



**Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A.**

## **Relatório de Status do Processo de Vendas dos Imóveis Previsto no PRJ Substitutivo**

Relatório Mensal #21

18 de novembro de 2024

## Disclaimer e Limitações

- As informações aqui contidas foram preparadas com base em dados financeiros e outros dados obtidos pela FTI Consultoria Ltda (“FTI”) da administração e assessores financeiros e legais da Aelbra Educação Superior Graduação e Pós Graduação S.A. – Em Recuperação Judicial (“Aelbra”, 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 e texto do Plano de Recuperação Judicial Substitutivo aprovado pelos credores e homologado em juízo.
- 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.
- O destinatário concorda que 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.
- Este Relatório contempla as informações conhecidas até a data da sua publicação.



# Objetivo e Atualizações

## Objetivo do Relatório e Atualizações

- Conforme definido no PRJ Substitutivo, a FTI foi mandatada como “Agente Promotor de vendas - Imóveis AELBRA” com o objetivo de organizar o processo competitivo dentro dos parâmetros estipulados no Plano.
  - Dentre os procedimentos estabelecidos em Plano, a FTI deve, mensalmente, preparar um Relatório detalhando as iniciativas para as vendas dos ativos, um controle dos valores já arrecadados e um acompanhamento das desmobilizações dos ativos já leiloados.
  - Esse relatório será enviado aos representantes dos credores da Classe I, diretoria da Aelbra e Administrador Judicial.
- Com isso, este relatório mensal #21 tem como objetivo cumprir a exigência estipulada em Plano de notificar os interessados sobre o status do processo de vendas de imóveis para pagamento de credores trabalhistas.
- Em setembro 2024, a FTI foi contatada pelos advogados da Recuperanda, que afirmaram que, devido a movimentações processuais realizadas pela FTI (como o pedido de falência da Aelbra por conta de honorários devidos), a atuação da FTI como Agente Promotor de Vendas teria se tornado incompatível. A FTI, no entanto, entende que tem um dever fiduciário para os credores trabalhistas e que qualquer afastamento de suas funções deveria ser solicitado pela Comissão de Credores, que supervisionam o trabalho do Agente Promotor, e confirmado pelo juízo.
- No dia 25 de setembro, a Comissão de Credores e a FTI realizaram uma reunião, durante a qual os representantes dos credores informaram à FTI que irão se manifestar nos autos, solicitando a destituição da FTI de seu cargo atual, devido às medidas judiciais que a FTI tomou contra a Aelbra.
- Em 21 de outubro, foi realizada uma reunião com presença da Recuperanda, AJ, FTI e Comissão de credores, onde os representantes da Comissão de Credores manifestaram sua opinião sobre a incompatibilidade de a FTI Consultoria continuar atuando como agente promotora de vendas de ativos, após esta ter protocolado pedido de falência contra a AELBRA. A FTI respondeu que não vê essa incompatibilidade e destacou que está aberta a discutir uma proposta de acordo. A AELBRA comunicou que designará seus próprios representantes para dar continuidade ao processo de venda de ativos, conforme o Plano de Recuperação Judicial. Por fim, a FTI Consultoria informou que emitirá um relatório com o status dos processos de venda de ativos já finalizados e em andamento.
- Em 23 de outubro, a Comissão de Credores apresenta petição nos autos solicitando ao juízo a substituição da FTI como Agente Promotora de Vendas das UPIs Imobiliárias e prosseguimento dos trabalhos. Nesta petição, a ata da reunião do dia 21 de outubro foi anexada.
- No dia 12 de novembro, o juiz da Recuperação Judicial, por meio de despacho, intima a Recuperanda e a Comissão de Credores para informarem se a decisão de substituição da Agente Promotora de Vendas inclui os negócios pendentes, como a arrematação do imóvel de Itumbiara/GO. A Recuperanda deve também indicar prontamente seus representantes para dar continuidade ao processo de venda de ativos conforme o Plano de Recuperação Judicial.
- A FTI entende que não há incompatibilidade em sua atuação, pois exerceu um direito legítimo, previsto em lei, ao entrar com o pedido de falência contra a Aelbra. Cabe exclusivamente à Aelbra evitar sua falência, seja pagando o valor dos honorários devidos à FTI, seja efetuando em juízo o depósito elisivo da falência. A FTI não pode ser "penalizada" pelo inadimplemento da Aelbra, que não pagou os honorários devidos há mais de 21 meses, e por ter recorrido a um meio legal para defender seus interesses. É importante destacar que a Aelbra, durante as negociações com a FTI, reconheceu por escrito, em diversas ocasiões, a legitimidade dos honorários devidos. No entanto, somente após a judicialização da cobrança passou a contestar os valores.

