

Fls.

Processo: 0003794-11.2006.8.19.0003 (2006.003.003726-9)

Classe/Assunto: Procedimento Ordinário - Cobrança  
Autor: CONDOMINIO GERAL DO BRACUHY  
Réu: LETRA S/A - CRÉDITO IMOBILIÁRIO  
Representante Legal: JOSÉ EDUARDO DE OLIVEIRA PENNA

---

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz  
Ivan Pereira Mirancos Junior

Em 18/12/2012

### Sentença

Trata-se de ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença, proposta por CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY em face de LETRA S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO. Acordo realizado às fls. 414/426. É o relatório. Decido. Tendo em vista que as partes chegaram a um acordo, conforme verifica-se às fls. 414/426, e considerando que não há óbice à sua homologação, deve o mesmo ser homologado. Ante o exposto, HOMOLOGO O ACORDO DE FLS. 414/426 para que surta os seus regulares efeitos de direito e, via de consequência, JULGO EXTINTO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, com fulcro no art. 269, III do CPC. Despesas processuais e honorários advocatícios conforme pactuado e na sua falta, nos termos do artigo 26 do CPC. Com o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se. P.R.I.

Angra dos Reis, 18/12/2012.

**Ivan Pereira Mirancos Junior - Juiz Titular**

---

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Ivan Pereira Mirancos Junior

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_



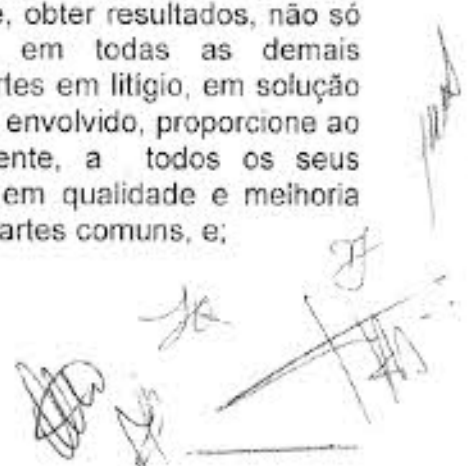
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS - RJ.

PROCESSO nº 2006.003.003726-9

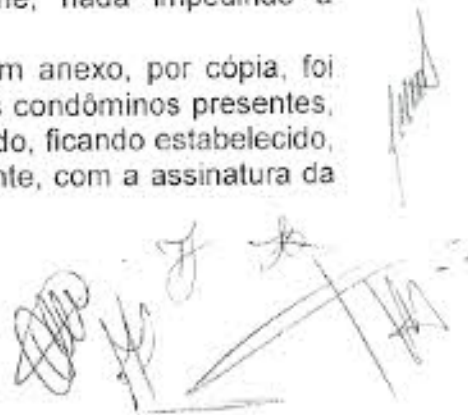
**CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY, a seguir chamado de condomínio,** representado por seus atuais Síndicos, conforme cópia da respectiva Assembléia, realizada em 21/07/2012, nos autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais, que ora se encontra em fase de **EXECUÇÃO DO JULGADO**, - Processo acima indicado, que perante este MM. Juízo move em face de **LETRA S.A CRÉDITO IMOBILIÁRIO** (atualmente com a denominação de **IMOBILIÁRIA LETRA S.A.**, conforme cópia da Ata que alterou sua denominação social), **EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS E PARTICIPAÇÕES BAPA S.A.** e **IMOBILIARIA SANTA RITA S.A.**, ambas representadas por seus diretores, todas assistidas por seus respectivos advogados, a seguir chamadas de **GRUPO LETRA** vêm expor para ao final requerer o que se segue:

