



**PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL  
PROCURADORIA-REGIONAL DA FAZENDA NACIONAL – 5ª REGIÃO**

**TERMO DE TRANSAÇÃO INDIVIDUAL**

**- PLANO DE REGULARIZAÇÃO FISCAL -**

**DAS PARTES**

A UNIÃO, representada nesse ato pelos Procuradores da Fazenda Nacional subscritores, habilitados nos termos do art. 131 da Constituição da República e da Lei Complementar nº 73/1993, e o devedor abaixo qualificado:

1. Qualificação dos devedores:

Nome	<b>USINA BOM JESUS S/A EM RECUPERACAO JUDICIAL</b>
CNPJ	10.785.202/0001-40
Endereço	Rodovia BR 101 Sul, Km 296.5 – Ponte dos Carvalhos, Cabo de Santo Agostinho/PE, CEP 54.590-000
Representante	Paulo Pragana Paiva (CPF [REDACTED])
Endereço	[REDACTED] de [REDACTED] PE, CEP [REDACTED]

doravante denominada DEVEDORA, com fundamento no art. 190 do Código de Processo Civil e nas Portarias PGFN nº 9.917/2020 e nº 2.382/2021,

CONSIDERANDO que a legislação estimula a solução consensual dos conflitos (CPC, art. 3º, §2º);

CONSIDERANDO o estado atual da empresa em Recuperação Judicial (Processo nº 0002882-28.2018.8.17.2370, da 2ª Vara Cível do Cabo de Santo Agostinho/PE);

FIRMAM a presente TRANSAÇÃO INDIVIDUAL, contendo plano de recuperação fiscal com a descrição dos meios para a extinção dos créditos inscritos em dívida ativa da União e por meio do qual fica acertado que:

**DO OBJETO**

CLÁUSULA 1ª. A presente TRANSAÇÃO INDIVIDUAL tem por objeto o pagamento dos débitos indicados no ANEXO I, em nome da DEVEDORA, de acordo com o escalonamento das parcelas ali definido, bem como quitação imediata da dívida de FGTS (inscrição nº FGPE201900454), com utilização de recursos bloqueados no IDPJ nº



**PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL  
PROCURADORIA-REGIONAL DA FAZENDA NACIONAL – 5ª REGIÃO**

0807395-94.2018.4.05.8312 e do IDPJ nº 0807394-12.2018.4.05.8312, em trâmite na 35ª Vara Federal da Seção Judiciária do Estado de Pernambuco.

§1º. A adesão será feita na modalidade de Transação Individual prevista pela Portaria nº 2.382/2021, mediante assinatura do presente termo e pagamento da primeira parcela, com os recursos bloqueados no IDPJ nº 0807395-94.2018.4.05.8312 e do IDPJ nº 0807394-12.2018.4.05.8312.

§2º. Não serão admitidas inclusões de novos débitos nesta Transação Individual, com exceção da dívida contida no Processo Administrativo nº 11971.001233/2007-43, correspondente à NFLD 37.009.420-4, que poderá ser acrescida à conta de Transação Previdenciária, se inscrita em DAU, no período de vigência desse acordo, quando então será feita a revisão do saldo devedor, com aumento correspondente das prestações devidas pelo prazo remanescente.

§3º. A DEVEDORA declara que, durante o cumprimento da transação, não alienará bens ou direitos sem proceder à devida comunicação à Fazenda Nacional.

CLÁUSULA 2ª. A DEVEDORA confessa de forma irrevogável e irretratável a dívida objeto da presente TRANSAÇÃO INDIVIDUAL, cujos débitos inscritos em dívida ativa estão relacionados no ANEXO I.

PARÁGRAFO ÚNICO. A confissão do *caput* produz os efeitos do art. 174, parágrafo único, IV, do Código Tributário Nacional, servindo para interromper e suspender o prazo prescricional em relação a todos os débitos objeto do acordo, enquanto vigente a presente transação, a cada pagamento efetuado.

#### **DO PLANO DE PAGAMENTO**

---

CLÁUSULA 3ª. O plano de regularização do passivo fiscal aqui tratado será formalizado pela DEVEDORA, mediante adesão à modalidade de Transação Individual, para pagamento, no prazo de 120 (cento e vinte) meses, da dívida fiscal não-previdenciária e no prazo de 60 (sessenta meses), a dívida previdenciária, com aproveitamento do desconto máximo de até 70% (setenta por cento), face ao seu estado de recuperação judicial, não implicando, a negociação, a redução do montante principal do crédito inscrito em dívida ativa da União.

