



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional da 6ª Região
Divisão de Negociações – NEGOCIA6

TERMO DE TRANSAÇÃO INDIVIDUAL

PLANO DE REGULARIZAÇÃO FISCAL GRUPO VIANNA JÚNIOR

PREÂMBULO

A **UNIÃO**, representada neste 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;

INSTITUTO VIANNA JÚNIOR LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, pessoa jurídica de direito privado, neste ato representada por sua representante legal, **MARIÂNGELA SOARES VIANNA** (CPF [REDACTED] e advogado, inscrita no CNPJ sob o nº 21.591.052/0001-50, Estabelecida na Av. Dos Andradas 415, Centro, Juiz De Fora - MG, CEP 36.036-000; e

VIANNA JÚNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, neste ato representada por sua representante legal, **MARIÂNGELA SOARES VIANNA** (CPF [REDACTED] e advogado, inscrita no CNPJ sob o nº 18.503.624/0001-97, Estabelecida na Av. Dos Andradas 547, Centro, Juiz De Fora - MG, CEP 36.036-000; e

Na qualidade de FIADORA E INTERVENIENTE ANUENTE:

MARIÂNGELA SOARES VIANNA, brasileira, administradora, divorciada, portadora da Carteira de Identidade nº. [REDACTED]
[REDACTED] residente e domiciliado a [REDACTED]

CONSIDERANDO que a legislação estimula a solução consensual de conflitos (CPC, art. 3º, §2º) e que as partes devem agir com boa-fé, cooperando mutuamente para chegarem a essa solução;

CONSIDERANDO que a Constituição da República assegura a todos a razoável duração do processo e os meios que garantam celeridade em sua tramitação (CR, art. 5º, LXXVIII);

CONSIDERANDO que dentre os princípios regentes da Administração Pública está a eficiência (CR, art. 37, *caput*);



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional da 6ª Região
Divisão de Negociações – NEGOCIA6

CONSIDERANDO a aderência da proposta apresentada à atual situação econômico-fiscal do devedor e suas projeções de geração de resultados, que se mostram suficientes para o equacionamento de sua dívida;

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, nas Portarias PGFN nº 2382/2021 e nº 6.757/2022, conforme acertado nas cláusulas gerais e especiais dispostas a seguir.

CLÁUSULAS GERAIS

DO OBJETO DA TRANSAÇÃO E DO PASSIVO FISCAL

CLÁUSULA 1^a A presente Transação tem por finalidade a regularização dos débitos inscritos em dívida ativa da União e com o FGTS, a redução de litígios e, mediante concessões mútuas, compatibilizar os interesses das Partes quanto à redução dos riscos e ônus associados ao inadimplemento da dívida e à cobrança forçada, promovendo a satisfação do crédito dentro dos limites da capacidade de pagamento do contribuinte a fim de garantir a sobrevivência da atividade produtiva.

CLÁUSULA 2^a A Transação objetiva o equacionamento de todo o passivo fiscal do Requerentes na data da celebração do presente, composto pelos créditos inscritos em dívida ativa da União e do FGTS (“CDAs”) indicados no ANEXO I.

§1º. Eventuais débitos do Requerentes que venham a ser inscritos em dívida ativa da União ou débitos já inscritos que se tornarem exigíveis após a assinatura não poderão ser incluídos no objeto da presente transação.

§2º. Eventuais elevações ou reduções da capacidade de pagamento dos Requerentes durante a vigência do presente acordo não gera para as partes direito subjetivo à renegociação dos termos da transação individual ora celebrada.

OBRIGAÇÕES DO REQUERENTES

CLÁUSULA 3^a. Os Requerentes aceitam as condições da presente transação e assume os seguintes compromissos e obrigações:

I - 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;



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional da 6ª Região

Divisão de Negociações – NEGOCIA6

II - 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;

III - Manter a regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;

IV - 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;

V - 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;

VI - Proceder à individualização dos valores recolhidos nas contas vinculadas dos respectivos trabalhadores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados de cada guia efetivamente recolhida, nos termos do art. 5º, da Resolução CCFGTS nº 974/2020;

VII - Renunciam expressamente a quaisquer alegações de direito e questionamentos, pelas vias administrativas e judicial, dos débitos relacionados no ANEXO I;

