
URGENTE - VENDA DOS LOTES DO CONDOMÍNIO

10 mensagens

Contato SF2 <contato@sanfrancisco2.com.br> 8 de setembro de 2021 15:10

Para: Conselho Fiscal <conselhofiscalsf2021@gmail.com>

Cc: associacaoadquirentesf2@gmail.com, guillese@gmail.com, Tiago Santos <tiagosantos0149@gmail.com>, janaina menezes almeida <janainarte@gmail.com>

Prezados,

Na assembleia de 29/08 ficou decidido que Administração, Associação e Conselho Fiscal decidiriam em conjunto a melhor forma para anunciar os lotes do condomínio que serão colocados à venda para arrecadar recursos para o pagamento da compensação ambiental, sendo o valor mínimo inicial de R\$ 350.000,00, que se manterá por no mínimo seis meses.

Após consulta a alguns corretores, confirmamos que esse valor está significativamente superior ao preço de mercado, e tivemos inclusive corretores que se negaram a fazer o anúncio para evitar prejuízos à imagem da Imobiliária.

Nesse sentido, sabendo que dificilmente os lotes serão vendidos pelo valor determinado em assembleia, é urgente que anunciemos os lotes o quanto antes, a fim de iniciar a contagem do prazo para possível redução dos valores, caso não sejam vendidos pelo preço inicial.

A proposta da administração é a contratação de corretor com contrato de exclusividade pelo período de 3 meses, após o qual haverá reavaliação (tanto do corretor contratado, como da venda com ou sem exclusividade).

A comissão sugerida para formalizar o contrato com o corretor é de 6% , valor mínimo da tabela disponibilizada pelo CRECI-DF.

Aguardamos manifestação do Conselho e Associação o quanto antes, dada a urgência da situação.

Lembramos que o Termo de Referência do IBRAM para execução das obras vinculadas à compensação ambiental pode ficar pronto a qualquer momento, o que justifica a urgência da manifestação.

Atenciosamente

Administração do Condomínio San Francisco II
Tel: [3339-8794](tel:3339-8794) (WhatsApp)

janaina menezes almeida <janainarte@gmail.com>
Para: Contato SF2 <contato@sanfrancisco2.com.br>

9 de setembro de 2021 00:45

Boa noite!

Como de costume e atendendo ao lema

“ transparência “ sugiro apreciação dos proprietários.

A atual administração não deve tomar essa atitude sem aprovação em assembleia.

Atenciosamente,

Janaína menezes

Enviado do meu iPhone

> Em 8 de set. de 2021, à(s) 15:10, Contato SF2 <contato@sanfrancisco2.com.br>
escreveu:

>

Contato SF2 <contato@sanfrancisco2.com.br>
Para: janaina menezes almeida <janainarte@gmail.com>

9 de setembro de 2021 08:58

Prezada,

A decisão da assembleia foi justamente para que a Administração, Conselho e Associação chegassem ao consenso sobre a melhor forma de venda dos lotes, estando especificados os lotes que serão vendidos, o preço mínimo e o período pelo qual o preço mínimo se manterá.

[Texto das mensagens anteriores oculto]

--

Atenciosamente,

[Texto das mensagens anteriores oculto]

conselhofiscalsf2021@gmail.com
<conselhofiscalsf2021@gmail.com>

9 de setembro de 2021
15:50

Para: Contato SF2 <contato@sanfrancisco2.com.br>

Cc: associacaoadquirentesf2@gmail.com, guillese@gmail.com, Tiago Santos <tiagosantos0149@gmail.com>, janaina menezes almeida <janainarte@gmail.com>

Boa tarde a todos.

Conforme o pedido estamos disponibilizando o parecer do Conselho Fiscal / Consultivo


Atenciosamente

Guillermo Santana Enriquez

Presidente Conselho Fiscal

Condominio San Francisco II

[Texto das mensagens anteriores oculto]

 Parecer do Conselho Fiscal - 005_2021 - Venda dos lotes.pdf
66K

janaina menezes almeida <janainarte@gmail.com> 10 de setembro de 2021 06:25
Para: Contato SF2 <contato@sanfrancisco2.com.br>

Prezado;

Estou de acordo com a colocação do conselho fiscal.
Argumentos corretíssimos, está faltando um pouco mais de clareza nas ações que a atual administração pretende tomar.