- 01 - Considerando que o Condomínio tem interesse em utilizar parte da área denominada "hípica" de propriedade do GRUPO LETRA para construção de um novo sistema de abastecimento d'água devido a insuficiência do atual sistema;
- 02 - Considerando que o Condomínio tem também interesse em utilizar parte da mesma área denominada "hípica" para a construção de um clube para uso de seus membros além de uma sede definitiva;
- 03 - Considerando que o Condomínio tem interesse em ver solucionadas todas as demandas que envolvem as empresas do GRUPO LETRA (empresas lideradas pela executada, **Imobiliária Letra S.A.**), de forma a, efetivamente, obter resultados, não só neste processo, bem como em todas as demais demandas que envolvem as partes em litígio, em solução que, além do aspecto financeiro envolvido, proporcione ao Condomínio e, conseqüentemente, a todos os seus condôminos um efetivo ganho em qualidade e melhoria em aspectos que envolvem as partes comuns, e;

RECIBO 0002 2012061605 13/12/12 10:04 372259-9 01/12/12



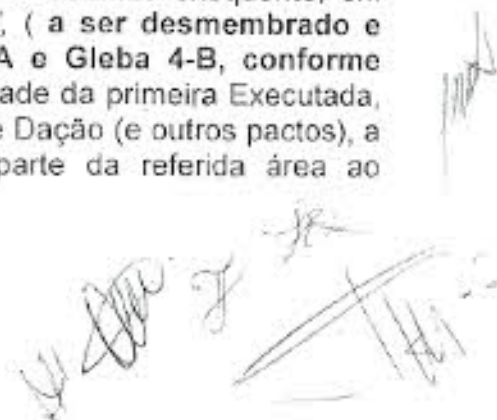
- 04 - Considerando, que as Empresas executadas, da mesma forma, estão igualmente interessadas em solução, via da qual obtenha a quitação total de seus débitos, e mais, que venha a contribuir para o aprimoramento do empreendimento denominado **Porto Marina Bracuhy**, que foi pelas mesmas planejado e implantado,
- 05 - Considerando que o imóvel denominado hipica encontra-se penhorado a favor de credor de empresa do GRUPO LETRA o que impossibilitaria a dação imediata da área necessária ao Condomínio;
- 06 - Considerando no entanto que o GRUPO LETRA possui área sobre a qual não incide o citado ônus e que portanto pode ser utilizada para dação imediata para posterior permuta pela área desejada;
- 07 - vêm dizer a V. Exa. que transigiram, para por fim, não somente ao presente processo, bem como a todas as demandas que se encontram em curso perante este MM. Juízo, na forma das cláusulas e condições que seguem, para a devida apreciação de V. Exa., requerendo, desde já, a devida **homologação por sentença**, para a extinção de todos os processos que são relacionados, com o julgamento do mérito, para posterior baixa e arquivamento, tudo como segue.
- 08 - Inicialmente, esclarecem as partes, que o acordo ora apresentado a V. Exa., foi, anteriormente, submetido à apreciação dos Condôminos, em Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio exequente, com a proposta de ser realizada uma **DAÇÃO EM PAGAMENTO**, mediante a qual as Empresas executadas receberão a total quitação de seus débitos condominiais, não só os constantes desta Execução, bem como de todos os demais débitos de mesma natureza, tanto os ajuizados, bem como os não ajuizados, conforme as planilhas emitidas pelo Condomínio e que ora são apresentadas, dação esta que terá por objeto inicial o imóvel de propriedade da primeira Executada, designado como **Gleba 02 da Área 40** do Loteamento Porto Bracuhy, objeto da **Matrícula nº 15.816**, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Angra dos Reis, imóvel já penhorado nestes autos e avaliado pelo valor de R\$ 1.600.000,00 ( um milhão e seiscentos mil reais), o que foi devidamente homologado. Este imóvel, salvo a penhora em favor do Condomínio, acima mencionada, e dividas de IPTU se encontra totalmente livre e desembaraçado de qualquer outro ônus ou gravame, nada impedindo a transação entre as partes.
- 09 - Na A.G.E. realizada, cuja Ata, já registrada, segue em anexo, por cópia, foi aprovada, pela ampla maioria dos condôminos presentes, a proposta da celebração do acordo, ficando estabelecido, ainda, que o Condomínio exequente, com a assinatura da





Escritura Pública assumirá a obrigação de arcar com o pagamento dos débitos fiscais de IPTU incidentes sobre o mesmo imóvel, que na presente data alcançam o valor de R\$ 2.341.280,98, conforme planilha expedida pelo Município, na qual estão incluídas parcelas já prescritas, que serão objeto de impugnação, pelo Condomínio, quando o cumprimento de tal obrigação se tornar devida.