§1º. A extensão do prazo de transação da dívida não previdenciária para 120 (cento e vinte) meses, bem como o aumento do desconto máximo de ambas as contas de transação para até 70% (setenta por cento) decorreu da decisão judicial proferida no Mandado de Segurança n. 0822873-76.2021.4.05.8300, pela 10ª Vara Federal da Seção Judiciária do Estado de Pernambuco, ficando já previamente estabelecido que, em caso de sua reversão, dar-se-á a revisão das respectivas contas de transação e correspondente aumento das prestações, em virtude da redução do prazo para 84 (oitenta e quatro) meses e do desconto para até 50% (cinquenta por cento), salvo se outros desconto e prazo mais favoráveis ao contribuinte estiverem disponíveis no momento da referida reversão, ou mesmo antes, se



**PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL**  
**PROCURADORIA-REGIONAL DA FAZENDA NACIONAL – 5ª REGIÃO**

manifestado interesse, quando será, então, oportunizada a opção de migração para a nova modalidade.

§2º. Será realizado pagamento, à vista, a título de entrada, com os recursos bloqueados no IDPJ nº 0807395-94.2018.4.05.8312 e do IDPJ nº 0807394-12.2018.4.05.8312, do valor correspondente à quitação da inscrição nº FGPE201900454 (FGTS), bem como do valor correspondente às 18 (dezoito) primeiras parcelas da conta de Transação Excepcional Previdenciária formalizada junto com esta Transação Individual, servindo o saldo excedente dos bloqueios para antecipação do máximo de parcelas vincendas da conta de Transação Previdenciária, em ordem cronológica.

§3º. A União, representada pelos Procuradores da Fazenda Nacional, se compromete a peticionar nos autos do IDPJ nº 0807395-94.2018.4.05.8312 e do IDPJ nº 0807394-12.2018.4.05.8312, requerendo o levantamento dos recursos para o pagamento da entrada, em tempo hábil, contando com a anuência expressa dos Terceiros Anuentes abaixo assinados e, caso o levantamento não se realize até o dia 28.02.2022, haverá prorrogação do início da vigência deste acordo para o mês subsequente.

§4º. As antecipações de pagamento previstas no parágrafo segundo desta cláusula serão feitas com recursos bloqueados no IDPJ nº 0807395-94.2018.4.05.8312 e no IDPJ nº 0807394-12.2018.4.05.8312, em nome das empresas LOTUS ADMINISTRACAO GERENCIA E PARTICIPACOES LTDA (CNPJ nº 07.614.982/0001-50) e IMOBILIARIA GURJAU S/A (CNPJ nº 03.385.966/0001-82), cuja anuência para o aproveitamento dos recursos segue som suas assinaturas ao final deste Termo.

§5º. A DEVEDORA também se compromete a fazer o pagamento de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), no prazo de 06 (seis) meses, a contar da assinatura do presente Termo, destinado à antecipação das demais parcelas iniciais da conta da Transação Individual Previdenciária, recurso este proveniente da proposta de venda do imóvel rural denominado Engenho Bom Nome, situado na zona rural do Município de Gameleira (Matrícula nº 67), cujo compromisso firmado pela pretensa compradora RIBEIRO ADMINISTRAÇÃO DE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - EIRELI, inscrita no CNPJ nº 19.172.124/0001-82, segue no Anexo III.

§6º. A DEVEDORA terá ainda o prazo de 18 (dezoito) meses, contados do início da assinatura desta transação, para providenciar a alienação de ativos imobiliários relacionados no Anexo II, suficientes ao pagamento de mais R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), bem como obter autorização do Juízo da Recuperação Judicial e do Administrador Judicial, para aproveitamento desses recursos, prioritariamente, para liquidação da conta de Transação Excepcional Previdenciária, e o excedente, no cumprimento do plano de amortização definido no Anexo I, com preferência para o pagamento dos débitos previdenciários, a partir das parcelas vincendas, em ordem cronológica.

