

## EDITAL DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS NA FORMA DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS (UPI) POR MEIO DE PROCESSO COMPETITIVO ORGANIZADO E PROMOVIDO POR AGENTE ESPECIALIZADO

PROCESSO nº 5000461-37.2019.8.21.0008

4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CANOAS – RS

Edital extraído dos autos no 5000461-37.2019.8.21.0008, em trâmite perante à 4ª Vara Cível da Comarca de Canoas – RS, correspondente ao Processo de Recuperação Judicial de AELBRA EDUCAÇÃO SUPERIOR - GRADUAÇÃO E PÓS-GRADUAÇÃO S/A (“AELBRA”), cujo Plano de Recuperação Judicial Substitutivo (“PRJ Substitutivo”) constante nos autos eletrônicos (Evento 5436) foi devidamente aprovado em assembleia geral de credores realizada em 25 de novembro de 2022 e homologado judicialmente em 17 de dezembro de 2022 – decisão judicial do Evento 5506 dos autos eletrônicos.

Por meio deste edital se faz saber a todos os interessados que, nos autos do processo de recuperação judicial no 5000461-37.2019.8.21.0008, haverá alienação de imóveis da AELBRA, conforme previsto no PRJ Substitutivo.

Nos termos da Cláusula 6.3.2 do PRJ Substitutivo aprovado em Assembleia Geral de Credores na data de 25.11.2022, os imóveis relacionados no Anexo I do presente Edital serão alienados por meio de processo competitivo organizado e promovido por agente especializado (“Agente Promotor de vendas Imóveis AELBRA”), na forma de Unidades Produtivas Isoladas (UPI), nos termos dos artigos 60, 60-A e 142 da Lei 11.101/2005 e parágrafo primeiro, inciso II, do artigo 133 do Código Tributário Nacional, com efeitos de aquisição originária, de acordo com os termos do PRJ Substitutivo e seus anexos (acostado no Evento 5436 dos autos eletrônicos), devidamente homologado em decisão do Juízo constante no Evento 5506, dos mesmos autos.

1. AGENTE PROMOTOR DE VENDAS IMÓVEIS AELBRA (“FTI”): O processo competitivo será organizado e promovido pela FTI Consulting (“FTI”), responsável pela confecção dos seguintes materiais para suporte de venda dos imóveis objeto deste edital: [i] Plano de Alienação de Imóveis, com o detalhamento do processo de venda; e [ii] Material com os detalhes de todos os imóveis disponibilizados para venda, incluindo terreno, edificações e informações das matrículas. Ainda, a FTI figura como responsável [iii] pelo levantamento das informações adicionais dos imóveis conforme solicitado pelos investidores; [iv] pela confecção de materiais adicionais conforme interesse de investidores; e [v] pela prospecção de potenciais investidores.

1.1. REMUNERAÇÃO DO AGENTE PROMOTOR: A remuneração da FTI será integralmente no sucesso de cada monetização de ativos, correspondendo a 3% (três por cento) sobre o valor de venda dos ativos. O valor da remuneração deverá ser acrescido ao preço, seu pagamento será de responsabilidade do comprador e será retido no pagamento realizado.

2. COMISSÃO DE CREDITORES: conforme item 8.7. do PRJ Substitutivo, o processo competitivo de alienação de bens imóveis objeto deste edital será supervisionado pela Comissão de Credores, composta exclusivamente por credores de Classe I. Observadas as regras contidas neste edital, assim como no Anexo 05 do PRJ Substitutivo (acostado no Evento 5436, OUT10, dos autos eletrônicos), a Comissão de Credores é composta por até 3 (três) representantes desta classe ("I"), eleitos na Assembleia Geral de Credores, dentre aqueles que nesta se candidataram à função.

2.1. REMUNERAÇÃO DA COMISSÃO DE CREDITORES: A remuneração da Comissão de Credores será integralmente no sucesso de cada monetização de ativos, correspondendo a 1% (um por cento) sobre o valor de venda dos ativos. O valor da remuneração deverá ser acrescido ao preço, seu pagamento será de responsabilidade do comprador e será retido no pagamento realizado.