- 10 - Ocorre que, como considerado acima, muito embora, a dação em pagamento da área indicada solucione o aspecto financeiro da questão, deverá ser consignado na escritura pública que será lavrada, que a dação conterà diversas condições, tais como a futura permuta por parte ( **a ser desmembrado e identificado como Gleba 4-A e Gleba 4-B, conforme planta em anexo**) de um outro imóvel de propriedade da primeira Executada, designado por Gleba 04 da Área 40, objeto da Matrícula 2825 do Cartório do Registro de Imóveis do 1º Ofício desta Comarca, área conhecida como "terreno da hípica", local onde o Condomínio exequente se encontra instalado, de forma precária, com a concordância da Executada. Além desta condição, também ficará consignadas na escritura, para posterior registro, cláusulas de inalienabilidade e restrição à edificação de benfeitorias, que dependerão, sempre, da prévia concordância da primeira Executada, sendo tais cláusulas irrevogáveis e irretroatáveis. A escritura mencionada deverá ser assinada no prazo 30 dias, após a homologação deste acordo, devendo as Empresas executadas providenciarem as Certidões necessárias.
- 11 - Tais cláusulas restritivas em relação à área dacionada se justificam, tendo em vista o interesse das partes na permuta da área dacionada por parte do "**terreno da hípica**", ao qual será desmembrado e identificado como **gleba 4-A e Gleba 4-B da área 40**, conforme planta em anexo, permuta que será concretizada no prazo máximo de 36 meses, tão logo seja este último imóvel liberado do gravame contido em sua Matrícula, constante de uma penhora realizada por Estaleiros Arena Ltda., como se verifica do contido em sua Matrícula, como é do expresse conhecimento das partes e como se demonstra mediante a juntada de cópia de Certidão atualizada, expedida pelo Cartório do respectivo Registro.
- 12 - Ajustam, ainda, as partes, que até que seja celebrada a permuta, conforme acima previsto, de modo a viabilizar, sem mais demora, a expansão das atividades do Condomínio exequente, em parte dos "**terrenos da hípica**", ( **a ser desmembrado e identificado como Gleba 4-A e Gleba 4-B, conforme planta em anexo**) de propriedade da primeira Executada, na mesma Escritura Pública de Dação (e outros pactos), a Empresa executada cederá parte da referida área ao

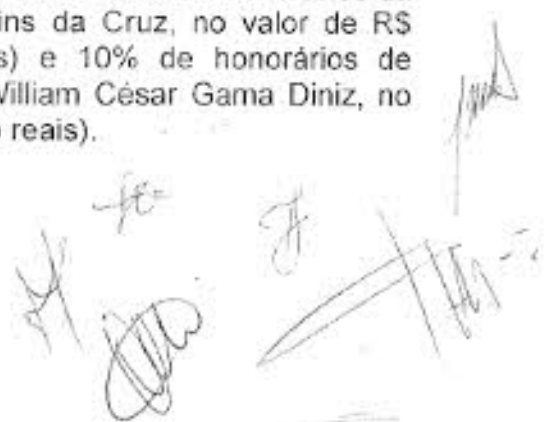


Condomínio exequente, sob o regime de **Comodato**, nos termos do estabelecido no Código Civil Brasileiro, comodato este que será celebrado pelo prazo inicial de 30 (trinta) anos, com previsão de prorrogação por um segundo e igual período de 30 (trinta) anos, de forma que o Condomínio possa dar início à execução das obras previstas para serem implantadas na parte dos "terrenos da hípica", ( a ser desmembrado e identificado como **Gleba 4-A e Gleba 4-B, conforme planta em anexo**), basicamente com a implantação de novas faixas de rolamento para melhoria nas vias de acesso ao Condomínio, próximas à Portaria principal, construção de uma nova Estação de Captação e Tratamento de Água, construção de uma nova sede para o Condomínio Geral do Bracuhy e um clube condominial.

