



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 Negociações - PRFN3

## **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 610, 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”; e

**WTORRE S/A**, CNPJ n.º 07.022.301/0001-65, com sede na Av. Francisco Matarazzo n.º 1705, 1º andar, Água Branca, São Paulo, CEP 05001-200, neste ato representada por seu representante legal abaixo assinado, doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**WTORRE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, n.º 1705, 1º andar, sala 1, Água Branca, CEP 05001-200, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.811.812/0001-30, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Wtorre Engenharia”) doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**WTORRE ZETER TERRAPLENAGEM LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, n.º 1705, 1º andar, sala 33, Água Branca, CEP 05001-200, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.852.118/0001-61, neste ato representada na forma do seu contrato social (“WTorre Zeter”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**REAL ENTRETENIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, n.º 1705, 1º andar, sala 20, Água Branca, CEP 05001-200, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.349.225/0001-34, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Real Entretenimento”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**WTORRE PARAUPEBAS EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, n.º 1705, 1º andar, sala 13, Água Branca, CEP 05001-200, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.384.925/0001-22, neste ato representada na forma do seu contrato social (“WTorre Parauapebas”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;



**REAL CAJAMAR DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, 1705 - Andar 1 - Sala 11, Água Branca - São Paulo - SP, CEP: 05001-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.087.238/0001-70, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Real Cajamar”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**WALL-T PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequitita, nº 145, conjunto 73, sala 28, Vila Olímpia, CEP 04552-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.247.197/0001-11, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Wall -T”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**WTORRE OBRAS E PROJETOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1705, 2º andar, sala 5, Água Branca, CEP 05001-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.284.647/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social (“WTorre Obras”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**REAL AI TORRE D EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1705, 1º andar, sala 15, Água Branca, CEP 05001-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.423.617/0001-07, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Real Ai Torre”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**VERTICO SHOPPING CENTERS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1705, 2º andar, sala 21, Água Branca, CEP 05001-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.300.412/0001-63, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Vertico”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**REAL LOGÍSTICA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1705, 1º andar, sala 8, Água Branca, CEP 05001-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.607.829/0001-61, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Real Logística”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**REAL AI IBP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 80, conjunto 403, Sala 2, Centro, CEP 20031-922, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.467.444/0001-09, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Real Ai IBP”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;



**REAL ATIVOS IMOBILIÁRIOS PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1705, 1º andar, sala 19, Água Branca, CEP 05001-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.261.861/0001-26, sucessora por incorporação de REAL AI REBOUÇAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ nº 09.355.006/0001-56, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Real Ativos”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**REAL CORPORATE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1705, 1º andar, sala 5, Água Branca, CEP 05001-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.366.077/0001-82, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Real Corporate”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**ECO RIO PATRIMONIAL LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 80, conjunto 403, Sala 3, Centro, CEP 20031-922, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.040.668/0001-11, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Eco Rio”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**REAL CORPORATE SENADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 80, conjunto 403, Sala 1, Centro, CEP 20031-922, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.926.654/0001-80, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Real Corporate Senador”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**RONDONÓPOLIS II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1705, 24º andar, sala 33, Água Branca, CEP 05001-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.789.426/0001-02, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Rondonópolis”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**WT PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1705, 1º andar, sala 4, Água Branca, CEP 05001-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.684.136/0001-75, neste ato representada na forma do seu contrato social (“WT Participações”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**WTORRE MMXV PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1705, 1º andar, sala 27, Água Branca, CEP 05001-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.398.593/0001-91, neste ato representada na



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 Negociações - PRFN3

forma do seu contrato social (“WTorre MMXV”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**WT LOG CONSULTORIA E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1705, 2º andar, sala 18, Água Branca, CEP 05001-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.743.142/0001-72, neste ato representada na forma do seu contrato social (“WT LOG”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

**REAL ARENAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1705, 1º subsolo, Água Branca, CEP 05001-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.355.015/0001-47, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Real Arenas”), doravante denominada devedora, corresponsável e “Requerente”;

Cada uma das partes denominada individualmente “Parte” e, conjuntamente, “Partes” tem 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 6.757/2022 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, o oferecimento e aceitação de garantias, a redução de litígios e mediante concessões mútuas, compatibilizar os interesses das Partes quanto à redução dos riscos e ônus associados ao inadimplemento tributário e à cobrança forçada, promovendo a satisfação do crédito público dentro dos limites da capacidade de pagamento do contribuinte a fim de garantir a sobrevivência da atividade produtiva.

