



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 643, 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

GS2 REALTY LTDA – Em Recuperação Judicial, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º [REDACTED], com endereço na [REDACTED], São Paulo/SP, neste ato representada por seu representante legal abaixo assinado, doravante denominada “Requerente”, sucessora por incorporação de:

SPE Avance Morumbi Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Cassiano Ricardo Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Fleur Du Champ Empr. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Gonzaga Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Jardim das Praias Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Justino Paixão Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Mato Grosso Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Nações Unidas Bauru Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Nossa Senhora de Fátima Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Panamby Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Pátio das Américas Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Piracicaba Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Plátano Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Ponta da Praia Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Reserva Iguatemi Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Rodovalho Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Saint Patrick Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]



SPE Splendor Park Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Umbó Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]
SPE Valore Jundiáí Emp. Imob. Ltda.	[REDACTED]

GS2 CONSTRUTORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º [REDACTED], com endereço na [REDACTED], São Paulo/SP, neste ato representada por seu representante legal abaixo assinado, doravante denominada “Requerente”;

AGROPECUÁRIA GMR LTDA – ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º [REDACTED], com endereço na [REDACTED], São Paulo/SP, neste ato representada por seu representante legal abaixo assinado, doravante denominada “Requerente”;

GUILHERME SAHADE, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o n.º [REDACTED], portador da cédula de identidade RG n.º [REDACTED], residente e domiciliado na [REDACTED], São Paulo/SP, doravante denominado “Requerente-Fiador”;

ITAPEVI MALL ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTER SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [REDACTED], com endereço na [REDACTED] São Paulo/SP, neste ato representada por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de Compromissária-Garantidora;

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 n.º 5.172/1966 (Código Tributário Nacional, CTN), na Lei n.º 13.988/2020, no art. 10-C, da Lei n.º 10.522/2002, na Portaria PGFN n.º 9.917/2020 e na Portaria PGFN n.º 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 dos Requerentes, a redução de litígios e o cumprimento do plano de recuperação judicial nos autos do processo nº [REDACTED], em trâmite perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca da Capital - São Paulo/SP.

1.2. O passivo fiscal dos Requerentes é composto pelos créditos inscritos em Dívida Ativa da União e do FGTS ("Dívida Ativa") 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) a situação econômica das Requerentes; b) a necessidade de viabilizar a superação da sua situação transitória de crise; c) o deferimento do processamento da Recuperação Judicial nos autos do processo n.º 1085316-86.2022.8.26.0100; d) os valores envolvidos, a situação das dívidas e o *rating* D da Requerente principal, serão concedidas as seguintes condições para adimplemento da Dívida Transacionada, discriminadas em tabela constante do Anexo II:

2.1.1. Desconto máximo de 70% (setenta por cento) a cada uma das CDAs, vedada a redução do montante principal, sendo o desconto aplicado de forma proporcional sobre os acréscimos legais (multa, juros e encargos);

2.1.2. Pagamento da Dívida Transacionada de natureza não previdenciária ("Dívida Transacionada – Demais Débitos") em 120 (cento e vinte) prestações mensais, escalonadas na forma discriminada no Anexo II;

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

2.2. O valor de cada parcela será acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais, acumulada mensalmente, calculados a partir do mês subsequente ao da consolidação



até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado;

2.3. Os pagamentos serão efetuados até o último dia útil de cada mês, por meio de DARF emitida pelos Requerentes através da plataforma REGULARIZE, sendo o primeiro no mês da assinatura do presente acordo de transação;

2.4. O prazo máximo previsto para pagamento será de 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;

2.5. 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;

2.6. A formalização da Transação constitui ato inequívoco de reconhecimento, pelos Requerentes, da Dívida Transacionada;

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

3. DAS GARANTIAS

3.1. Os Requerentes oferecem como garantia da Transação: (i) 02 (dois) terrenos urbanos localizados no Bairro Santa Rita, Km 40 da Estrada de Ferro Sorocabana (atual Fepasa), no Município de Itapevi, SP, matriculados sob os nº [REDACTED] (CRI/Itapevi-SP), com área total de 24.298,40 m², de propriedade de Itapevi Mall Administradora de Shopping Center SPE Ltda, acima qualificada como Compromissária-Garantidora, avaliados conjuntamente em [REDACTED] (valor venal de mercado); e (ii) fiança pessoal neste ato constituída pelo sócio Guilherme Sahade, acima qualificado, limitada ao valor do saldo da transação no caso de rescisão do acordo;

