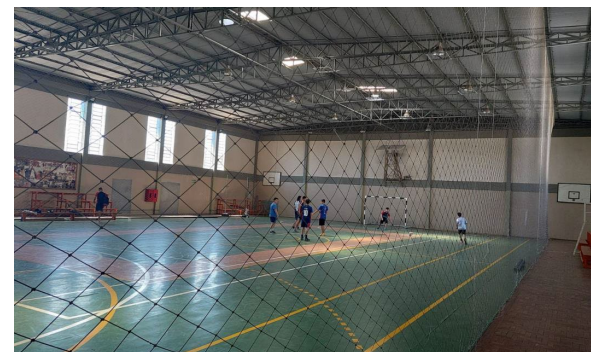
- A Escola São Lucas oferece educação infantil, ensino fundamental, ensino médio, e educação profissional.
- A escola conta com ginásio poliesportivo, auditório, biblioteca, cantina, estacionamento, laboratórios de informática, robótica, biologia, química e física.
- Possui 14 salas de aula subdivididas por 2 prédios, com capacidade para 410 alunos.
- Está localizada a apenas 2 km do centro da cidade.

# Escola São Lucas - Sapucaia do Sul/RS

A apenas 4 km da BR-116, a Escola São Lucas possui fácil acesso a outras cidades do Vale do Rio dos Sinos

## Localização e Entorno

- A escola está localizada a 2 km do centro da cidade e a 4 km da BR-116.
- Com cerca de 140 mil habitantes, Sapucaia do Sul faz parte da região metropolitana de Porto Alegre, estando localizada a cerca de 25 km do centro de Porto Alegre.





# Ceda - Porto Alegre/RS



## Ceda - Porto Alegre/RS

O Ceda foi criado para atuar na educação de deficientes auditivos, sendo referência regional nesse tipo de ensino



<b>Endereço</b>	R. Dr. João Simplício Alves de Carvalho 600, Porto Alegre-RS
<b>Número das Matrículas</b>	131.283 e 131.178
<b>Avaliador</b>	Unisafe (2021)
<b>Valor de Avaliação</b>	BRL 6.602.000,00
<b>Lance Mínimo</b>	BRL 5.611.700,00
<b>Area do Terreno</b>	3.769,05 m <sup>2</sup>
<b>Area Construída</b>	2.692,39 m <sup>2</sup>

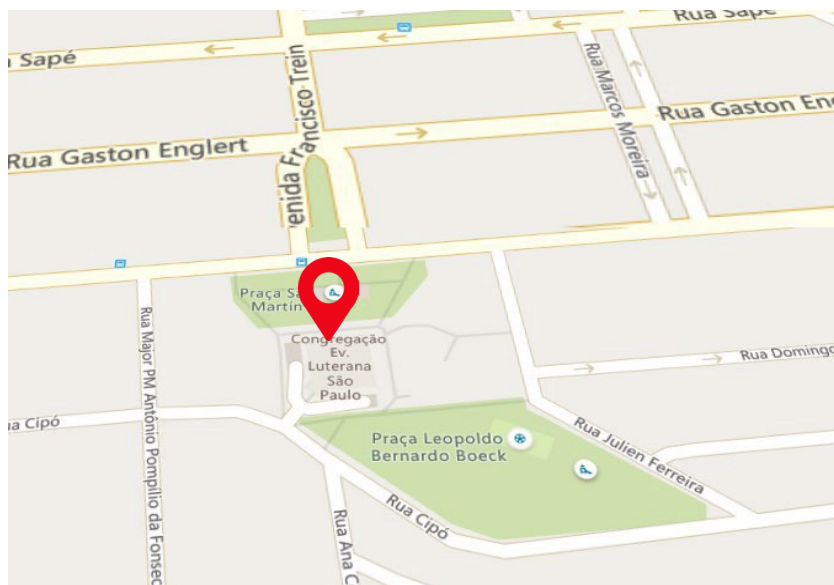
- A Escola Especial Ulbra Concórdia fica no bairro Vila Ipiranga, zona norte de Porto Alegre.
- Fundado com o objetivo inicial de se tornar uma instituição de destaque na área da educação bilíngue para surdos, oferecendo ensino em Língua Brasileira de Sinais (Libras) e Língua Portuguesa.
- Atualmente, o local funciona como o Polo de Ensino a Distância (EAD) da Universidade Luterana do Brasil.

