



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP

## 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 Avenida Professor João Fiúsa, n.º 2440, Jardim Canadá, Ribeirão Preto/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”; e

**SARANTOPOULOS HOTÉIS E IMÓVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º , com endereço na Rua General Osório, 850, Centro, Ribeirão Preto/SP, neste ato representada por seu representante legal abaixo assinado; **BLACK STREAM HOTEL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º , com endereço na Rua General Osório, 850, Centro, Ribeirão Preto/SP, neste ato representada por seu representante legal abaixo assinado; e **BUFFET BLACK TIE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º , com endereço na Rua General Osório, 850, Centro, Ribeirão Preto/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, na Portaria PGFN nº 9.917/2020 e na Portaria PGFN nº 7.917/2021.

### 1. DO OBJETO DA TRANSAÇÃO E DO PASSIVO FISCAL

1.1. A presente Transação tem por finalidade a regularização fiscal dos débitos das Requerentes e a redução de litígios.

1.2. Constitui o objeto da presente transação individual todos os débitos fazendários e previdenciários inscritos em dívida ativa na PGFN na data da assinatura deste acordo de



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP

transação, em desfavor das três empresas requerentes supramencionadas, e também novas dívidas ativas inscritas entre esta celebração e a criação das contas de transação no portal Sispar da PGFN.

1.3. Atualmente, as dívida inscritas, todas elegíveis à transação, perfazem o valor total de R\$ 18.120.229,46 (dezoito milhões, cento e vinte mil, duzentos e vinte e nove reais e quarenta e seis centavos)<sup>1</sup>, estando ajuizados em processos de execução fiscal perante a Subseção Judiciária de Ribeirão Preto.

1.4. 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 projeto de conversão do ramo hoteleiro para o residencial mediante venda de unidades de apartamento do empreendimento hoteleiro, conforme proposta dos Requerentes inserta a fls. 240/251 do processo administrativo nº 13032.787933/2021-12; d) os valores envolvidos, a situação das dívidas e o *rating* D 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 até 70% (setenta 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 145 (cento e quarenta e cinco) prestações mensais, escalonadas na forma discriminada no Anexo II;

2.1.3. Pagamento da Dívida Transacionada de natureza previdenciária ("Dívida Transacionada - Previdenciária") em 60 (sessenta) prestações mensais, escalonadas na forma discriminada no Anexo II;

<sup>1</sup> Valor projetado para fevereiro/2022 e sujeito a variação no momento da consolidação do parcelamento em razão da atualização Selic e, eventualmente, pela inscrição de novos débitos em dívida ativa, que deverão ser consolidados na transação.





Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP

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 pela Requerente 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 145 (cento e quarenta e cinco) meses para a Dívida Transacionada - Demais Débitos e de 60 (sessenta) 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 a Requerente 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. DAS GARANTIAS**

3.1. Permanece como garantia vinculada a este termo de transação o imóvel da Rua General Osório, nº 850, Centro, Ribeirão Preto, SP, objeto da matrícula nº 4.644 do 2º Registro de Imóveis desta Comarca, ou as unidades de apartamento e eventuais áreas comuns a serem individualizadas conforme desmembramento especificado no termo de Negócio Jurídico Processual inserto como Anexo III deste termo de transação.

3.2. Considerando que o desmembramento da matrícula nº 4.644 em matrículas individuais e autônomas é medida indispensável para a venda das respectivas unidades de apartamento e o cumprimento do plano de pagamento especificado nesta minuta de transação, fixa-se às Requerentes o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para concluírem





Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP

referido procedimento perante o Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de rescisão deste acordo;

**3.3.** A Requerente, no prazo de 30 (trinta) dias, compromete-se a levar à homologação judicial, nos processos de execução fiscal onde referido imóvel tenha sido penhorado, o termo de negócio jurídico processual referido na cláusula 3.1.