3.2. No prazo de 30 (trinta) dias da assinatura do presente termo, os Requerentes comprometem-se a formalizar a penhora dos imóveis listados na cláusula 3.1 nos autos da Execução Fiscal nº [REDACTED], em trâmite na 1ª Vara Federal de Execuções Fiscais da Seção Judiciária de São Paulo-SP;

3.3. A garantia deverá ser mantida até o total cumprimento da Transação, momento em que será considerada liberada, mediante concordância da Fazenda Nacional nos autos



da Execução Fiscal referida no item 3.2, observadas as regras relativas à alienação dos bens dados em garantia, previstas na cláusula 4 do presente termo;

3.4. Além das garantias constantes da cláusula 3.1, a formalização do presente acordo implica na 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.

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

4.1 Os bens imóveis referenciados na cláusula 3.1 poderão ser objeto de alienação pelos Requerentes, mediante prévia anuência da Fazenda Nacional;

4.2 A alienação dos imóveis listados na cláusula 3.1, livres de quaisquer ônus para o adquirente, fica condicionada à inclusão da Fazenda Nacional como interveniente anuente do contrato de compra e venda, sendo que o valor correspondente a 80% (oitenta por cento) do montante arrecadado com a alienação deverá ser destinado à quitação das parcelas vincendas da presente transação, limitado ao saldo devedor atualizado das referidas parcelas no momento da alienação.

4.3 Os Requerentes anuem com a utilização do sistema COMPREI, nos termos da Portaria PGFN/ME nº 3.050/2022 e pela Instrução Normativa CGR nº 40/2022, para eventual alienação dos bens penhorados em Execuções Fiscais.

5. DOS LITÍGIOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS

5.1 Os Requerentes reconhecem e confessam, de forma irrevogável e irretroatável, 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;

5.2. Expressa e irrevogavelmente, os Requerentes desistem das impugnações ou dos recursos interpostos, e das ações judiciais que tenham por objeto a Dívida Transacionada e, cumulativamente, renunciam a quaisquer alegações de direito, atuais ou futuras, sobre as quais se fundam a discussão judicial, incluídas as coletivas, ou recursos que tenham por objeto a Dívida Transacionada, o que deverá ser feito por meio de requerimento de extinção do respectivo processo com resolução de mérito, nos termos da alínea "c" do inciso III do caput do art. 487 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil;



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

5.4. Em até 60 (sessenta) dias após a assinatura deste termo, os 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.

6. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. A Fazenda Nacional obriga-se a:

6.1.1. Apresentar ao juízo da recuperação judicial o valor atualizado das dívidas inscritas, inclusive do FGTS, e os instrumentos de negociação disponíveis;

6.1.2. Colaborar com o juízo da recuperação judicial, com o representante do Ministério Público e com o administrador judicial, prestando informações que demonstrem a viabilidade ou inviabilidade do plano de recuperação, inclusive em relação aos créditos não sujeitos à recuperação judicial, especialmente no que se refere ao equacionamento do passivo fiscal e do FGTS e à perspectiva de adimplemento das obrigações tributárias e sociais correntes;

6.1.3. Presumir a boa-fé dos Requerentes em relação às declarações prestadas no momento da formalização da transação;

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

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

6.2. Os 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.** Não utilizar a Transação de forma abusiva ou com a finalidade de limitar, falsear ou prejudicar de qualquer forma a livre concorrência ou a livre iniciativa econômica;
- 6.2.3.** Declarar que não 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;
- 6.2.4.** Declarar que não alienaram ou oneraram bens ou direitos com o propósito de frustrar a recuperação dos créditos inscritos;
- 6.2.5.** Declarar que as informações cadastrais, patrimoniais e econômico-fiscais prestadas à administração tributária são verdadeiras e que não foram omitidas informações quanto à propriedade de bens, direitos e valores;
- 6.2.6.** Autorizar o acesso da Fazenda Nacional às suas declarações e escritas fiscais;
- 6.2.7.** Manter regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;
- 6.2.8.** Não distribuir dividendos aos acionistas acima do mínimo legal;
- 6.2.9.** Regularizar, no prazo de 90 (noventa) dias, os débitos que vierem a ser inscritos em Dívida Ativa ou que se tornarem exigíveis após a formalização da Transação;
- 6.2.10.** Não alienar, no curso da Transação, bens ou direitos próprios que possam inviabilizar ou reduzir significativamente a capacidade de pagamento dos compromissos assumidos neste termo, sem proceder à devida comunicação à Fazenda Nacional, bem como demonstrar a ausência de prejuízo ao cumprimento das obrigações contraídas com a celebração da transação em caso de alienação ou de oneração de bens ou direitos integrantes do respectivo ativo não circulante, exceto se a alienação decorrer do cumprimento do plano de recuperação judicial homologado.
- 6.2.11.** 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.



