



Cobrança - Julio Casas Imóveis <cobranca@juliocasas.com.br>

Fwd: Negociação de aluguel: R.Porphyrio Loureiro nº90

1 mensagem

Financeiro2 - Julio Casas Imóveis <financeiro2@juliocasas.com.br>

Para: Cobrança - Julio Casas Imóveis <cobranca@juliocasas.com.br>

Cc: Mariana Adm - Julio Casas Imóveis <gestoraadministrativo@juliocasas.com.br>

9 de abril de 2020 08:35

Helena,

Esse caso o inquilino tratou diretamente com a proprietária.  
Por gentileza fazer o boleto para o inquilino.

Atenciosamente,



----- Forwarded message -----

De: Maria Helena Millego <[mariahelenamillego@hotmail.com](mailto:mariahelenamillego@hotmail.com)>

Date: qua., 8 de abr. de 2020 às 18:33

Subject: Re: Negociação de aluguel: R.Porphyrio Loureiro nº90

To: Financeiro2 - Julio Casas Imóveis <financeiro2@juliocasas.com.br>

Confirmado

Enviado do meu iPhone

Em 8 de abr de 2020, à(s) 5:34 PM, Financeiro2 - Julio Casas Imóveis <financeiro2@juliocasas.com.br> escreveu:

Prezada Maria Helena, boa tarde

Devido as circunstâncias, estou enviando abaixo no corpo deste email, a autorização da proposta feita pelo inquilino do imóvel citado no assunto deste email, conforme informado.

Peco por gentileza, ler e responder informando se está de acordo.

Permaneço a disposição.

## AUTORIZAÇÃO

**MARIA HELENA MILLEGO**, brasileira, portadora do RG nº 5.495.576 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 074.306.108-03, residente e domiciliada na Rua Vicente Funes Marins nº 62, Jardim Santa Rosalia, Sorocaba/SP, **AUTORIZA** a **JÚLIO CASAS IMÓVEIS CONSULTORIA E VENDAS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.952.458/0001-40, e no CRECI sob n.º J-14.717-3, com sede estabelecida na Rua Clodomiro Paschoal nº 187 – Jardim Paulistano –

Sorocaba/SP, referente ao Contrato de Locação Não Residencial do imóvel localizado na Rua Porphyrio Loureiro nº 90 – Jardim Santa Rosa – Sorocaba/SP, nos termos a seguir indicados:

Considerando que:

"i" – Estamos diante do estado de Calamidade Pública decretado por meio do Decreto Legislativo nº 6, de 2020 em função da Pandemia Mundial causada pelo COVID-19, conhecido como novo Coronavírus;

"ii" - demonstrada a imprevisibilidade da pandemia e do alto grau de prejudicialidade financeira à LOCATÁRIA solicitou à LOCADORA a repactuação dos aluguéis com vencimento em **10 de abril de 2020, 10 de maio de 2020, 10 de junho de 2020 e 10 de julho de 2020** e esta por sua vez, prontamente se propôs a colaborar para solucionar a questão por meio de uma composição amigável, tendo como princípios norteadores a boa fé e equilíbrio contratual econômico para ambas as partes.

1) Ante aos fatos indicados nos considerandos retro entabulados, o LOCADOR autoriza que, excepcionalmente e exclusivamente, os aluguéis com vencimento em **10 de abril de 2020, 10 de maio de 2020, 10 de junho de 2020 e 10 de julho de 2020**, sejam pagos pelo LOCATÁRIO da seguinte forma:

- 1.1. O pagamento do valor parcial de 50% (cinquenta por cento) igual ao valor de **R\$3.912,60** (três mil novecentos e doze reais e sessenta centavos) e as despesas decorrentes ao uso do imóvel como IPTU, água e luz, sendo concedido um abono de **R\$3.912,60** que corresponde a 50% (cinquenta por cento) do valor integral do aluguel, referente ao saldo remanescente.
- 1.2. Pagamento do valor de **R\$1.500,00** (um mil e quinhentos reais) e as despesas decorrentes ao uso do imóvel como IPTU, água e luz, sendo concedido um abono no valor de **R\$6.325,20** (seis mil trezentos e vinte e cinco reais e vinte centavos) e isenção do reajuste anual pelo IGPM referente aos aluguéis com vencimento em **10 de maio de 2020, 10 de junho de 2020 e 10 de julho de 2020**.