VIII – Reconhecem e confessam, de forma irrevogável e irretratável os débitos relacionados no ANEXO I, bem como sua responsabilidade pelo pagamento destes, confissão essa renovada a cada pagamento periódico, abstendo-se de discuti-las em ação judicial presente ou futura;

IX - Declararam que as informações cadastrais, patrimoniais e econômico-fiscais prestadas à administração tributária são verdadeiras e que não omitiram informações quanto à propriedade de bens, direitos e valores e autorizam o acesso da Fazenda Nacional às suas declarações e escritas fiscais;

X - Autorizam a compensação, no momento da efetiva disponibilização financeira, de eventuais valores relativos a restituições, resarcimentos ou reembolsos reconhecidos pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, com prestações do acordo firmado, vencidas ou vincendas; e

XI - Autorizam a compensação, no momento da efetiva disponibilização financeira, de valores relativos a precatórios federais de que seja credor.

§1º. A confissão do inciso VIII produz os efeitos do art. 174, parágrafo único, IV, do Código Tributário Nacional, c/c Art. 202, VI do Código Civil com relação aos créditos não tributários, servindo para interromper e suspender o prazo prescricional em relação a todos os débitos objeto do acordo, enquanto vigente a presente transação, renovando-se a cada pagamento efetuado, ainda que a guia de arrecadação esteja vinculada a apenas uma das inscrições.



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional da 6ª Região
Divisão de Negociações – NEGOCIA6

§2º. A celebração da transação não implica em renúncia de direito por parte da Fazenda Nacional na indicação de responsáveis tributários para responderem pelos débitos do ANEXO I em caso de rescisão do presente, com o prosseguimento das respectivas execuções fiscais, não correndo qualquer prazo prescricional durante a vigência desta transação.

DO PLANO DE PAGAMENTO DA DÍVIDA TRANSACIONADA

CLÁUSULA 4ª. Considerando a situação econômica dos Requerentes e sua capacidade de pagamento, aferidas 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, serão concedidas as condições para adimplemento da Dívida Transacionada descritas nas “Cláusulas Especiais” e no ANEXO III, observados os seguintes pressupostos:

I - Eventuais créditos que os 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; e

II - A Dívida Transacionada constante do ANEXO I somente será extinta quando integralmente cumpridos os requisitos previstos no momento da celebração da Transação.

§1º - Os débitos inscritos em dívida ativa da União serão quitados conforme plano de pagamento descrito no ANEXO III e nas Cláusulas Especiais, com indicação do percentual das parcelas a serem pagas, cujo valor exato será obtido quando do cadastramento e consolidação das contas para débitos previdenciários e não previdenciários no sistema de parcelamentos da PGFN – SISPAR.

I - Os pagamentos serão efetuados até o último dia útil de cada mês, por meio de documento de arrecadação a ser obtido pelos Requerentes através do REGULARIZE, sendo o primeiro pagamento essencial para formalização do acordo.

II - As amortizações dos débitos inscritos na dívida ativa da União serão acrescidas de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais, ou por outro índice que vier a substituí-la, 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.

III - Na hipótese de pagamento antecipado de qualquer das parcelas, os juros previstos na cláusula anterior serão computados até a data do referido pagamento.

CLÁUSULA 5ª. Os Requerentes concordam que os depósitos judiciais em dinheiro e valores oriundos de bloqueio de contas bancária disponíveis em quaisquer ações envolvendo os débitos



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional da 6ª Região

Divisão de Negociações – NEGOCIA6

transacionados sejam transformados em pagamento definitivo ou convertidos em renda para seu pagamento, afastada a aplicação de qualquer tipo de desconto.

§1º O aproveitamento dos valores a que se refere o *caput* ocorrerá após o cumprimento da ordem judicial de transformação em pagamento definitivo ou conversão em renda pela instituição financeira depositária.

§2º Para efetiva amortização dos débitos, a Fazenda Nacional fica autorizada a: (a) retirar provisoriamente da conta de transação o débito que será objeto da inclusão do depósito; (b) amortizar o débito com o valor do depósito transformado; e (c) reincluir o saldo remanescente do débito na conta de transação.