13 - A parte da área do "terreno da hípica", que será cedida em **Comodato** está representada na planta e Memorial Descritivo em anexo, identificadas como **gleba 4-A e gleba 4-B da área 40**, elaborada pelo Agrimensor Ivanildo Torquato Libório, inscrito no CREA-RJ sob o nº5590 TD/RJ, estabelecido à Praça Lopes Trovão, nº40., sala fundos, Centro, Angra dos Reis-RJ, CEP nº 23.900-000, documentos que, assinados pelas partes, passam a fazer parte integrante deste documento, como se aqui se encontrassem integralmente transcritos, sendo certo que também integrarão a Escritura que será assinada pelas partes. Na planta e memorial descritivo em anexo, está assinalada, descrita e caracterizada a área objeto do **Comodato**, com todas as suas medidas, características, confrontações e a sua área total, estando assinaladas a faixa de proteção marginal do Rio Bracuhy, *non aedificandi*, as novas vias de acesso ao Condomínio, junto à Guarita Principal, bem como a localização da sede da hípica, atualmente ocupada pela administração do Condomínio, demais edificações existentes, bem como a área de propriedade do Município de Angra dos Reis, que não faz parte das negociações entre as partes e que deverá ser protegida por cerca, para evitar uso indevido da mesma.

14 - O presente acordo engloba, além deste processo, os que seguem abaixo relacionados:

a) Processo nº 2006.003.003726-9, em execução, no valor de R\$ 42.302,13 (quarenta e dois mil trezentos e dois reais e treze centavos), acrescido de 10% dos honorários da fase de conhecimento, pertencente ao Dr. Adilson Martins da Cruz, no valor de R\$ 3.845,00 (três mil oitocentos e quarenta e cinco reais) e 10% de honorários de sucumbência da fase de execução pertencente ao Dr. William César Gama Diniz, no valor de R\$3.845,00 (três mil oitocentos e quarenta e cinco reais).



b) Processo 002613-54.2010.8.19.0003 ( POUSSADA PORTO MARINA BRACUHY), ao qual tramita na 1º vara cível desta comarca com o valor da execução em R\$56.549,37 (cinquenta e seis mil quinhentos e quarenta e nove reais e trinta e sete centavos), mais 10% dos honorários de sucumbência da fase de execução pertencente ao atual patrono no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais). Ao qual será peticionado pelas partes nos autos competente para ser Homologado e dado baixa na vara competente.

c) Processo 0021767-37.2010.8.19.0003 (Letra S.A e BBC – banco brasileiro Comercial), ao qual se encontra na 1º vara cível desta comarca com valor de execução em R\$ 29.640,78 (vinte e nove mil seiscientos e quarenta reais e setenta e oito centavos), mais 10% dos honorários de execução do acordo realizado e 10% da fase de execução no valor de R\$ 5.388,00 (cinco mil trezentos e oitenta e oito reais) em favor do atual patrono. Ao qual será peticionado pelas partes nos autos competente para ser Homologado e dado baixa na vara competente.

d) Processo 0022094-79.2010.8.19.0003 ( Imobiliária Santa Rita ), ao qual se encontra na 1º vara cível dessa comarca com valor do débito em R\$ 26.490,32 (vinte e seis mil quatrocentos e noventa reais e trinta e dois centavos), mais 10% de honorários de sucumbência fixados na sentença no valor de R\$ 2.549,00 (dois mil quinhentos e quarenta e nove reais), em favor do atual patrono. Ao qual será peticionado pelas partes nos autos competente para ser Homologado e dado baixa na vara competente.