Estando os LOCADORES cientes de todos os efeitos legais resultantes desta autorização.

Sorocaba, 08 de abril de 2020.

**LOCADOR:** \_\_\_\_\_

Sem mais,  
Atenciosamente,



✓ Remetente notificado por  
Mailtrack

✓ Remetente notificado por  
Mailtrack



Stephanie Christine (Jurídico) - Julio Casas Imóveis <juridico3@juliocasas.com.br>

---

**Re: Guia para pagamento**

1 mensagem

Maria Helena Millego <[mariahelenamillego@hotmail.com](mailto:mariahelenamillego@hotmail.com)>  
Para: "Stephanie Christine (Jurídico) - Julio Casas Imóveis" <[juridico3@juliocasas.com.br](mailto:juridico3@juliocasas.com.br)>

13 de janeiro de 2020 11:36

,Bom Dia Stephanie,  
Autorizo o pagamento.Quero saber  
O motivo d porque o juiz indeferiu.  
O que ele alegou.  
Obrigada

Enviado do meu iPhone

Em 13 de jan de 2020, à(s) 11:26 AM, Stephanie Christine (Jurídico) - Julio Casas Imóveis <[juridico3@juliocasas.com.br](mailto:juridico3@juliocasas.com.br)>  
escreveu:

Prezada Sra. Maria Helena, bom dia!

Estou entrando em contato para falar sobre o processo que a senhora move em face de Alomar Mendonça, sob o nº 0020416-90.2004.8.26.0602.

Nos foi solicitado o pagamento de duas guias para a interposição do recurso de agravo de instrumento, tendo em vista que o juiz indeferiu o pedido de utilização das medidas coercitivas para que o devedor efetue o pagamento, as guias são no valor de R\$276,10 e R\$20,62, a senhora autoriza que nós realizarmos o pagamento e descontarmos no repasse do aluguel da senhora ou a senhora prefere que eu envie as guias e a senhora realize o pagamento? Fico no aguardo.

Att.,



Remetente notificado por  
Mailtrack



Juridico - Julio Casas Imóveis &lt;juridico@juliocasas.com.br&gt;

**RES: Locação Rua Prophyrio Loureiro nº 90**

1 mensagem

**Carlos Andre** <carlos.lanna@terra.com.br>  
Para: Juridico - Julio Casas Imóveis <juridico@juliocasas.com.br>

30 de novembro de 2016 19:43

Boa tarde Srta.Bianca!

Obrigado pelo rápido retorno. Contraproposta aceita, com o abono de R\$1.100,00 por 12 meses com primeiro pagamento agora, em 10/12.

Aguardo então, o envio de nova boleta de cobrança.

Agradeço seu empenho neste assunto, e em especial à Sra.Maria Helena e filhas pela compreensão, e concessão do abono neste momento crítico da economia.

Att,

Carlos André.

**De:** Juridico - Julio Casas Imóveis [mailto:juridico@juliocasas.com.br]

**Enviada em:** quarta-feira, 30 de novembro de 2016 15:47

**Para:** Carlos Andre <carlos.lanna@terra.com.br>

**Assunto:** Re: Locação Rua Prophyrio Loureiro nº 90

Prezado Carlos, boa tarde.

A proprietária apresentou como contra proposta a concessão de abono no valor R\$1.100,00 pelo período de 12 meses.

Aguardo seu retorno.

Att



Em 30 de novembro de 2016 11:58, Juridico - Julio Casas Imóveis <juridico@juliocasas.com.br> escreveu:

Bom dia Carlos.

Levarei a nova proposta para a proprietária. Assim que tiver retorno, avisarei.

