

## Doc 04

### Revisão de Assuntos da Pousada Aurora em 07 de maio de 2022

Textos extraídos do Ficheiro "Conversa no WhatsApp com Pousada Aurora -Dez 2020 até 12 agosto 2022"

Pág. 680 e seguintes

07/05/22, 22:22 - Joaquim Carvalhal: Bem, enquanto se aguarda o acontecer das coisas, vamos tentar colocar um pouco as ideias em ordem.

1. O estacionamento: como já foi dito, coloco a vossa disposição o contrato assinado pela Thaiane e Andre pai ou se preferirem podem assinar diretamente entre vocês e Thaiane.

2. Vou elaborar o mais rápido possível, o contrato de arrendamento da pousada para vossa análise e gostava que fosse assinado antes da vossa primeira hospedagem.

O valor do aluguel a ser cobrado terá como base o que a Rosilda/Thaiane pagavam acrescido de 6% (o valor atual da taxa de inflação é de 2 dígitos).

A duração será de 6 meses, (maio até 30 novembro). Nesta data o valor será reajustado para mais 4%. O que perfaz um reajuste total de 10%.

Hoje em maio de 2022 a taxa deve estar perto dos 10,80%.

Mas, caso exista uma disparada na inflação devido as eleições de outubro próximo, o reajuste não será o que esta atras citado, mas sim a taxa que estiver á data.

3. Neste contrato algumas clausulas serão alteradas e outras acrescentadas.

4. O contrato ficará apenas no nome de um e o outro será fiador, juntamente com o Andre pai. Nesse caso aguardo que me indiquem um nome como arrendatário.

5. Não será cobrado a renda do mes de maio (proporcional) nem de junho. Apenas pagarão os valores de julho, agosto, setembro, outubro e novembro.

Caso exista da vossa parte um bom cumprimento dos pontos contratuais e um bom relacionamento com todas as partes, poderá haver uma renovação de mais 1 ano e meio (maio de 2024). Sem esquecer que o mes de abril serviu de transição, sem valores envolvidos.

6. Não vi a proposta da Thaiane, nem vou ver, mas o que ela quiser pagar (ou devolver) de roupas e outras coisas, fica para vocês e eu assino que está tudo quitado.

Ou seja. Os bens e valores que vocês conseguirem que ela vos pague em troca da minha assinatura, dando tudo como quitado, é vosso. Quer seja 1 real, ou 10 reais ou 10 mil reais. Faço isso para que vocês possam se beneficiar de um bom relacionamento.

7. Quanto ao paragrafo 6, pode se traçar outro cenário: que é;

Caso ninguém diga nada, nestes próximos tempos, ela pode ficar quieta com receio que em qualquer altura receba uma carta de um advogado pedindo uma determinada verba indemnizatória.

Desta forma ela não tenta fazer nada com esse receio. Mas a escolha é vossa.

Eu prescindo de qualquer verba para mim e dou para vocês.

8. Pretendo apenas que fique em meu nome o telefone fixo, cartão/número do celular da pousada, o fornecimento/abastecimento da água e eventualmente mais algum serviço que se mostre útil para a minha pessoa ou da Aurora.

9. Quanto ao endereço do vosso CNPJ, vamos tentar falar com o Magarão da viabilidade de vocês ficarem com a morada na casa do Andre pai e o meu CNPJ/Alvará permanecer na pousada. Mas, vamos ver o parecer dele. Mas isso eu mesmo me encarrego de teclar com ele no nosso grupo da contabilidade.

10. Necessito de saber quais contratos (Booking, Enel, águas, etc.) que estão com o meu CNPJ.

11. A Roseli como estava programado, esta a vossa disposição para o arranque, conforme os dias que ela já combinou com vocês. Gostava de saber como esta essa marcação.

12. Tendo em conta o ponto nº 3 e o nº 4, dou por encerrado o meu investimento na pousada Aurora. Todas as necessidades de investimento presentes e futuras, serão do vosso encargo, semelhante deveres dos anteriores arrendatários.

13. Vai faltar mais um ponto ou outro, mas como estou de saída do Pouso para o Porto, quando eu chegar, eu complemento se for este o caso.