e) Processo 2006.003.003712-9 que tramita na 2º vara cível desta comarca ( em apenso a presente execução), em execução dos honorários de sucumbência do Dr. Adilson Martins da Cruz, ex - patrono do exequente, no valor de R\$ 1.470,00 (hum mil quatrocentos e setenta reais).

f) Processo 2006.003.003727-0 que tramita na 2º vara cível desta comarca movido em face de Empreendimentos Hoteleiros e Participações BAPA em tramite nesta Vara, em fase de Execução, no valor de R\$ 425.330,62 (quatrocentos e vinte e cinco mil trezentos e trinta reais e sessenta e dois centavos), acrescido da parcela correspondente a 50% dos honorários de sucumbência da fase de conhecimento pertencente ao Dr. Adilson Martins da Cruz, conforme fixado pelo Juízo no valor de R\$19.333,53 (dezenove mil trezentos e trinta e três reais e cinquenta e três centavos), Ao qual será peticionado pelas partes nos autos competente para ser Homologado e dado baixa na vara competente.

15 - Além dos valores constantes dos processos acima indicados, o presente acordo integra a totalidade dos débitos não ajuizados, incluídos na planilha da relação dos imóveis de propriedade das Empresas executadas, estando incluídas no presente acordo todas as obrigações condominiais até as cotas devidas pelo mês de DEZEMBRO de 2012, conforme relação que segue em anexo, devidamente assinada por todas as partes.



16 - Os honorários de sucumbência dos advogados do Condomínio Exequente, tanto o atual, assim como do anterior integram o presente acordo, e será pago pelo próprio Condomínio exequente, devendo ser debitado do executado no eventual crédito obtido com os benefícios de redução dos valores do IPTU.

17 - As despesas e os honorários do leiloeiro, devidos nesta Execução, também serão suportados pelo Condomínio Exequente, que pagará tais verbas diretamente ao leiloeiro, devendo ser debitado do executado no eventual crédito obtido com os benefícios de redução dos valores do IPTU).

18 - Os honorários advocatícios decorrentes de eventuais ajustes celebrados entre as partes e seus respectivos patronos, serão suportados pelas partes contratantes.

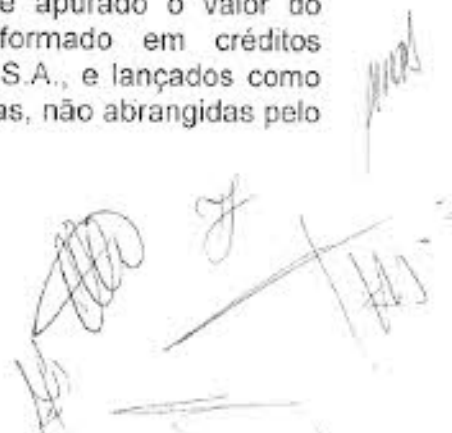
19 - Na hipótese de, por qualquer razão, não ser assinada a escritura mencionada nesta peça, a presente execução e assim como as demais, prosseguirão normalmente e os débitos não ajuizados serão objeto de cobrança.

20 - Com o cumprimento do presente acordo o Condomínio Exequente dará total quitação às Empresas executadas, devendo ser extintos todos os processos acima relacionados, bem como deverão ser emitidas as respectivas Declarações Negativa de Débitos Condominiais, para cada um dos imóveis constantes da planilha em anexo.

21 - Todas as penhoras já levadas ao Registro de Imóveis em favor do Condomínio exequente deverão ser canceladas, mediante a expedição de Ofícios deste Juízo, o que desde já se requer, uma vez cumprido o acordo.

22 - As custas judiciais remanescentes dos processos abrangidos pelo presente acordo serão suportadas pelas Empresas Executadas.