**1.2.** O passivo fiscal das Requerentes é composto pelos créditos inscritos em Dívida Ativa da União 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.** 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 situação econômica das Requerentes, aferida a partir da verificação das informações cadastrais patrimoniais ou econômico-fiscais prestadas pelo próprio devedor ou por terceiros à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional ou aos demais órgãos da Administração Pública, bem como a capacidade de pagamento aferida com base em diversas fontes de informação, serão concedidas as seguintes condições para adimplemento da Dívida Transacionada, discriminadas em tabela constante do Anexo III:

**2.1.1.** Desconto máximo de 65% (sessenta e cinco 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), resultante no desconto efetivo médio de 57,21% (cinquenta e sete e vinte e um avos por cento).

**2.1.2.** Pagamento da Dívida Transacionada de natureza não previdenciária (“Dívida Transacionada – Demais Débitos”) em 120 (cento e vinte) prestações mensais, escalonadas na forma discriminada no Anexo III, ressalvado o saldo dos débitos negociados na Transação por Adesão, firmada anteriormente à data de assinatura do Termo, que deverá ser pago em 108 (cento e oito) prestações mensais;

**2.1.3.** Pagamento da Dívida Transacionada de natureza previdenciária (“Dívida Transacionada - Previdenciária”) em 60 (sessenta) prestações mensais, escalonadas na forma discriminada no Anexo III, ressalvado o saldo dos débitos negociados na Transação por Adesão, firmada anteriormente à data de assinatura do Termo, que deverá ser pago em 48 (quarenta e oito) prestações mensais;

**2.1.4.** Utilização de crédito decorrente de prejuízo fiscal e de base de cálculo negativa de CSLL, limitado a 70% (setenta por cento) do saldo da dívida após a aplicação dos descontos, limitado ao crédito disponível apresentado;

**2.1.5.** A cobrança do saldo liquidado com uso de créditos decorrentes de prejuízo fiscal e base de cálculo negativa da CSLL ficará suspensa até a confirmação dos créditos utilizados pela autoridade competente, dentro do prazo legal de cinco anos de sua utilização, mantendo-se as garantias dos débitos eventualmente existentes até a quitação integral do saldo devedor do acordo de Transação;

**2.2.** Com a exclusiva finalidade de facilitar a operacionalização do pagamento mensal das prestações, as contas de transação serão formalizadas em nome da devedora principal – WTorre S/A, CNPJ nº 07.022.301/0001-65.

**2.3.** A formalização das Contas Sispar na forma descrita no item anterior não exime todas as Requerentes pela responsabilidade no adimplemento de toda a Dívida.



**2.4.** Consideram-se deferidas e consolidadas as Contas Sispar decorrentes da Transação a partir do pagamento da primeira parcela do acordo.

**2.5.** 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.

**2.6.** 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.

**2.7.** O prazo máximo previsto para pagamento será de 120 (cento e vinte) 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.

**2.8.** Eventuais créditos que as Requerentes venham 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.

**2.9.** Os valores descritos no item 2.8 obrigatoriamente serão revertidos para as contas da transação individual, ainda que para tanto, seja necessário reduzir o montante de prejuízo fiscal e base de cálculo negativa da CSLL descrito no item 2.1.4, em cumprimento ao disposto no artigo 36, inciso III, da Portaria PGFN nº 6.757/2022.

**2.10.** A formalização da Transação importa em confissão irrevogável e irretratável dos débitos objeto do negócio, nos termos do art. 174, parágrafo único, inciso IV, do Código Tributário Nacional (CTN), servindo para suspender e interromper o prazo prescricional em relação a todos os débitos objeto do Acordo, a cada pagamento efetuado, ainda que a guia de arrecadação seja parcial.

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

### **3. DAS GARANTIAS**

**3.1.** As Requerentes oferecem como garantia os bens indicados nos Anexos IV e V.



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 Negociações - PRFN3

**3.2.** As Requerentes, no prazo de 30 (trinta) dias, comprometem-se a formalizar o penhor de quotas mediante o seu registro em Cartório de Registro de Notas e Documentos, conforme previsto em Contrato de Penhor de Quotas (Anexo IV).