§7º. A CREDORA concorda, desde já, com a baixa dos gravames existentes sobre o Engenho Bom Nome, indicado no parágrafo quinto, tão-logo realizado o pagamento do valor ali pré-estabelecido no mesmo parágrafo, ficando a baixa sobre os demais imóveis



**PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL  
PROCURADORIA-REGIONAL DA FAZENDA NACIONAL – 5ª REGIÃO**

relacionados no Anexo II, caso negociados mais adiante, dependendo de prévia anuência da Fazenda Nacional com relação aos termos da operação imobiliária.

§8º. A DEVEDORA concorda com a alienação dos mesmos imóveis, caso as propostas de venda dos ativos indicados no parágrafo anterior, não atinjam o valor mínimo pré-estabelecido, de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), via leilão judicial ou por alienação particular, através do sistema COMPREI, administrado pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, para amortização dos débitos, nas seguintes condições:

I - O bem será inserido na plataforma Comprei para alienação por iniciativa da PGFN, por meio de intermediário credenciado na plataforma, pelo prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contado da inclusão no Sistema, e será disponibilizado simultaneamente a todos os intermediários credenciados e que tenham competência territorial para atuação da localidade do bem, sendo permitida a multiplicidade de anúncios do mesmo bem.

II - A divulgação da oferta do bem na plataforma Comprei será por meio de anúncios públicos, onde constarão a descrição física (estado em que se encontra, localização, quantidade, qualidade etc) e jurídica (identificação do número do acordo de transação e circunstâncias registradas / averbadas na matrícula) do bem ofertado, bem como demais esclarecimentos que se fizerem necessários

III - A proposta de negócio pelo valor da avaliação acarretará, a qualquer tempo, a compra instantânea do bem por um interessado, tomando-se por base avaliação judicial a ser feita, a partir do inadimplemento da 18ª (décima oitava) parcela deste acordo, cuja validade será de 36 (trinta e seis) meses. Após 30 (trinta) dias, em não havendo a compra instantânea, a melhor proposta, desde que não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, efetiva a compra do bem.

IV - O pedido de parcelamento da compra será aceito apenas em caso de proposta pelo valor da avaliação, e deverá ser acompanhado de pagamento imediato de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta à vista, e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem.

V - O pagamento será feito por meio de documento de arrecadação de receitas federais (DARF), na forma definida em regulamento da PGFN.

VI - Quando o valor da alienação superar o montante atualizado da dívida transacionada, e existindo outras dívidas perante a Fazenda Pública Federal, o excedente será imputado nas mesmas, na forma prevista no art. 163 do Código Tributário Nacional.

VII - O intermediário perceberá do adquirente do bem, a título de comissão, o percentual de 5% da operação de alienação.

VII - O Contrato de compra e venda será expedido pelo Sistema Comprei e deve ser assinado pelo devedor no prazo de 2 (dois) dias após sua liberação na plataforma.

§8º. O não pagamento da entrada estabelecida no parágrafo segundo ou de quaisquer um dos dois aportes previstos nos parágrafos quinto e sexto, todos desta cláusula, importará rescisão deste acordo.



**PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL**  
**PROCURADORIA-REGIONAL DA FAZENDA NACIONAL – 5ª REGIÃO**

**DOS PROCESSOS JUDICIAIS/ADMINISTRATIVOS**

---

CLÁUSULA 4ª. A DEVEDORA expressamente desiste das impugnações ou dos recursos administrativos e das ações judiciais que tenham por objeto os débitos relacionados no ANEXO I ou a inscrição FGPE201900454 (FGTS) e renuncia a quaisquer alegações de direito sobre as quais se fundem as referidas impugnações e recursos ou ações judiciais, 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.

CLÁUSULA 5ª. Caberá à DEVEDORA, no prazo de 30 (trinta) dias da assinatura deste Termo, peticionar nos processos judiciais de que cuida este ato, noticiando aos juízos a celebração do acordo de transação individual.