23 - Com relação a Eventuais reduções ou benefícios, que resultem em abatimento do débito de IPTU, após descontadas todas as despesas, tais como custas e honorários, o valor resultante de tais benefícios deverá ser rateado em partes iguais, 50% para o Condomínio exequente e 50% para a primeira executada, até o limite de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sendo que apurado o valor do percentual da primeira executada, será o mesmo transformado em créditos condominiais que serão atribuídos aos imóveis do grupo Letra S.A., e lançados como crédito em seu favor, para quitação das taxas condominiais futuras, não abrangidas pelo presente acordo.



24 - Os créditos a que acima se fez referência, não são passíveis de negociações, empréstimos, doações ou transferências a qualquer título, em favor de terceiros e não poderão ser utilizados para quitar parcelas de condomínio de um único imóvel, tendo em vista que serão compensados proporcionalmente ao número de pontos de cada um dos respectivos imóveis que pertencerem as empresas do Grupo Letra S.a.

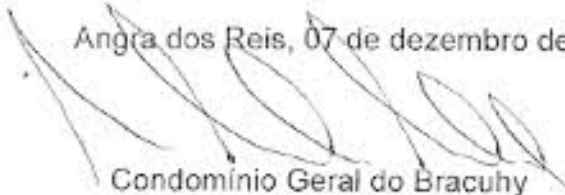
25 - Em decorrência deste acordo e com sua homologação, o Condomínio exequente, com a concordância da parte ré, formulará petição conjunta de desistência, dirigida ao Exmo. Sr. Dr. Juiz Federal da Subseção da Justiça Federal em Angra dos Reis – RJ, para que seja extinta, com julgamento do mérito, a **Ação de Usucapião - Processo de nº 0000423-72.2011.4.02.5111**, que tem seu curso na referida Vara Federal, arcando cada parte com os honorários de seus respectivos advogados.




26 - Com o presente acordo ficarão extintas, também, as Ações de Reintegração de Posse movidas pela Letra S.A., em face do Condomínio Geral do Bracuhy que tramita na 1º e 2º vara cível de Angra dos Reis, através dos **Processos nºs. 0004430-64.2012.8.19.0003 e 0004429-79.2012.8.19.0003**, arcando cada parte com os honorários de seus advogados, e cada uma das partes com as custas já dispendidas. Ao qual será peticionado pelas partes nos autos competente para ser Homologado e dado baixa na vara competente.

Assim, diante de todo o exposto, requerem de V. Exa. a homologação do presente acordo, e uma vez assinada a escritura decorrente do mesmo, sejam expedidos os Ofícios ao Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, para cancelamento das penhoras em favor do Condomínio exequente, acaso existentes nas Matrículas dos imóveis abrangidos pelo acordo e, finalmente, com a assinatura da escritura prevista, comprovando o integral cumprimento do que foi ajustado, seja determinado o arquivamento e baixa de todos os processos relacionados e abrangidos pela transação realizada.

Termos em que,  
PP. Deferimento.

Angra dos Reis, 07 de dezembro de 2012

  
Condomínio Geral do Bracuhy  
Sindico Administrativo Jurídico



*Francisco José Thurler Teles*

Condomínio Geral do Bracuhy  
Sindico Financeiro

*[Signature]*

Condomínio Geral do Bracuhy  
Sindico Operacional

*[Signature]*  
William César Gama Diniz  
OAB.RJ 138524

Imobiliária Letra S.A  
Sucessora de Letra S.A. – Crédito Imobiliário

*[Signature]*

Imobiliária Santa Rita S.A.

Pousada Porto Marina Bracuhy

Empreendimentos Hoteleiros e Participações BAPA S.A.

*[Signature]*  
Edgard Saboya  
OAB/RJ nº 40.966

*[Signature]*  
Claudio Nunes Santiago  
OAB/RJ nº 4.263

