



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA
Equipe Regional de Negociação

TERMO DE TRANSAÇÃO INDIVIDUAL

UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ n.º 00.394.460/0117-71, com sede na Alameda Santos, n.º 643, Jardim Paulista, São Paulo/SP, neste ato representada pelos Procuradores da Fazenda subscritores, habilitados nos termos do art. 131 da Constituição Federal e da Lei Complementar n.º 73/1993, doravante denominada “Fazenda Nacional”; **JRA - EMPREENDIMENTOS E ENGENHARIA LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 01.454.603/0001-26, com sede na Praça Carlos Gomes, n.º 67, 9º andar, sala M, Centro, São Paulo/SP, CEP 01.501-040x, **RESIDENCIAL VILA GALLI – SPE LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 23.209.600/0001-60, com sede na Praça Carlos Gomes, n.º 67, 9º andar, sala M, Centro, São Paulo/SP, CEP 01.501-040x, **UP RESIDENCIAL SOROCABA – SPE LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 21.745.643/0001-34, com sede na Praça Carlos Gomes, n.º 67, 9º andar, sala M, Centro, São Paulo/SP, CEP 01.501-040x e **RESIDENCIAL VILA DOS BANDEIRANTES - SPE LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 18.682.503/0001-50, com sede na Rua Maria Eugênia de Oliveira, S/N, Jd Tatiana, CEP 18119155, Votorantim/SP, neste ato representada por seu representante legal abaixo assinado, doravante denominadas “Requerentes”.

Cada uma das partes denominada individualmente “Parte” e, conjuntamente, “Partes” têm justo e acertado o disposto a seguir.

As Partes firmam o presente Termo de Transação Individual (“Transação”), com fundamento no art. 171 da Lei nº 5.172/1966 (Código Tributário Nacional, CTN), na Lei nº 13.988/2020, no art. 10-C, da Lei nº 10.522/2002, na Portaria PGFN nº 9.917/2020 e na Portaria PGFN nº 2.382/2021.

1. DO OBJETO DA TRANSAÇÃO E DO PASSIVO FISCAL

1.1. A presente Transação tem por finalidade a regularização fiscal dos débitos das Requerentes, a redução de litígios e o cumprimento do plano de recuperação judicial nos autos do processo n.º [1130668-04.2021.8.26.0100](#), em trâmite perante a 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA
Equipe Regional de Negociação

1.2. O passivo fiscal das Requerentes é composto pelos créditos inscritos em Dívida Ativa da União ("Dívida Ativa") indicados no Anexo I. A Transação objetiva o equacionamento da totalidade dos débitos inscritos em Dívida Ativa existentes na data da assinatura deste acordo ("Dívida Transacionada").

1.3. Os débitos inscritos em dívida ativa não constantes do Anexo I ou na situação "em cobrança" na Receita Federal na data da consolidação das contas deferidas serão incluídos na transação com os mesmos percentuais de descontos deferidos para a respectiva modalidade.

1.4. Os débitos citados na cláusula anterior serão consolidados na mesma conta das inscrições do anexo I, o que gerará saldo devedor nas parcelas que deverá ser quitado até o último dia útil do mês da revisão da consolidação.

1.5. Enquanto vigente a Transação, a Dívida Transacionada ficará com a exigibilidade suspensa em virtude do parcelamento, nos termos do art. 151, VI, do CTN e conforme previsão do art. 3º, §2º da Lei 13.988/2020.

2. DO PLANO DE PAGAMENTO DA DÍVIDA TRANSACIONADA

2.1. Considerando: a) a situação econômica das Requerentes; b) a necessidade de viabilizar a superação da sua situação transitória de crise; c) o deferimento do processamento da Recuperação Judicial nos autos do processo; d) os valores envolvidos, a situação das dívidas e o *rating* presumido das Requerentes, serão concedidas as seguintes condições para adimplemento da Dívida Transacionada, discriminadas em tabela constante do Anexo II:

2.1.1. Desconto máximo de 44,07% (quarenta e quatro inteiros e sete centésimos por cento) a cada uma das CDAs, vedada a redução do montante principal, sendo o desconto aplicado de forma proporcional sobre os acréscimos legais (multa, juros e encargos);

2.1.2. Pagamento da Dívida Transacionada de natureza não previdenciária ("Dívida Transacionada – Demais Débitos") em 120 (cento e vinte) prestações mensais;

2.1.3. Pagamento da Dívida Transacionada de natureza previdenciária ("Dívida Transacionada - Previdenciária") em 04 (quatro) prestações mensais;



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA
Equipe Regional de Negociação

2.2. O valor de cada parcela será acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais, acumulada mensalmente, calculados a partir do mês subsequente ao da consolidação até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado.

