

**Isenção de Multa - Contrato 1127 Ref. 01/2021**

1 mensagem

**Cobrança - Julio Casas Imóveis** <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>Para: Financeiro2 - Julio Casas Imóveis <[financeiro2@juliocasas.com.br](mailto:financeiro2@juliocasas.com.br)>, Renata Pássaro - Financeiro - Julio Casas Imóveis <[financeiro@juliocasas.com.br](mailto:financeiro@juliocasas.com.br)>

12 de fevereiro de 2021 11:18

Atenciosamente,



Prezados locatários,

**ATENÇÃO!****O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

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

De: **Dante Catuzzo Junior** <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>  
Date: qui., 11 de fev. de 2021 às 10:23  
Subject: RES: Aluguel - Rua Mooca nº 217  
To: Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>

Bom dia!

Pode reemitir para hoje sem cobrança de multa e juros.

Obrigado.

**Dante Soares Catuzzo Junior**

ADVOGADO • OAB/SP 198.402  
Rua Antônio Soares, 389  
Jd. Paulistano • Sorocaba • SP  
Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365  
[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

De: Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>

Enviada em: quinta-feira, 11 de fevereiro de 2021 08:44

Para: Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>

Assunto: Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Dr. Dante, bom dia!

A locatária efetuou o pagamento dos débitos que estavam em aberto.

Ela me mandou uma mensagem agora, dizendo que apenas o aluguel vencido em 10/02/2021 ela não conseguiu pagar pois foi efetuar o pagamento a noite, mas passou do horário e o banco já estava calculando multa.

Ela está pedindo um novo boleto para pagar hoje dia 11/02/2021 sem a cobrança de multas e juros, o senhor autoriza?

Atenciosamente,

**Helena dos Santos**

Cobrança  
cobranca@juliocasas.com.br

**Júlio Casas Imóveis**  
Cuidando bem do seu bem

Rua Clodomiro Paschoal, 187  
Jd Paulistano - Sorocaba /SP  
(15) 2101.6161  
juliocasas.com.br

Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em qua., 10 de fev. de 2021 às 13:41, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

Boa tarde!

Pode fazer.

Obrigado.



**Dante Soares Catuzzo Junior**

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389  
Jd. Paulistano • Sorocaba • SP  
Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365  
[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>  
**Enviada em:** quarta-feira, 10 de fevereiro de 2021 13:27  
**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>  
**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@dentalpassaro.com.br)>  
**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Dr. Dante, boa tarde!

Enviamos ontem o boleto para a locatária pagar, porém ela tentou pagar e o boleto ainda não estava registrado pelo nosso banco, e ela disse que só poderia pagar até às 18:00h, sendo assim gostaria de saber se podemos enviar excepcionalmente para pagamento hoje dia 10/02/2021?

Atenciosamente,

**Helena dos Santos**

Cobrança  
cobranca@juliocasas.com.br

**Júlio Casas Imóveis**  
Cuidando bem do seu bem

Rua Clodomiro Paschoal, 187  
Jd Paulistano - Sorocaba /SP  
(15) 2101.6161  
juliocasas.com.br

Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em ter., 9 de fev. de 2021 às 14:45, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

Helena, boa tarde!

Pode fazer, então. Vamos acreditar na boa fé.

Apenas faça a observação que, paga após o vencimento, será acrescido da multa e juros de todos os meses atualmente em aberto.

Obrigado.



### Dante Soares Catuzzo Junior

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389  
Jd. Paulistano • Sorocaba • SP  
Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365  
[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>

**Enviada em:** terça-feira, 9 de fevereiro de 2021 14:40

**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>

**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@dentalpassaro.com.br)>

**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Dr. Dante,

Verifiquei e não é possível fazer desta forma, pois nosso sistema não aceita esse comando, até a Mariana (gestora) me falou que nosso sistema anterior permitia conceder um "bônus" para pagamento até o vencimento, mas mudamos de sistema e tivemos que parar com esse tipo de desconto pois nosso sistema atual não aceita esse formato.

Atenciosamente,



Prezados locatários,

### ATENÇÃO!

#### O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em ter., 9 de fev. de 2021 às 14:23, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

Helena, boa tarde!

Esse pedido está com aparência que é para pagar parte dos aluguéis (provavelmente os mais antigos), sem incidência de qualquer acréscimo (como eles pretendiam), e deixar parte sem pagar.

Vocês conseguem fazer os boletos individualizados com valor total (com multa e juros) e colocar a possibilidade de um desconto (multa e juros), se pago até o vencimento?

Obrigado.



### Dante Soares Catuzzo Junior

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389  
Jd. Paulistano • Sorocaba • SP  
Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365  
[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>  
**Enviada em:** terça-feira, 9 de fevereiro de 2021 14:13  
**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>  
**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@ dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@ dentalpassaro.com.br)>  
**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Dr. Dante, boa tarde!