3. CORRETORES IMOBILIÁRIOS: conforme item 1, do Anexo 05, do PRJ Substitutivo, havendo necessidade de utilização de corretores de imóveis para identificação de potenciais compradores para um determinado ativo, eventual comissão devida a esses será paga pelo adquirente do imóvel, sem prejuízo às remunerações do Agente Promotor e da Comissão de Credores.

4. PLANO DE ALIENAÇÃO E GOVERNANÇA: conforme item 6.3.2., alínea "(i)", do PRJ Substitutivo, a FTI elaborou documento denominado "plano de alienação" com base nas informações recebidas pela AELBRA, no qual foram apresentadas premissas para a maximização do valor de venda e maior velocidade na conclusão do negócio. O "plano de alienação" da FTI está disponível no sítio eletrônico da Administração Judicial (<https://brizolaejapur.com.br/>) e juntado aos autos da Recuperação Judicial. A governança da venda, por sua vez, será ajustada entre AELBRA, FTI e Comissão de Credores.

5. MATERIAL INFORMATIVO: conforme item 4, do Anexo 05, do PRJ Substitutivo, a FTI elaborou material com os detalhes de todos os imóveis disponibilizados para venda, incluindo terreno, edificações e informações das matrículas, o qual está disponível no sítio eletrônico da Administração Judicial (<https://brizolaejapur.com.br/>) e juntado aos autos da Recuperação Judicial.

6. DEMONSTRAÇÃO DE INTERESSE E PROPOSTA VINCULANTE: conforme item 6.3.2., alínea "(iii)", do PRJ Substitutivo, e item 4, do seu Anexo 05, caso haja interesse por um dos imóveis, o interessado deve enviar um e-mail à FTI (endereço eletrônico FTI <<ulbra@fticonsulting.com>>) demonstrando interesse e comprovando capacidade financeira de honrar o pagamento. A demonstração de interesse na participação da alienação através do processo competitivo ocorrerá através da apresentação de proposta vinculante do interessado com a comprovação da sua capacidade financeira. A proposta vinculante deverá estar acompanhada de [i] contrato social (caso empresa) ou

CPF/ RG e comprovante de residência caso pessoa física, [ii] contato de telefone/celular e endereço eletrônico (e-mail); [iii] declaração de idoneidade e comprovação financeira para o valor ofertado conforme indicado no Anexo I deste Edital (para fins de esclarecimento, a comprovação financeira dar-se-á através de documento hábil, assim considerado suficiente pela FTT); [iv] declaração de que a proposta apresentada tem caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade em relação ao proponente.

7. VENDA FRACIONADA: conforme item 3, do Anexo 05, do PRJ Substitutivo, é autorizada a venda fracionada dos imóveis (ou seja, de apenas uma parte de cada um dos imóveis). Nesta hipótese o valor da venda será proporcional à fração objeto da alienação, sendo responsabilidade da AELBRA providenciar o desmembramento da fração do imóvel que será objeto da alienação.

8. DIREITO DE PREFERÊNCIA: conforme item 6.3.2., alínea “(iv)”, do PRJ Substitutivo, e item 4, do seu Anexo 05, uma vez recebida a proposta vinculante apresentada pelo interessado, as condições serão informadas à AELBRA, que poderá exercer, no prazo de até 30 (trinta) dias, direito de preferência (“right to match”) nas mesmas condições e preço. A AELBRA poderá, ainda, ceder, gratuita ou onerosamente, esse direito de preferência a qualquer terceiro.

8.1. Caso a AELBRA receba uma oferta por um de seus imóveis e exerça o “right to match”, fica a Recuperanda responsabilizada por reembolsar os custos do ofertante relacionados à oferta, no limite de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), mediante comprovação dos custos incorridos. Os custos serão reembolsados até 15 dias após sua comprovação.