§3º Na impossibilidade de adoção do procedimento previsto no *caput* e nos parágrafos anteriores, eventuais depósitos serão imputados na conta de transação individual a ser criada pela Fazenda Nacional.

DAS GARANTIAS

CLÁUSULA 6ª. Os Requerentes oferecem como garantia os bens descritos nas “Cláusulas Especiais” e no ANEXO II.

Parágrafo único. 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.

DOS LITÍGIOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS

CLÁUSULA 7ª. Expressa e irrevogavelmente, os Requerentes desistem das ações judiciais, impugnações ou dos recursos interpostos nas ações 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.

§1º A desistência e a renúncia de que tratam o *caput* não eximem os Requerentes do pagamento dos honorários advocatícios e custas processuais devidos.

§2º Em até 60 (sessenta) dias após a assinatura deste termo, os Requerentes deverão peticionar nos processos judiciais relativos à Transações e/ou às Dívida Transacionada, **dispensando-se o ato de citação quando for o caso**, 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.



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional da 6ª Região
Divisão de Negociações – NEGOCIA6

DAS HIPÓTESES DE RESCISÃO

CLÁUSULA 8^a. Implicará rescisão do acordo de transação individual, com afastamento dos benefícios concedidos e a cobrança integral das dívidas, deduzidos os valores pagos, bem como a retomada imediata da exigibilidade de todos os débitos descritos no ANEXO I e execução da garantia:

I - A falta de pagamento integral de 3 (três) prestações consecutivas ou alternadas ou da prestação final, estando pagas todas as demais;

II - 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;

III - A decretação de falência ou de extinção, pela liquidação, do Requerentes;

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

V - 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;

VI - O descumprimento das obrigações formais e materiais para com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, inclusive individualização dos valores recolhidos a título de FGTS nas contas vinculadas dos respectivos trabalhadores;

VII - O não peticionamento, pelos Requerentes, nos processos judiciais relativos à Transação ou às Dívidas Transacionadas, para noticiar aos juízos a celebração do acordo de transação individual e confessar de forma irrevogável e irretratável os débitos;

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

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

X - A constatação, pela Fazenda Nacional, de qualquer ato tendente ao esvaziamento patrimonial do Requerentes como forma de fraudar o cumprimento da Transação;

XI - A comprovação de que os Requerentes se utilizam de pessoa natural ou jurídica interpresa 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; e



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional da 6ª Região
Divisão de Negociações – NEGOCIA6

XII - A comprovação de que os 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;

CLÁUSULA 9^a. A rescisão da transação implicará no afastamento de todos os benefícios concedidos e na cobrança dos débitos, deduzidos os valores pagos sem descontos, bem como autorizará a execução das garantias prestadas e a prática dos demais atos executórios do crédito, judiciais ou extrajudiciais.

§1º Rescindida a Transação, ou em caso de desistência dos Requerentes fora dos casos previstos neste instrumento, é vedada, pelo prazo de 2 (dois) anos contados da data da rescisão ou desistência, a formalização de nova transação, ainda que relativa a débitos distintos.

§3º O procedimento de rescisão da transação observará o disposto na Portaria PGFN nº 6.757/2022, ou ato que vier a substituí-la.

§4º Caso as garantias oferecidas no presente termo não sejam suficientes, responderá pelos débitos todos os demais bens do Requerentes, sem qualquer benefício de ordem ou preferência.

§5º Observado o valor da avaliação considerada, na hipótese de rescisão da transação, o Requerentes confere à Fazenda Nacional o direito expropriar os bens descritos no ANEXO II mediante alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado (art. 880 do CPC), admitindo-se o acolhimento de proposta que não caracterize preço vil, conforme definido pelo parágrafo único do art. 891 do CPC.

§6º A tentativa de alienação mencionada no item anterior poderá, a critério da Fazenda Nacional, ser realizada através da plataforma eletrônica “COMPREI” da PGFN, regulamentado pela Portaria PGFN nº 3.050/2022, ou equivalente que venha a sucedê-lo.

§7º Eventual desistência desse acordo, ainda que para adesão a outra transação ou parcelamento, não implicará liberação das garantias ofertadas.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 10^a. A presente transação terá o prazo de vigência do plano de pagamento, ou prazo menor, caso sejam cumpridas todas as obrigações aqui previstas.