2.3. Os pagamentos serão efetuados até o último dia útil de cada mês, por meio de DARF emitida pelas Requerentes através da plataforma REGULARIZE, sendo o primeiro no mês da assinatura do presente acordo de transação.

2.4. O prazo máximo previsto para pagamento será de 120 (cento e vinte) meses para a Dívida Transacionada - Demais Débitos e de 04 (quatro) meses para a Dívida Transacionada - Previdenciária, de modo que, se houver saldo devedor superior ao montante previsto para o último pagamento mensal, o valor remanescente deverá ser integralmente recolhido até a data de vencimento da última parcela.

2.5. Eventuais créditos que as Requerentes venha a dispor, por precatório, levantamento de depósito judicial ou qualquer outro meio, perante a União ou outros entes federados, deverão ser direcionados para adimplemento dos saldos devedores da Transação.

2.6. A formalização da Transação constitui ato inequívoco de reconhecimento, pelas Requerentes, da Dívida Transacionada.

2.7. A Dívida Transacionada somente será extinta quando integralmente cumpridos os requisitos previstos no momento da celebração da Transação.

3. DOS LITÍGIOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS

3.1. As Requerentes reconhecem e confessam, de forma irrevogável e irretratável, a Dívida Transacionada, bem como a responsabilidade solidária pelo pagamento da integralidade do débito de cada empresa agrupada, confissão essa renovada a cada pagamento periódico, abstendo-se de discuti-las em ação judicial presente ou futura.

3.2. Expressa e irrevogavelmente, as Requerentes desistem das impugnações ou dos recursos interpostos, e das ações judiciais que tenham por objeto a Dívida Transacionada e, cumulativamente, renunciam a quaisquer alegações de direito, atuais ou futuras, sobre as quais se fundam a discussão judicial, incluídas as coletivas, ou recursos que tenham por objeto a Dívida Transacionada, o que deverá ser feito por meio de requerimento de extinção



do respectivo processo com resolução de mérito, nos termos da alínea "c" do inciso III do caput do art. 487 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.

3.3. A desistência e a renúncia de que trata a cláusula anterior não exime as Requerentes do pagamento dos honorários advocatícios e custas processuais devidos.

3.4. Em até 60 (sessenta) dias após a assinatura deste termo, as Requerentes deverão peticionar nos processos judiciais relativos a Dívida Transacionada, para noticiar ao juízo a celebração desta Transação, desistir da impugnação, recurso ou ação e renunciar aos direitos sobre os quais se fundam, confessando a dívida de forma irrevogável e irretratável.

3.5. Os depósitos judiciais eventualmente vinculados aos débitos e ações judiciais objeto do presente Acordo serão imediatamente transformados em pagamento definitivo ou convertidos em renda da União, com a devida imputação dos respectivos valores nas CDAs, sem a incidência de descontos.

6. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. A Fazenda Nacional obriga-se a:

6.1.1. Apresentar ao juízo da recuperação judicial o valor atualizado das dívidas inscritas, inclusive do FGTS, e os instrumentos de negociação disponíveis;

6.1.2. Colaborar com o juízo da recuperação judicial, com o representante do Ministério Público e com o administrador judicial, prestando informações que demonstrem a viabilidade ou inviabilidade do plano de recuperação, inclusive em relação aos créditos não sujeitos à recuperação judicial, especialmente no que se refere ao equacionamento do passivo fiscal e do FGTS e à perspectiva de adimplemento das obrigações tributárias e sociais correntes;

6.1.3. Presumir a boa-fé das Requerentes em relação às declarações prestadas no momento da formalização da transação;

6.1.4. Notificar as Requerentes sempre que verificada hipótese de rescisão da transação, com concessão de prazo para regularização do vício;

6.1.5. Tornar públicas todas as negociações firmadas com as Requerentes bem como as respectivas obrigações, exigências e concessões, ressalvadas as informações protegidas por sigilo.