Atenciosamente,
Janaína

Enviado do meu iPhone

Em 9 de set. de 2021, à(s) 08:59, Contato SF2
<contato@sanfrancisco2.com.br> escreveu:

[Texto das mensagens anteriores oculto]

Contato SF2 <contato@sanfrancisco2.com.br> 10 de setembro de 2021 16:39
Para: Conselho Fiscal <conselho fiscalsf2021@gmail.com>
Cc: associacaoadquirentesf2@gmail.com, guillese@gmail.com, Tiago Santos
<tiagosantos0149@gmail.com>, janaina menezes almeida <janainarte@gmail.com>

Prezados Conselheiros,

Agradecemos o pronto retorno.

Seguem nossas considerações acerca da manifestação do Conselho:

1. URGÊNCIA: O tema é urgente. Caso ainda não esteja claro, vale lembrar que o Condomínio e Associação firmaram título executivo extrajudicial no valor de R\$ 600.000,00 com o IBRAM para o pagamento da Compensação Ambiental. A partir do momento em que o IBRAM finalizar o Termo de Referência, o Condomínio

terá um prazo exíguo para iniciar as obras associadas ao termo. Portanto, é importante que os lotes sejam vendidos o quanto antes, evidentemente que respeitadas todas as condições impostas pela Assembleia.

Não custa reforçar que o descumprimento do Termo de Compromisso com o IBRAM poderá ensejar o **cancelamento da Licença de Instalação** bem como a cobrança do valor do Termo, o que trará prejuízos incomensuráveis para o Condomínio. Essa é a urgência que temos

2. SOBRE A ORDEM DO DIA DA ASSEMBLEIA: Como é sabido, a Ordem do Dia representa a pauta dos itens a serem apreciados e não se confunde com as propostas efetivamente votadas. A proposta da Administração foi encaminhada previamente aos condôminos via linha de transmissão e exposta no decorrer da Assembleia (como claramente demonstrado na gravação). Proposta essa construída conjuntamente com a Associação e este Conselho Fiscal e abalizada pelo jurídico do condomínio. Portanto, respeitosamente, entendemos não haver plausibilidade no apontamento em tela.

3. SOBRE O VALOR DOS LOTES: Prezados, essa administração JAMAIS irá contrariar o que for decidido em assembleia. Por favor, releiam o questionamento enviado. Os lotes precisam ser ofertados pelo preço mínimo inicial de R\$ 350.000,00, pelo prazo mínimo de seis meses. Quanto a isso não há margem para discussão. O que fizemos foi de caráter informativo baseado no retorno que tivemos de 10 corretores com quem conversamos. Foi apenas uma informação e não uma proposta de mudança de valor, pois a decisão da assembleia é soberana.

4. SOBRE A FORMA DE VENDA DOS LOTES: A Assembleia determinou que a forma da venda dos lotes deve ser resultado do consenso entre Administração, Conselho Fiscal e Associação dos Adquirentes. Esse foi o motivo do e-mail encaminhado. Nós, Administração, Conselho e Associação, é que decidiremos (com amparo na assembleia da decisão da assembleia) a melhor forma de venda dos lotes. O que encaminhamos como PROPOSTA para deliberação dos senhores foi um contrato de exclusividade por 3 meses (com o valor mínimo de comissão), após o qual haverá nova deliberação. E qual o fundamento dessa proposta? TODOS os corretores consultados informaram que o valor de R\$ 350.000,00 está ACIMA DO PREÇO DE MERCADO e há baixa probabilidade de ser vendido. No entanto, estamos “presos” a esse valor em respeito á decisão da Assembleia.

Frisa-se que quanto antes os lotes forem anunciados, mais cedo começará a correr o prazo de seis meses, e então poderá haver uma reavaliação para um preço realista com condições de efetivamente haver a venda.

5. CONCLUSÃO: Esperamos ter esclarecido os pontos controvertidos. Estamos aqui para decidir conjuntamente. Vamos ser propositivos, vamos apresentar propostas e debater francamente, pois as demandas do Condomínio são enormes e, infelizmente, urgentes.

Vamos discutir esses e outros pontos para chegarmos na proposta:

Existem 2 formas de contração:

- Com exclusividade - Apenas 1 corretor poderá realizar a venda
- Sem exclusividade - Vários corretores podem realizar a venda

Critérios de escolha do corretor(es):

- Menor % de corretagem
- Sites e formatos de divulgação
- Outros critérios caso existam

Atenciosamente

[Texto das mensagens anteriores oculto]

--

Atenciosamente,

[Texto das mensagens anteriores oculto]

Para: Conselho Fiscal <conselhofiscalsf2021@gmail.com>
Cc: guillese@gmail.com, Tiago Santos <tiagosantos0149@gmail.com>

Prezados Conselheiros,

Dada a urgência da situação em tela, como previamente explicado, reiteramos o pedido para uma manifestação conclusiva desse Conselho quanto a forma de venda dos lotes, tal qual aprovado em AGE, **no prazo de 5 (cinco) dias**.