**3.4.** A formalização do presente acordo implica manutenção automática dos gravames decorrentes de arrolamento de bens, de medida cautelar fiscal e das garantias prestadas administrativamente ou nas ações de execução fiscal ou em qualquer outra ação judicial, ressalvada a possibilidade de substituição da penhora do imóvel nº 4.644 por tantas outras penhoras decorrentes das unidades de apartamentos individualizadas naquele imóvel, bem como das penhoras que venham a recair sobre áreas comuns remanescentes no mesmo imóvel.

#### **4. DA POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DADOS EM GARANTIA**

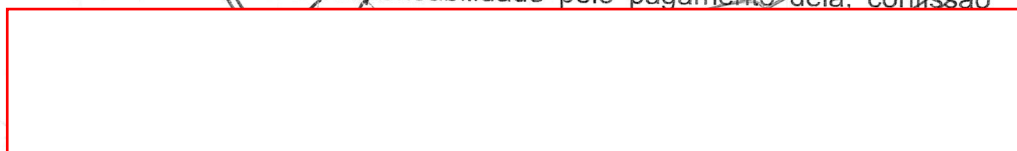
**4.1.** Após a homologação judicial referida na cláusula 3.3 e o desmembramento das unidades de apartamentos do imóvel da Rua General Osório, nº 850, em matrículas individuais e autônomas, as Requerentes deverão alienar referidas unidades autônomas mediante prévia anuência da Fazenda Nacional.

**4.2.** A alienação dos imóveis listados na cláusula 3.1, observada a cláusula 1.5 do anexo termo de Negócio Jurídico Processual, será livre de qualquer ônus para o adquirente e ficará condicionada à inclusão da Fazenda Nacional como interveniente anuente do contrato de compra e venda, e o valor arrecadado será integralmente destinado à quitação das parcelas vincendas da presente transação.

**4.3.** Acorda-se que a receita proveniente da alienação das primeiras 15 (quinze) unidades de apartamento deverá ser rateada por igual entre a Fazenda Nacional e a proprietária devedora a fim de propiciar-lhe recursos capazes de fazer frente aos investimentos discriminados a fls. 405/497 do processo nº 13032.787933/2021-12.

#### **5. DOS LITÍGIOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS**

**5.1.** As Requerentes reconhecem e confessam, de forma irrevogável e irretratável, a Dívida Transacionada, bem como sua responsabilidade pelo pagamento dela, confissão







Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP

essa renovada a cada pagamento periódico, abstendo-se de discuti-las em ação judicial presente ou futura.

5.2. 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.

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

5.4. Em até 30 (trinta) dias após a assinatura deste termo, a Requerente deverá 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.

## **6. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

### **6.1. A Fazenda Nacional obriga-se a:**

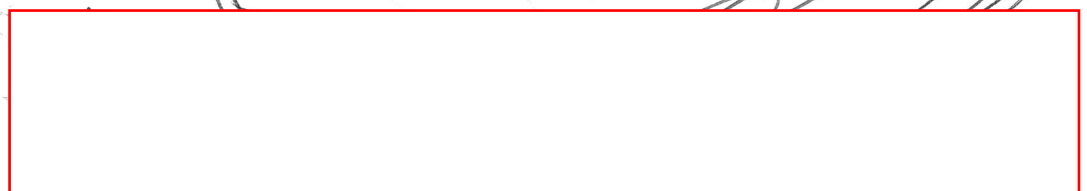
**6.1.1.** Presumir a boa-fé das Requerentes em relação às declarações prestadas no momento da formalização da transação;

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

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

### **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 - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP

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 utiliza 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 alienou ou onerou 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;