**DA CORRESPONSABILIZAÇÃO**

---

CLÁUSULA 6ª. As empresas LOTUS ADMINISTRACAO GERENCIA E PARTICIPACOES LTDA (CNPJ nº 07.614.982/0001-50), IMOBILIARIA GURJAU S/A (CNPJ nº 03.385.966/0001-82), MEGAIPE EMPREENDIMENTOS AGRICOLAS S/A (CNPJ nº 02.262.991/0001-06) e BOM JESUS COMERCIAL S/A – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CNPJ nº 13.748.721/0001-26), assinam o presente Termo, como terceiros anuentes, aceitando expressamente a sua responsabilização patrimonial pelos débitos aqui transacionados, excetuando-se novos débitos, eventualmente inscritos em DAU, a partir da data da assinatura do acordo.

§1º. A responsabilização aqui assumida autoriza a inclusão dessas empresas como corresponsáveis da DEVEDORA no sistema da Dívida Ativa da União, apenas com relação às inscrições anteriores à formalização deste acordo.

§2º. A responsabilização patrimonial das empresas elencadas no *caput* desta cláusula, implicará a suspensão imediata do IDPJ nº 0807395-94.2018.4.05.8312, do IDPJ nº 0807490-27.2018.4.05.8312, do IDPJ nº 0807365-74.2018.4.05.8307, e dos pedidos de descon sideração de personalidade jurídica nos autos das execuções fiscais nº NPU 0807493-79.2018.4.05.8312 e NPU 0807394-12.2018.4.05.8312, até a efetiva liquidação das respectivas inscrições, objeto de Transação Excepcional, quando serão extintos os incidentes e levantados os gravames ou até a rescisão do acordo, quando serão retomadas as cobranças.

§3º. Eventual alienação de patrimônio pela DEVEDORA ou pelas empresas corresponsabilizadas, após sua citação nos IDPJs referidos, dependerá de prévia comunicação à CREDORA, a fim de demonstrar a manutenção de bens suficientes à garantia da dívida remanescente, sob pena de restar caracterizada a fraude à execução, nos termos do art. 185 do CTN.



**PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL  
PROCURADORIA-REGIONAL DA FAZENDA NACIONAL – 5ª REGIÃO**

**DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E PATRIMONIAIS DO DEVEDOR**

---

CLÁUSULA 7ª. Compromete-se a DEVEDORA a fornecer, no ato de assinatura do presente termo de transação, as seguintes informações:

I - as demonstrações contábeis relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais e as levantadas especialmente para instruir o pedido, confeccionadas com estrita observância da legislação societária aplicável e compostas obrigatoriamente de:

- a) balanço patrimonial;
- b) demonstração de resultados acumulados;
- c) demonstração do resultado desde o último exercício social;
- d) relatório gerencial de fluxo de caixa e de sua projeção;

II - a relação nominal completa dos credores, a natureza, a classificação e o valor atualizado do crédito e a indicação dos registros contábeis de cada transação pendente;

III - a relação de bens e direitos de propriedade do requerente, no país ou no exterior, com a respectiva localização e destinação, com apresentação de laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada;

IV - exposição de que o plano de recuperação observa as obrigações, exigências e concessões previstas nesta Portaria e está adequado à sua situação econômico-financeira;

**DAS DECLARAÇÕES DAS DEVEDORAS**

---

CLÁUSULA 8ª. Para os fins do presente acordo, a DEVEDORA, através deste Termo, presta as seguintes declarações:

I - de que não alienará bens ou direitos sem proceder à devida comunicação à Fazenda Nacional;

II - que não utiliza ou reconhece a utilização 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 Pública Federal;

III - que não alienou, onerou ou ocultou bens ou direitos com o propósito de frustrar a recuperação dos créditos inscritos ou reconhecer a alienação, oneração ou ocultação com o mesmo propósito.

**DAS HIPÓTESES DE RESCISÃO DA TRANSAÇÃO INDIVIDUAL**

---



**PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL  
PROCURADORIA-REGIONAL DA FAZENDA NACIONAL – 5ª REGIÃO**

CLÁUSULA 9ª. Implicará rescisão da presente transação:

I - o descumprimento das condições, das cláusulas, das obrigações ou dos compromissos assumidos;

II - a falta de pagamento de 6 (seis) parcelas consecutivas; de 9 (nove) parcelas alternadas; ou de qualquer número de parcelas, se vencido o prazo total da transação, o que ocorrer primeiro;

III - a constatação, pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, de ato tendente ao esvaziamento patrimonial do devedor como forma de fraudar o cumprimento da transação, ainda que realizado anteriormente a sua celebração;

IV - a decretação de falência ou de extinção, pela liquidação, da pessoa jurídica transigente;

V - a comprovação de prevaricação, de concussão ou de corrupção passiva na sua formação;

VI - a ocorrência de dolo, de fraude, de simulação ou de erro essencial quanto a pessoa ou quanto ao objeto do conflito;

VII - a inobservância de quaisquer disposições previstas na Lei de regência da transação.