## Objetivo do Relatório e Atualizações

- Segue abaixo quadro resumo atualizado com os valores arrecadados até o momento com a venda de imóveis para pagamento de Credores Trabalhistas:

Imoveis	Valores Arrecadados com a Venda de Imóveis (i)	Valores a Receber (ii)
	(BRL)	(BRL)
Campus Gravataí	20.865.385	-
Viamão	1.500.000	-
Lotes Montserrat	300.000	-
Terreno Candelária	1.000.000	-
Complexo Esportivo	10.150.000	-
Carazinho – Matrícula Rural	2.292.823	-
Palmas – Area Desmembrada	-	13.099.000
Palmas Residencial 4	-	400.000
Escola em Cacoal	6.201.078	-
Ceda – Porto Alegre	5.877.933	-
Campus Gravataí – Area Remanescente	530.103	2.369.897
Colégio Antares – Matrícula: 10.711	2.654.457	-
Campo de Futebol e Lotes Adjacentes	-	3.105.000
<b>TOTAL</b>	<b>51.072.079</b>	<b>18.574.297</b>

- Os imóveis de venda homologada que ainda não foram pagos estão em processo de regularização para que suas vendas possam ser concluídas, conforme detalhado abaixo:
  - “Palmas – Area desmembrada,” foi autorizada a dispensa da apresentação da certidão negativa de ônus para o desmembramento do imóvel registrado na matrícula n.º 109.515 do Registro de Imóveis de Palmas/TO, conhecido como “Campus Palmas”. Processo de venda está em status de finalização .
  - “Palmas Residência 4”, está em processo regularização da matrícula para que constem todas as edificações no imóvel.
  - “Campus Gravataí – Area Remanescente”, A escritura do imóvel foi assinada e está seguindo os prazos legais para a conclusão oficial da desapropriação amigável. A primeira parcela já foi paga, e o restante está em processo de aprovação.
  - “Campo de Futebol e Lotes Adjacentes – Itumbiara”, No dia 9 de setembro, foi finalizado o processo competitivo, com o imóvel sendo arrematado por BRL 3.105.000. A Aelbra decidiu por não exercer seu direito de preferência, portanto, o auto de arrematação foi confeccionado pela FTI e colocado nos autos para homologação do juiz da Recuperação Judicial.
- Em 13 de novembro, a FTI recebeu uma oferta que cumpre o valor mínimo estipulado em Plano de BRL 25,1 milhões para a Escola de Palmas, com um pagamento inicial de 50% e o saldo em 12 parcelas mensais iguais. Ao consultar a Comissão sobre a possibilidade de abrir um processo competitivo para o imóvel, a FTI foi informada que as condições de pagamento não atendem aos requisitos dos credores da Classe I, que só aceitariam uma proposta com pagamento integral até 13 de dezembro. A FTI esclareceu que esse prazo é inviável, de acordo com os prazos do edital, o que inviabiliza essa ou quaisquer futuras vendas.
- Apesar de todas as movimentações processuais relativas à atuação da FTI como Agente Promotor de Vendas, entendemos que a FTI ainda exerce essa função, por isso, continua cumprindo seu dever com os Credores.

## Próximos Passos

- A FTI aguarda manifestação do juiz a respeito da substituição ou não da FTI do papel de Agente Promotor de Vendas. Enquanto isso, a FTI continua atuando nesta função, porém sem tempo hábil para fazer novas vendas, dada a decisão da Comissão de Credores de que todo e qualquer pagamento tem que ocorrer até o dia 13 de dezembro de 2024, quando se vence o prazo de um ano da aprovação do Plano Substitutivo de Recuperação Judicial da Aelbra, quando, de acordo com o texto aprovado, a Recuperanda tem que dar imóveis como dação em pagamento para a integral liquidação da dívida concursal trabalhista.



**Experts with Impact™**