

Espírito cooperativista

Como todos os anos, a assembléia geral ordinária realizada no dia 19 de março foi a oportunidade de submeter à apreciação dos cooperados o balanço anual das atividades realizadas pela Coohaj. Cinco blocos entregues em pouco mais de três anos, mais dois em fase de conclusão, sendo um em abril e o outro em setembro, constituem motivo para justa alegria e o sentimento do dever cumprido.

Em seguida, a empresa de auditoria externa apresentou a radiografia das contas da Coohaj, que, muito além da indispensável conciliação bancária e análise da aplicação de cada centavo dos cooperados, se dedica, através de dezenas de relatórios gerenciais, a prospectar a evolução dos cronogramas físico e financeiro, analisando a sincronia entre os dois e projetando os dados de hoje para a conclusão do empreendimento, a hora da verdade de qualquer empreendimento cooperativado. Tomamos conhecimento de que persistimos no rumo certo. Já pagamos mais de 54% do contrato firmado, um total de mais de R\$ 37 milhões a preços de hoje.

E o mais importante, se o projeto estivesse sendo encerrado hoje, considerando o que temos a receber e o pequeno estoque de unidades ainda disponível por um lado, e o total que ainda temos a pagar à construtora, por outro, teríamos um saldo final positivo de cerca de R\$ 300 mil, ou R\$ 550,00 por apartamento.

O relatório da construtora, a seguir, evidenciou que a nossa situação econômica é muito boa. Temos, a partir dos dados da auditoria, mais de R\$ 33 milhões para receber, sendo quase R\$ 11 milhões de saldo devedor das unidades já entregues, o que é denominado "carteira de recebíveis".



Votação na assembléia geral

Por outro lado, a manutenção do cronograma de entrega dos próximos blocos demanda um fluxo de arrecadação bastante superior ao que está projetado hoje. Dessa forma, a assembléia foi convidada a eleger uma de três alternativas: prorrogar as datas de entrega dos blocos, aprovar a antecipação de pagamentos a vencer, ou viabilizar a operação de desconto dos recebíveis no mercado financeiro, gerando a receita adicional necessária para manter a cronograma da entrega de mais três blocos, pelo menos.

Após alguns esclarecimentos sobre a essência da proposta, que reside no espírito mais puro do cooperativismo, em que os cooperados que já receberam suas unidades retribuem facilitando a antecipação de receita para atender os que ainda aguardam a concretização do sonho da casa própria, a terceira proposta foi aprovada por unanimidade.

Os cooperados concordaram em antecipar a escrituração de suas unidades, na forma de fração ideal de terreno, até o momento da vistoria do apartamento. Com isso, o saldo devedor pode ser descontado, sem nenhum ônus para o cooperado, que continuará pagando exatamente os valores do plano contratado, ao mesmo tempo permitindo a aceleração do ritmo das obras.

Já os cooperados dos blocos que têm carta de habite-se obrigam-se a providenciar a imediata escrituração de suas unidades.

Por sua vez, a Coohaj se compromete a parcelar os custos cartoriais e de ITBI dos cooperados que não estejam em condições de assumir essas despesas neste momento.

Em síntese, houve uma conjugação de esforços visando à consecução, o mais breve possível, do objetivo de todos. Razão de ser do cooperativismo.

As obras em Águas Claras

RESIDENCIAL IMPRENSA I

■ **Bloco D** – A cerâmica interna já atingiu o 7º andar, acompanhada de outros itens de acabamento, como pintura interna, esquadrias e bancadas. A pintura externa já foi executada em 60%. Os elevadores estão sendo montados e no dia 10 serão testados. A festa da entrega será em abril, se as obras de asfaltamento forem concluídas.



Fundos do Bloco D, em fase de acabamento

■ **Bloco A** – Concluída a estrutura do bloco, a alvenaria deverá ser assentada em abril, acompanhada das instalações elétricas, telefônicas e de televisão. As prumadas hidro-sanitárias já foram executadas de acordo com as mudanças de projeto aprovadas, com os hidrômetros individuais.

■ **Bloco E** – Depois da liberação da carta de habite-se no dia 10 de março, das vistorias e da regularização de mensalidades, muitos cooperados já ocuparam as suas unidades. Pedimos que os demais cooperados concluam as suas vistorias e providenciem os acertos com a Coohaj. As garagens estão sendo entregues de acordo com a disponibilidade da obra, mas ressaltamos que serão respeitados os números das vagas constantes do ato cooperativo. Provisoriamente, a entrada de acesso para o térreo está sendo feita pela entrada dos fundos, com a utilização das rampas. A medida foi adotada porque o cascalho da pista fica muito escorregadio no período de chuvas.