A locatária informou que irá realizar o pagamento dos débitos, porém pediu para mandar os boletos separados, pois pelo valor total não irá conseguir pagar em um único boleto.

Podemos enviar os boletos separados e caso não compense o pagamento de todos os boletos aviso que iremos cobrar a multa no próximo boleto de aluguel?

Atenciosamente,



Prezados locatários,

### ATENÇÃO!

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em seg., 8 de fev. de 2021 às 10:06, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

Helena, bom dia!

Para pagamento amanhã, pode excluir a multa e os juros.

Obrigado.



**Dante Soares Catuzzo Junior**

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389  
Jd. Paulistano • Sorocaba • SP  
Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365  
[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>

**Enviada em:** segunda-feira, 8 de fevereiro de 2021 09:17

**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>

**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@ dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@ dentalpassaro.com.br)>

**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Prezado Dr. Dante, bom dia!

A locatária entrou em contato comigo novamente, ela gostaria de pagar todos os débitos à vista em um único boleto.

Porém ela pediu para ver a possibilidade de ser concedido algum desconto nos débitos, ela pagaria amanhã dia **09/02/2021**.

Atenciosamente,



Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em qui., 4 de fev. de 2021 às 09:41, Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)> escreveu:

Ok, obrigada!

Atenciosamente,



Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em qui., 4 de fev. de 2021 às 09:31, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

Bom dia, Helena!

Pode dar sequência na Confissão de Dívida, conforme minutada.

Obrigado.



**Dante Soares Catuzzo Junior**

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389

Jd. Paulistano • Sorocaba • SP

Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365

[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>

**Enviada em:** quinta-feira, 4 de fevereiro de 2021 09:19

**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>

**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@ dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@ dentalpassaro.com.br)>; Caroline Quaranta <[caroline@dantecatuzzo.com.br](mailto:caroline@dantecatuzzo.com.br)>

**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Prezado Dr. Dante, bom dia!

Estou enviando em anexo a Confissão de Dívida para o senhor confirmar se está de acordo.

Se quiser que façamos alguma alteração por gentileza me avise.

Após a sua confirmação irei encaminhar aos locatários e fiadora.

Atenciosamente,



Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em qua., 3 de fev. de 2021 às 13:59, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

Helena, boa tarde!

Pode fazer a confissão de dívida desde que:

1. O desconto nas multas e juros fica condicionado ao pagamento das quatro prestações e dos aluguéis em dia. Se não houver o pagamento das parcelas ou do aluguel, voltamos ao valor original (com multa, juros e correção monetária), além da multa do acordo.
2. A confissão deve ser assinada pelos dois locatários e fiadora.
3. Seja assinada e entregue até o dia 05/02 (próxima sexta-feira).

Qualquer dificuldade, pede para o Jurídico nos ligar.

Obrigado.



### Dante Soares Catuzzo Junior

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389  
Jd. Paulistano • Sorocaba • SP  
Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365  
[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>

**Enviada em:** quarta-feira, 3 de fevereiro de 2021 13:55

**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>

**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@dentalpassaro.com.br)>; Caroline Quaranta <[caroline@dantecatuzzo.com.br](mailto:caroline@dantecatuzzo.com.br)>

**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Dr. Dante,

A fiadora confirmou a negociação, sendo o parcelamento em 04 vezes sem a cobrança de multas e juros dos débitos vencidos em 10/08/2020, 10/09/2020, 10/11/2020, 10/12/2020, e 10/01/2021, sendo o pagamento da primeira parcela em 05/02/2021.

Podemos providenciar a confissão de dívida?

Atenciosamente,



Prezados locatários,

### ATENÇÃO!

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em qua., 3 de fev. de 2021 às 13:20, Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)> escreveu:

Dr. Dante, boa tarde!

A fiadora me mandou uma mensagem que concorda com o parcelamento em 04 vezes sem a cobrança de multas e juros dos débitos, apenas estou confirmando com ela se o pagamento da 1ª parcela seria no dia 05/02/2021 mesmo, pois temos que providenciar o termo de confissão de dívida.

Atenciosamente,

**Helena dos Santos**

Cobrança  
[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)

**Júlio Casas Imóveis**

Cuidando bem do seu bem

Rua Clodomiro Paschoal, 187  
Jd Paulistano - Sorocaba /SP  
(15) 2101.6161  
[juliocasas.com.br](http://juliocasas.com.br)

Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em qua., 3 de fev. de 2021 às 11:00, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

Helena, boa tarde!

A proposta não foi aceita.

Estamos iniciando os procedimentos para despejo e execução. Vamos repetir as notificações e propor as ações.