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA
Equipe Regional de Negociação

6.2. As Requerentes aceitam as condições da transação e assumem as seguintes obrigações:

6.2.1. Fornecer, sempre que solicitado, informações sobre bens, direitos, valores, transações, operações e demais atos que permitam à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional conhecer sua situação econômica ou eventuais fatos que impliquem a rescisão do acordo;

6.2.2. Não utilizar a Transação de forma abusiva ou com a finalidade de limitar, falsear ou prejudicar de qualquer forma a livre concorrência ou a livre iniciativa econômica;

6.2.3. Declarar que não utilizam pessoa natural ou jurídica interposta para ocultar ou dissimular a origem ou a destinação de bens, de direitos e de valores, seus reais interesses ou a identidade dos beneficiários de seus atos, em prejuízo da Fazenda Pública Federal;

6.2.4. Declarar que não alienaram ou oneraram bens ou direitos com o propósito de frustrar a recuperação dos créditos inscritos;

6.2.5. Declarar que as informações cadastrais, patrimoniais e econômico-fiscais prestadas à administração tributária são verdadeiras e que não foram omitidas informações quanto à propriedade de bens, direitos e valores;

6.2.6. Autorizar o acesso da Fazenda Nacional às suas declarações e escritas fiscais;

6.2.7. Manter regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;

6.2.8. Não distribuir dividendos aos acionistas acima do mínimo legal;

6.2.9. Regularizar, no prazo de 90 (noventa) dias, os débitos que se tornarem exigíveis após a formalização da Transação;

6.2.10. Não alienar, no curso da Transação, bens ou direitos próprios que possam inviabilizar ou reduzir significativamente a capacidade de pagamento dos compromissos assumidos neste termo, sem proceder à devida comunicação à Fazenda Nacional, bem como demonstrar a ausência de prejuízo ao cumprimento das obrigações contraídas com a celebração da



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA
Equipe Regional de Negociação

transação em caso de alienação ou de oneração de bens ou direitos integrantes do respectivo ativo não circulante; e

6.2.11. Declarar a inexistência de outros créditos líquidos e certos em desfavor da União, reconhecidos em decisão judicial transitada em julgado, ou precatórios federais expedidos em favor do contribuinte.

7. HIPÓTESES DE RESCISÃO

7.1. Implicará rescisão da Transação:

7.1.1. A permanência de 3 (três) parcelas não quitadas integralmente, consecutivas ou não;

7.1.2. A constatação, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil ou pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, de qualquer ato tendente ao esvaziamento patrimonial do sujeito passivo como forma de fraudar o cumprimento da transação, ainda que realizado anteriormente a sua celebração;

7.1.3. A decretação de falência ou de extinção, pela liquidação, das Requerentes;

7.1.4. A concessão de medida cautelar fiscal, nos termos da Lei nº 8.397/1992;

7.1.5. A declaração de inaptidão da inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), nos termos dos arts. 80 e 81 da Lei nº 9.430/1996;

7.1.6. O descumprimento das obrigações formais e materiais para com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS;

7.1.7. O não peticionamento, pelas Requerentes, nos processos judiciais relativos à Dívida Transacionada, para: a) noticiar aos juízos a celebração do acordo de transação individual; b) confessar de forma irrevogável e irretratável os débitos;

7.1.8. O descumprimento ou cumprimento irregular de qualquer cláusula ou condição deste termo de transação, não sanado no prazo de 30 (trinta) dias da notificação.



