



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional
Processo nº 19726.006006/2024-19

TERMO DE TRANSAÇÃO INDIVIDUAL

PROCURADORIA-REGIONAL DA FAZENDA NACIONAL NA 2ª REGIÃO, órgão vinculado à Advocacia-Geral União, sito à Avenida Presidente Antônio Carlos, nº 375, Centro – Rio de Janeiro/RJ, neste ato representada pelos Procuradores da Fazenda Nacional signatários do presente instrumento, habilitados nos termos do art. 131 da Constituição Federal e da Lei Complementar nº 73/1993, doravante denominada “CREDORA”;

Synthesis Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ/MF 05.195.421/0001-39; **Confidere Imobiliária e Administradora Ltda**, CNPJ/MF 08.270.682/0001-64; **Confidere – OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda**, CNPJ/MF 10.786.204/0001-53 e **Confidere Imóveis Ltda**, CNPJ/MF 17.746.977/0001-55, todas com sede à Avenida Rio Branco 115, Pav 19, Centro, Rio de Janeiro – RJ e representadas por **Paulo Mancuso Tupinambá**, [REDACTED] CPF Nº [REDACTED], RG nº [REDACTED], residente [REDACTED]

e

Paulo Mancuso Tupinambá, acima qualificado,

doravante denominados “DEVEDORES”.

Firmam o presente termo de transação individual, com fundamento no art. 171 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, na Lei 13.988, de 14 de abril de 2020 e na Portaria nº 6.757, de 04 de agosto de 2022, acompanhado e formalizado através do Processo SEI 19726.006006/2024-19.

1. Do objeto

1.1. A presente transação objetiva o equacionamento dos passivos de débitos de natureza previdenciária e não previdenciária dos DEVEDORES junto à PGFN, de forma a equilibrar os interesses das partes com o encerramento de litígios judiciais, a quitação integral dos referidos débitos, e a superação da situação transitória de crise econômico-financeira dos DEVEDORES, observadas as previsões descritas neste instrumento.

1.2. O passivo fiscal dos DEVEDORES objeto da presente transação é composto:

1.2.1. Das inscrições previdenciárias, constantes do ANEXO I, totalizando R\$ 2.856.901,30 (Dois milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil, novecentos e um reais e trinta centavos) atualizado até 05.2024.

1.2.2. Das inscrições não previdenciárias, constantes do ANEXO II, totalizando R\$ 64.883.723,59 (Sessenta e quatro milhões, oitocentos e oitenta e três mil, setecentos e vinte e três reais, cinquenta e nove centavos) atualizado em 05.2024.

1.3. A celebração do presente acordo importa no reconhecimento da existência do grupo econômico de fato entre as DEVEDORAS e, conseqüentemente, na corresponsabilidade entre elas.

1.4. Os valores constantes nas cláusulas 1.2.1 e 1.2.2 são estimados e podem sofrer alterações e ajustes no momento de consolidação no sistema de parcelamento da PGFN – Sispar.

2. Do plano de pagamento

2.1. Considerando a situação econômica dos DEVEDORES, aferida a partir de informações econômico-financeiras declaradas à Fazenda Nacional e a outros órgãos da Administração Pública e as melhores condições negociais obtida pelo consenso das partes, serão concedidas as seguintes condições para adimplemento das inscrições relacionadas nos ANEXOS I e II:

2.1.1. Concessão do desconto máximo de 65% (sessenta e cinco por cento) incidente sobre a Dívida Transacionada de natureza previdenciária e não-previdenciária pertencente à FAZENDA NACIONAL, vedada a redução do montante principal, sendo o desconto aplicado de forma proporcional sobre os acréscimos legais (multa, juros e encargos);

2.1.2. Utilização de créditos de prejuízo fiscal e de base de cálculo negativa da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) para liquidação de até 70% (setenta por cento) do saldo remanescente das inscrições listadas nos ANEXOS I e II, após a incidência dos descontos, observado o disposto nos itens 2.2 a 2.5.2;

2.1.3. Pagamento do saldo remanescente dos débitos de natureza previdenciária e não previdenciária a ser efetuado em 36 (trinta e seis) prestações mensais e sucessivas.