14. Qualquer dúvida, digam e se houver algum ponto que não esteja bem claro, mais tarde podemos rever e alterar. Tanto da minha parte como da vossa.

15. Caso seja possível a minha conta do Itaú agregar o meu CNPJ, podem contar com ela.

16. Em caso de melhores esclarecimentos de algum ponto, deem o respetivo retorno. Até +

08/05/22, 20:03 - +351 916 298 740: Boa tarde senhor Joaquim, estivemos a pensar e vamos deixar aqui o nosso raciocínio.

1. O estacionamento vamos fazer contrato diretamente com ela, poupamos o sr Joaquim de problemas que podemos resolver.

2. Em relação ao aluguer precisamos de saber valores concretos pf . Com o acréscimo das percentagens 6% até 30 de novembro e 10%.

4. Esse ponto não entendemos bem. O contrato ficará em nome de 1 só e o fiador noutro ? Ou 1 arrendatário e 2 fiadores ?

5. O zandes ainda precisa de acabar o teto do quarto 4 que caiu por estar podre do vazamento das banheiras. O proporcional conta a partir do momento que as obras acabam certo?

6. Em relação ao inventário não queremos fazer nós o acerto de valores porque a antiga arrendatária deve dinheiro à pousada e não achamos justo ficarmos com o dinheiro porque os estragos foram grandes. Só pedimos se possível, o inventário atualizado com as coisas que faltam.

8. Em relação as contas em seu nome, tentamos colocar a água e não é possível, só com uma procuração, tem se ir lá o sales resolver.

O cartão de celular é pre pago foi a Thaianne que deixou, não está relacionado com nenhum cpf ou cnpj, para fazer um em seu nome tem de ser o Sales também.

9. O cnpj vai ser complicado para nos colocar a nossa empresa numa casa que não nos pertence, que está em muito mau estado e não podemos depender do Andre pai porque se algum dia ele quiser sair nós somos obrigados a arranjar um endereço novo e pagar pela mudança . Vamos pensar noutra solução pode ser?

10. Associado ao seu cnpj mas em nosso nome como gerentes tem: a booking, cloudbeds (software de gestão de plataformas), agoda. Não criamos mais porque como estamos a resolver a abertura da nossa empresa, criamos novas contas já em nosso nome.

11. A Roseli vem na segunda feira (amanhã) ajudar a orientar as duas funcionárias de serviços gerais. Vai dividir 3 dias em limpeza, 3 dias com a pousada aberta. Após esses dias pagamos à Roseli para nos continuar a ajudar.

08/05/22, 21:13 - Joaquim Carvalhal: Sobre estes todos estes itens e duvidas postadas por voces, vou respondendo uma de cada vez e pode não ser tudo hoje, porque tenho que sair do Porto mais tarde. Vamos a com calma uma a uma.

1. O estacionamento vamos fazer contrato diretamente com ela, poupamos o sr Joaquim de problemas que podemos resolver. \*\_Então fica combinado desta forma\*\_

08/05/22, 21:33 - Joaquim Carvalhal:

2. Em relação ao aluguer precisamos de saber valores concretos pf . Com o acréscimo das percentagens 6% até 30 de novembro e 10%.

\_\*A Thaianne pagava até ao término do contrato R\$ 7 869,00 (época baixa de abril a novembro) e na época alta (dezembro a março) pagava R\$ 9 778,00\*\_

\_\*Hoje a taxa de inflação está nos 2 dígitos, perto dos 11%.\_\*

\_\*Mas, neste contrato entre maio e novembro, vou colocar apenas+ 6% ou seja R\$ 8 341,14.\_\*

\_\*A partir de novembro caso se faça a renovação do mesmo, como se prevê por mais 15 meses e não exista nenhuma turbulência por causa das eleições, será acrescida uma taxa de + 4%, sobre os valores das rendas vincendas.\_\*

\_ \*Como exemplo: A Thiane pagava nos meses de época alta (dezembro a março) R\$ 9 778,00, este valor passara a ser de R\$ 10 779,27 e os restantes meses de época baixa passará a ser de R\$ 8 674,79\_ \*.