Atenciosamente

[Texto das mensagens anteriores oculto]

conselhofiscalsf2021@gmail.com

17 de setembro de 2021

<conselhofiscalsf2021@gmail.com>

13:52

Para: Contato SF2 <contato@sanfrancisco2.com.br>


Cc: guillese@gmail.com, Tiago Santos <tiagosantos0149@gmail.com>, janaina menezes almeida <janainarte@gmail.com>, Cassiana de Assis <monallyss@gmail.com>

Boa tarde,

O conselho reitera o parecer feito a administração e ainda exige que este tipo de mensagem anônimos parem de ser enviado pela administração do condomínio é uma falta de respeito e não deve acontecer novamente.

Atentamente

[Texto das mensagens anteriores oculto]

 **Parecer do Conselho Fiscal - 006_2021 - Venda dos lotes.pdf**
134K

Contato SF2 <contato@sanfrancisco2.com.br>

20 de setembro de 2021 20:06

Para: Conselho Fiscal <conselhofiscalsf2021@gmail.com>

Cc: guillese@gmail.com, Tiago Santos <tiagosantos0149@gmail.com>, janaina menezes almeida <janainarte@gmail.com>, associacaoadquirentesf2@gmail.com

Prezados Conselheiros,

Para avançarmos nas pautas tão importantes para o condomínio, seguem comentários objetivos e uma proposta ao final, a fim de alcançarmos uma resolução definitiva para essa questão.

- 1- Em nenhum momento houve desrespeito a qualquer membro do Conselho Fiscal;
- 2- O Conselho tem natureza de assessoria, o que em nada diminui sua relevância;
- 3- A Administração tem canais oficiais e todas as mensagens encaminhadas pelos canais oficiais refletem a manifestação da Administração eleita e legítima.
- 4- A administração não pratica ameaças. Ameaça é um crime. Pedimos que observem com cautela o linguajar empregado.

5 – A solução para o pagamento da Compensação Ambiental já foi definida conjuntamente pelo Conselho Fiscal, Associação e Administração, de forma unânime, e depois ratificada pela Assembleia-Geral, órgão máximo decisório do Condomínio. Cumpra a nós dar seguimento ao que foi decidido pela assembleia, concordando ou não.

6 – *“Muitos condomínios já receberam a regularização e ainda não pagaram por essas multas”*. Solicitamos que informem quais condomínios foram regularizadas sem pagar *“por essas multas”*

7 – A administração NÃO CONTRADISSE O VALOR FIXADO EM ASSEMBLEIA. Os lotes PRECISAM ser anunciados inicialmente por R\$ 350.000,00. Como o preço já foi fixado pela Assembleia, é inócua a realização de qualquer “estudo de mercado” (que servem para definição do preço), uma vez que o preço já está definido a priori.

8- O que solicitamos desde o início é uma proposta para a FORMA da venda dos lotes. Uma vez que: já está definido que os lotes serão vendidos, quais lotes serão vendidos, qual o preço inicial de venda.

9 – Portanto, a fim de encerrar essa celeuma que em nada colabora para o desenvolvimento do Condomínio, e dada as incompreensões e acusações infundadas nas tratativas até aqui, solicitamos uma reunião para decidirmos, em comum acordo, na forma aprovada em assembleia, a maneira mais adequada para o procedimento de venda dos lotes, e reiteramos que o assunto é urgente, portanto sugerimos o dia 28/09 (terças-feiras), às 19:00, por videoconferência.

Atenciosamente

[Texto das mensagens anteriores oculto]

Contato SF2 <contato@sanfrancisco2.com.br> 27 de setembro de 2021 14:13
Para: Conselho Fiscal <conselhofiscalsf2021@gmail.com>
Cc: guillese@gmail.com, Tiago Santos <tiagosantos0149@gmail.com>, janaina menezes almeida <janainarte@gmail.com>, associacaoadquirentesf2@gmail.com

Prezados,

Boa tarde. Podemos confirmar a reunião amanhã 28/09 às 19:00, por videoconferência? Até o momento não recebemos nenhuma confirmação, a não ser dos membros da Administração.