**DA CERTIDÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 205/206 CTN**

---

CLÁUSULA 10. As inscrições incluídas nesta TRANSAÇÃO INDIVIDUAL não constituirão impedimento à emissão de certidão negativa ou de certidão positiva com efeitos de negativa em favor do devedor, desde que a conta esteja em situação regular, com o devido recolhimento das prestações mensais vencidas.

**DISPOSIÇÕES FINAIS**

---

CLÁUSULA 11. A TRANSAÇÃO INDIVIDUAL produzirá efeitos desde a sua assinatura, devendo a DEVEDORA promover as medidas necessárias ao seu integral cumprimento.

PARÁGRAFO ÚNICO. Rescindida a transação, será retomada a exigibilidade dos débitos, com ajuizamento ou prosseguimento das respectivas execuções fiscais e a prática dos demais atos executórios para recuperação do crédito.

CLÁUSULA 12. A DEVEDORA se obriga a apresentar sua situação econômico-financeira, por meio de demonstrações de resultados, anualmente, por meio do balanço contábil apurado ou, sempre que a PGFN reputar oportuno, por meio de documentos e informações complementares com a demonstração do resultado do exercício.



**PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL  
PROCURADORIA-REGIONAL DA FAZENDA NACIONAL – 5ª REGIÃO**

CLÁUSULA 13. A celebração da presente transação não dispensa o recolhimento das obrigações tributárias correntes devidas pela DEVEDORA, nem mesmo o cumprimento das obrigações acessórias dependentes da obrigação principal.

CLÁUSULA 14. A DEVEDORA se compromete a verter para pagamento da dívida transacionada, qualquer crédito de que venha a dispor, reconhecido judicial ou administrativamente, a ser recebido por precatório ou qualquer outro meio, em face da União Federal, Estado ou Municípios, podendo a FAZENDA NACIONAL requerer a penhora desses valores, ainda que a totalidade da dívida esteja com exigibilidade suspensa.

CLÁUSULA 15. Sobrevindo parcelamento com regras e/ou descontos mais benéficos que os regulados na presente transação individual, fica assegurado à DEVEDORA, a seu exclusivo critério, caso preenchidos os requisitos normativos, a faculdade de incluir os débitos transacionados no programa incentivado, abatendo-se os valores eventualmente já pagos, excluídos descontos concedidos, extinguindo-se, conseqüentemente, de pleno direito a presente transação, sem quaisquer ônus para a DEVEDORA.

Firmam as partes o presente para que produza os efeitos desejados.

Recife, 02 de fevereiro de 2022.

ANA CAROLINA ARAUJO DE SOUZA  
Procurador-Chefe da Dívida Ativa–PDA

BRUNO DIAS ALVES DA SILVA  
Procurador da Fazenda Nacional-DIAFI

USINA BOM JESUS S/A EM  
RECUPERACAO JUDICIAL  
Paulo Pragana Paiva

**TERCEIROS ANUENTES:**

LOTUS ADMINISTRACAO  
GERENCIA E PARTICIPACOES LTDA  
CNPJ nº 07.614.982/0001-50  
Representante - Paula Pragana Paiva





**PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL  
PROCURADORIA-REGIONAL DA FAZENDA NACIONAL – 5ª REGIÃO**

IMOBILIARIA GURJAU S/A  
CNPJ nº 03.385.966/0001-82  
Representante - Paula Pragana Paiva

BOM JESUS COMERCIAL S/A – EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
CNPJ nº 13.748.721/0001-26  
Representante – Paulo Pragana Paiva

MEGAIPE EMPREENDIMENTOS  
AGRICOLAS S/A  
CNPJ nº 02.262.991/0001-06  
Representante – Paula Pragana Paiva

ARNALDO RODRIGUES NETO  
Advogado – OAB/PE nº 17.762