Precisamos da segurança na entrada desses aluguéis e, praticamente, há mais de ano não temos isso. E fomos bem compreensíveis com a situação, considerando o desconto concedido e diversos recebimentos de aluguéis atrasados sem cobrança dos encargos.

Pode falar com os locatários que a situação foi para o Jurídico: Dra. Caroline Quaranta Jorge, telefone (15) 3231-0212.

Obrigado.



46 ANOS DE EXPERIÊNCIA JURÍDICA

**Dante Soares Catuzzo Junior**

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389  
Jd. Paulistano • Sorocaba • SP  
Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365  
[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>

**Enviada em:** terça-feira, 2 de fevereiro de 2021 15:35

**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>

**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@dentalpassaro.com.br)>

**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Prezado Dr. Dante, boa tarde!

Segue em anexo documentos solicitados.

Ontem a locatária me passou que concorda em parcelar os débitos em 10 parcelas com a cobrança de multas e juros, porém ela ainda pede que o parcelamento comece a ser cobrado a partir do vencimento de aluguel em Abril/2021.

Atenciosamente,



Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em seg., 1 de fev. de 2021 às 15:07, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

Obrigado!



**Dante Soares Catuzzo Junior**

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389  
Jd. Paulistano • Sorocaba • SP  
Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365  
[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

---

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>  
**Enviada em:** segunda-feira, 1 de fevereiro de 2021 15:04  
**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>  
**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@dentalpassaro.com.br)>  
**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Ok,

Irei fazer o levantamento dos documentos solicitados e envio ao senhor.

Atenciosamente,



Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em seg., 1 de fev. de 2021 às 14:52, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

Helena:

Justamente: contrato de locação, eventuais aditivos/comunicações (inclusive o desconto da pandemia), boletos em aberto e relatório/planilha com os débitos.

Pode nos enviar no valor originário. Faremos a inclusão dos encargos (multa, correção e juros).

Obrigado.



### Dante Soares Catuzzo Junior

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389  
Jd. Paulistano • Sorocaba • SP  
Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365  
[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

---

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>  
**Enviada em:** segunda-feira, 1 de fevereiro de 2021 14:48  
**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>  
**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@dentalpassaro.com.br)>  
**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Dr. Dante,

O senhor irá precisar do contrato de locação, boletos em aberto (aluguel e encargos) e planilha de débitos?

A planilha deve ser atualizada com multas e juros ou valores originais?

Atenciosamente,



Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possuí caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em seg., 1 de fev. de 2021 às 14:38, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

Helena, boa tarde!

Por favor, nos envie a documentação necessária para a ação.

Promoveremos pelo nosso escritório.

Obrigado.



### Dante Soares Catuzzo Junior

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389  
Jd. Paulistano • Sorocaba • SP  
Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365  
[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>  
**Enviada em:** segunda-feira, 1 de fevereiro de 2021 14:36  
**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>  
**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@dentalpassaro.com.br)>  
**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Prezado,

Segue em anexo a devolução correta da notificação, havia anexado o documento errado.

Já solicitei ao nosso setor jurídico para que providencie a Procuração para ingresso de ação de despejo cumulado com cobrança.

Atenciosamente,



Prezados locatários,

#### ATENÇÃO!

#### O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em seg., 1 de fev. de 2021 às 14:29, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

Helena:

Boa tarde!

Não aceitamos a proposta.

Por favor, nos envie os documentos para as ações judiciais. Não vamos esperar mais essa negociação que não evolui.

Obrigado.

**Dante Soares Catuzzo Junior**

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389

Jd. Paulistano • Sorocaba • SP

Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365

[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>

**Enviada em:** segunda-feira, 1 de fevereiro de 2021 12:07

**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>

**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@ dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@ dentalpassaro.com.br)>

**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Prezado Dr. Dante, bom dia!

Em resposta, a fiadora e locatária disseram que poderiam regularizar os débitos sem a cobrança de multas e juros sendo pagas em 04 parcelas iguais sucessivas, porém sendo o primeiro pagamento em Junho/2021, levando em consideração que ainda estão impedidos de realizar eventos.

Acabo de receber a notificação para a locatária de volta dos correios, conforme havia dito, o correio não conseguiu entregar a notificação para a locatária (em anexo).

A notificação da fiadora ainda não foi devolvida.

Atenciosamente,



Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em qui., 28 de jan. de 2021 às 10:08, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

Helena, bom dia!

Pode ser em quatro parcelas iguais, desde que a primeira seja paga até o dia 05/02 e condicionado ao pagamento em dia dos aluguéis. Caso haja o inadimplemento dos aluguéis e/ou das parcelas, volta ao valor originário, com todas as penalidades.

Favor informar à locatária que, para “ajuda-la”, já concedemos para ela um desconto considerável por vários meses. Nós somos locatários em três imóveis e, em nenhum deles, conseguimos desconto nesse patamar, a despeito de estarem no Centro da cidade e da paralisação do comércio.