2.1.4. Havendo saldo remanescente superior ao montante previsto para o último pagamento mensal, este deverá ser integralmente recolhido quando do pagamento da última parcela prevista.

2.1.5. Os créditos mencionados na cláusula 2.1.2 foram atestados por profissional contábil em laudo apresentado pelos DEVEDORES (ANEXO VI), que certifica a sua existência, regularidade escritural e disponibilidade.

2.2. A CREDORA realizará a análise da regularidade da utilização dos créditos previstos na cláusula 2.1.2. com base nas informações fiscais a serem prestadas pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil acerca da existência e suficiência dos montantes de prejuízo fiscal e de base de cálculo negativa da CSLL indicados pelos DEVEDORES.

2.2.1. A análise de que trata a cláusula 2.2. poderá ser realizada até a liquidação integral do acordo ou no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados da data de sua celebração, o que for posterior.

2.3. Os DEVEDORES deverão manter, durante todo o período previsto na cláusula 2.2.1, 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.

2.4. Os DEVEDORES deverão permanecer como optante do regime de apuração de IRPJ pela modalidade de lucro real até a extinção da Dívida Transacionada.

2.5. Ocorrendo o indeferimento da utilização, no todo ou em parte, dos créditos informados, por irregularidade, inexistência ou insuficiência, os DEVEDORES deverão, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da intimação, exclusivamente por meio do REGULARIZE:

I – promover o pagamento em espécie do saldo devedor amortizado indevidamente com créditos não reconhecidos; ou

II – apresentar impugnação contra o indeferimento dos créditos.

2.5.1. A impugnação e o seu recurso observarão o previsto no Capítulo VII da Portaria PGFN n. 6.757, de 29 de julho de 2022.

2.5.2. O indeferimento da impugnação ou a improcedência do recurso importa na rescisão da transação e:

I – implica o afastamento das reduções concedidas e a cobrança integral das inscrições, deduzidos os valores pagos;

II – autoriza a retomada do curso da cobrança dos créditos, com execução das garantias prestadas e prática dos demais atos executórios do crédito, judiciais ou extrajudiciais; e

III – impede o devedor, pelo prazo de 2 (anos) contados da data de rescisão, de formalizar nova transação, ainda que relativa a inscrições distintas.

2.6. Os valores das parcelas serão acrescidos 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.

2.7. O pagamento das parcelas será efetuado até o último dia útil de cada mês, por meio de DARF emitido pelo sistema SISPAR/REGULARIZE.

2.8. O plano de pagamento será consolidado pelo sistema SISPAR/REGULARIZE em nome da devedora principal do passivo tributário, Synthesis Empreendimentos Imobiliários Ltda.

2.9. A Transação suspende a exigibilidade das dívidas enquanto perdurar o acordo.

2.10. A formalização da Transação constitui ato inequívoco de reconhecimento pelos DEVEDORES dos débitos transacionados.

2.11. A Dívida Transacionada somente será extinta quando integralmente cumpridos os requisitos previstos

no momento da celebração do Acordo.

3. Dos litígios judiciais e administrativos

3.1. Os DEVEDORES expressamente desistem das impugnações, recursos e ações, administrativos ou judiciais, que tenham por objeto a Dívida Transacionada, e renunciam a quaisquer alegações de direito sobre as quais se fundem as referidas impugnações, recursos e ações (inclusive declaratórias), bem como reconhecem e confessam, de forma irrevogável e irretratável, referida dívida, abstendo-se de discuti-la em ação judicial futura.

3.2. Os DEVEDORES renunciam de forma expressa a quaisquer alegações de direito, atuais ou futuras, sobre as quais se fundem ações judiciais, incluídas as coletivas e declaratórias, ou recursos que tenham por objetos os débitos inscritos transacionados, que deverá ser demonstrada por meio de requerimento de extinção do respectivo processo com resolução de mérito, nos termos da alínea "c" do inciso III do caput do art. 487 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil;

3.3. Caberá aos DEVEDORES, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do presente termo, peticionar nos processos judiciais relativos à dívida transacionada, para noticiar a celebração da Transação e desistir das impugnações, recursos ou ações em curso, além de renunciar aos direitos sobre os quais se fundam, confessando a dívida de forma irrevogável e irretratável.