§1º Antes da sua assinatura, todos os termos e condições desta transação podem ser alterados unilateralmente pela Fazenda Nacional, não gerando ou representando direito adquirido ou expectativa de direito para o Requerentes.

§2º A presente transação vincula e produz efeitos para o Requerentes, seus sucessores e adquirentes a qualquer título, ainda que a Fazenda Nacional não tenha tido qualquer tipo de conhecimento de eventuais mudanças contratuais, societárias, sucessórias, sendo transmitidos todos os direitos e obrigações do presente instrumento.



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional da 6ª Região
Divisão de Negociações – NEGOCIA6

§3º A celebração desta transação não dispensa o recolhimento das obrigações tributárias correntes devidas pelo Requerentes ou o cumprimento das obrigações acessórias.

§4º A transação, uma vez celebrada, está sujeita a ampla publicidade e transparência ativa, ressalvada a divulgação de informações protegidas por sigilo.

§5º Ressalva-se da previsão do parágrafo anterior a minuta, ou simples proposta de transação, assim como as informações, os termos e condições que lhe fazem parte enquanto não assinado, estando todos acobertados por **sigilo fiscal** sendo vedada a divulgação, no todo ou em parte, sujeitando-se o infrator às penalidades cabíveis.

§6º Todas as comunicações envolvendo o presente acordo serão realizadas via SICAR/REGULARIZE, com expressa menção ao respectivo processo SEI! ou pela troca de e-mails entre as partes, com confirmação de recebimento, ato que não importará em aquiescência com o conteúdo por parte do destinatário.

§7º A presente transação e a interpretação das suas cláusulas não podem implicar na renúncia às garantias e aos privilégios do crédito tributário.

§8º O presente termo, seus anexos e demais documentos utilizados para celebração da transação serão arquivados no respectivo processo.

§9º A presente transação individual foi autorizada na forma prevista na Portaria PGFN 6.757/2022 e começa a produzir efeitos na data de sua assinatura pelas partes, sob condição resolutiva do pagamento da primeira prestação e das demais obrigações com prazos de cumprimento estabelecidos no acordo, inclusive a homologação judicial.

CLÁUSULA 11ª. As cláusulas especiais derrogam as cláusulas gerais naquilo que com elas forem incompatíveis.

CLÁUSULA 12. Fica eleito o foro da Subseção Judiciária de Belo Horizonte/MG para dirimir questões relativas ao presente termo de transação.

DOS ANEXOS

São parte integrante da Transação os seguintes Anexos:

Anexo I: Relação de débitos Transacionados

Anexo II: Garantias

Anexo III: Plano de pagamento

CLÁUSULAS ESPECIAIS



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional da 6ª Região
Divisão de Negociações – NEGOCIA6

OBRIGAÇÕES DOS REQUERENTES

CLÁUSULA 1ª. Os Requerentes aceitam as condições da presente transação e:

I – Obrigam-se a não utilizar 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 União;

II – Declaram que não alienarão ou onerarão bens ou direitos com o propósito de frustrar a recuperação dos créditos inscritos;

III - Concordam com a utilização de créditos líquidos e certos em desfavor da União, reconhecidos em decisão judicial transitada em julgado, ou precatórios federais expedidos em seu favor que vierem a ser conhecidos, previamente à utilização de créditos decorrentes de prejuízo fiscal e de base de cálculo negativa da CSLL no pagamento do acordo firmado;

IV - Responsabilizam-se por manter as garantias oferecidas e relacionadas no ANEXO II até o integral cumprimento das condições previstas na transação, inclusive a confirmação da utilização de créditos decorrentes de prejuízo fiscal e base de cálculo negativa de CSLL;

V – Assumem o compromisso de permanecer no regime tributário do lucro real durante o período de vigência da transação e de manter, por cinco anos ou até liquidação integral do acordo, os livros e os documentos exigidos pelas normas fiscais, inclusive comprobatórios dos montantes de prejuízo fiscal e de base de cálculo negativa da CSLL, promovendo, nesse caso, a baixa dos valores nos respectivos livros fiscais;

VI – Comprometem-se a informar à PGFN qualquer gravame, ainda que involuntário, que venha a incidir sobre os bens componentes da garantia, bem como de eventuais valores a serem recebidos, seja por meio de precatórios, de pagamentos de restos a pagar ou de depósitos judiciais.