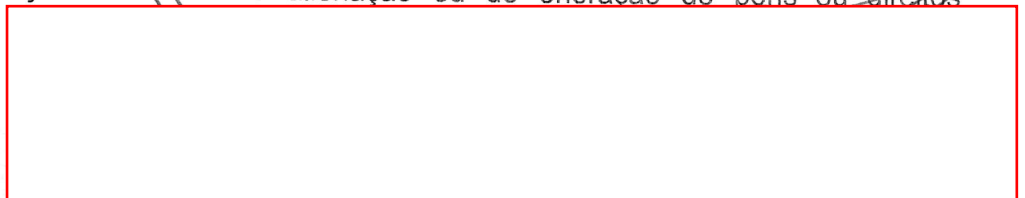
**6.2.6.** Autorizar o acesso da Fazenda Nacional às suas declarações e escritas fiscais;

**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 vierem a ser inscritos em Dívida Ativa ou 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 transação em caso de alienação ou de oneração de bens ou direitos







Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP

integrantes do respectivo ativo não circulante, ressalvadas as alienações previstas no termo de negócio jurídico processual inserto no Anexo III;

**6.2.11.** Concordar que a Dívida Transacionada seja objeto de futura e eventual compensação de ofício, nos termos do art. 89 e seguintes da IN RFB nº 1.717/2017.

## **7. HIPÓTESES DE RESCISÃO**

### **7.1. Implicará rescisão da Transação:**

**7.1.1.** O descumprimento do prazo previsto na cláusula 3.2, ressalvada eventual renegociação da obrigação nela especificada, a exclusivo critério da PGFN;

**7.1.2.** A falta de pagamento de 6 (seis) parcelas consecutivas ou de 9 (nove) parcelas alternadas;

**7.1.3.** A falta de pagamento de 1 (uma) até 5 (cinco) parcelas, conforme o caso, se todas as demais estiverem pagas;

**7.1.4.** 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;

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

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

**7.1.7.** 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;

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

**7.1.9.** O não peticionamento, pelas Requerentes, nos processos judiciais relativos à Dívida Transacionada, para: a) noticiar aos juízos a celebração do





Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP

acordo de transação individual; b) confessar de forma irrevogável e irretratável os débitos;

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

**7.1.11.** 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;

**7.1.12.** A constatação, pela Fazenda Nacional, de qualquer ato tendente ao esvaziamento patrimonial da Requerente como forma de fraudar o cumprimento da Transação;

**7.1.13.** A comprovação de que as Requerentes se utilizam 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;

**7.1.14.** 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;

**7.2.** 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.

**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.







Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP

**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.

**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.

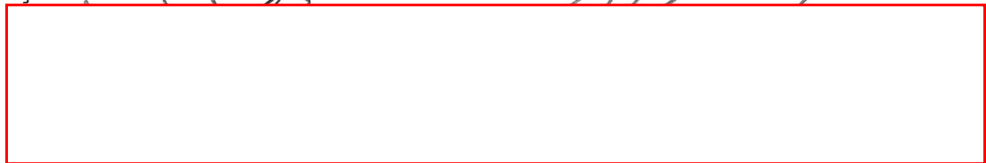
**7.5.4.** Às Requerentes serão notificadas da decisão por meio da plataforma REGULARIZE, sendo-lhe facultado interpor recurso administrativo no prazo de 10 (dez) dias, com efeito suspensivo.

**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 irresignação.





Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP

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

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

7.8. 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 pela Requerente, 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 44 a 47 da Portaria PGFN no 9.917/2020 e começa a produzir efeitos na data de sua assinatura pelas Partes.

8.5. Fica eleito o foro da Subseção Judiciária de Ribeirão Preto para dirimir questões relativas ao presente termo de Transação.

8.6. Os casos omissos observarão o disposto nas Portarias PGFN 7.917/2021 e 9.917/2020.







Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP

## 9. DOS ANEXOS

9.1. São parte integrante da Transação os seguintes Anexos:

**Anexo I:** Saldo devedor e montante a pagar na transação (valores posicionados para fevereiro/2022 e sujeito à atualização na data da assinatura e criação das contas de parcelamento);