**3.3.** As Requerentes, no prazo de 30 (trinta) dias, comprometem-se a formalizar a penhora dos bens imóveis ofertados ((Anexo V) em garantia na Execução Fiscal nº 5007082-84.2022.403.6182, em trâmite perante a 8ª Vara Federal de São Paulo/SP.

**3.4.** As Requerentes, no prazo de 90 (noventa) dias, deverão comprovar, mediante requerimento no Regularize, a formalização das penhoras e o registro do penhor perante os órgãos competentes na Execução Fiscal nº 5007082-84.2022.403.6182

**3.5.** 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.

**3.5.1.** A apólice de Seguro Garantia ofertada na execução fiscal nº 5015076-71.2019.4.03.6182 deverá ser renovada, sucessivamente, até o cumprimento final do acordo de Transação.

**3.5.2.** Na hipótese de rescisão da Transação ou se configurado outro sinistro previsto nas apólices, a liquidação do seguro se dará conforme o rito previsto no artigo 11 da Portaria PGFN nº 164/2014.

**3.6.** As Requerentes deverão apresentar, anualmente, até o último dia do mês de outubro e enquanto vigorar o Acordo, demonstrativo de suficiência das garantias prestadas.

**3.7.** A Requerente anui com a utilização do sistema COMPREI, da PGFN, regulamentado pela Portaria PGFN/ME nº 3.050, de 06.04.2022, c/c IN CGR nº 40, de 19.05.2022, para eventual alienação dos imóveis dados em garantia em caso de rescisão da Transação.

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

**4.1.** Os imóveis dados em garantia da Transação poderão ser objeto de alienação pelas Requerentes para fins de amortização do plano de pagamento.

**4.2.** O produto da alienação deverá ser integral e diretamente destinado à quitação das parcelas vincendas do plano de pagamento, até o limite do saldo devedor da Transação.

**4.3.** Em caso de alienação por valor inferior à avaliação indicada no Anexo IV e V, as Requerentes deverão apresentar garantia substitutiva ao bem alienado, a fim de restabelecer o valor garantido, no prazo de 30 dias contados da assinatura do contrato de compra e venda.



**4.4.** A alienação, livre de qualquer ônus para o adquirente, fica condicionada à inclusão da Fazenda Nacional como interveniente anuente do contrato de compra e venda e à previsão de pagamento das guias de DARF diretamente pelo adquirente.

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

**5.1.** As Requerentes reconhecem e confessam, de forma irrevogável e irretratável, o grupo econômico formado entre si e, portanto, a responsabilidade solidária da Dívida Transacionada, confissão essa renovada a cada pagamento periódico, abstendo-se de discuti-las em ação judicial presente ou futura.

**5.2.** As Requerentes reconhecem e confessam, de forma irrevogável e irretratável, a Dívida Transacionada, bem como sua responsabilidade pelo pagamento dela, confissão essa renovada a cada pagamento periódico, abstendo-se de discuti-las em ação judicial presente ou futura.

**5.3.** 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.

**5.4.** A desistência e a renúncia de que trata a cláusula anterior não eximem as Requerentes ao pagamento de honorários sucumbenciais e custas processuais devidas.

**5.4.1.** No processo judicial 5004164-67.2019.4.03.6100, em trâmite perante a 17ª Vara Federal de São Paulo, não haverá a condenação das Requerentes ao pagamento de honorários sucumbenciais.

**5.5.** Em até 30 (trinta) 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.

**5.6.** Durante o período de vigência desta Transação, a Fazenda Nacional não se oporá à suspensão das execuções fiscais e não serão adotadas outras medidas executivas, além das previstas no presente instrumento.

**5.7.** 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 CDA's antes da consolidação da conta da Transação.

## **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.

**6.1.4.** Prestar às Requerentes os esclarecimentos que se fizerem necessários no curso da transação;

### **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.** Declarar, sob as penas da lei, que preenchem os requisitos da lei nº 13.988/2020 para gozo dos benefícios específicos da presente modalidade de transação;

**6.2.3.** 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;

**6.2.4.** 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;

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

**6.2.6.** 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;



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 Negociações - PRFN3

**6.2.7.** 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.

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

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

**6.2.10.** Não distribuir dividendos aos acionistas acima do mínimo legal;

**6.2.11.** Manter-se optante pela tributação pelo regime do lucro real durante toda a vigência do acordo, tendo em vista a utilização do prejuízo fiscal e base de cálculo negativa de CSLL;