Att.,



Em 30 de novembro de 2016 11:33, Carlos Andre <carlos.lanna@terra.com.br> escreveu:

Bom dia Srta.Bianca!

Eu estava em viagem, desculpe a demora em retornar.

Agradeço antecipadamente pelo empenho em ajudar nesta questão, e reitero as enormes dificuldades que estamos enfrentando com esta crise.

Nosso objetivo com a ajuda na redução do aluguel, é investir na fachada do imóvel, criando um visual mais atrativo na busca de retorno de vendas.

Acrescento também a informação de que neste período de fim de ano até meados de começo de fevereiro, nossas vendas caem drasticamente, pois os clientes não tem interesse em manter ambiente de obra em suas residências e até os condomínios proíbem obras neste período. Então, aumenta ainda mais a dificuldade em gerar caixa para todos os compromissos.

Peço-lhe a gentileza de apresentar à Sra.Maria Helena uma contraproposta para este pleito pois realmente precisamos desta compreensão neste momento.

Nosso pedido é que ela nos conceda pelo menos R\$ 1.800,00 de desconto pelo período de 1 ano.

Dede já, agradecemos o esforço de todos!

Atenciosamente,

Carlos André.

**De:** Juridico - Julio Casas Imóveis [mailto:[juridico@juliocasas.com.br](mailto:juridico@juliocasas.com.br)]

**Enviada em:** quarta-feira, 30 de novembro de 2016 11:04

**Para:** Carlos Andre <[carlos.lanna@terra.com.br](mailto:carlos.lanna@terra.com.br)>

**Assunto:** Re: Locação Rua Prophyrio Loureiro nº 90

Carlos, bom dia.

Algum retorno quanto a proposta da locatária? Aguardo seu retorno, inclusive com eventual contra proposta para contatar a locadora.

Aguardo.

Att



Em 23 de novembro de 2016 08:33, Juridico - Julio Casas Imóveis <[juridico@juliocasas.com.br](mailto:juridico@juliocasas.com.br)> escreveu:

Prezado Carlos, bom dia.

Tivemos um retorno da proprietária sobre sua proposta de abono, sendo que ela fez a seguinte contra proposta: abono no valor de R\$878,12 pelo período de 6 meses, contado a partir do aluguel com vencimento em 10/12/16 à 10/05/17.

Aguardo seu retorno para darmos andamento na tratativa.

Att.,



Em 17 de novembro de 2016 18:43, Carlos Andre <carlos.lanna@terra.com.br> escreveu:

Boa tarde Bianca!

Agradeço pelo rápido retorno e pronto-atendimento.

Att,

Carlos André.

**De:** Juridico - Julio Casas Imóveis [mailto:[juridico@juliocasas.com.br](mailto:juridico@juliocasas.com.br)]

**Enviada em:** quinta-feira, 17 de novembro de 2016 17:33

**Para:** Carlos Andre <[carlos.lanna@terra.com.br](mailto:carlos.lanna@terra.com.br)>

**Assunto:** Re: Locação Rua Prophyrio Loureiro nº 90

Carlos, boa tarde.

Já falei novamente com a Gabriela e a gestora do departamento para as providências.

Att



Em 12 de novembro de 2016 18:41, Carlos Andre <carlos.lanna@terra.com.br> escreveu:

Srta.Bianca, bom dia!

Espero que todos tenham o entendimento de que o momento é de crise, e que precisamos negociar.

Informo também que não recebemos a cobrança deste mês e que por isto, o pagamento não fora efetuado, portanto, aguardamos o retorno de V.Sas.

Att,

Carlos André.

**De:** Juridico - Julio Casas Imóveis [mailto:[juridico@juliocasas.com.br](mailto:juridico@juliocasas.com.br)]

**Enviada em:** quinta-feira, 10 de novembro de 2016 08:28

**Para:** Carlos Andre <[carlos.lanna@terra.com.br](mailto:carlos.lanna@terra.com.br)>

**Assunto:** Re: Locação Rua Prophyrio Loureiro nº 90

Prezado Carlos, bom dia.