Obrigado.

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>  
**Enviada em:** quarta-feira, 27 de janeiro de 2021 16:30  
**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>  
**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@dentalpassaro.com.br)>  
**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Dr. Dante,

A fiadora perguntou em quantas vezes concordaria parcelar sem a cobrança de multas e juros, o que poderia ser feito para ajudá-los?

Atenciosamente,



Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em qua., 27 de jan. de 2021 às 15:03, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

**Helena**, boa tarde!

O parcelamento em dez meses precisa ser com o valor atualizado, com multa e juros.

Infelizmente, estamos desiludidos com a continuidade dessa locação. Caso a locatária não aceite, aguardamos a imediata desocupação do imóvel.

Obrigado.

**Dante Soares Catuzzo Junior**

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389  
Jd. Paulistano • Sorocaba • SP  
Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365  
[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>  
**Enviada em:** quarta-feira, 27 de janeiro de 2021 14:49  
**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>  
**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@dentalpassaro.com.br)>  
**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Prezado Dr. Dante Junior, boa tarde!

Agora a fiadora da locatária entrou em contato comigo dizendo que quer regularizar os débitos.

Ela disse que a locatária trabalha com Buffet e a pandemia prejudicou financeiramente, sendo que tiveram contratos cancelados e ainda estão impedidos de realizar festas.

Ela pede que os débitos sejam parcelados em 10 vezes sem a cobrança de multas e juros que estariam encarecendo mais a dívida, ela disse que a locatária não tem interesse em entregar o imóvel e nem se recusam a pagar, mas dessa forma não conseguiram.

Atenciosamente,



Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em ter., 26 de jan. de 2021 às 14:29, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

**Helena, boa tarde!**

Obrigado pelas informações.

Vamos notificar por aqui e, não ocorrendo o pagamento, proporemos as ações de despejo e execução. Antes da propositura, voltamos a consultar vocês sobre eventual pagamento ou nova proposta da locatária.

Por favor, nos envie o contrato de locação e demonstrativo de cálculo dos valores inadimplidos.

Att.

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>  
**Enviada em:** segunda-feira, 25 de janeiro de 2021 11:46  
**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>  
**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@ dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@ dentalpassaro.com.br)>  
**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Dr. Dante Junior, bom dia!

Como o A.R. não foi devolvido ainda para nós, pedi o código de rastreio, e vi que o correio não conseguiu notificar a locatária e a fiadora e as notificações estão retidas no correio, ainda devolveram para a imobiliária, segue em anexo.

Atenciosamente,



Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em qui., 21 de jan. de 2021 às 15:10, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

**Helena, boa tarde!**

Infelizmente, não é possível manter a locação nesses termos.

Aguardaremos a devolução do imóvel até o final deste mês de Janeiro e a proposta de pagamento do débito. Em não ocorrendo, vamos propor as ações de despejo e execução.

Por favor, nos envie as notificações enviadas.

Obrigado.

**Dante Soares Catuzzo Junior**

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389  
Jd. Paulistano • Sorocaba • SP  
Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365  
[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>

**Enviada em:** quinta-feira, 21 de janeiro de 2021 14:21

**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>

**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@dentalpassaro.com.br)>

**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Dr. Dante Junior, boa tarde!

Conversei com a locatária e apesar de ter dito a eles que em outro momento já havia sido concedido desconto e que vocês contam com essa renda e não podem ser prejudicados e essa seria a proposta final para regularização dos débitos, a locatária e o sócio não se mostraram dispostos a negociar nos termos que apresentamos.

Ela me respondeu dizendo que para eles é totalmente inviável nessas condições e pediu novamente o desconto de 35% no aluguel por 4 meses e isenção de multas e juros dos atrasados para serem parcelados.

Ela me disse que caso não aceitem preferem entregar o imóvel.

Atenciosamente,

**Helena dos Santos**

Cobrança  
[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)

**Júlio Casas Imóveis**

Cuidando bem do seu bem

Rua Clodomiro Paschoal, 187  
Jd Paulistano - Sorocaba /SP  
(15) 2101.6161  
[juliocasas.com.br](http://juliocasas.com.br)

Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em qua., 20 de jan. de 2021 às 12:02, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

Isso. Na tabela não consta o valor reajustado porque não temos ainda o índice final. Na ocasião, resolveremos se utilizaremos o IGP-M (conforme contrato) ou outro. Mas deixamos essa discussão do índice para depois. Apenas precisamos informar que, a partir de 10/05, o aluguel terá reajuste.

Obrigado.