■ **Bloco G** – As chuvas de março prejudicaram o andamento dos serviços das fundações, mas o cronograma da concretagem da primeira laje foi mantido para o mês de abril.

■ **Asfaltamento** – As obras foram paralisadas em março por causa das chuvas. Torcemos para que haja uma estiagem em abril para que as obras do asfalto sejam concluídas.

RESIDENCIAL IMPRENSA II

■ **Bloco B** – A primeira junta da laje que forma o teto do subsolo foi concretada e a segunda está sendo preparada. Em seguida, começam as obras de estrutura dos pavimentos-tipo. A intenção é concluir quatro lajes em abril.

RESIDENCIAL IMPRENSA III

■ **Bloco A** – Depois de aprovado pelo Cindacta, o projeto foi imediatamente submetido à Administração de Águas Claras. Ainda em abril serão iniciadas as escavações dos dois subsolos e feita a locação da obra.

RESIDENCIAL IMPRENSA IV

■ **Bloco A** – A décima laje da segunda junta foi concretada, faltando a da cobertura. A recuperação da estrutura e o restante da alvenaria da primeira junta serão iniciadas em abril. O projeto de implantação está sendo concluído e brevemente será disponibilizado em nossa página na Internet.

Por dentro do Lago Oeste



Djalma Nunes, presidente da Asproeste, Alexandra Reschke, secretária do Patrimônio Nacional, e Francisco Palhares, superintendente do Ibama

União e o Ibama, dando início ao processo de regularização do Lago Oeste. Maiores detalhes serão dados em nossa assembléia geral ordinária do dia 2 de abril.

■ **Audiência Pública** – O Ibama marcou para o dia 5 de abril a audiência pública para discutir a ampliação do Parque Nacional de Brasília, que atinge o nosso condomínio e as chácaras adjacentes. Falta apenas a definição do local onde será realizada, que será divulgado nos jornais locais. Esperamos contar com a presença de todos nesta audiência.

■ **Cadastro** – Para um melhor atendimento, solicitamos aos condôminos que atualizem seus dados cadastrais junto à Coohaj.

■ **Plantas** – Voltamos a insistir com os condôminos que não plantem ficus ou outro tipo de plantas esgotantes de água em suas unidades.

■ **Animais** – Constatamos que vários cães continuam perambulando pelo condomínio. Voltamos a pedir aos condôminos para não deixarem seus animais fora de sua fração. Caso seja encontrado algum animal solto, o condômino responsável será multado.

■ **Feriado de 21 de Abril** – No próximo dia 21 de abril comemora-se a inauguração de Brasília. Lembramos a todos que atentem para o artigo 23 do Regimento Interno, que veda a utilização de aparelhos de som em volume prejudicial aos vizinhos.

■ **Conselho Consultivo** – No último sábado de cada mês, o Conselho Consultivo faz a sua reunião para deliberar sobre os assuntos de interesse da coletividade. Todos os condôminos são bem-vindos. As reuniões acontecem sempre às 10h no salão de múltiplas funções (antiga fábrica).

■ **Convênio SPU-Ibama-Asproeste** – No dia 13 de fevereiro, a Associação dos Produtores Rurais do Lago Oeste assinou convênio com a Secretaria de Patrimônio da

Auditoria externa, segurança para a diretoria e para os cooperados

Na assembléia do dia 19 de março, ao anunciar a apresentação do balanço da Coohaj pela Estrata, Auditoria e Desenvolvimento Empresarial, o presidente José d'Arrochela explicou por que razão a diretoria da cooperativa espera com máxima ansiedade a entrega dos relatórios mensais da empresa. "É que, por meio deles, nós acompanhamos a saúde financeira da Coohaj e, assim, medimos qual o tamanho dos passos que podemos dar, com menos riscos de tropeçar".

Em rápida entrevista concedida ao Boletim Coohaj, a diretora da Estrata, Ana Maria dos Santos Borba, contou que desde a sua fundação, em 1999, a empresa presta serviços a cooperativas. A primeira a ser atendida em Brasília foi a Cooperjus, que encomendou um diagnóstico financeiro para estudar a viabilidade da retomada de uma obra paralisada. Depois foi a vez da Coopercâmara e da Coopergraf.