**Anexo II:** Plano de pagamento acordado;

**Anexo III:** Termos de Negócio Jurídico Processual

Ribeirão Preto, 23 de março de 2022

José Eduardo Battaus

Procurador-Seccional da Fazenda Nacional

Wilson Vinícius Krygsman Bernardi

Procurador da Fazenda Nacional

Gabriel Augusto Luis Teixeira

Procurador-Chefe da Dívida Ativa na 3ª Região

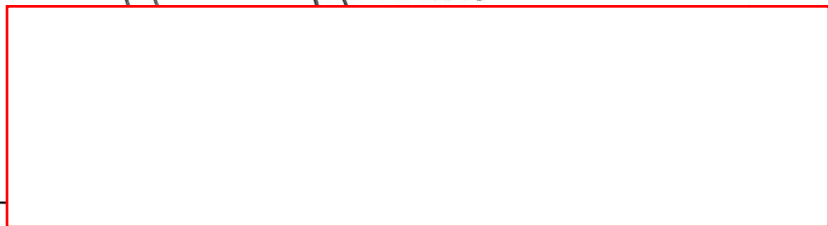


Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP



Caio Victor Carlini Fornari

OAB/SP 294.340

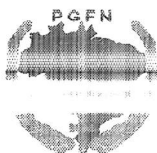


SARANTI CONSTANTINO ATHANASIO SARANTOPOULOS  
(SARANTOPOULOS HOTÉIS E IMÓVEIS LTDA.)



ANA HILAYALI SARANTOPOULOS  
(BLACK STREAM HOTEL LTDA. e BUFFET BLACK TIE)





Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região - PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região - PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP

**ANEXO I - SALDO DEVEDOR<sup>2</sup> E MONTANTE A PAGAR NA TRANSAÇÃO**

	<b>SALDO ATUAL CONSOLIDADO</b>	<b>SALDO A PAGAR NA TRANSAÇÃO COM DESCONTO DE ATÉ 70% POR CDA</b>
DÍVIDA PREV	<b>R\$10.486.325,38</b>	<b>R\$3.823.266,80</b>
DÍVIDA NÃO PREV	<b>R\$7.633.004,08</b>	<b>R\$2.555.445,70</b>
TOTAL	<b>R\$18.120.229,46</b>	<b>R\$6.378.712,50</b>

<sup>2</sup> Valores consolidados de todas as requerentes para fevereiro de 2022, já considerados os descontos máximos possíveis por inscrição, mas sujeitos a alterações no momento da consolidação em razão da atualização da taxa Selic e, eventualmente, devido ao aparecimento de novos débitos não contemplados nesse valor, e que também deverão ser incluídos na transação.



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP

## ANEXO II – Do plano de pagamento

- Dívida previdenciária;

Prestações (art. 8º, Portaria PGFN nº 7.917/2021)	saldo devedor	percentual do saldo devedor inicial	valor parcela	quantidade de parcelas	Valor pago (R\$)
1ª a 12ª	R\$3.823.266,80	0,3%	R\$955,82	12	R\$11.469,80
13ª a 24ª	R\$3.811.797,00	0,4%	R\$1.274,428	12	R\$15.293,06
25ª a 36ª	R\$3.737.243,30	0,5%	R\$1.593,02	12	R\$19.116,33
37ª a 60ª	R\$3.718.126,97	98,8%	R\$157.391,15	24	R\$3.777.387,60
total	R\$0,02	100,00%		60	R\$3.823.266,78

- Dívida não previdenciária;

Prestações (art. 8º, Portaria PGFN nº 7.917/2021)	saldo devedor	percentual do saldo devedor inicial	valor parcela	quantidade de parcelas	Valor pago (R\$)
1ª a 12ª	R\$2.555.445,70	0,3%	R\$638,86	12	R\$7.666,32
13ª a 24ª	R\$2.547.779,38	0,4%	R\$851,81	12	R\$10.221,72
25ª a 36ª	R\$2.537.557,66	0,5%	R\$1.064,76	12	R\$12.777,12
37ª a 145ª	R\$2.542.668,58	98,8%	R\$23.163,12	109	R\$2.524.780,08
total	0,46	-	-	145	R\$2.555.445,24