**Dante Soares Catuzzo Junior**

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389  
Jd. Paulistano • Sorocaba • SP  
Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365  
[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>  
**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@ dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@ dentalpassaro.com.br)>  
**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Apenas uma dúvida:

\* A partir de 10/05/2021, o aluguel terá reajuste, nos termos do contrato.

**A partir de 10/05/2021 na tabela não está o aluguel atualizado pois ainda não temos o índice de reajuste, mas será reajustado normalmente, é isso?**

Atenciosamente,



Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em qua., 20 de jan. de 2021 às 11:34, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

**Helena:**

Não aceitamos a proposta da locatária.

A proposta de acordo é a seguinte:

	Atrasado	Aluguel	Total
Até 25/01	R\$ 5.000,00	R\$ -	<b>R\$ 5.000,00</b>
10/02/2021	R\$ 1.373,00	R\$ 3.738,00	<b>R\$ 5.111,00</b>
10/03/2021	R\$ 1.373,00	R\$ 3.738,00	<b>R\$ 5.111,00</b>
10/04/2021	R\$ 1.373,00	R\$ 3.738,00	<b>R\$ 5.111,00</b>
10/05/2021	R\$ 1.373,00	<b>R\$ 3.738,00</b>	<b>R\$ 5.111,00</b>
10/06/2021	R\$ 1.373,00	<b>R\$ 3.738,00</b>	<b>R\$ 5.111,00</b>
10/07/2021	R\$ 1.373,00	<b>R\$ 3.738,00</b>	<b>R\$ 5.111,00</b>

10/08/2021	R\$ 1.373,00	R\$ 3.738,00	R\$ 5.111,00
10/09/2021	R\$ 1.373,00	R\$ 3.738,00	R\$ 5.111,00
10/10/2021	R\$ 1.373,00	R\$ 3.738,00	R\$ 5.111,00
10/11/2021	R\$ 1.372,00	R\$ 3.738,00	R\$ 5.110,00
10/12/2021	R\$ 1.372,00	R\$ 3.738,00	R\$ 5.110,00
10/01/2022	R\$ 1.372,00	R\$ 3.738,00	R\$ 5.110,00

R\$  
21.473,00

\* A partir de 10/05/2021, o aluguel terá reajuste, nos termos do contrato.

Em resumo: o valor total devido com os acréscimos legais (R\$ 21.473,00), sendo R\$ 5000,00 neste mês e o saldo em doze meses. Além disso, a inquilina paga o aluguel mensal, sem redução/abono. Vai totalizar cerca de R\$ 5.100,00 por mês, um pouco mais da proposta por ela realizada.

Não conseguimos aguardar mais para receber esses aluguéis e, muito menos, temos possibilidade de dar qualquer abono ou redução no aluguel. Esse numerário é utilizado para as despesas ordinárias da família, que depende dessa entrada.

Lamentamos a situação econômica do ramo específico da locatária. No entanto, todos estamos sofrendo consequências e restrições com essa pandemia. Nesse caso de locação, o risco da atividade é do locatário. Não podemos assumir essa responsabilidade, infelizmente.

Precisamos finalizar essa negociação e assinar (caso haja acordo da locatária) nos próximos dias. Senão, realmente, vamos promover a ação de despejo e execução.

Obrigado.



**Dante Soares Catuzzo Junior**  
ADVOGADO • OAB/SP 198.402  
Rua Antônio Soares, 389  
Jd. Paulistano • Sorocaba • SP  
Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365  
[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

---

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>  
**Enviada em:** quarta-feira, 20 de janeiro de 2021 10:50  
**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>  
**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@dentalpassaro.com.br)>  
**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Dr. Dante,

O aluguel desse locatário, será reajustado em 04/04/2021, para pagamento no vencimento em 10/05/2021, segue abaixo índices dos últimos 3 meses.



Atenciosamente,



Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em qua., 20 de jan. de 2021 às 10:36, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

Helena:

Obrigado! Estamos pensando numa última proposta para esse inquilino. Da forma como proposto, não aceitamos.

O próximo aluguel (vencível em 10/02) será atualizado monetariamente. Por favor, calcular essa correção pelo IGP-M e outro índice.

Não adiantar fazer acordo e, no próximo mês, vir esse problema.

Obrigado.

**Dante Soares Catuzzo Junior**

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389  
Jd. Paulistano • Sorocaba • SP  
Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365  
[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>  
**Enviada em:** quarta-feira, 20 de janeiro de 2021 09:56  
**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>  
**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@dentalpassaro.com.br)>  
**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Segue em anexo.

O vencimento 10/01/2021, ela disse que pagaria com o desconto e o parcelamento nesse mês.

