

Novos passos na luta pela casa própria

É bastante relevante a decisão tomada pela assembléia da Coohaj que aprovou a contratação de quatro novos empreendimentos. Trata-se de viabilizar a continuidade e solidez da instituição, considerando que no próximo ano, com a conclusão do contrato referente aos nove blocos dos Residenciais Imprensa I e II, 540 cooperados deixarão de integrar os quadros da Coohaj, uma redução de mais de 50% no número atual de associados, com repercussão expressiva no equilíbrio entre receitas e despesas.

A implementação dos novos projetos irá gerar, no total, 570 unidades habitacionais, recompondo integralmente o atual quadro associativo, o que já significa um marco importante.

Mais do que isso, entretanto, é fundamental termos sempre presente que o empreendedorismo cooperativo, ou de sociedade, pressupõe a capacidade de prospectar e identificar negócios e oportunidades que permitam o crescimento sustentado da instituição, e possam vir a contribuir para a consecução dos objetivos da organização, em sintonia com as demandas da comunidade, na luta para alcançar a casa própria. Num momento em que se vislumbram cenários de um maior compromisso governamental de contribuir para a redução do déficit habitacional do País, superior a seis milhões de unidades, oferecendo modelos de financiamento compatíveis com a renda média do brasileiro.

Outro grande aliado é o planejamento estratégico, que buscamos implantar na gestão da Coohaj.

Quando descarta de tais aspectos, a cooperativa fica sujeita a crises sazonais, vindo inclusive a perder recursos humanos em cuja formação e desenvolvimento faz expressivos investimentos.



Perspectiva do Residencial Imprensa VII

Por coerência com estes preceitos, estamos prestes a concluir a migração de nosso sistema de informática doméstico para uma nova plataforma de suporte e viabilidade de Solução Integrada de Gestão.

Com grande esforço e sacrifício de nossa pequena equipe e a compreensão dos associados pelos inevitáveis transtornos causados por uma operação dessa envergadura, estamos certos de que muito em breve estaremos aptos a responder com muito mais agilidade, confiabilidade e qualidade às demandas diárias e à condução de nossos projetos habitacionais.

O desafio não é pequeno. Afinal, temos obras contratadas em valores que já ultrapassam os R\$ 120 milhões.

Temos perfeita consciência da responsabilidade de corresponder à confiança depositada em nós por cada um dos cooperados que aderem ao sistema cooperativo de viabilização da casa própria.

No final de abril, a entrega do Bloco Residencial Imprensa II, o oitavo prédio de nosso primeiro contrato com a MB Engenharia, contemplando mais 60 famílias de associados, reafirma esse compromisso. Mas, sobretudo, ratifica o potencial de êxito do sistema cooperativista de habitação.

O mais importante é que a participação, a responsabilidade e os esforços coletivos são os maiores responsáveis por todo o nosso êxito.

José d'Arrochela, presidente

As obras em Águas Claras

Fotos: Renato Alves

RESIDENCIAL IMPRENSA I

BLOCO A - Após vários entraves superados junto ao INSS, a Certidão de Nada Consta deve sair em maio. Esperamos que até o final do mês a carta de habite-se esteja registrada. Tão logo isso aconteça, solicitaremos aos cooperados que encaminhem a escrituração e/ou a liberação do FGTS.

BLOCO G - A obra atingiu a 15ª laje. Até o final do mês, toda a estrutura estará concluída. A assembléia do último dia 19 de abril, que teve a participação de quase a metade dos cooperados do bloco, decidiu por unanimidade desistir do revestimento cerâmico de toda a fachada, aplicando o investimento previsto em outros melhoramentos do prédio. Outro assunto relevante foi a apresentação de opções de financiamento da Caixa Econômica Federal, na modalidade "construção de imóvel na planta". (Ver página 4)



ÁREAS COMUNS - As garagens do subsolo dos Blocos E e F foram pintadas e os reparos dos problemas provocados pela infiltração de água, concluídos. A cortina do muro em frente aos Blocos E e F está quase concluída, faltando terminar a impermeabilização e acrescentar uma parte da alvenaria. O primeiro lance de garagens do térreo já foi coberto, pintado e muito bem iluminado. Também estão em fase adiantada as obras da área de lazer entre os Blocos E e D.