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP

## TERMO DE NEGÓCIO JURÍDICO PROCESSUAL

**UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ n.º 00.394.460/0117-71, com sede na Avenida Professor João Fiúsa, n.º 2440, Jardim Canadá, Ribeirão Preto/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”; e

**SARANTOPOULOS HOTÉIS E IMÓVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º [REDACTED], com endereço na Rua General Osório, 850, Centro, Ribeirão Preto/SP, neste ato representada por seu representante legal abaixo assinado; **BLACK STREAM HOTEL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º [REDACTED], com endereço na Rua General Osório, 850, Centro, Ribeirão Preto/SP, neste ato representada por seu representante legal abaixo assinado; e **BUFFET BLACK TIE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º [REDACTED], com endereço na Rua General Osório, 850, Centro, Ribeirão Preto/SP, neste ato representadas 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 Negócio Jurídico Processual (“NJP”), conforme autoriza o art. 190 do Código de Processo Civil, nos termos da Portaria PGFN nº 742/2018, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes.

### 1. DO OBJETO E DAS CONDIÇÕES GERAIS DO NEGÓCIO JURÍDICO PROCESSUAL

1.1 O presente NJP, observadas as diretrizes da Portaria PGFN nº 742/2018, tem por objeto regulamentar o modo de alienação do imóvel da Rua General Osório, nº 850, desta Cidade (matrícula nº 4.644 do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto), penhorado em diversas execuções fiscais, em atenção à transação tributária celebrada entre as partes, em especial o quanto exposto nas cláusulas 2.1, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 e 4.3 da correlata minuta. [REDACTED]





Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP

1.2. Consoante proposta aceita pela Fazenda Nacional, acordou-se pela transformação do sobredito imóvel hoteleiro em condomínio residencial e subsequente alienação das unidades autônomas de apartamentos para pagamento do débito transacionado.

1.3. Caberá à proprietária Sarantopoulos Hotéis e Imóveis Ltda., no prazo de 180 dias da celebração deste instrumento, sob pena de rescisão da transação individual (cláusula 7.1.1), promover o desmembramento da matrícula nº 4.644 em tantas matrículas quantas forem as unidades de apartamento.

1.4. As penhoras registradas na matrícula nº 4.644 deverão continuar gravando o seu remanescente, bem como deverão ser transportadas para as novas matrículas, preservando-se toda a extensão da garantia do crédito tributário.

1.5. As alienações de que trata o item 1.2 acima observarão o regime da alienação por iniciativa particular nos termos do artigo 880 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), levantando-se a penhora apenas da unidade alienada mediante depósito judicial do preço acordado ou o seu recolhimento mediante guia Darf a ser apresentada pela Procuradoria da Fazenda Nacional.

2. O imóvel inscrito sob matrícula nº 4.644 permanece como garantia do crédito tributário e da transação individual firmada pelas partes, não havendo que se presumir a renúncia de garantias ou privilégios, nos termos do art. 1º, §1º, da Portaria PGFN nº 742/2018.

2.1. Este Negócio Jurídico Processual considerar-se-á perfeitamente cumprido mediante a realização, conjunta, dos seguintes atos formais:

- a) Oficial assinatura do presente Negócio Jurídico Processual, pelas partes envolvidas;
- b) Homologação deste NJP nos autos das execuções fiscais em que o imóvel descrito na cláusula 1.1 restou penhorado.
- c) Expedição de alvará autorizando o desmembramento de que trata a cláusula 1.3, observada a exigência de preservação das penhoras nas demais matrículas abertas (cláusula 1.4), tudo em cumprimento a este NJP.
- d) Efetiva abertura de matrículas individualizadas para as unidades de apartamentos, com o registro das penhoras originais que gravam a matrícula n. 4.644.





Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP

**2.2.** No caso de desapropriação total ou parcial de qualquer bem imóvel dado em garantia, o valor integral pago pelo ente expropriante deverá ser depositado em juízo. A DEVEDORA obriga-se a informar qualquer notificação relacionada ao interesse de entes públicos em promover a desapropriação, bem como faculta-se à União levar este NJP ao conhecimento do ente que promover a desapropriação, para cumprimento do dever de proceder ao depósito judicial. Sendo a indenização a ser paga inferior ao saldo da dívida, a DEVEDORA obriga-se a quitar, no prazo de 90 (noventa) dias, a diferença existente.

### **3. DAS OBRIGAÇÕES DAS DEVEDORAS**

**3.1** A DEVEDORA se compromete a levar este NJP nos autos das execuções fiscais que tramitam nas 1ª e 9ª Varas Federais de Ribeirão Preto/SP, nas quais restou penhorado o imóvel descrito na cláusula 1.1, em cumprimento à exigência 2.1, alínea “b”.

**3.2.** De posse dos alvarás mencionados no item 2.1, alínea “c”, a DEVEDORA se compromete a promover o desmembramento da matrícula nº 4.644 de que trata a cláusula 1.3 no prazo de 180 dias contados da assinatura deste NJP, sob pena de rescisão da transação individual.

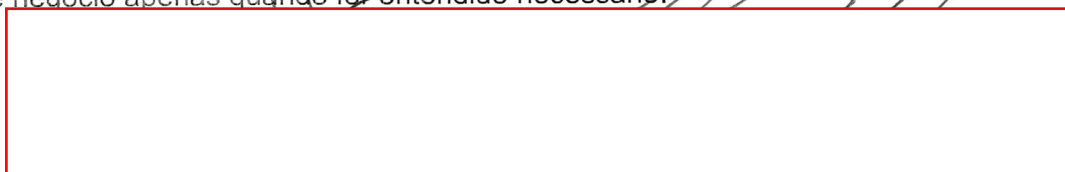
**3.3** A DEVEDORA se compromete a informar a CREDORA, sempre que solicitada, sobre toda e qualquer ocorrência relacionada aos processos e procedimentos aqui tratados, em tudo aquilo que mais se demonstrar como útil e leal à boa sequência jurídica do presente NJP;

### **4. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**4.1** O descumprimento de qualquer dos compromissos previstos e assumidos neste NJP, assim como daqueles previstos no artigo 12 da Portaria PGFN nº 742/2018, resultará na rescisão da transação individual firmada entre as partes e o restabelecimento da exigibilidade dos créditos tributários.

**4.2** As Partes se comprometem a sempre agirem sob o norte da boa-fé e da lealdade no trato de qualquer negócio jurídico, prestigiando o interesse público e a boa garantia dos créditos fazendários, sem se afastar, contudo, da possibilidade de ser exercitada a ampla defesa.

**4.3** Os casos omissos serão resolvidos de comum acordo entre as Partes, havendo aditamento a este negócio apenas quando for entendido necessário.





Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN  
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 3ª Região – PRFN3  
Procuradoria da Dívida Ativa na 3ª Região – PDA  
Procuradoria-Seccional da Fazenda Nacional em Ribeirão Preto - SP

4.4 Fica eleito o foro da Subseção Judiciária de Ribeirão Preto para dirimir questões relativas ao presente termo de transação.

Ribeirão Preto, 23 de março de 2022

✓ José Eduardo Battaus

Procurador-Seccional da Fazenda Nacional

Wilson Vinícius Krygsman Bernardi

Procurador da Fazenda Nacional

\_\_\_\_\_  
Gabriel Augusto Luis Teixeira

Procurador-Chefe da Dívida Ativa na 3ª Região

\_\_\_\_\_  
Caio Victor Carlini Fornari

\_\_\_\_\_  
Saranti Constantino Athanasio Sarantopoulos

(SARANTOPOULOS HOTÉIS E IMÓVEIS LTDA.)

\_\_\_\_\_  
Ana Hilayali Sarantopoulos

(BLACK STREAM HOTEL LTDA. e BUFFET BLACK TIE)