Especialista em finanças e administração, Ana Maria lembra que a contratação da empresa pela Coohaj foi homologada por uma assembléia geral da seccional de Águas Cla-

ras, realizada no final de outubro de 2001. O próprio d'Arrochela diz que a contratação de serviços de auditoria independente e externa foi exigência sua para gerenciar o projeto, exatamente pela segurança que oferece à direção da cooperativa e a todos os cooperados.

Esposa de Marcelo Borba, diretor da MB, Ana Maria afirma que a relação não interfere em seu trabalho, "primeiro, porque fazemos a auditoria da Coohaj e não da MB, e depois porque as medições das obras são aprovadas pela fiscalização da Coohaj antes de serem encaminhadas à Estrata". Para receber cópia dos relatórios, a MB paga 30% do serviço, o que, segundo ela, "demonstra que a parceria da MB com a Coohaj está cimentada pela transparência".

Ana Maria explica que o acompanhamento mensal das contas da Coohaj inclui, além da movimentação financeira com a conciliação bancária, relatórios gerenciais que verificam os fluxos de adesões de novos cooperados e comparam os cronogramas financeiros e físicos das obras. Cada cooperado recebe em casa, todo mês, um extrato de seu saldo devedor, com a relação das



Ana Maria, diretora da Estrata

parcelas pagas e a vencer.

Segundo Ana Maria, a condição financeira da Coohaj é muito confortável. "Hoje, o contrato do Imprensa I e II projeta um superávit de R\$ 307 mil. Isso é resultado da maneira pela qual a cooperativa negocia os ressarcimentos dos ex-cooperados e as antecipações de serviços com a MB, para economizar INCC".

As decisões da Assembléia Geral

Bastante concorrida, com discussões que se estenderam até perto das 14h, a assembléia geral da Coohaj realizada no dia 19 de março tomou as seguintes decisões, importantes para o seu futuro e para a consolidação do espírito cooperativista dos associados:

- ✓ Aprovou por unanimidade o parecer do Conselho Fiscal, que considerou regulares as contas da cooperativa relativas ao exercício de 2004;
- ✓ Firmou a jurisprudência de que, em

relação ao terreno referente à sua cota-parte, os cooperados devem pagar os valores a vencer do IPTU e devem ressarcir os valores do IPTU que a cooperativa tenha pago desde a assinatura do contrato do empreendimento com a construtora.

- ✓ Confirmou decisão anterior segundo a qual os cooperados devem aceitar, sem ônus para a cooperativa, a alteração das vagas de garagens provocadas por mudanças de projetos ou por motivo de força maior.

- ✓ Deliberou que, independentemente da quitação do saldo devedor, todo cooperado deverá pagar as taxas de suporte administrativo até o encerramento do empreendimento habitacional ao qual aderiu, ou, em caso de quitação antecipada, em número não inferior a 72.

- ✓ Definiu a obrigação de todo cooperado providenciar a prévia escrituração de sua unidade até o momento da vistoria como condição para fazer a vistoria e receber as chaves do apartamento.
- ✓ Definiu a obrigação de todo cooperado das unidades que já têm habite-se providenciar a sua imediata escrituração.

Expediente

COOHAJ
Cooperativa Habitacional
dos Profissionais de Comunicação do DF

Presidente - José d'Arrochela Lobo
Diretor Financeiro - Paulo Henrique Veiga
Diretor Administrativo - Antônio Carlos Queiroz
Gestão - Abril de 2004 a março de 2007

SIG - Quadra 2, Lote 430
70610-420 - Brasília - DF
Fones 343 1670 e 344 1707
www.coohaj.org.br



Cresce a política de convênios

A Coohaj continua negociando a celebração de convênios para beneficiar os cooperados com a oferta de produtos e serviços a preços convidativos.

Para obter os descontos, o cooperado deve apresentar uma declaração da cooperativa nos estabelecimentos conveniados. Brevemente, emitiremos uma carteirinha de identificação.

Na área de hotelaria, fechamos mais dois convênios, com o Kubitschek Plaza Hotel e com o Manhattan Plaza Hotel.