9. IMÓVEIS OBJETO DA ALIENAÇÃO: serão objeto da alienação os imóveis listados no Anexo I deste Edital, que corresponde à “Tabela de Imóveis e Valores de Avaliação”, constante no item 10, do Anexo 05, do PRJ Substitutivo. Também poderão ser objeto de alienação por meio deste procedimento competitivo quaisquer outros direitos e Ações de titularidade da AELBRA sobre bens imóveis.

#### 10. DISPOSIÇÕES GERAIS:

10.1. Termos Definidos. Todos os termos utilizados neste Edital e aqui não definidos de forma diferente terão a definição que lhes foi atribuída no PRJ Substitutivo.

10.2. Proposta vinculante. Quaisquer propostas de aquisição dos imóveis deverão refletir ao menos os termos e condições mínimos estipulados neste Edital e no PRJ Substitutivo homologado constante nos autos do processo no 5000461-37.2019.8.21.0008.

10.3. Relatório de Avaliação: Respeitadas as regras de governança, está dispensada a realização de avaliação judicial no procedimento deste processo competitivo, servindo os documentos, incluindo as avaliações, apresentados pela Recuperanda no processo de Recuperação Judicial.

10.4. Informações adicionais: Este edital estará disponível no sítio eletrônico da Administração Judicial (<https://brizolaejapur.com.br/>).

10.5. Prazo para impugnações aos termos do edital: os termos do presente edital poderão ser impugnados no prazo de 2 (dois) dias corridos, contados da data de sua publicação.

## 11. PROPOSTA VENCEDORA, PREÇO E USO DOS RECURSOS:

11.1. Proposta Vencedora. Após o recebimento da(s) proposta(s), o Agente Promotor ficará responsável em informar(-las) à Comissão e à Recuperanda. Havendo concordância da Comissão e da Recuperanda, e não sendo exercido o direito de preferência (“right to match”) nas mesmas condições e preço, será declarada vencedora a proposta com maior valor oferecido, observando-se, em caso de proposta para pagamento parcelado, o disposto no item 11.4. abaixo. A FTI ficará responsável por lavrar o respectivo auto de alienação e encaminhá-lo ao Juízo da 4ª Vara Cível de Canoas, RS, para devida homologação;

11.2. Pagamento do Preço. O pagamento do preço da UPI deverá ser realizado em moeda corrente nacional, em recursos disponíveis, livres e desembaraçados de qualquer ônus, através de depósito em conta da AELBRA, com destinação específica para pagamento dos credores trabalhistas na forma prevista no plano, em até (48) horas contados da data em que a FTI comunicar ao proponente da decisão judicial que homologar a alienação. A expedição da Carta de Alienação ficará condicionada ao depósito integral do preço pelo adquirente.

11.3. Multas. Caso o proponente vencedor atrase ou não pague o preço por sua culpa exclusiva, ficará sujeito à multa no valor de 10% (dez por cento) sobre o valor do preço da oferta vencedora do Processo Competitivo (nos termos do § 4º do art. 895 do CPC), com perda de eventuais valores pagos em favor da Recuperanda. Aplicar-se-á ao adquirente remisso também o previsto nos artigos 335 e 358 do Código Penal. Nessa hipótese, a Recuperanda deverá informar o atraso ou o não pagamento do preço da UPI ao Juízo da Recuperação Judicial. O proponente que tiver oferecido a segunda melhor proposta (se houver) será declarado vencedor do Processo Competitivo, caso em que será aberto novo prazo de trinta dias para a AELBRA exercer o direito de preferência e, em não exercendo, terá o segundo colocado o prazo de três dias úteis contados de sua notificação para ratificar sua proposta, devendo efetuar o pagamento do preço da mesma forma e prazo previstos na cláusula 11.2 supra.