VII – Obrigam-se a amortizar o saldo devedor da transação com percentual do produto de cada alienação de bens e direitos integrantes do ativo não circulante e que não compõem as garantias da presente transação, realizadas durante o período de vigência e em razão do plano de recuperação judicial, no percentual que corresponderá à razão entre o valor total do passivo fiscal e o valor total de dívidas do devedor, na data do pedido de recuperação judicial.

VIII – Anui com a faculdade de a Fazenda Nacional requerer a convolação da recuperação judicial em falência em caso de descumprimento da Transação.

Parágrafo único. A celebração da transação não implica em renúncia de direito por parte da Fazenda Nacional da indicação de outros responsáveis tributários para responderem pelos



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional da 6ª Região
Divisão de Negociações – NEGOCIA6

débitos da Requerentes em caso de rescisão do presente, com o prosseguimento das respectivas execuções fiscais, não correndo qualquer prazo prescricional durante a vigência desta transação.

DO PLANO DE PAGAMENTO DA DÍVIDA TRANSACIONADA

CLÁUSULA 2^a. Considerando a situação econômica dos 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 concedidos os seguintes benefícios:

I – Desconto máximo de até 70% (setenta por cento) a cada uma das inscrições em dívida ativa, individualmente, vedada a redução do montante principal, sendo o desconto aplicado de forma proporcional sobre os acréscimos legais (multa, juros, encargos).

II – Prazo para quitação de 60 meses para os débitos previdenciários e de 120 (cento e vinte) meses para os demais débitos, conforme plano de pagamento previsto no ANEXO III.

III – Utilização de créditos de prejuízo fiscal e base de cálculo negativa da CSLL para amortização de até 52,92% (cinquenta e dois e noventa e dois por cento) do saldo a ser pago pelo Requerentes após descontos, haja vista a demonstração de sua imprescindibilidade para composição do plano de regularização; e

§1º. Eventuais débitos do Requerentes que venham a ser inscritos em dívida ativa, não poderão ser incluídos no plano de amortização previsto nesta cláusula.

§2º. A cobrança do saldo liquidado com uso de créditos decorrentes de prejuízo fiscal e de base de cálculo negativa da CSLL nos termos deste artigo ficará suspensa até a confirmação dos créditos utilizados pela autoridade competente, dentro do prazo legal de cinco anos.

§3º. A pessoa jurídica que utilizar os créditos previstos neste artigo deverá manter, durante todo o período previsto no parágrafo anterior, os livros e os documentos exigidos pelas normas fiscais, inclusive comprobatórios dos montantes de prejuízo fiscal e de base de cálculo negativa da CSLL, promovendo, nesse caso, a baixa dos valores nos respectivos livros fiscais.

§4º. Caso os créditos decorrentes de prejuízo fiscal e de base de cálculo negativa da CSLL não sejam confirmados pela autoridade competente, deverão o Requerentes promover o pagamento em espécie do saldo devedor amortizado indevidamente no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da notificação para este fim, sob pena de rescisão da transação, afastamento dos benefícios concedidos e cobrança integral das dívidas, deduzidos os valores pagos.

§5º Quaisquer pagamentos, recolhimentos ou compensações em valor superior ao das parcelas vencidas, até o limite do saldo devedor, serão alocados nas parcelas vincendas, em ordem decrescente.



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional da 6ª Região
Divisão de Negociações – NEGOCIA6

DAS GARANTIAS

CLÁUSULA 3^a. As Requerentes oferece como garantia da presente transação os imóveis e direitos descritos no **Anexo II**, cujas certidões e avaliações constam do Processo de Recuperação Judicial e respectivo processo SEI!;

§1º. Os Requerentes assumem total responsabilidade pela identificação, qualificação, limites, localização, propriedade, registro, cadeia dominial e riscos de evicção das garantias relacionadas no caput.

§2º. Os Requerentes se comprometem a manter em dia o pagamento de todos os impostos, taxas e demais tributos e emolumentos que incidam ou venham a incidir sobre os bens referidos no caput.

§3º. No caso de desapropriação total ou parcial do(s) imóvel(eis) oferecidos em garantia, deverão os devedores utilizar o valor da indenização na amortização ou liquidação da dívida transacionada.