3.4. A desistência e a renúncia de que tratam os itens anteriores não eximem os DEVEDORES do pagamento de honorários advocatícios e custas processuais constituídos judicialmente, resguardados os encargos legais que compõem a Dívida Transacionada.

3.5. Os DEVEDORES autorizam a utilização, no momento da efetiva disponibilização financeira, de valores relativos a restituições, ressarcimentos ou reembolsos reconhecidos pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, para pagamento de prestações do acordo firmado, vencidas ou vincendas;

3.6. Os DEVEDORES autorizam a utilização, no momento da efetiva disponibilização financeira, de valores relativos a precatórios federais de que seja credor, para o pagamento de prestações do acordo firmado, vencidas ou vincendas;

3.7. A amortização dos créditos previstos nas cláusulas 3.5, 3.6 e 4.7.1 será realizada na ordem decrescente de vencimento das parcelas do acordo.

4. Dos demais termos e condições.

4.1. Os DEVEDORES autorizam a CREDORA a ter acesso às suas declarações e escritas fiscais e informações financeiras;

4.2. Todas as demandas/comprovações exigidas por este termo de transação deverão ser cumpridas pelas PARTES através da apresentação de requerimento administrativo via portal REGULARIZE, com expressa menção ao processo SEI nº 19726.006006/2024-19.

4.4. As inscrições em Dívida Ativa listadas nos ANEXOS I e II, não poderão ser abrangidos por outra transação que tenha por finalidade plano de amortização, resguardada a possibilidade de migração para programa de parcelamento especial criado por lei, ou programa de transação por adesão com condições mais benéficas, que permita a adesão dos DEVEDORES, sem a migração dos benefícios acordados na presente Transação Individual.

4.5. Ficam mantidas as demais garantias associadas aos débitos transacionados, conforme determina o art. 7º, II, da Portaria PGFN nº 6.757/2022.

4.6. OS DEVEDORES declaram que:

4.6.1. Durante a vigência do acordo de transação, não alienarão bens ou direitos próprios sem proceder a devida comunicação à Fazenda Nacional;

4.6.2. 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;

4.6.3. Não alienarão ou onerarão bens ou direitos com o propósito de frustrar a recuperação dos créditos inscritos;

4.6.4. 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.

4.6.5. Não possuem precatórios federais expedidos em seu favor.

4.7. OS DEVEDORES obrigam-se a:

4.7.1. Utilizar valores eventualmente recebidos e/ou levantados nos autos da ação 0160935-45.2019.8.19.0001 (13ª Vara Cível da Capital/RJ) para o pagamento de prestações do acordo firmado, vencidas ou vincendas;

4.7.2. Dar ciência à CREDORA de qualquer alteração promovida em sua natureza jurídica ou formatação societária, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da aprovação do ato ou seu registro na Junta Comercial, o que ocorrer primeiro;

4.7.3. Não alienar bens ou direitos próprios ou de seus controladores, sem proceder a devida comunicação à Fazenda Nacional;

4.7.4. 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 Fazenda Pública Federal;

4.7.5. Fornecer, sempre que solicitado, informações sobre bens, direitos, valores, transações, operações e demais atos que permitam à CREDORA conhecer sua situação econômica ou eventuais fatos que impliquem a rescisão do acordo;

4.7.6. 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;

4.7.7. Renunciar a quaisquer alegações de direito, atuais ou futuras, sobre as quais se fundem ações judiciais, incluídas as coletivas e declaratórias, ou recursos que tenham por objeto os créditos incluídos na transação, 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;

4.7.8. Permanecer nos parcelamentos já aderidos, honrando os pagamentos das parcelas até a completa quitação das CDAs. Em caso de rescisão de algum deles, sua situação fiscal será considerada irregular, obrigando-se os DEVEDORES a regularizarem o referido débito, no prazo de 90 (noventa) dias;

4.7.9. No prazo de 90 (noventa) dias, pagar, parcelar ou garantir, por meio de depósito, carta de fiança, seguro ou outra garantia suficiente e idônea, novos débitos inscritos em Dívida Ativa da União após a formalização do acordo de transação;

4.7.10. Manter a regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e procederem a individualização dos valores recolhidos dos respectivos trabalhadores, quando for o caso.