11.4. Parcelamento do Preço. As propostas de pagamento à vista terão preferência sobre pagamento parcelado, quando feitas em montante acima do valor mínimo. Na hipótese em que somente sejam apresentadas propostas com pagamento parcelado, ou que sejam apresentadas propostas apenas em valor inferior ao mínimo constante do edital, as mesmas serão informadas à comissão de credores que deverá solicitar o aceite da AELBRA. Em sendo aceita pela AELBRA, será dado prosseguimento à alienação da forma acima prevista, inclusive garantindo à AELBRA o “right to match” em igualdade de condições ao lance ofertado.

12. CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO (ausência de sucessão do adquirente nas obrigações da Recuperanda): os imóveis objeto de alienação nos termos deste edital estarão livres de quaisquer ônus e não haverá sucessão do adquirente nas obrigações da Recuperanda, incluindo e não se limitando àquelas de natureza tributária, regulatória, cível, ambiental e trabalhista, na forma do art. 60, parágrafo único, art. 60-A e art. 141, inciso II, todos da Lei 11.101/2005, assim como do parágrafo primeiro, inciso II, do art. 133 do Código Tributário Nacional.

13. RELAÇÕES COM TERCEIROS: o adquirente deverá respeitar a propriedade de bens de terceiros

que estão em posse da Recuperanda, regularizando e transferindo, conforme o caso, a relação contratual, bem como submetendo-se aos efeitos existentes dos contratos, inclusive em relação às respectivas garantias.

14. DA EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ALIENAÇÃO: a carta de alienação será expedida após homologação da alienação pelo Juízo da Recuperação Judicial e ficará condicionada ao depósito integral do preço na forma e prazos estabelecidos nas cláusulas 11.2 e 11.3 supra.

14.1. Caso necessário, todas as providências necessárias à efetiva transmissão do objeto da alienação ao adquirente deverão ser determinadas judicialmente, inclusive junto a órgãos de qualquer esfera da Administração Pública, a fim de que se efetue a transferência dos registros, certificados, certificações, cadastros etc., sem ônus para o adquirente, nos termos dos artigos 60, 60-A e 141, II, da Lei 11.101/05.

15. DA IMISSÃO NA POSSE: desde que observado o plano de desocupação a ser desenvolvido pela AELBRA e os prazos de transmissão de posse contidos no plano de recuperação judicial, a imissão na posse dos bens arrematados poderá ocorrer em até 48 horas (quarenta e oito horas) contadas do efetivo pagamento do preço.

16. LIBERAÇÃO DOS GRAVAMES: todas as penhoras e todos os gravames, sejam quais forem, incidentes sobre os bens arrematados serão cancelados por determinação do Juízo da Recuperação Judicial. Entretanto, os eventuais custos com a transferência dos bens arrematados serão suportados pelo adquirente.

17. FORMALIZAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA DOS BENS: a carta de alienação representará documento hábil para registro das transferências em favor do adquirente de todos os bens que integram a respectiva UPI (corpóreos e incorpóreos) junto aos órgãos competentes.

18. MUTAÇÕES PATRIMONIAIS: o adquirente se sujeitará às mutações patrimoniais naturais, decorrentes da continuidade da exploração da atividade empresarial, ocorridas entre a data da alienação até a data da imissão na posse.

19. SITUAÇÃO DE AUSÊNCIA DE PROPOSTAS: não havendo proponentes ou propostas válidas, serão cumpridas as demais disposições do PRJ Substitutivo, restando vigente a possibilidade de alienação da UPI, mediante publicação de novos editais para convocação de interessados, através de hasta pública.

20. DA COMPETÊNCIA DO JUÍZO UNIVERSAL: Eventuais controvérsias surgidas no curso do procedimento de alienação serão decididas pelo Juízo da Recuperação Judicial.

A partir da publicação do presente Edital e mediante a consumação da venda dos imóveis, consideram-se expressamente autorizados a Recuperanda e seus agentes ou representantes a continuar quaisquer operações necessárias a implementar a sua venda.

E, para que chegue ao conhecimento geral e produza os efeitos pretendidos, é expedido o presente Edital, que será afixado no lugar de costume e publicado na forma da lei. Dado e passado nesta cidade e comarca de Canoas-RS, aos [\*] de [\*] de 2023.