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA
Equipe Regional de Negociação

7.1.9. A constatação, pela Fazenda Nacional, de que foram inverídicas as declarações formalizadas no Transação ou prestadas no curso das negociações, inclusive com relação aos documentos contábeis e fiscais;

7.1.10. A constatação, pela Fazenda Nacional, de qualquer ato tendente ao esvaziamento patrimonial das Requerentes como forma de fraudar o cumprimento da Transação;

7.1.11. A comprovação de que as Requerentes se utiliza de pessoa natural ou jurídica interposta para ocultar ou dissimular a origem ou a destinação de bens, de direitos e de valores, seus reais interesses ou a identidade dos beneficiários de seus atos, em prejuízo da Fazenda Nacional;

7.1.12. A comprovação de que as Requerentes incorreram em fraude à execução, nos termos do art. 185 do CTN, e não reservou bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita;

7.1.13. A extinção sem resolução do mérito ou a não concessão da recuperação judicial.

7.2. A rescisão da transação implicará:

7.2.1. A exigibilidade imediata da totalidade dos débitos confessados e ainda não pagos, com o prosseguimento das execuções fiscais relacionadas aos créditos cuja exigibilidade estava suspensa, inclusive com a possibilidade de prática de atos de constrição e de alienação pelos juízos que as processam, deduzidos os valores pagos, exceto se decretada a falência das Requerentes;

7.2.2. A execução automática das garantias; e

7.2.3. A faculdade de a Fazenda Nacional requerer a convolação da recuperação judicial em falência.

7.3. Rescindida a Transação, é vedada, pelo prazo de 2 (dois) anos contados da data da rescisão, a formalização de nova transação, ainda que relativa a débitos distintos, nos termos do art. 17 da Portaria PGFN nº 9.917/2020.

7.4. As Requerentes serão notificadas sobre a incidência de alguma das hipóteses de rescisão da Transação, por meio eletrônico, através do endereço eletrônico cadastrado da plataforma REGULARIZE.



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA
Equipe Regional de Negociação

7.5. As Requerentes poderão, no prazo de 30 (trinta) dias, regularizar o vício ou apresentar impugnação, preservada a Transação em todos os seus termos durante esse período.

7.5.1. A impugnação deverá ser apresentada pela plataforma REGULARIZE e deverá trazer todos os elementos que infirmem as hipóteses de rescisão, sendo possível a juntada de documentos.

7.5.2. Apresentada a impugnação, todas as comunicações ulteriores serão realizadas por meio da plataforma REGULARIZE, cabendo às Requerentes acompanhar a respectiva tramitação.

7.5.3. A impugnação será apreciada pelo Procurador da Fazenda Nacional da unidade da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional onde o acordo foi proposto, observadas as regras internas de distribuição de atividades.

7.5.4. As Requerentes serão notificadas da decisão por meio da plataforma REGULARIZE, sendo-lhes facultado interpor recurso administrativo no prazo de 10 (dez) dias, com efeito suspensivo.

7.5.5. O recurso administrativo deverá ser apresentado através da plataforma REGULARIZE e expor, de forma clara e objetiva, os fundamentos do pedido de reexame, atendendo aos requisitos previstos na legislação processual civil.

7.5.6. Caso não haja reconsideração pela autoridade responsável pela decisão recorrida, o recurso será encaminhado à autoridade superior.

7.5.7. A autoridade competente para o julgamento do recurso será o Procurador-Chefe da Dívida na 3ª Região.

7.5.8. Importará renúncia à instância recursal e o não conhecimento do recurso eventualmente interposto, a propositura, pelas Requerentes, de qualquer ação judicial cujo objeto coincida total ou parcialmente com a irrisignação.

7.6. Enquanto não definitivamente julgada a impugnação à rescisão da Transação, a Requerente deverá cumprir todas as exigências do acordo.

7.7. Julgado procedente o recurso, tornar-se-á sem efeito a circunstância determinante da rescisão da Transação.



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA
Equipe Regional de Negociação

7.2. Julgado improcedente o recurso, a Transação será definitivamente rescindida.

8. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. A celebração do presente acordo de transação não dispensa o recolhimento das obrigações tributárias correntes devidas pelas Requerentes, nem mesmo o cumprimento das obrigações acessórias dependentes da obrigação principal.

8.2. A celebração desta transação não impede a regular incidência de juros, pelo índice legal vigente para a atualização dos créditos tributários da União, sobre os débitos inscritos em Dívida Ativa.

8.3. O presente termo de transação individual não pode implicar na redução do montante principal do crédito inscrito em Dívida Ativa.

8.4. A Transação foi autorizada na forma prevista nos artigos 60 e seguintes da Portaria PGFN 6.757/2022 (SEI nº 19839.003822/2024-01) e começa a produzir efeitos na data de sua assinatura pelas Partes.