Atenciosamente

[Texto das mensagens anteriores oculto]

Brasília 08 de setembro de 2021

Prezado Síndico do Condomínio San Francisco II
Senhor Diogo dos Reis Guirau

Referente a: URGENTE - VENDA DOS LOTES DO CONDOMÍNIO

Até a data da elaboração deste documento o Sr. Conselheiro FRANCISCO SANTIAGO não manifestou nenhum parecer sobre o tema.

Não existe **urgência** nenhuma conforme o título do e-mail enviado para o Conselho Fiscal/Consultivo. Para nós é um documento muito controverso e precipitado da Administração.

Ainda, nem a ata da AGE/29/08/2021 foi registrada em cartório e já estão querendo mudar o que foi aprovado na Assembleia.

Primeiramente, depois da Assembleia nós, Conselheiros Fiscais, que participamos da mesma, intercambiamos ideias e pesquisamos sobre o que foi acordado na mesma à raiz das ameaças feitas por uma moradora do condomínio de impugnar a Assembleia. E chegamos à conclusão de que as ameaças realizadas têm fundamento legal. Para a venda dos lotes do condomínio tinha que existir um item claro e específico no Edital e não poderia estar mascarado dentro do item 5 - "**Forma de pagamento da Compensação Ambiental**", por que a administração não levou a proposta concreta? Por tanto, se um morador entrar com o pedido de impugnação dessa AGE, certeza de que o juiz vai sim impugnar a mesma, a venda dos lotes não estava na ordem do dia da Assembleia.

É muito fraco esse argumento da Administração contradizendo o valor fixado pela Assembleia de 350 mil, baseados só em conversa com corretores. Exigimos que sejam feitos pelo menos 03 (três) estudos de mercado, com imobiliárias conhecidas, para validar essa informação, por escrito, antes de decidirmos alguma coisa (o estudo de mercado é feito por imobiliárias sem custo algum para o Condomínio. Qualquer corretor que tem CRECI-DF tem que saber fazer porque é exigência para ganhar o CRECI. Não abrimos mão de uma correta avaliação dos Lotes.

Em nenhum momento da Assembleia se falou de fazer um contrato de exclusividade com nenhuma imobiliária ou corretor, por tanto esse ponto está fora de questão e o Conselho Fiscal/Consultivo **NÃO CONCORDA**. Não deve existir privilégios para ninguém neste processo, qualquer corretor ou imobiliária que consiga fechar a venda dos lotes, será considerado. **Não Haverá Exclusividade**. (isto só limita a venda dos lotes e favorece à terceiros). Antes de tudo, queremos um processo transparente.

Sobre o valor da comissão do corretor não existiu nenhuma colocação na assembleia, mas ficou claro que esses detalhes precisavam da aprovação do **Conselho Fiscal + Associação + Administração**, assim que ninguém pode deliberar sozinho, para tanto, sugerimos que esse valor da (comissão) seja negociado só quando esteja "engatilhada" a venda de cada lote, no contrato de compra e venda do mesmo. (já vimos corretores baixar sua comissão para poder fechar uma venda).

Atenciosamente,



Guillermo Santana Enriquez
Presidente Conselho Fiscal
Condomínio San Francisco II

Brasília 16 de setembro de 2021

Prezado Síndico do Condomínio San Francisco II
Senhor Diogo dos Reis Guirau

Referente a: RE: URGENTE - VENDA DOS LOTES DO CONDOMÍNIO

Até a data da elaboração de este documento o Sr. Conselheiro FRANCISCO SANTIAGO não manifestou seu parecer sobre o tema.

Antes de qualquer questionamento vamos deixar uma coisa bem clara, o Sr. Guillermo Santana, presidente do Conselho Fiscal / Consultivo é síndico profissional há 15 anos e administra 10 condomínios. tem vários cursos na área de gestão de condomínios e já recebeu reconhecimentos da Câmara Legislativa do Distrito Federal e até do Congresso Nacional por seus méritos na área, e antes de ser síndico já era conselheiro de condomínios. A Sra. Cassia, vice do Conselho Fiscal / Consultivo tem formação em contabilidade e legislação e já foi conselheira em várias administrações deste Condomínio, falamos isto para que entendam de uma vez que não estão tratando com pessoas ignorantes, muito pelo contrário são pessoas que tem muito conhecimento e vivência em gestão condominial.