# Ceda - Porto Alegre/RS

O imóvel está em uma ótima localização na zona norte de Porto Alegre, próximo aos shoppings Iguatemi e Bourbon Country

## Localização e Entorno

- Localizado a apenas 650 metros do Shopping Iguatemi, o imóvel possui uma ótima localização na zona norte de Porto Alegre.
- O imóvel está localizado em um bairro em rápido processo de melhoramento a medida em que a zona mais nobre segue se expandindo.



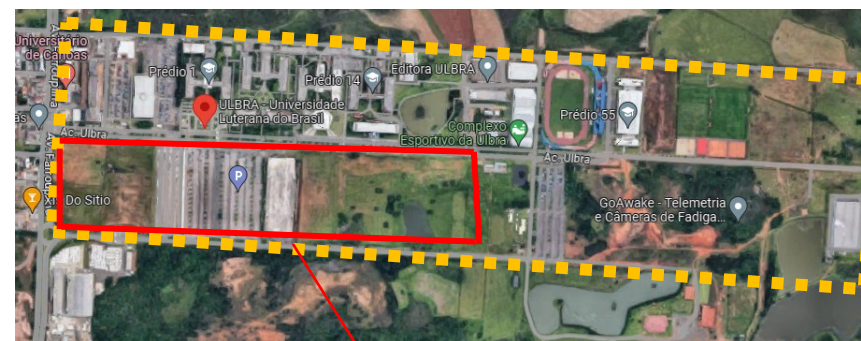


# Campus Canoas/RS

# Campus Canoas

## Area das Ovelhas/Estacionamento/Pasto de Bovinos

<b>Endereço</b>	<b>Av. Farroupilha, 8001 – Bairro São José - Canoas RS</b>
<b>Matriculas</b>	37945; 82401/43630; 37880; 8744; 37947; 35956; 26240; 10183; 45286; 6730;37946; 37944;37941; 4417; 37013; 65734 e 53844
<b>Valor de Avaliação</b>	BRL 88.111.687
<b>Lance Mínimo</b>	BRL 61.070.210
<b>Area do Terreno Aproximada</b>	216.155,00 m <sup>2</sup>



**Area Ofertada** ■  
**Area Total do Campus** ■ ■ ■

## Avenida Farroupilha (Frente da Área das Ovelhas)



- A Avenida Farroupilha é uma das principais vias de transporte em Canoas, facilitando o deslocamento e o acesso a Porto Alegre.
- Área estrategicamente localizada à beira da principal Avenida da Cidade, este terreno apresenta um imenso potencial para desenvolvimento imobiliário e empreendimentos comerciais.

## Area Ofertada



# Campus Canoas

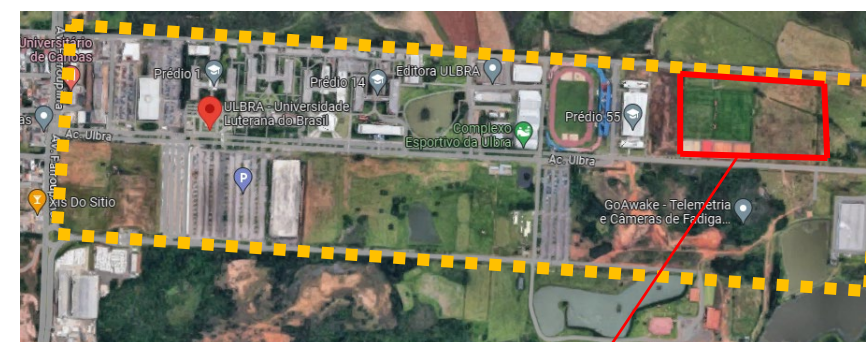
## Centro de Treinamento

<b>Endereço</b>	<b>Av. Farroupilha, 8001 – Bairro São José - Canoas RS</b>
<b>Matriculas</b>	<b>23628</b>
<b>Valor de Avaliação</b>	<b>BRL 10.442.726</b>
<b>Lance Mínimo</b>	<b>BRL 7.237.333</b>
<b>Area do Terreno Aproximada</b>	<b>84.300,00 m<sup>2</sup></b>

### Visão Lateral do CT



- Infraestrutura recém construída, conta com instalações completamente atualizadas e ótimas para preparação de atletas.