Já apresentamos sua proposta para a proprietária e estamos aguardando retorno.

Att



Em 4 de novembro de 2016 14:34, Carlos Andre <[carlos.lanna@terra.com.br](mailto:carlos.lanna@terra.com.br)> escreveu:

Boa tarde!

Confirmo a solicitação de diminuição do valor do aluguel, conforme os argumentos apresentados anteriormente.

Att,

Carlos André.

**De:** Juridico - Julio Casas Imóveis [mailto:[juridico@juliocasas.com.br](mailto:juridico@juliocasas.com.br)]

**Enviada em:** sexta-feira, 4 de novembro de 2016 12:29

**Para:** Carlos Andre <[carlos.lanna@terra.com.br](mailto:carlos.lanna@terra.com.br)>

**Assunto:** Re: Locação Rua Prophyrio Loureiro nº 90

Carlos, bom dia.

Obrigada pelo envio da matrícula. Iremos fazer a troca do imóvel no contrato então.

Peço por gentileza para confirmar a proposta que será encaminhada para a proprietária: concessão de abono no valor de R\$2.751,25 (40% do valor do aluguel) pelo período de 12 meses.

Lembrando que, dentro desse período de 12 meses pleiteado, haverá o reajuste anual do IGPM em abril/17 para pagamento em maio/17.

Aguardo seu retorno com a devida urgência para envio da proposta para a proprietária.

Att

Em 4 de novembro de 2016 10:26, Carlos Andre <[carlos.lanna@terra.com.br](mailto:carlos.lanna@terra.com.br)> escreveu:

Bom dia!

Também verificamos este fato, e já está sendo resolvido, mas podemos fazer a troca do imóvel sem problemas. Em anexo, segue a nova matrícula.

Caso necessite de novas providências, permaneço à disposição.

Att,

Carlos André.

**De:** Juridico - Julio Casas Imóveis [mailto:[juridico@juliocasas.com.br](mailto:juridico@juliocasas.com.br)]  
**Enviada em:** quinta-feira, 3 de novembro de 2016 16:52  
**Para:** Carlos Andre <[carlos.lanna@terra.com.br](mailto:carlos.lanna@terra.com.br)>; Murillo Juridico3 <[juridico3@juliocasas.com.br](mailto:juridico3@juliocasas.com.br)>  
**Assunto:** Re: Locação Rua Prophyrio Loureiro nº 90

Prezado Carlos, boa tarde.

Para darmos andamento na tratativa do abono pleiteado, solicito a gentileza de seus fiadores apresentarem outro imóvel, tendo em vista que o imóvel constante no contrato (lote 04 - quadra T - Ibiti do Paço), teve ineeficácia da venda decretada por um juiz federal.

Aguardo essa nova matrícula para darmos andamento e formalizarmos a proposta para a locadora.

Att.,

[REDAÇÃO MUDADA]

Em 27 de outubro de 2016 10:53, Carlos Andre <[carlos.lanna@terra.com.br](mailto:carlos.lanna@terra.com.br)> escreveu:

Srta. Bianca, bom dia!

Referente ao valor da locação, precisamos da compreensão da proprietária e dos senhores em avaliar uma redução do valor do aluguel, face às enormes dificuldades que estamos enfrentando em razão da crise econômica no país, em particular em Sorocaba, que tem sofrido milhares de baixas em postos de trabalho, que reduziu drasticamente o consumo das famílias.

Em nosso caso, que comercializamos churrasqueiras e acessórios para áreas gourmets, itens ligados à construção cujos financiamentos foram drasticamente reduzidos, a queda das vendas nos últimos 12 meses foi superior a 50%, e mesmo com grande esforço de divulgação, não estamos conseguindo reverter o quadro.

Fizemos enorme investimento no imóvel, fazendo sua recorrência desde o alicerce, proporcionando grande valorização do mesmo, e a expectativa era de recuperação do investimento em alguns anos, mas até o momento isto não ocorreu devido à queda das vendas nos últimos anos, em especial nos últimos 12 meses. E mesmo com todas estas dificuldades, cumprimos rigorosamente nossas obrigações dos pagamentos da locação, e nunca solicitamos redução dos índices aplicados.