Todavia, segue valores atualizados incluindo o vencimento 10/01/2021:

**Total dos débitos originais em aberto: R\$19.039,44 (10/08/2020, 10/09/2020, 10/11/2020, 10/12/2020 e 10/01/2021).**

**Total dos débitos atualizados com multas e juros até a data de hoje: R\$21.474,04 (10/08/2020, 10/09/2020, 10/11/2020, 10/12/2020 e 10/01/2021).**

Atenciosamente,



Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possuí caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em qua., 20 de jan. de 2021 às 09:46, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

Helena, bom dia!

Favor nos mandar o demonstrativo dos valores em aberto. Acredito que precisa incluir o aluguel vencido em 10/01/2021.

Obrigado.

**Dante Soares Catuzzo Junior**

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389

Jd. Paulistano • Sorocaba • SP

Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365

[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>

**Enviada em:** quarta-feira, 20 de janeiro de 2021 09:43

**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>

**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@ dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@ dentalpassaro.com.br)>

**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Prezados, bom dia!

A locatária passou uma nova proposta para regularização dos débitos.

Ela pediu desculpas pelo transtorno, disse que a área que eles atuam (eventos) está totalmente parada, sem a possibilidade de realizar a maioria dos eventos pela quantidade de clientes que costumavam trabalhar.

**Segue proposta solicitada:**

**Total dos débitos originais em aberto: R\$15.296,74 (10/08/2020, 10/09/2020, 10/11/2020, e 10/12/2020).**

**Total dos débitos atualizados com multas e juros até a data de hoje: R\$17.344,70 (10/08/2020, 10/09/2020, 10/11/2020, e 10/12/2020).**

**Valor atual do aluguel: R\$3.728,70.**

**- Pagamento dos débitos originais em 05 parcelas de R\$2.000,00 (então seria concedido um desconto da diferença).**

**- Abono no valor do aluguel de R\$1.238,70 pelo período de 05 meses (de 10/01/2021 até 10/05/2021).**

**Então ela pagaria R\$2.000,00 do parcelamento + R\$2.500,00 do aluguel, totalizando R\$4.500,00.**

Ela disse que isso é o que cabe no orçamento deles, e se comprometem a pagar regularmente sem atrasos.

Prezados,

Em continuação à nossa conversa sobre os aluguéis em atraso e os futuros aluguéis. Primeiramente pedimos desculpas ao transtorno, pelo nosso histórico dar para ver que pagamos certinhos.

Infelizmente todos nós em geral estamos vivendo um grande desafio. Estamos positivo que já passamos da metade desse caos que estamos enfrentamos.

Nossa área de eventos está ainda totalmente imóvel, sem possibilidade de realizar a maioria dos nossos eventos pela quantidade de convidados que sempre trabalhamos.

Nunca foi nossa intenção causar prejuízo aos proprietários e a imobiliária, porém precisamos de um fôlego para que conseguimos colocar em ordem os débitos.

Hoje nossa condição seria os aluguéis que estão em atraso, pediríamos encarecidamente um abatimento para que possamos pagar no mínimo de parcelas possíveis e o que está dentro do nosso orçamento seria 5 parcela de R\$ 2.000,00

E os aluguéis futuros pedimos uma colaboração porque ainda estamos na pandemia, até que possamos voltar para a fase amarela pagando R\$ 2.500,00 Sendo assim totalizaria R\$ 4.500 por mês, e nos comprometemos a pagar sem atrasos e cremos que logo voltamos a trabalhar e conseguimos ajustar os valores normais.

Pois mesmo na pandemia, teve um reajuste.

Sabemos que cada um tem os seus compromissos, mas não pediríamos se realmente estivessemos em outras condições.

Desde já agradecemos a atencao.

11:54

Atenciosamente,

**Helena dos Santos**

Cobrança  
[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)

**Júlio Casas Imóveis**  
Cuidando bem do seu bem

Rua Clodomiro Paschoal, 187  
Jd Paulistano - Sorocaba /SP  
(15) 2101.6161  
[juliocasas.com.br](http://juliocasas.com.br)

Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em sex., 15 de jan. de 2021 às 11:40, Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)> escreveu:

Dr. Dante,

Já estou falando com o Sr. André.

Ela disse que eles não têm condições de fechar um acordo nesses moldes.

Diz que tiveram muito prejuízo na pandemia, contratos suspensos pois as festas de casamento, comemorações etc ficaram proibidas, e com isso ele está tendo muitas inadimplências, disse que tiveram um prejuízo de mais de 900mil.

Pelo que ele me falou, está querendo isenção de multas e juros e desconto nos débitos originais, falei para ele que desta forma ficaria inviável além de parcelar em 10 vezes.

Ele disse então que irá ver novamente com a Sra. Valcilene, e segunda-feira retornarão com uma nova proposta.