\_ \*As atualizações das rendas serão sempre no aniversário das mesmas , Isto quer dizer que em dezembro de 2023, haverá outra atualização conforme os índices/taxas inflacionárias\_ \* .

\_ \*Julgo que os valores estão corretos, mas se encontrarem algum erro, por favor digam.\_ \*

08/05/22, 21:35 - Joaquim Carvalhal:

4. Esse ponto não entendemos bem. O contrato ficará em nome de 1 só e o fiador noutra ? Ou 1 arrendatário e 2 fiadores ?

\*\_ O contrato fica em nome de um e mais dois fiadores. Sempre foi assim, mesmo com a Thiane. Só passou a ser apenas de um fiador, após o falecimento do pai (padastro) dela, quando eu prescindi de o substituir.\*\_

08/05/22, 21:36 - Joaquim Carvalhal:

5. O zandes ainda precisa de acabar o teto do quarto 4 que caiu por estar podre do vazamento das banheiras. O proporcional conta a partir do momento que as obras acabam certo?

\*O mes de maio e de junho, vocês não terão que pagar nenhum valor de renda para mim. Somente em julho até ao dia 10 até ao mes de novembro\*.

08/05/22, 21:38 - Joaquim Carvalhal: \*Serve este valor como apoio para o vosso arranque na pousada Aurora.\*

08/05/22, 21:51 - Joaquim Carvalhal: 6. Em relação ao inventário não queremos fazer nós o acerto de valores porque a antiga arrendatária deve dinheiro à pousada e não achamos justo ficarmos com o dinheiro porque os estragos foram grandes.

\*Neste ponto só poderia tomar uma decisão diferente, se vocês não fossem meus familiares diretos. Entregaria o caso a um advogado e seria intentada uma ação judicial que levaria um par de anos a ser resolvida.\*

\*Neste caso, prefiro entregar a vocês a decisão de negociarem com ela o que entenderem. Se acharem que devem receber algum valor e investir na pousada, em roupas ou outra carência que tenham, façam isso.\*

\*Porem qualquer que seja a vossa decisão de cobrarem a ela ou não, desde já não apoio qualquer ação judicial contra ela, Porque isto envolveria testemunhas e outras pessoas, que não quero de todo causar qualquer incomodo. O Sales é um deles.\*

Só pedimos se possível, o inventário atualizado com as coisas que faltam.

\*Quanto a este vosso pedido, proponho que este novo inventário seja feito apenas no próximo mes de novembro, quando terminar este nosso contrato.\*

\*Então será mais correto fazermos esta conferencia.\*

08/05/22, 21:57 - Joaquim Carvalho: 8. Em relação as contas em seu nome, tentamos colocar a água e não é possível, só com uma procuração, tem se ir lá o sales resolver.

\*Ok. Falarei com ele.\*

O cartão de celular é pre pago foi a Thaiane que deixou, não está relacionado com nenhum cpf ou cnpj, para fazer um em seu nome tem de ser o Sales também. \*Ok. Falarei com ele.\*

08/05/22, 22:03 - Joaquim Carvalho:

9. O cnpj vai ser complicado para nos colocar a nossa empresa numa casa que não nos pertence, que está em muito mau estado e não podemos depender do Andre pai porque se algum dia ele quiser sair nós somos obrigados a arranjar um endereço novo e pagar pela mudança .

Vamos pensar noutra solução pode ser?

\*Claro, Mas, a minha proposta para o Andre Magarão, passara a ser em se fazer um contrato com vocês, nos mesmos moldes dos anteriores, mas o alvará da pousada deverá continuar em meu nome/CNPJ.\*

\*Por isso a solução a priori será de vocês atuarem como arrendatários administradores, com cláusulas que definam quais as responsabilidades de despesas de cada parte (ARRENDADOR e ARRENDATÁRIO).\*

08/05/22, 22:09 - Joaquim Carvalho:

10. Associado ao seu cnpj mas em nosso nome como gerentes tem: a booking, cloudbeds (software de gestão de plataformas), agoda. Não criamos mais porque como estamos a resolver a abertura da nossa empresa, criamos novas contas já em nosso nome.