Area Ofertada ■  
 Area Total do Campus ■ ■ ■

### Area Ofertada

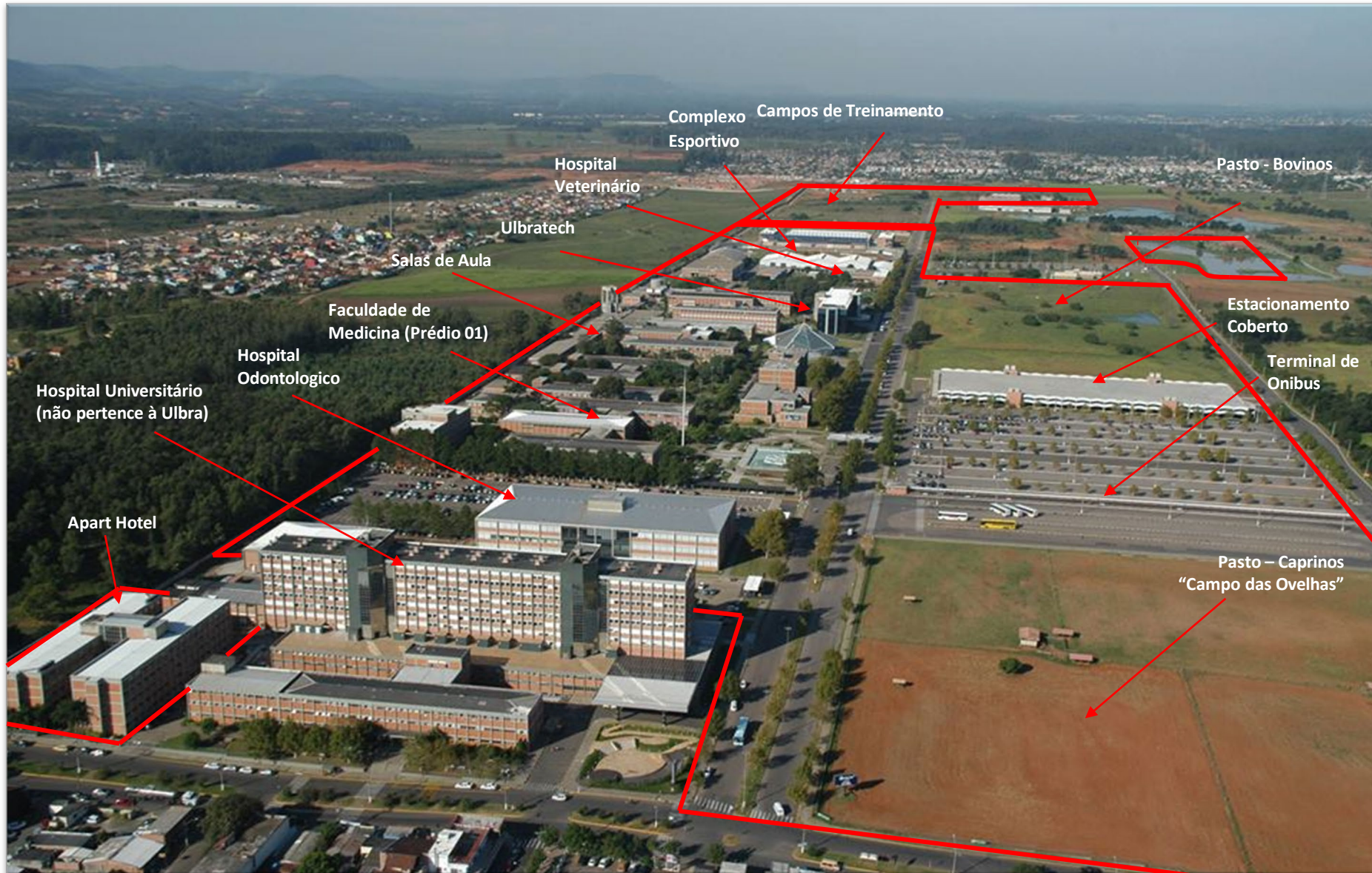


- O centro de treinamento oferece uma infraestrutura composta por dois campos com dimensões profissionais, quatro quadras de tênis, quadra de areia e vestiários.