**6.2.12.** 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;

**6.2.13.** 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 integrantes do respectivo ativo não circulante;

## **7. HIPÓTESES DE RESCISÃO**

**7.1.** Implicará rescisão da Transação:

**7.1.1.** A falta de pagamento de 3 (três) parcelas consecutivas ou alternadas;

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

**7.1.3.** 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;

**7.1.4.** A decretação de falência ou de extinção, pela liquidação, da Requerente;

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

**7.1.6.** 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;

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



**7.1.8.** 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; c) solicitar a transformação em pagamento definitivo dos valores bloqueados e/ou depositados nas ações judiciais objeto do presente acordo;

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

**7.1.10.** 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;

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

**7.1.12.** 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;

**7.1.13.** A comprovação de que as Requerentes incorreram em fraude à execução, nos termos do art. 185 do CTN, e não reservaram 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.

**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.** As 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 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.

**7.8.** Julgado improcedente o recurso, a Transação será definitivamente rescindida.

## **8. CRONOGRAMA PARA CUMPRIMENTO DA TRANSAÇÃO**

**8.1.** Em até 30 (trinta) dias contados da assinatura da Transação, ficam as Requerentes obrigadas a cumprir o disposto nos itens 3.2, 3.3 e 5.5.



**8.2.** No prazo de 90 (trinta) dias as Proponentes ficam obrigadas a cumprir o disposto no item 3.4.

**8.3.** Em até 30 (trinta) dias contados da assinatura da Transação, a Fazenda Nacional deverá operacionalizar, administrativamente, as Contas Sispar, na forma descrita no Anexo III;

**8.4.** Para fins de consolidação das Contas Sispar, desde já as Requerentes concordam com a inclusão das Requerentes como corresponsáveis pela Dívida Transacionada.

**8.5.** A suspensão da exigibilidade da Dívida Transacionada fica na dependência do pagamento da primeira parcela das Contas Sispar.

## **9. DA CERTIDÃO DE REGULARIDADE FISCAL**

**9.1.** Cumprido o requisito previsto no item 8.5, estará suspensa a exigibilidade dos créditos abrangidos pela Transação e autorizada a expedição de certidão de regularidade fiscal, desde que não existam outros impedimentos.

**9.2.** A dívida inscrita transacionada não constituirá impedimento à emissão de certidão negativa ou de certidão positiva com efeitos de negativa em favor da Requerente, desde que considerados cumpridos os requisitos previstos nos artigos 205 e 206 da Lei nº. 5.172, de 25 de outubro de 1968 (CTN), enquanto vigente o acordo e o pagamento das parcelas estiverem regulares.

**9.3.** O cancelamento da certidão de regularidade fiscal poderá ocorrer nos casos da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751, de 02 de outubro de 2014 e Portaria PGFN nº 486/2011 e/ou nas hipóteses de descumprimento ou cumprimento irregular das cláusulas estipuladas nesta Transação.

**9.4.** No caso de rescisão da Transação, o cancelamento da certidão poderá ser efetuado independentemente de publicação no DOU, devendo a unidade responsável encaminhar despacho de cancelamento, devidamente instruído, ao setor responsável.

**9.5.** Nos termos do artigo 156, inciso III, do CTN, os débitos objeto da Transação Individual somente serão extintos quando integralmente cumpridos os requisitos previstos no momento da celebração do acordo.



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 Negociações - PRFN3

## **10. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**10.1.** 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.

**10.2.** 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 da União objeto desta transação.

**10.3.** O presente Termo de Transação Individual não pode implicar na redução do montante principal do crédito inscrito em Dívida Ativa.

**10.4.** A formalização do acordo de transação constitui ato inequívoco de reconhecimento, pelas Requerentes, dos débitos transacionados.

**10.5.** A Transação foi autorizada na forma prevista nos artigos 44 a 47 da Portaria PGFN no 9.917/2020 (SEI nº 19610.100018/2023-55) e começa a produzir efeitos na data de sua assinatura pelas Partes.

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

**10.7.** Os casos omissos observarão o disposto na Portaria PGFN nº 6.757/2022.

## **11. DOS ANEXOS**

**11.1.** São parte integrante da Transação os seguintes Anexos:

**Anexo I:** Passivo fiscal;

**Anexo II:** Simulação dos descontos;

**Anexo III:** Simulação do plano de pagamento;

**Anexo IV:** Contrato de penhor de 50% das cotas sociais da Sociedade WTPR Empreendimentos Imobiliários Ltda ofertado em garantia;

**Anexo V:** Descrição da apólice de seguro de garantia e bens imóveis ofertados em garantia.

São Paulo, 29 de outubro de 2024.