\*Sem problemas. No contrato a ser apresentado a vocês já tem uma cláusula que concede o prazo de 60 dias para estes tratamentos de mudança de CNPJ\*

08/05/22, 22:11 - Joaquim Carvalho:

11. O A Roseli vem na segunda feira (amanhã) ajudar a orientar as duas funcionárias de serviços gerais. Vai dividir 3 dias em limpeza, 3 dias com a pousada aberta. Após esses dias pagamos à Roseli para nos continuar a ajudar.

\*Com a Roseli, podem ficar a vontade e não continuarem com ela. Foi isso que ficou tratado. Não existe mais nenhum compromisso. Mesmo que dispensem ela, e quiserem lhe fazer uma proposta para fazer apenas folgas e outras

coberturas de datas que vocês precisem de se ausentarem, ela irá aceitar na mesma.\* \*Fiquem a vontade.\*

08/05/22, 22:25 - Joaquim Carvalho:

\_Outra coisa, \_Faltou apenas acrescentar que os meus investimentos na pousada Aurora, cessaram e a partir desta data, vocês ficam abrangidos pelas mesmas cláusulas e deveres dos anteriores arrendatários . \_

\*Por isso as minhas duas concessões-\*

\_1ª- A entrega dos eventuais direitos de receber ou não, alguma quantia da Thaianie relacionada com bens do inventário.\_

\_2ª- A não cobrança parcial domes de maio e a totalidade do mes de junho.\_

\* A segunda valor é garantido. A primeira concessão é escolha vossa.\* \_Mas ambas, representa um bom capital de giro ou fundo de maneiio que vai permitir vocês navegarem “de boa” na gestão a pousada Aurora.\_

08/05/22, 22:27 - Joaquim Carvalhal:

Caso exista algum ponto por esclarecer ou tenham alguma proposta ou contra proposta, fiquem a vontade para retornar.

09/05/22, 07:37 - Joaquim Carvalhal:

\*Um adendo ao Ponto 6\*

Caso resolvam negociar com a Thaianie valores do inventário, eu posso informa-la dessa minha decisão de ceder para vocês as negociações e respetivas verbas acordadas. Podem até negociar que esta verba possa ser abatida ao valor mensal da renda do estacionamento Quando receber de vocês o \*Ok\* de entendimento com ela, que esta tudo certo, eu envio para a Thaianie, um documento dando como terminado e conferido.

Até + 09/05/22, 13:32 - +351 916 298 740: Bom dia sr Joaquim ! Ok ficamos esclarecidos

6. Entendo mas não vamos voltar atrás na decisão , até porque a proposta que ela tinha de dar 240R\$ não cobre nem de perto o que falta e preferimos não assumir essa responsabilidade porque vai faltar no inventário em novembro assim como os outros itens.

09/05/22, 13:38 - Joaquim Carvalhal: 4Ou seja. Encerramos estas negociações de inventario com a Thaianie. É isso?

09/05/22, 13:41 - Joaquim Carvalhal: Fiquei confuso.

09/05/22, 13:50 - +351 916 298 740: Então, a Thaianie fez uma proposta de cobrir o valor dos itens que faltam com o que ela deixou a mais na pousada, o problema é que o que ela deixou a mais está estragado e tem de ser substituído.

Não é uma boa negociação da nossa parte aceitar a proposta dela. Teríamos que lhe mostrar tudo o que vamos ter que substituir( almofadas mofadas e encardidas, lençóis com buracos,

toalhas amarelas, protetores de colchão rasgados) mostrar a conta final e tentar que ela pagasse.

Não queremos problemas com ela, foi por isso que separamos os assuntos. Estamos nas últimas semanas de preparação da pousada, não temos tempo para problemas sem resolução. Não queremos a responsabilidade de decidir uma negociação desta amplitude. Da nossa parte sim podemos encerrar

09/05/22, 13:55 - Joaquim Carvalhal:

ótimo. So para deixar claro Mesmo que eu avance (ou avançasse) com alguma queixa judicial, ela vai descontar em vocês. Esse é o motivo para eu ficar quieto. E como vocês, também querem isso. Ponto final.

Vou apenas tira-la da WhatsApp, para fechar esta página do livro.