Atenciosamente,

**Helena dos Santos**

Cobrança  
cobranca@juliocasas.com.br

**Júlio Casas Imóveis**

Cuidando bem do seu bem

Rua Clodomiro Paschoal, 187  
Jd Paulistano - Sorocaba /SP  
(15) 2101.6161  
juliocasas.com.br

Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em sex., 15 de jan. de 2021 às 11:32, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

**Helena**, bom dia!

O número de telefone informado pelo Sr. André é esse mesmo.

Favor cobrar uma resposta da locatária.

Obrigado.



**Dante Catuzzo**

ADVOGADOS

46 ANOS DE EXPERIÊNCIA JURÍDICA

**Dante Soares Catuzzo Junior**

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389

Jd. Paulistano • Sorocaba • SP

Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365

[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>

**Enviada em:** sexta-feira, 15 de janeiro de 2021 10:40

**Para:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>

**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; Raquel Catuzzo <[raquel@dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@dentalpassaro.com.br)>

**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Prezado Dr. Dante Junior, bom dia!

Tentei contato com o Sr. André no número informado mas não estou conseguindo.

Não o conheço, acho estranho que tenha ido falar com o senhor, pois a respeito dos débitos de aluguel estou falando diretamente com a locatária Sra. Valcilene, ela me informou que o Sr. André é sócio dela.

Referente a negociação com a locatária, ainda não fechamos.

A princípio a locatária concordou com a última proposta aceita pelo senhor, porém ela disse que para assinar a Confissão de Dívida a fiadora está viajando, então perguntei quando a fiadora retornará e ela ainda não me deu uma resposta.

Atenciosamente,

**Helena dos Santos**

Cobrança  
[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)

**Júlio Casas Imóveis**

Cuidando bem do seu bem

Rua Clodomiro Paschoal, 187  
Jd Paulistano - Sorocaba /SP  
(15) 2101.6161  
[juliocasas.com.br](http://juliocasas.com.br)

Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em qui., 14 de jan. de 2021 às 17:31, Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

Helena, boa tarde!

O Sr. André (telefone 98187-4383), que se identificou com inquilino na Rua Mooca 217, entrou em contato com o meu pai e compareceu ao escritório. Eu não estava no escritório e acabamos não falando com ele.

Ele pediu retorno e diz que não consegue contato com vocês.

Por favor, verificar o assunto e reiterar o pedido para que todos as questões da locação sejam tratadas com a imobiliária.

Inclusive, aguardamos que ele assine a confissão de dívida proposta no e-mail de 05/01/2021.

Obrigado.



46 ANOS DE EXPERIÊNCIA JURÍDICA

**Dante Soares Catuzzo Junior**

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389  
Jd. Paulistano • Sorocaba • SP  
Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365  
[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

**De:** Dante Catuzzo Junior <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>

**Enviada em:** terça-feira, 5 de janeiro de 2021 17:04

**Para:** 'Cobrança - Julio Casas Imóveis' <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>

**Cc:** 'Dr.Dante - Dantecatuzzo' <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>; 'Raquel Catuzzo' <[raquel@dentalpassaro.com.br](mailto:raquel@dentalpassaro.com.br)>

**Assunto:** RES: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Helena, boa tarde!

Considerando o elástico prazo de pagamento (10 meses, com início em 25/01), o valor do acordo deve ser o débito com multa e acréscimos (R\$17.259,50). Assim, ficaria 10 parcelas mensais e iguais de R\$ 1.725,95 cada uma, com início em 25/01/2021. Só que a locatária precisará assinar a confissão de dívida nesta semana e pagar pontualmente os aluguéis vincendos, inclusive o próximo em 10/01/2021.

Caso a locatária aceite, por favor, fazer uma confissão de dívida e constar:

1. O vencimento antecipado das parcelas, no caso de inadimplemento do acordo (não pagamento desse parcelamento ou do aluguel).
2. Além dos acréscimos financeiros e do vencimento antecipado, no caso de não pagamento das parcelas do acordo ou do aluguel, o imediato despejo da locatária.

Obrigado.



### Dante Soares Catuzzo Junior

ADVOGADO • OAB/SP 198.402

Rua Antônio Soares, 389  
Jd. Paulistano • Sorocaba • SP  
Fones: (15) 3231 0212 • 3231 5365  
[www.dantecatuzzo.com.br](http://www.dantecatuzzo.com.br)

**De:** Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)>  
**Enviada em:** terça-feira, 5 de janeiro de 2021 15:56  
**Para:** Dante Catuzzo Jr <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)>  
**Cc:** Dr.Dante - Dantecatuzzo <[dante@dantecatuzzo.com.br](mailto:dante@dantecatuzzo.com.br)>  
**Assunto:** Re: Aluguel - Rua Mooca nº 217

Prezados Drs.

Boa tarde!