§4º. Os Requerentes declaram que os bens e direitos referidos nos incisos encontram-se livres e desimpedidos de ônus, penhora e quaisquer dívidas *propter rem* que possam ferir a preferência creditícia da União, na forma do art. 186 do CTN, exceto aqueles já averbados até a data da assinatura do presente termo.

§5º Ocorrendo perecimento, depreciação, deterioração ou oneração oriunda de credores preferenciais que cause redução significativa (superior a 20%) do valor dos bens oferecidos em garantia, comprometem-se o Requerentes a promover a substituição ou reforçar a garantia com outros bens, a critério da Fazenda Nacional, no prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação, sob pena de rescisão do presente.

§6º Os Requerentes devem informar à Fazenda Nacional o pagamento dos financiamentos garantidos pelos imóveis, no prazo de 15 (quinze) dias contados da quitação da obrigação, passando os imóveis a compor automaticamente o rol das garantias do presente acordo, que deverá ser formalizada por penhora em execução fiscal ou outra ação judicial;

§7º Os Requerentes concordam que o valor total das garantias será aferido pelo somatório dos valores atribuídos aos bens constantes do Anexo II e renunciam a qualquer alegação de excesso de garantia para os fins da presente transação.

CLÁUSULA 4^a. As garantias dos débitos incluídos na presente transação serão formalizadas mediante penhora, em execução fiscal ou outra ação judicial a ser indicada pela Fazenda Nacional, dos bens relacionados na cláusula 3^a das cláusulas especiais e no ANEXO II, que vigorará até o efetivo pagamento das dívidas, inclusive a confirmação dos créditos de prejuízo fiscal de base de cálculo negativa de CSLL mencionados no inciso III da cláusula 2^a das cláusulas especiais;

§1º. Eventuais despesas com a formalização das penhoras, inclusive sua avaliação e registro junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, são de exclusiva responsabilidade dos Requerentes.



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional da 6ª Região
Divisão de Negociações – NEGOCIA6

§2º Os 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 dos demais Requerentes serão mantidas até integral cumprimento do acordo.

CLÁUSULA 5ª. As garantias descritas na cláusula 3ª das cláusulas especiais e no ANEXO II poderão ser alienadas pelo Requerentes para amortização do plano de pagamento, com exceção dos débitos de FGTS e contribuições da LC 110, livres de quaisquer ônus para a União, mediante autorização do Juízo em que efetuada penhora do bem e observado o disposto no artigo 880 do CPC, além das seguintes disposições:

I - O pedido de alienação por iniciativa particular deverá ser instruído com avaliação e documento atualizado comprobatório da propriedade do bem;

II - O produto da alienação deverá ser utilizado para quitação do plano de pagamento, até o limite do saldo devedor da transação, deduzindo os tributos incidentes sobre a venda;

III - As garantias poderão ser alienadas por valor inferior ao da avaliação apresentada à Fazenda Nacional, respeitado o disposto no parágrafo primeiro desta cláusula.

§1º. Caso o valor da alienação seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação apresentada, o Requerentes deverá apresentar garantia substitutiva ao bem alienado.

§2º A garantia substitutiva descrita no parágrafo anterior, que será aceita a critério da Fazenda Nacional, deverá ter valor igual ou superior à diferença entre 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do bem alienado e o valor da alienação.

§3º. Autorizada judicialmente a alienação do bem, o comprador pagará o respectivo preço por depósito DJE vinculado a conta judicial ou mediante o recolhimento de DARF diretamente na conta de transação individual a ser criada pela Fazenda Nacional.

§4º. Fica assegurada a anuência da Fazenda Nacional com a baixa da penhora/constricção anteriormente registrada após pago integralmente o preço e recomposta a garantia, quando for o caso.

§5º. As prestações devidas para amortização da conta de transação descritas no ANEXO III deverão ser quitadas até a data do vencimento de cada parcela independentemente do exercício da prerrogativa e do êxito da alienação prevista no caput.

§6º. Eventual tentativa frustrada de alienação de bens nos termos do caput não impede a rescisão da presente transação, caso ocorra alguma hipótese de rescisão prevista no presente termo.