7. HIPÓTESES DE RESCISÃO

7.1. Implicará rescisão da Transação:

7.1.1. A falta de pagamento de 6 (seis) parcelas consecutivas ou de 9 (nove) parcelas 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, das Requerentes;

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, pelos 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;

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 dos Requerentes como forma de fraudar o cumprimento da Transação;

7.1.12. A comprovação de que os 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 os 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;

7.1.14. A extinção sem resolução do mérito ou a não concessão da recuperação judicial;

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; e

7.2.3. A faculdade de a Fazenda Nacional requerer a convolação da recuperação judicial em falência;

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. Os Requerentes serão notificados sobre a incidência de alguma das hipóteses de rescisão da Transação, por meio eletrônico, através do endereço eletrônico cadastrado da plataforma REGULARIZE;

7.5. Os 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 aos 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. Os Requerentes serão notificados da decisão por meio da plataforma REGULARIZE, sendo-lhes 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, pelos Requerentes, de qualquer ação judicial cujo objeto coincida total ou parcialmente com a irresignação;

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

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

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

8. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1 A celebração do presente acordo de transação não dispensa o recolhimento das obrigações tributárias correntes devidas pelos Requerentes, nem mesmo o cumprimento das obrigações acessórias dependentes da obrigação principal;



- 8.2.** A celebração desta transação não impede a regular incidência de juros, pelo índice legal vigente para a atualização dos créditos tributários da União, sobre os débitos inscritos em Dívida Ativa;
- 8.3.** O presente termo de transação individual não pode implicar na redução do montante principal do crédito inscrito em Dívida Ativa;
- 8.4.** A Transação foi autorizada na forma prevista nos artigos 44 a 47 da Portaria PGFN no 9.917/2020 (SEI nº 19839.000896/2024-88) e começa a produzir efeitos na data de sua assinatura pelas Partes;
- 8.5.** Fica eleito o foro da Seção Judiciária de São Paulo para dirimir questões relativas ao presente termo de Transação;
- 8.6.** Os casos omissos observarão o disposto nas Portarias PGFN 2.382/2021 e 6.757/2022.

9. DOS ANEXOS

- 9.1.** São parte integrante da Transação os seguintes Anexos:

Anexo I: Relação das Certidões de Dívida Ativa incluídas na Transação;

Anexo II: Plano de pagamento acordado;

Anexo III: Matrículas e Avaliação dos imóveis oferecidos em garantia.

São Paulo, 16 de abril de 2024.

LEANDRO MORAIS
GROFF [REDACTED] Assinado de forma digital por LEANDRO MORAIS GROFF [REDACTED]
Dados: 2024.04.19 11:25:38 -03'00'

Leandro Moraes Groff
Procurador da Fazenda Nacional



Debora Martins de Oliveira
Procuradora da Fazenda Nacional

GABRIEL AUGUSTO LUIS
TEIXEIRA
GONCALVES [REDACTED] Assinado de forma digital por GABRIEL AUGUSTO LUIS TEIXEIRA GONCALVES [REDACTED]
Dados: 2024.04.25 00:01:39 -03'00'

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

GUILHERME SAHADI [REDACTED] Assinado de forma digital por GUILHERME SAHADI [REDACTED]
Dados: 2024.04.23 14:47:24 -03'00'

GS2 REALTY LTDA – Em Recuperação Judicial



GUILHERME
SAHADE

Assinado de forma digital por
GUILHERME SAHADE
Dados: 2024.04.23 14:47:54 -03'00'

GS2 CONSTRUTORA LTDA

GUILHERME
SAHADE

Assinado de forma digital por
GUILHERME SAHADE
Dados: 2024.04.23 14:48:31 -03'00'

AGROPECUÁRIA GMR LTDA – ME

GUILHERME
SAHADE

Assinado de forma digital por
GUILHERME SAHADE
Dados: 2024.04.23 14:48:56 -03'00'

GUILHERME SAHADE
Requerente-Fiador

GUILHERME
SAHADE

Assinado de forma digital por
GUILHERME SAHADE
Dados: 2024.04.23 14:49:20 -03'00'

ITAPEVI MALL ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTER SPE LTDA
Compromissária-Garantidora