Face ao exposto acima, precisamos da compreensão dos senhores e da proprietária, em reduzir o valor do aluguel em 40% a partir de novembro, pelo prazo de 1 ano, período em que acreditamos que a atividade econômica volte à normalidade.

Coloco-me à disposição de V.Sas. para novos esclarecimentos ou nos reunirmos para reforçar as tratativas.

Antecipadamente, agradeço a atenção dos senhores em atendimento ao solicitado.

Att,

Carlos André

99108.5330

**De:** Juridico - Julio Casas Imóveis [mailto:[juridico@juliocasas.com.br](mailto:juridico@juliocasas.com.br)]  
**Enviada em:** terça-feira, 13 de setembro de 2016 08:27  
**Para:** carlos.lanna@terra.com.br; Juridico3 - Julio Casas Imóveis <[juridico3@juliocasas.com.br](mailto:juridico3@juliocasas.com.br)>  
**Assunto:** Locação Rua Prophyrio Loureiro nº 90

Prezado sr. Carlos bom dia.

Sobre seu pedido de revisão do valor do aluguel, favor apresentar a proposta de valor e período para entrarmos em contato com a proprietária.

Fico no aguardo.

Att.,

A rectangular box used to redact a signature or name.



Jurídico - Julio Casas Imóveis &lt;juridico@juliocasas.com.br&gt;

**Re: Locação Rua Porphyrio Loureiro nº 90**

1 mensagem

Jurídico - Julio Casas Imóveis <juridico@juliocasas.com.br>  
 Para: Maria Helena Millego <mariahelenamillego@hotmail.com>

30 de novembro de 2016 12:01

Prezada Maria Helena, bom dia.

O sr. André, locatário da Obra Fácil, apresentou outra proposta de abono no valor de R\$1.800,00 pelo período de 12 meses, contados do aluguel com vencimento em 12/116 à 11/17.

Alega o locatário que esse abono será destinado a investimentos na fachada do imóvel, para deixá-lo mais atrativo para os clientes.

Aguardo seu retorno.

Att.,



Em 22 de novembro de 2016 16:02, Maria Helena Millego <mariahelenamillego@hotmail.com> escreveu:

Boa Tarde,  
 Pode apresentar este valor conforme o combinado.

Enviada do meu iPad

Em 22/11/2016, às 12:14, "Jurídico - Julio Casas Imóveis" <juridico@juliocasas.com.br> escreveu:

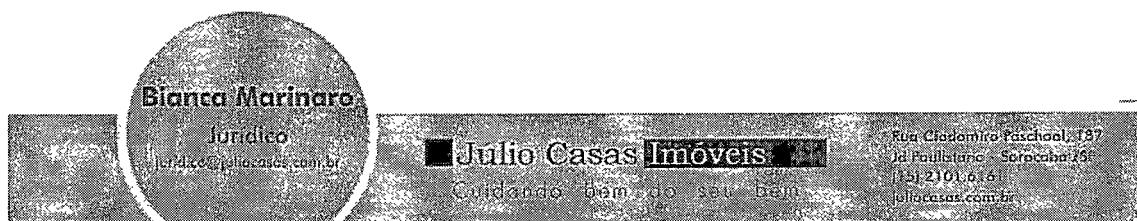
Maria Helena, bom dia.

Conforme conversado na reunião com o Julio, posso apresentar como contra proposta para o locatária da Obra Fácil concessão de abono no valor de R\$878,12 (totalizando o valor do aluguel em R\$6.000,00) pelo período de 6 meses, contado do vencimento em 10/12/16 à 10/05/17?

O valor do aluguel atualmente é de R\$6.878,12

Aguardo seu retorno.