CLÁUSULA 6ª Em garantia ao cumprimento da obrigação, a INTERVENIENTE ANUENTE, Sra. **MARIÂNGELA SOARES VIANNA** presta fiança pessoal, obrigando-se como devedora solidária a pagar à FAZENDA NACIONAL, desde que as Requerentes principais não o façam



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional da 6ª Região

Divisão de Negociações – NEGOCIA6

nos prazos e condições avençados, os débitos descritos nos ANEXOS I e II, e respectivos acréscimos e encargos legais, comprometendo-se, por seus bens, a tornar firme e valiosa esta fiança, nos termos deste Termo e dos artigos 818 e seguintes do Código Civil.

§1º A fiança pessoal prestada vigora pelo prazo do plano de amortização avençado, se regularmente cumprido, ou até o efetivo pagamento dos débitos descritos nos ANEXOS I e II.

§2º. Renuncia a fiadora ao benefício de ordem instituído pelo art. 827 e ao direito de exoneração previsto no art. 835, ambos da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, e a quaisquer exceções pessoais que possam ter entre si ou em face das Requerentes ou da FAZENDA NACIONAL.

§3º. A fiança pessoal será formalizada e considerada perfeita com a assinatura do presente termo, autorizando a FAZENDA NACIONAL a incluir a fiadora, nos sistemas da Dívida Ativa da União e nas Certidões de Dívida Ativa, como corresponsável dos débitos descritos nos ANEXOS I e II, bem como prosseguir a cobrança contra ele em caso de rescisão da presente transação.

PROCESSOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS

CLÁUSULA 7ª. O Requerentes deverão peticionar nos processos judiciais relativos à Transações e/ou às Dívida Transacionada, **dispensando-se o ato de citação quando for o caso**, 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.

CLÁUSULA 8ª. As execuções fiscais dos débitos do ANEXO I ficarão suspensas até o adimplemento integral do acordo e a confirmação dos créditos utilizados decorrentes de prejuízo fiscal e de base de cálculo negativa da CSLL.

HIPÓTESES DE RESCISÃO

CLÁUSULA 9ª. Além das hipóteses previstas na cláusula 8ª das cláusulas gerais, implicará rescisão do acordo de transação individual, com afastamento dos benefícios concedidos e a cobrança integral das dívidas, deduzidos os valores pagos, bem como a retomada imediata da exigibilidade de todos os débitos descritos no ANEXO I e execução da garantia, o não pagamento em espécie, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da notificação para este fim, do saldo devedor amortizado indevidamente com créditos de prejuízo fiscal ou base de cálculo negativa de CSLL não confirmados pela autoridade competente.

DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 10. O presente termo, seus anexos e demais documentos utilizados para celebração da transação serão arquivados no processo SEI! (10695.001028/2024-22).



Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional da 6ª Região
Divisão de Negociações – NEGOCIA6

Firmam as partes o presente termo juntamente com os ANEXOS para que produzam os efeitos desejados.

Valor objeto da transação: R\$ 18.360.104,82 (em fevereiro de 2024)

PRFN6/NEGOCIA, março de 2024.

Pela União



DARLON COSTA DUARTE
Coordenador-Geral da Procuradoria-Geral de
Estratégias de Recuperação dos Crédito



CRISTIANO SILVÉRIO RABELO
Procurador-Chefe da Dívida Atida da PRFN6



**RANULFO ALEXANDRE PINGOSVIK
DE MELO VALE**
Procurador-Regional da PRFN 6a Região



ITALO BASTOS MARANI
Procurador da Fazenda Nacional

Pelo Grupo Vianna Júnior e Fiadora:

Assinado de forma digital por
MARIANGELA SOARES VIANNA [REDACTED]
Dados: 2024.04.30 19:27:56
-03'00'

MARIÂNGELA SOARES VIANNA (CPF [REDACTED]), por si e como representante legal das Requerentes **INSTITUTO VIANNA JÚNIOR LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CNPJ nº 21.591.052/0001-50)** e **VIANNA JÚNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ 18.503.624/0001-97)**

Assinado de forma digital por
FREDERICO SILVA MIANA [REDACTED]
Dados: 2024.04.30 19:16:54
-03'00'

FREDERICO SILVA MIANA
OAB/MG 98.749
(Advogado)