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 Negociações - PRFN3



**Fabiana Brolo**  
Procuradora da Fazenda Nacional

**Debora Martins de Oliveira**  
Procuradora da Fazenda Nacional  
(Coordenadora da Equipe de Negociações  
na 3ª Região)

GABRIEL AUGUSTO LUIS TEIXEIRA  
Assinado de forma digital por GABRIEL AUGUSTO LUIS TEIXEIRA

**Gabriel Augusto Luís Teixeira Gonçalves**  
Procurador Chefe da Dívida Ativa na 3ª  
Região

JOAO GUILHERME DE MOURA ROCHA PARENTE MUNIZ  
Assinado de forma digital por JOAO GUILHERME DE MOURA ROCHA PARENTE MUNIZ  
Dados: 2024.11.04 20:57:44 -03'00'

**João Guilherme Muniz**  
Procurador Regional da Fazenda Nacional  
na 3ª Região

**Cristiano Neuenschwander Lins de Moraes**  
Procurador da Fazenda Nacional  
(Coordenador da Equipe Nacional de Negociações - PGDAU)

RENATO MUSCARI  
Assinado de forma digital por RENATO MUSCARI

MARCO AURELIO BENITO JUAREZ GIMENES  
Assinado de forma digital por MARCO AURELIO BENITO JUAREZ GIMENES  
Dados: 2024.10.31 12:33:21 -03'00'

**WTorre S.A.**  
Renato Muscari Lobo e Marco Aurélio Benito Juarez Gimenes Siqueira

RENATO MUSCARI  
Assinado de forma digital por RENATO MUSCARI  
Dados: 2024.10.31 10:41:20 -03'00'

MARCELO SANTOS  
Assinado de forma digital por MARCELO SANTOS

**Real Arenas Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
Renato Muscari Lobo e Marcelo Santos Frazão

RENATO MUSCARI  
Assinado de forma digital por RENATO MUSCARI

MARCO AURELIO BENITO JUAREZ GIMENES  
Assinado de forma digital por MARCO AURELIO BENITO JUAREZ GIMENES