4.7.11. Comprovar a existência, regularidade e disponibilidade dos créditos descritos na cláusula 2.1.2., por meio de laudo elaborado por profissional contábil, para os fins descritos na cláusula 2.2.

4.9. A CREDORA obriga-se a:

4.9.1. Notificar os DEVEDORES sempre que verificada hipótese de rescisão da transação, com concessão de prazo para regularização do vício;

4.8.2. Tornar pública a transação firmada, bem como as respectivas obrigações, exigências e concessões, ressalvados os dados protegidos por sigilo.

5. Das hipóteses de rescisão

5.1. Implicará rescisão da transação, com a exigibilidade imediata da totalidade dos débitos confessados:

5.1.1. A falta de pagamento de 3 (três) parcelas consecutivas ou 6 (seis) alternadas, do presente acordo;

5.1.2. O descumprimento de quaisquer condições, cláusulas, obrigações ou compromissos assumidos no presente termo de transação, desde que não sanada a irregularidade no prazo assinalado pela CREDORA;

5.1.3. A constatação, pela CREDORA, de ato tendente ao esvaziamento patrimonial dos DEVEDORES, com forma de fraudar o cumprimento da transação, ainda que realizado anteriormente à sua celebração;

5.1.4. A o falecimento, a decretação de falência ou de extinção, pela liquidação, dos DEVEDORES;

5.1.5. A comprovação de prevaricação, de concussão ou de corrupção passiva na sua formação;

5.1.6. A ocorrência de dolo, de fraude, de simulação ou de erro essencial quanto a pessoa ou quanto ao objeto do conflito;

5.1.7. A inobservância de quaisquer disposições previstas na Lei de regência da transação;

5.1.8. A constatação, pela CREDORA, de que foram inverídicas as declarações formalizadas no Acordo;

5.1.9. A constatação de que os DEVEDORES 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 Pública Federal;

5.1.10. A constatação de que os DEVEDORES incorreram em fraude à execução, nos termos do art. 185 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), e não reservou bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita;

5.1.11. A declaração de inaptidão de algum dos DEVEDORES no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

5.1.12. O descumprimento das obrigações com o FGTS;

5.1.13. O indeferimento, no todo ou em parte, da amortização do saldo devedor com utilização do crédito previsto na cláusula 2.1.3, acaso não adotadas as providências previstas na cláusula 2.5.; e

5.1.14. O indeferimento da impugnação ou a improcedência do recurso previstos na cláusula 2.5.

5.2. A rescisão da transação implicará o afastamento dos benefícios concedidos e a cobrança integral das dívidas, deduzidos os valores pagos, bem como autorizará a retomada do curso da cobrança dos créditos, com execução das garantias prestadas judicialmente e prática dos demais atos executórios do crédito, judiciais ou extrajudiciais.

5.3. 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;

5.4. Os DEVEDORES poderão, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação da causa de rescisão da transação, regularizar o vício ou apresentar impugnação, preservada a transação em todos os seus termos durante esse período;

5.4.1. A impugnação deverá ser apresentada pela plataforma REGULARIZE da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e deverá trazer todos os elementos que infirmem as hipóteses de rescisão, sendo possível a juntada de documentos;

5.4.2. Apresentada a impugnação, todas as comunicações ulteriores serão realizadas por meio da plataforma REGULARIZE da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, cabendo aos DEVEDORES acompanharem respectiva tramitação;

5.4.3. A impugnação será apreciada por Procurador da Fazenda Nacional lotado na Procuradoria Regional da Fazenda Nacional da 2ª Região, observadas as regras internas de distribuição de atividades;