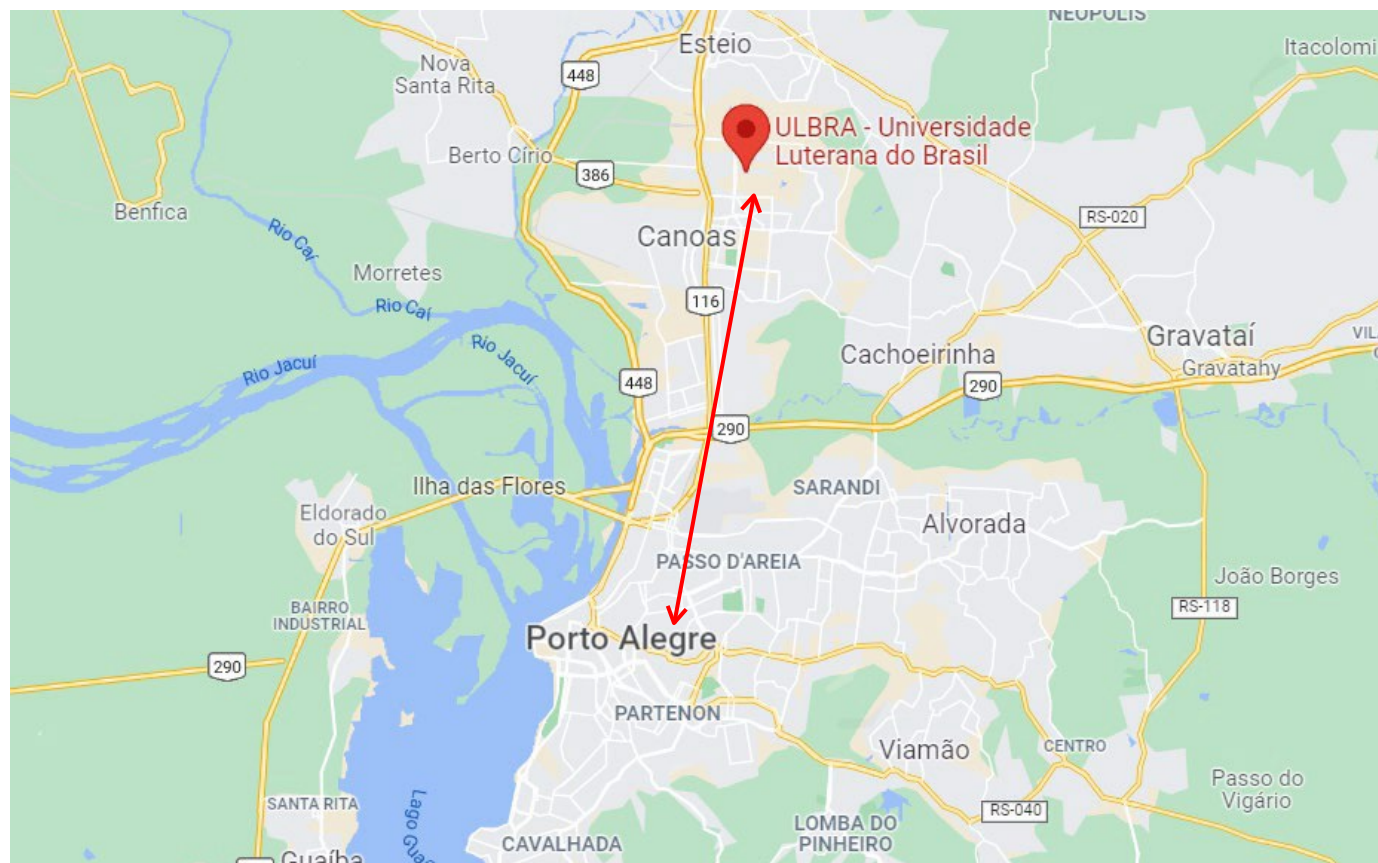
# Apêndices

# Apêndice I: Vista Aérea do Campus Canoas



## Apêndice II: Localização do Campus Canoas

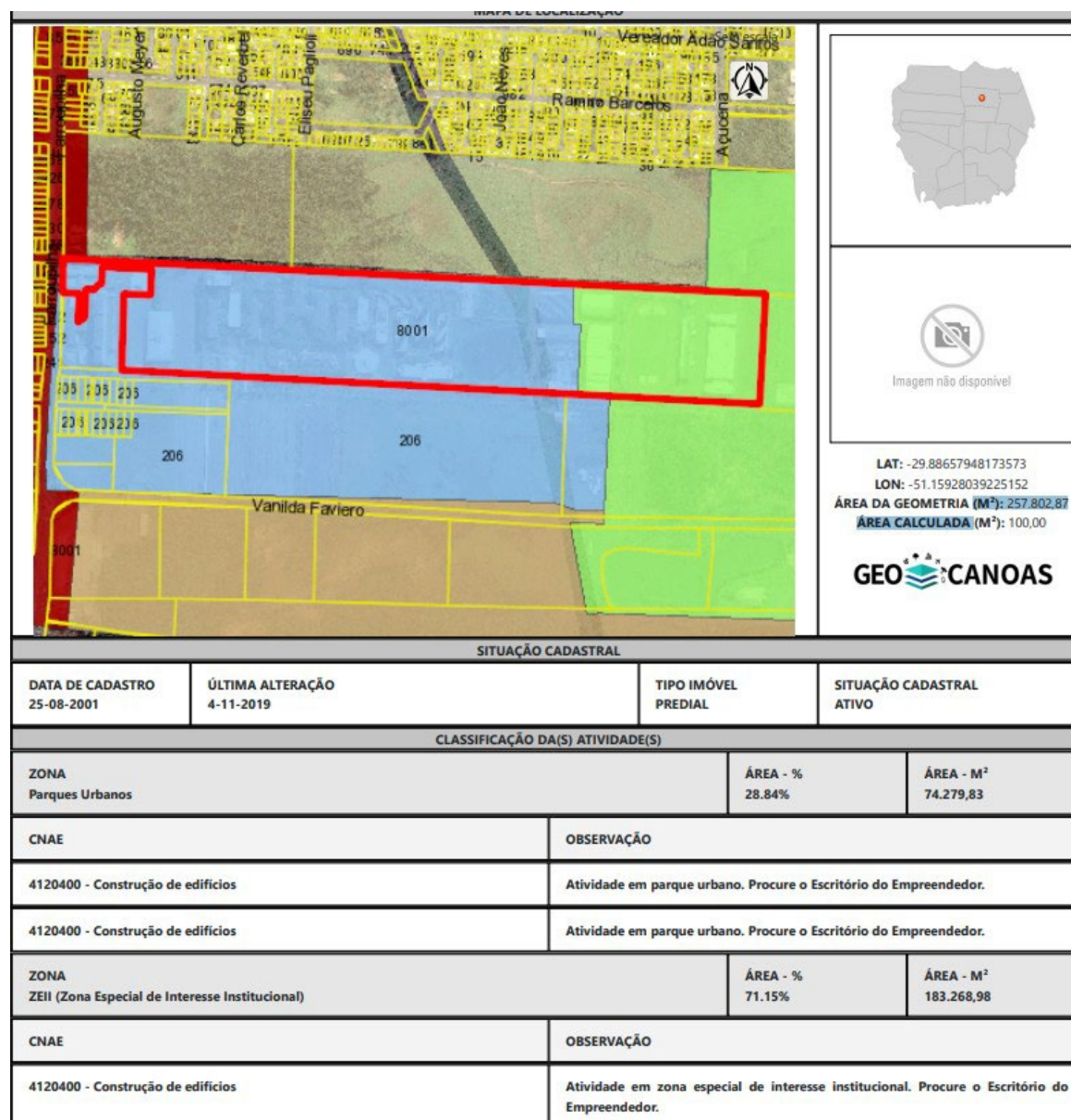
- O campus da Ulbra Canoas está localizado à 23 km de Porto Alegre (trajeto que demora em média 25 minutos de carro) e tem o potencial comercial de uma zona densamente populada, já que faz parte da Região metropolitana de Porto Alegre.
- Além da proximidade com o centro da capital do estado, o campus está a 15 km (ou 16 minutos de carro) do aeroporto Internacional Salgado Filho.