Att.,



Em 11 de novembro de 2016 18:06, Maria Helena Millego <mariahelenamillego@hotmail.com> escreveu:

Boa Tarde Bianca,  
 Nao tinha lido todo o email.Vamos agendar um horario na segunda com o Julio.As 10.00. Ate 11.30 seria bom para mim.Ou 1.30 ate 14.30,  
 Aguardo um retorno.  
 Obrigada

Enviada do meu iPad

Em 11/11/2016, às 15:17, "Jurídico - Julio Casas Imóveis" <juridico@juliocasas.com.br> escreveu:

Prezada sra. Maria Helena, boa tarde.

O locatário do imóvel acima mencionado (Obra Fácil) entrou em contato para uma tratativa de abono.

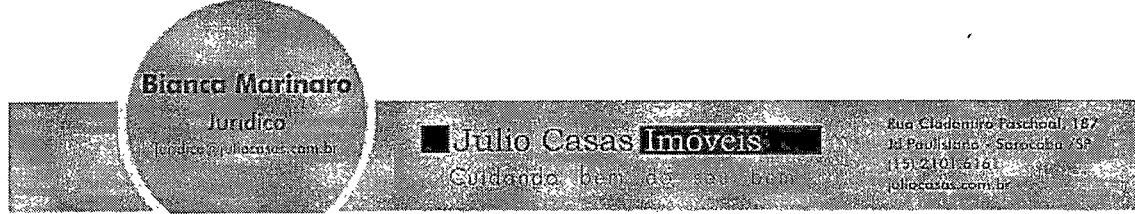
A proposta apresentada foi a concessão de abono no valor de R\$2.761,25 por um período de 12 meses, contado a partir do vencimento de dezembro/16 até o vencimento novembro/17.

O Julio não aconselha a concessão de abono nesse valor, ele orienta a apresentar uma proposta inferior pelo período de 6 meses.

O valor atual da locação é de R\$6.878,12.

Aguardo seu retorno para darmos andamento na tratativa.

Att.,





Juridico - Julio Casas Imóveis &lt;juridico@juliocasas.com.br&gt;

**Re: \*Urgente - matricula com ineficácia de alienação**

1 mensagem

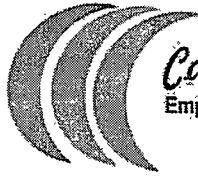
André Campestrini &lt;campestrini.adv@gmail.com&gt;

31 de outubro de 2016 09:50

Para: Juridico - Julio Casas Imóveis &lt;juridico@juliocasas.com.br&gt;

Bianca, bom dia!

É isso mesmo. Neste caso, tem que apresentar outro imóvel, pois a venda foi considerada ineficaz, por fraude a execução.

**Att.****Cristiane Teixeira Mendes**

*Campestrini Advocacia*  
Empresarial e Imobiliário

Email: campestrini.adv@gmail.com  
Site: www.andrecampestrini.adv.br  
Tel. s: (15) 34184577 / 30119660

Em 31 de outubro de 2016 09:14, Juridico - Julio Casas Imóveis <juridico@juliocasas.com.br> escreveu:  
André, bom dia!!!

Vou começar a tratativa para concessão de um abono, porém, em consulta a matrícula do fiador, consta uma averbação em 02/08/16 tornando ineficaz a venda do imóvel para o fiador em razão de processo judicial que reconheceu a venda como fraude à execução (matrícula anexa).

Nesse caso, como procedimento da imobiliária, irei entrar em contato com o locatário e informar que precisarei da apresentação de outro imóvel do fiador e, se o caso, terei que mencionar a ineficácia da venda.

Eu entendi correto o que está na matrícula né?

Agora, os fiadores deverão entrar com embargos nesse processo (alegando que agiram de boa-fé, apresentando certidões etc) para cancelar essa averbação, certo?

Aguardo seu retorno para entrar em contato com o locatário.

Att.,

Bianca Marinaro

Jurídico

juridico@juliocasas.com.br

Julio Casas Imóveis

Cuidando bem do seu bem

Rua Clodomiro Pascoal, 187

Edifício Itaú - Sorocaba - SP

(15) 2101-1816

juliocasas.com.br