5.4.4. Os DEVEDORES serão notificados da decisão por meio da plataforma REGULARIZE da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, sendo-lhes facultada a interposição de recurso administrativo, no prazo de 10 (dez) dias, com efeito suspensivo;

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

5.4.6. A autoridade competente para o julgamento do recurso será o Procurador-Chefe da Dívida Ativa da 2ª Região;

5.4.7. Importará renúncia à instância recursal e o não conhecimento do recurso eventualmente interposto, a propositura, pelos DEVEDORES de qualquer ação judicial cujo objeto coincida total ou parcialmente com a irresignação;

5.5. Enquanto não definitivamente julgada a impugnação à rescisão da transação, os DEVEDORES deverão cumprir todas as exigências do acordo;

5.6. Julgado procedente o recurso, tornar-se-á sem efeito a circunstância determinante da rescisão da transação;

5.7. Julgado improcedente o recurso, a transação será definitivamente rescindida;

6. Das disposições finais

6.1. A presente Transação Individual foi autorizada na forma prevista no art. 63 da Portaria PGFN nº 6.757, de 29 de julho de 2022 e começa a produzir efeitos na data de sua assinatura pelas Partes, sob condição suspensiva do pagamento da primeira parcela mensal.

6.2. Considera-se deferida e consolidada a conta da Dívida Transacionada a partir do pagamento da primeira parcela acordada.

6.3. A celebração desta Transação não dispensa o recolhimento das obrigações tributárias correntes devidas pelos DEVEDORES, nem mesmo o cumprimento das obrigações acessórias.

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

Em atenção aos requisitos da Portaria PGFN nº 6.757/2022, faz-se constar como parte do presente ato os seguintes anexos.

ANEXO I – Listagem de débitos previdenciários;

ANEXO II – Listagem de débitos não previdenciários;

ANEXO III – Atos Constitutivos dos devedores;

ANEXO IV – Declarações do art. 50, VI a VIII, da Portaria PGFN nº 6.757/2022;

ANEXO V – Declaração de Regularidade escritural e composição do PF/BCN da CSLL.

Rio de Janeiro, 31 de maio de 2024.

Assinado Digitalmente

Érica de Santana Silva Baretto
Procuradora da Fazenda Nacional
NEGOCIA-2R

Assinado Digitalmente

Carlos Fernando de Almeida Dias e Souza
Procurador Chefe da Dívida Ativa/PRFN2

Assinado Digitalmente

Alcina dos Santos Alves
Procuradora Regional/PRFN2

Assinado Digitalmente

Cristiano Neuenschwander Lins de Moraes
Coordenador-Geral de Negociação / PGDAU

Assinado Digitalmente

Paulo Mancuso Tupinambá

████████████████████

Assinado Digitalmente

Eduardo Muniz Machado Cavalcanti

████████████████████

Assinado Digitalmente

Pedro Ludovico Teixeira B. Rabelo

████████████████████

Assinado Digitalmente

Márcia F. Sepúlveda Cardoso

████████████████████

Assinado Digitalmente

Daniela de Sousa Teixeira

████████████████████



Documento assinado eletronicamente por **Márcia Fernanda Sepúlveda Cardoso, Usuário Externo**, em 04/06/2024, às 19:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Pedro Ludovico Teixeira Bahia Rabelo, Usuário Externo**, em 04/06/2024, às 19:03, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Daniela de Sousa Teixeira, Usuário Externo**, em 05/06/2024, às 10:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Mancuso Tupinamba, Usuário Externo**, em 05/06/2024, às 12:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Muniz Machado Cavalcanti, Usuário Externo**, em 05/06/2024, às 13:54, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Erica de Santana Silva Barreto, Procurador(a) da Fazenda Nacional**, em 05/06/2024, às 14:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Fernando de Almeida Dias e Souza, Procurador(a)-Chefe(a)**, em 05/06/2024, às 16:29, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Alcina dos Santos Alves, Procurador(a) Regional**, em 05/06/2024, às 17:54, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Cristiano Neuenschwander Lins de Moraes, Procurador(a) da Fazenda Nacional**, em 06/06/2024, às 10:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