A locatária do imóvel da Rua Mooca nº 217, para regularização dos aluguéis apresentou a seguinte proposta:

Total dos débitos em aberto: **R\$15.296,74**

Total dos débitos atualizados com multas e juros até a data de hoje: **R\$17.259,50**

**Pagamento dos débitos sem multas e juros, parcelados em 10 vezes, com vencimento todo dia 25, sendo a primeira parcela para pagamento em 25/01/2021, ou seja, ficariam 10 parcelas de R\$1.529,67.**

Informei a ela que se for feito um acordo de parcelamento, faríamos um termo de confissão de dívida para formalização do acordo.

Fico no aguardo de um retorno referente a esta proposta.

Atenciosamente,



Prezados locatários,

#### ATENÇÃO!

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em ter., 29 de dez. de 2020 às 09:08, Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)> escreveu:

Prezado Dr. Dante, bom dia!

Ok, já informei a locatária sobre a situação e pedi que a mesma encaminhe uma proposta plausível para regularização de todos os débitos em aberto para apreciação dos senhores, assim que ela me passar informo.

Desde já agradeço.

Atenciosamente,



Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

Em seg., 28 de dez. de 2020 às 12:14, Dante Catuzzo Jr <[dantejr@dantecatuzzo.com.br](mailto:dantejr@dantecatuzzo.com.br)> escreveu:

Helena:

Boa tarde!

Essa mesma solicitação foi realizada há alguns dias. Existem, salvo engano, quatro meses em aberto. Não podemos aceitar esse pagamento da mais antiga, sem qualquer previsão de data e sem os encargos contratuais.

Para manter a locação, a inquilina precisa fazer uma proposta que contemple o pagamento do atrasado e dos aluguéis vincendos, com datas certas de vencimento.

Precisamos desse valor e de uma certa previsibilidade.

Obrigado.

Dante

Em seg., 28 de dez. de 2020 às 12:03, Cobrança - Julio Casas Imóveis <[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)> escreveu:

Prezados, bom dia!

A locatária do imóvel da **Rua Mooca nº 217**, entrou em contato pedindo isenção da cobrança de multas e juros do aluguel vencido em 10/08/2020 (vencimento mais atrasado), para pagamento amanhã dia 29/12/2020.

Gostaria de saber se estão de acordo?

Atenciosamente,

**Helena dos Santos**

Cobrança  
[cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br)

**Júlio Casas Imóveis**

Cuidando bem do seu bem

Rua Clodomiro Paschoal, 187  
Jd Paulistano - Sorocaba /SP  
(15) 2101.6161  
[juliocasas.com.br](http://juliocasas.com.br)

Prezados locatários,

**ATENÇÃO!**

**O não recebimento dos boletos não isenta a cobrança da multa.**

Em caso de não recebimento do boleto é necessário **solicitar a segunda via até o vencimento**, através do telefone: 15 2101-6161 ou através do e-mail [cobranca@juliocasas.com.br](mailto:cobranca@juliocasas.com.br).

O e-mail [boleto@juliocasas.com.br](mailto:boleto@juliocasas.com.br) é de envio automático e não possui caixa de entrada, favor não enviar e-mails para este endereço eletrônico.

### 3 anexos

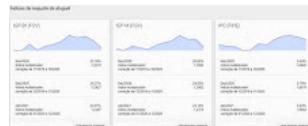


image002.jpg  
12K



image003.jpg  
11K

Fazemos.  
Entendemos que a nossa conversa sobre os aluguéis em prazo e os aluguéis alugado. Primeiramente podemos discutir as transações pelo nosso histórico de para ver se que pagamos quem temos que pagar. Nossa intenção é sempre fornecer um grande detalhamento. Estamos juntos que já passaram da metade desse caso que estamos juntos e vamos continuar.  
Nossa área de expertise está ainda totalmente envolvida, sem possibilidade de negociação. Nossa área de expertise é a quantidade de consultoria que temos à sua disposição.  
Nunca foi nossa intenção que o prejuízo seja prioritário e acreditamos que a maior parte das empresas que estão nesse caso é que não conseguem se adaptar.  
Hoje a estratégia seria os aluguéis que estão em atraso, podemos encaminhar um alertamento para que possamos pagar no mesmo de prestações presentes e o que está dentro do nosso organograma seria 3 parcelas de R\$ 2.000,00.  
E os aluguéis futuros pedimos uma reafirmação porque ainda estamos no período de pandemia, mas que acreditamos que a economia vai voltar ao normal. Sendo assim teríamos R\$ 4.500 por mês, e nos comprometemos a pagar com a mesma frequência que logo voltaria a trabalhar e conseguimos ajustar os valores normais.  
Pouco menos na pandemia, tem um impacto. Gostaríamos de falar com os locatários que estão em situação financeira compromissada, mas não padronizamos de realmente extrairmos em curta condição.  
Deixe já agradecemos a atenção.

image004.jpg  
47K