O Kubitschek Plaza oferece os seguintes descontos:

✓ Diárias de apartamentos Standard Single: Preço de balcão: R\$ 409,00; Preço de convênio: R\$ 210,50 (para hospedagens durante a semana, de segunda a sexta-feira) e R\$ 133,50 (hospedagem durante o fim de semana, de sexta a segunda-feira).

✓ Descontos em diárias de apartamentos Standard Double - Preço de balcão: R\$ 431,00; Preço de convênio: R\$ 232,50 (para hospedagens durante a semana, de segunda a sexta-feira) e R\$ 155,50 (hospe-



dagem durante o fim de semana, de sexta a segunda-feira).

Já no Manhattan Plaza, os cooperados da Coohaj obterão os seguintes descontos:

✓ Apartamento Standard Single - Preço de balcão: R\$ 354,00; Preço de convênio: R\$ 188,50 (para hospedagens durante a semana, de segunda a sexta-feira) e R\$ 111,50 (para hospedagem durante o fim de semana, de sexta a segunda-feira).

✓ Apartamentos Standard Double - Preço de balcão: R\$ 409,00; Preço de convênio: R\$ 210,50 (para hospedagens durante a semana, de segunda a sexta-feira) e R\$ 133,50 (hospedagem durante o fim de semana, de sexta a segunda-feira).

Saúde - Em fevereiro, fechamos convênio com o conceituado laboratório Exame, que nos oferecerá descontos de 40% sobre os preços de tabela dos exames laboratoriais de patologia clínica. Os atendimentos serão realizados na matriz, situada na SHLS Quadra 716, Conjunto B, Bloco 2 - Centro Médico, ou nas filiais da Asa Norte, Ceilândia, Gama, Guará, Lago Sul, Octogonal, Sobradinho e Taguatinga.



Na área da educação, os convênios são os seguintes:

✓ **Brasas English Course** - Desconto de 10% em curso de inglês, a partir da segunda mensalidade. Aulas nas unidades da 111 Norte e da Quadra 304/504 do Sudoeste. Telefones: 349-4749 e 442-1011 www.brasas.com

✓ **Number One Idiomas** - Desconto de 18% em cursos de inglês e espanhol, na escola da SCLN 102, Bloco D, Lojas 18/22 - Telefone: 326-4113

✓ **Escola Nossa Senhora de Fátima** - Desconto de 25% nas mensalidades dos cursos de Educação Infantil (Maternal I e II), Ensino Fundamental e Ensino Médio. E desconto de até 50% nas mensalidades do Curso Normal Superior e de 20% no curso de pós-graduação. SGAS, Quadra 906, Conjunto F Telefones: 443-8646 e 244-7771 www.enfatima.com.br

✓ **La Salle - Associação Brasileira de Educadores Lassalistas** - Desconto de 15% sobre o valor das mensalidades de 1ª a 8ª séries do Ensino Fundamental e 10% das mensalidades para o Ensino Médio. SGAS 906, Conjunto E.

Opção de financiamento

O cooperado que precisa financiar o seu saldo devedor tem agora uma opção bastante atrativa no Unibanco. Em negociações com a MB Engenharia, o banco pré-aprovou uma linha de financiamento para os blocos do Imprensa I e II, em que aceita estender o número de prestações dos cooperados optantes, cobrando, além de uma taxa de seguro, juros de 1% sobre o saldo mais a Taxa Referencial (TR), uma das menores do mercado. Em 2003, a TR acumulou 4,65%, e, em 2004, 1,82%.

Uma das vantagens evidentes é que,

nesse plano, o cooperado pode parcelar o a prestação do reforço de acabamento (chaves), a mais pesada de todas. E também pode acrescentar ao saldo, se quiser, o dinheiro necessário para mobiliar o apartamento etc.

Para a Coohaj o negócio também é vantajoso, pois, na operação, o banco anteciparia o pagamento integral do saldo devedor do cooperado. Com isso, a cooperativa poderia acelerar as obras em execução, recuperando prazos defasados e economizando recursos, no interesse de todos os cooperados.

O pedido de financiamento é inteiramente voluntário, condicionado às exigências cadastrais que o Unibanco explicará em carta a ser dirigida a cada cooperado nos próximos dias. A Coohaj e a MB se propõem a encaminhar ao banco a documentação dos cooperados interessados.

Estamos disponibilizando na página eletrônica da Coohaj uma planilha para que os cooperados possam simular as condições de seus financiamentos, na opção atual, INCC + 1%, e na opção TR + 1%, comparando a que mais lhe convém.