Se o Conselho dá um parecer sobre qualquer tema, a Administração tem que acatar e não tentar impor seu critério pessoal acima do Conselho.. Outra questão importante é o respeito aos componentes do Conselho. Cada vez que o Conselho Fiscal / Consultivo dá um parecer faz um documento oficial e o presidente do Conselho assina, não está existindo a mesma reciprocidade da Administração do Condomínio. Os documentos e pedidos enviados para o Conselho não estão assinados pelo Sr. Diogo. Guirau, Síndico do Condomínio San Francisco II, como de praxe, inclusive são anônimos, qualquer pessoa da administração pode ter questionado o Conselho, inclusive as secretarias e isso não é certo.

Já falamos e está claramente posto na Convenção de qualquer condomínio que o Conselho Fiscal / Consultivo **fiscaliza o trabalho do Síndico e em sua ausência, do Subsíndico**, mas, jamais se subordina a eles. Portanto de nada adianta o subsíndico do condomínio querer impor prazos ao Conselho ou querer que esse cumpra as suas vontades... e, para começar a colocar ordem na casa, o Conselho Fiscal / Consultivo solicita que o Síndico Sr. Diogo, delegue por escrito, as atividades que o mesmo passou para o Subsíndico, conforme está estabelecido na Convenção do Condomínio - **Art. 26º, do Cap.VI e Art. 28º do mesmo**- para o conselho poder cobrar de cada um suas responsabilidades. Não vamos mais tolerar essa bagunça, qualquer documento saído da Administração para esse Conselho tem que ter a assinatura do responsável pelo mesmo. Deve-se praticar o respeito e a transparência prometidos em campanha.

Um Síndico, uma Administração, têm que mostrar força e não ser movidos pelo medo ou pela incerteza. Não concordamos que essa Administração continue com aquela ameaça de "se não pagar na data X o condomínio vai perder a Licença de Instalação" (Muitos condomínios já receberam a regularização e ainda não pagaram essas tais multas). O IBRAM fica com essa pressão toda, porquê viu que essa Administração mostrou fraqueza... Já nos comprometemos a pagar, estamos vendo soluções para poder honrar esse pagamento, pronto, se for necessário sentamos com o secretário do IBRAM e explicamos a situação, (o IBRAM está pressionando o condomínios porque não está arrecadando nada, em meio a pandemia...) por isso ameaçam, mas eles sabem que não podem, esticar a corda, porque vai quebrar.



CONSELHO FISCAL - CONDOMINIO SAN FRANCISCO II

San Francisco II

~~Não vamos~~ entrar no mérito de que conversaram com 10 corretores, podíamos exigir o nome, CRECI-DF e telefone dos 10 corretores para ontem, (se conversaram no mínimo deixaram o cartão), e fazer algumas verificações, mas vocês mesmos se contradizem, se 10 corretores estavam interessados pela venda, então existe procura... se existe 10 corretores interessados, porque fazer um contrato de exclusividade com um só (não faz sentido). Vocês mesmos estão fundamentando nossas decisões, por tanto, reiteramos que é muito fraco o argumento da Administração contradizer o valor fixado pela Assembleia de 350 mil, baseados só em conversa com corretores. Exigimos que sejam feitos pelo menos 03 (três) estudos de mercado com imobiliárias conhecidas (por escrito), para validar essa informação antes de decidirmos alguma coisa (o estudo de mercado é feito por imobiliárias sem custo algum para o condomínio, qualquer corretor que tem CRECI-DF sabe fazer, porquê é exigência para ganhar o CRECI). Não abrimos mão de uma correta avaliação dos Lotes.

Em nenhum momento da Assembleia se falou de fazer um contrato de exclusividade com nenhuma imobiliária ou corretor por tanto esse ponto está fora de questão e o Conselho Fiscal / Consultivo **NÃO CONCORDA** (não haverá privilégios para ninguém em este processo) qualquer corretor ou imobiliária que consiga fechar a venda do lote será considerado. **NÃO EXISTE ESCLUSIVIDADE.** (isto só limita a venda dos lotes e favorece terceiros) ante todo queremos um processo transparente.

Sobre o valor da comissão do corretor não existiu nenhuma colocação na assembleia, mas ficou claro que esses detalhes precisavam a aprovação do conselho fiscal, associação e administração assim que ninguém pode deliberar sozinho por tanto sugerimos que esse valor seja negociado só quando esteja engatilhada a venda do lote no contrato de compra e venda do mesmo (já vimos corretores baixar sua comissão para fechar uma venda).

Atenciosamente

Guillermo Santana Enríquez
Presidente Conselho Fiscal
Condominio San Francisco II