**WTorre Engenharia e Construção Ltda.**  
Renato Muscari Lobo e Marco Aurélio Benito Juarez Gimenes Siqueira



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 Negociações - PRFN3

RENATO  
MUSCARI

Assinado de forma  
digital por RENATO  
MUSCARI

MARCO AURELIO  
BENITO JUAREZ  
GIMENES

Assinado de forma  
digital por MARCO  
AURELIO BENITO  
JUAREZ GIMENES

**WTorre Zeter Terraplenagem Ltda.**

Renato Muscari Lobo e Marco Aurélio Benito Juarez Gimenes Siqueira

RENATO  
MUSCARI

Assinado de forma  
digital por RENATO  
MUSCARI

MARCO AURELIO  
BENITO JUAREZ  
GIMENES

Assinado de forma  
digital por MARCO  
AURELIO BENITO JUAREZ  
GIMENES

**Real Entretenimento Participações Ltda.**

Renato Muscari Lobo e Marco Aurélio Benito Juarez Gimenes Siqueira

RENATO  
MUSCARI

Assinado de forma  
digital por RENATO  
MUSCARI

**WTorre Parauapebas Empreendimentos Residenciais Ltda.**

Renato Muscari Lobo

RENATO  
MUSCARI

Assinado de forma  
digital por RENATO  
MUSCARI

**Real Cajamar Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**

Renato Muscari Lobo

RENATO  
MUSCARI

Assinado de forma  
digital por RENATO  
MUSCARI

**WTorre MMXV Participações Ltda.**

Renato Muscari Lobo

PAULO EDUARDO  
MOREIRA

Assinado de forma  
digital por PAULO  
EDUARDO MOREIRA

**Wall-T Participações Ltda.**

Paulo Eduardo Moreira Torre

RENATO  
MUSCARI

Assinado de forma  
digital por RENATO  
MUSCARI

MARCO AURELIO  
BENITO JUAREZ  
GIMENES

Assinado de forma  
digital por MARCO AURELIO  
BENITO JUAREZ GIMENES

**WTorre Obras e Projetos Ltda.**

Renato Muscari Lobo e Marco Aurélio Benito Juarez Gimenes Siqueira



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 Negociações - PRFN3

RENATO  
MUSCARI

Assinado de forma  
digital por RENATO  
MUSCARI

**Real Aí Torre D Empreendimento Imobiliário Ltda.**  
Renato Muscari Lobo

RENATO  
MUSCARI

Assinado de forma  
digital por RENATO  
MUSCARI

**Vértico Shopping Center S.A.**  
Renato Muscari Lobo

RENATO  
MUSCARI

Assinado de forma digital  
por RENATO MUSCARI

**Real Logística Participações Ltda.**  
Renato Muscari Lobo

RENATO  
MUSCARI

Assinado de forma  
digital por RENATO  
MUSCARI

**Real AI IBP Empreendimento Imobiliário Ltda.**  
Renato Muscari Lobo

RENATO  
MUSCARI

Assinado de forma  
digital por RENATO

**Real Ativos Imobiliários Participações Ltda.**  
Renato Muscari Lobo

RENATO  
MUSCARI

Assinado de forma  
digital por RENATO  
MUSCARI

**ECO RIO Patrimonial Ltda.**  
Renato Muscari Lobo

RENATO  
MUSCARI

Assinado de forma  
digital por RENATO  
MUSCARI

MARCO AURELIO  
BENITO JUAREZ  
GIMENES

Assinado de forma digital por  
MARCO AURELIO BENITO JUAREZ

**Real Corporate Senador Empreendimentos Imobiliários Ltda.**  
Renato Muscari Lobo e Marco Aurélio Benito Juarez Gimenes Siqueira



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 Negociações - PRFN3

RENATO  
MUSCARI

Assinado de forma  
digital por RENATO  
MUSCARI

MARCO AURELIO  
BENITO JUAREZ  
GIMENES

Assinado de forma  
digital por MARCO  
AURELIO BENITO  
JUAREZ GIMENES

**Rondonópolis II Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Renato Muscari Lobo e Marco Aurélio Benito Juarez Gimenes Siqueira

RENATO  
MUSCARI

Assinado de forma  
digital por RENATO  
MUSCARI

MARCO AURELIO  
BENITO JUAREZ  
GIMENES

Assinado de forma digital  
por MARCO AURELIO  
BENITO JUAREZ GIMENES

**WT Participações Ltda.**

Renato Muscari Lobo e Marco Aurélio Benito Juarez Gimenes Siqueira

RENATO  
MUSCARI

Assinado de forma  
digital por RENATO  
MUSCARI

**WT Log Consultoria e Gestão Imobiliária Ltda.**

Renato Muscari Lobo

RENATO  
MUSCARI

Assinado de forma  
digital por RENATO  
MUSCARI

**Renato Muscari Lobo**  
Depositário

# ANEXO I

\* data-base: outubro de 2024

Ni Raiz Declarado	Razao Social	Ds Inscricao	Co Receita Princ	Ds Receita Princ	Va Consolidado
07022301	WTORRE S.A.	80 2 16 008982-17	3551	Receita da dívida ativa - IRPJ	1.597.300,65
07022301	WTORRE S.A.	80 2 17 002167-70	3551	Receita da dívida ativa - IRPJ	435.123,58
07022301	WTORRE S.A.	80 2 17 018591-28	3560	Receita da dívida ativa - IRRF	465.193,90
07022301	WTORRE S.A.	80 2 19 012249-59	3560	Receita da dívida ativa - IRRF	1.497.405,99
07022301	WTORRE S.A.	80 2 19 050922-59	3560	Receita da dívida ativa - IRRF	8.069,10
07022301	WTORRE S.A.	80 2 19 053220-09	3551	Receita da dívida ativa - IRPJ	14.301.758,24
07022301	WTORRE S.A.	80 2 19 109386-32	3560	Receita da dívida ativa - IRRF	23.848,90
07022301	WTORRE S.A.	80 2 20 034296-49	3560	Receita da dívida ativa - IRRF	359.019,63
07022301	WTORRE S.A.	80 2 20 088243-84	3560	Receita da dívida ativa - IRRF	197.338,54
07022301	WTORRE S.A.	80 2 20 119166-85	3560	Receita da dívida ativa - IRRF	295.685,48
07022301	WTORRE S.A.	80 2 21 014018-38	3560	Receita da dívida ativa - IRRF	145.972,96