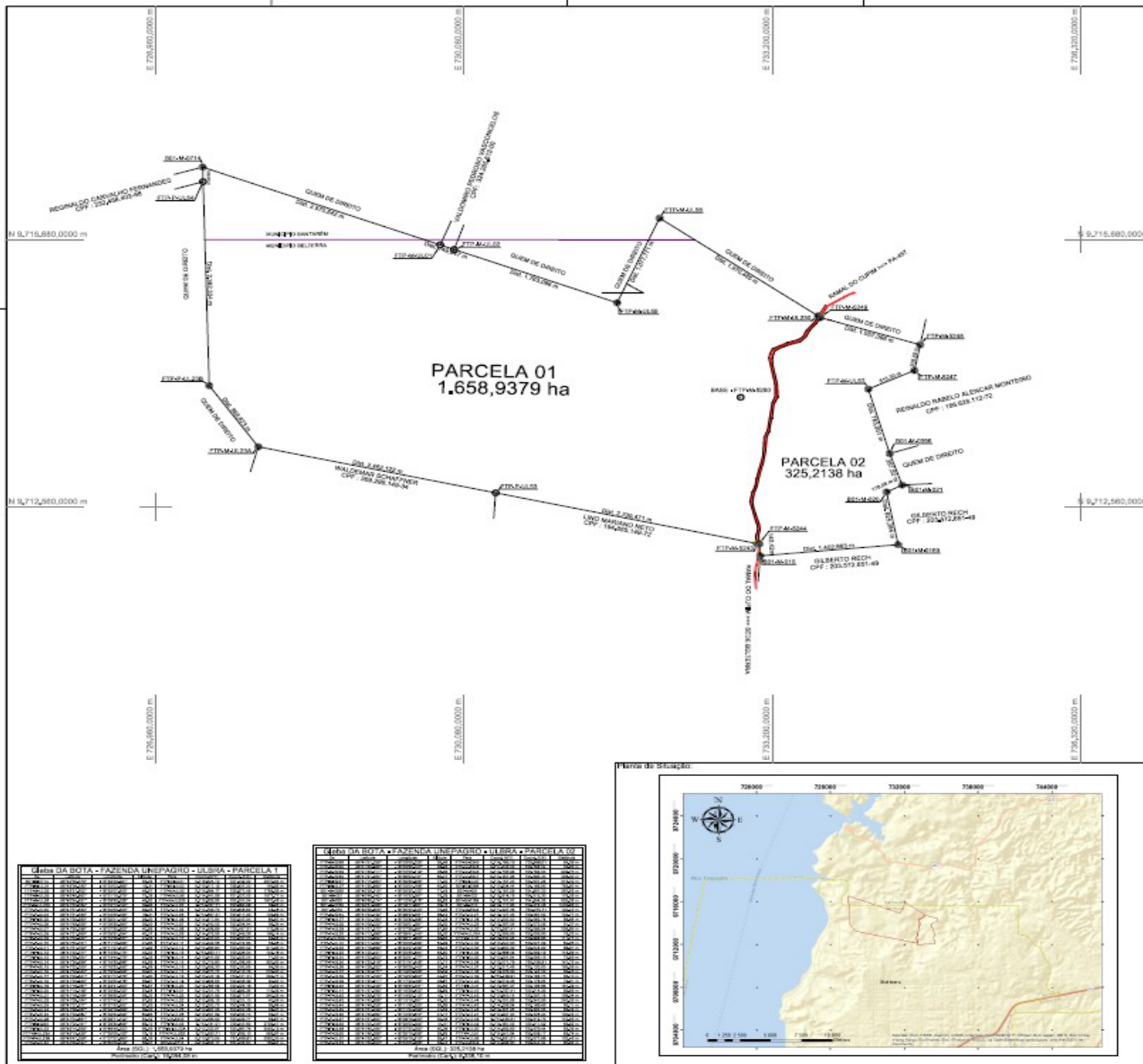


## Apêndice III: Plano Diretor e Zoneamento do Campus Canoas

- O campus da Ulbra Canoas está localizado em dois zoneamentos: Parques Urbanos (em verde) e Zona Especial de Interesse Institucional. Eventuais limitações do uso do solo para o propósito almejado pelo arrematante devem ser remediadas através de pleito posterior à alienação da UPI. Quaisquer custos envolvidos neste pleito deverão ser arcados pelo arrematante.



# Planta Georreferenciada – Fazenda Belterra/PA



ESCALA: 1:31200

**CONVENÇÕES**

- Vértice Tipo M
- Vértice Tipo P
- Vértice Tipo V
- RIO
- LIMITE MUNICIPAL

**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./TRANSC.:  
 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:

Quadro de Assinaturas:

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

Resp. Téc.:  
**LEONARDO CUNHA FARADELLA**  
 GEOMETRISTA  
 CÓDIGO DE CREDENCIAMENTO INCRA: FTP  
 CFTA nº 7859576253  
 TRF nº BR0232076975

Área Total: 1.984,1517 ha  
 Perímetro Total: 21.572,86 m



## Contato

**Luciano Lindemann**

Senior Managing Director

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

**Eduardo Parente**

Director

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

**Guilherme Barreiros**

Consultant

[Guilherme.Barreiros@fticonsulting.com](mailto:Guilherme.Barreiros@fticonsulting.com)