8.5. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de São Paulo para dirimir questões relativas ao presente termo de Transação.

8.6. Os casos omissos observarão o disposto nas Portarias PGFN nº 2.382/2021 e 6.757/2022.

9. DOS ANEXOS

9.1. São parte integrante da Transação os seguintes Anexos:

Anexo I: Relação das Certidões de Dívida Ativa incluídas na Transação;

Anexo II: Plano de pagamento acordado;

São Paulo, 24 de setembro de 2024.

SIRLAINE LAGE
BONIFACIO MARCUCCI
PRACUCHO: [REDACTED]
Assinado de forma digital por
SIRLAINE LAGE BONIFACIO
MARCUCI PRACUCHO: [REDACTED]
Dados: 2024.10.18 14:41:31 -03'00'

Sirlaine Lage Bonifácio M. Pracucho

Procuradora da Fazenda Nacional

GABRIEL AUGUSTO
LUIS TEIXEIRA
GONCALVES: [REDACTED]
Assinado de forma digital por
GABRIEL AUGUSTO LUIS TEIXEIRA
GONCALVES: [REDACTED]
Dados: 2024.10.18 16:53:21 -03'00'

Gabriel Augusto Luís Teixeira Gonçalves

Procurador-Chefe da Dívida Ativa na 3ª
Região



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA
Equipe Regional de Negociação

JOAQUIM VICENTE
DE REZENDE

Assinado de forma digital por
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE
LOPES: [REDACTED]
Dados: 2024.10.18 10:51:42 -03'00'

JOAQUIM VICENTE DE
REZENDE

Assinado de forma digital por
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE
LOPES: [REDACTED]
Dados: 2024.10.18 10:52:03 -03'00'

Jra - Empreendimentos E Engenharia Ltda
Em Recuperacao Judicial

Requerente

Up Residencial Sorocaba – Spe Ltda Em
Recuperacao Judicial

Requerente

JOAQUIM VICENTE DE
REZENDE
LOPES: [REDACTED]

Assinado de forma digital por
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE
LOPES: [REDACTED]
Dados: 2024.10.18 10:52:17 -03'00'

JOAQUIM VICENTE DE
REZENDE
LOPES: [REDACTED]

Assinado de forma digital por
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE
LOPES: [REDACTED]
Dados: 2024.10.18 10:52:29 -03'00'

Residencial Vila Galli – Spe Ltda Em
Recuperacao Judicial

Requerente

Residencial Vila Dos Bandeirantes - Spe
Ltda Em Recuperacao Judicial

Requerente



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA
Equipe Regional de Negociação

ANEXO I - CDAs incluídas na Transação

1. 80 2 21 109535-11	15. 80 6 22 135447-61	29. 80 4 23 825765-00
2. 80 2 21 109536-00	16. 80 6 22 135448-42	30. 80 6 23 163627-04
3. 80 6 21 218017-76	17. 80 6 22 135491-35	31. 80 6 23 163628-87
4. 80 6 21 218253-65	18. 80 6 22 135494-88	32. 80 7 23 046345-07
5. 80 6 21 218254-46	19. 80 6 22 135495-69	33. 80 2 23 113205-83
6. 80 7 21 059436-31	20. 80 7 22 042514-95	34. 80 6 23 255919-82
7. 80 2 22 027348-83	21. 80 7 22 042527-00	35. 80 2 24 033646-92
8. 80 6 22 056031-50	22. 80 7 22 042529-71	36. 80 6 24 068015-45
9. 80 6 22 056079-03	23. 80 2 23 075223-04	37. 80 2 24 043826-19
10. 80 7 22 017921-00	24. 80 4 23 825760-03	38. 80 6 24 080459-77
11. 80 2 22 055381-20	25. 80 4 23 825761-86	39. 80 6 24 080478-30
12. 80 2 22 055382-01	26. 80 4 23 825762-67	40. 80 7 24 022320-71
13. 80 2 22 055402-90	27. 80 4 23 825763-48	
14. 80 6 22 135446-80	28. 80 4 23 825764-29	

ANEXO II – Do plano de pagamento

	Período	Parcelas	%Dívida
DEMAIS	Faixa 1	1 a 120 (lineares)	100%
PREV	Faixa 1	1 a 4 (lineares)	100%