RESIDENCIAL IMPRENSA II

BLOCO B - No final de abril, as vistorias dos apartamentos já estavam quase concluídas. Voltamos a insistir: os apartamentos somente serão entregues com a escritura lavrada ou com o documento que ateste a liberação do FGTS ou de empréstimo bancário. As escrituras estão sendo emitidas pelo Cartório do 2º Ofício de Sobradinho. Qualquer dúvida, procure a Coohaj. (Ver página 4)



RESIDENCIAL IMPRENSA III

BLOCO A - A sétima laje (quinta de pavimento-tipo) foi concretada no dia 25 de abril. Estão previstas para maio o lançamento de mais quatro lajes, nos dias 5, 13, 22 e 30. No atual ritmo, a estrutura do prédio estará concluída até o final de agosto.



RESIDENCIAL IMPRENSA IV

BLOCO A - Já foram encomendadas as cerâmicas e em breve estarão sendo executados os acabamentos. Os cadernos técnicos já estão disponíveis na Coohaj. Podem ser apanhados com a funcionária Élidea, no horário de 9h às 18h, de segunda a sexta.

BLOCO E - No ritmo de uma por mês, no início de maio será concretada a sétima laje. Em breve, a obra deverá ser acelerada para adequação do cronograma de entrega do bloco.



Por dentro do Lago Oeste

Assembléia - A Assembléia Geral Ordinária do condomínio será realizada no dia 6 de maio, quando serão examinadas as contas de 2005 e votados procedimentos para encaminhar a regularização do empreendimento.

Cascalho - Estamos encascalhando a rua principal, muito afetada na estação das chuvas, pois não pudemos espalhá-lo a tempo.

Inadimplentes - De acordo com o estatuto da Coohaj, os inadimplentes com

três meses de atraso podem ser excluídos dos quadros da cooperativa. Quem estiver nessa situação, deve procurar a cooperativa para regularizar a situação, imediatamente.

Escola de alfabetização - Já está funcionando a nossa escola de alfabetização para adultos. Informamos que a maioria dos alunos é de caseiros e funcionários do condomínio. Se alguém ainda estiver interessado em frequentar as aulas, basta procurar o professor a partir de 19h, de segunda a sexta-feira, na escola.

Furtos - Em março e abril, duas casas foram assaltadas e outra sofreu tentativa de furto. Mais uma vez, pedimos aos cooperados que mantenham o mínimo de segurança em suas frações, deixando luzes acesas, mantendo um cão de vigia e providenciando a limpeza dos lotes.

Trator - O condomínio acaba de adquirir um microtrator da marca Yale, ano 2006 com reboque e rotativa.

MB, 20 anos de crescimento e inovações

Nascido em Ituiutaba, Minas, mas criado em Goiânia, onde se formou pela Universidade Federal de Goiás em 1985, o engenheiro Marcelo Borba, 43 anos, surpreende pela simplicidade e pela capacidade de trabalho, desdobrando-se entre Goiânia e Brasília. Ele atua na capital federal desde 1990, quando a MB Engenharia iniciou parcerias com as cooperativas habitacionais, entre as quais a Coohaj, tornando-se uma das grandes responsáveis pela implantação de Águas Claras. Nesta entrevista, Marcelo conta um pouco da história da MB, uma das empresas mais dinâmicas do Centro-Oeste, que já construiu 1,2 milhão de metros quadrados e tem volume similar em produção. (Ver a íntegra da entrevista na página da Coohaj: www.coohaj.org.br)

Boletim Coohaj – O que significam os 20 anos de aniversário da MB Engenharia para você?

Marcelo Borba – Dentro da filosofia e do espírito de trabalho que a gente tem, esses 20 anos passaram muito rápido. Foi uma coisa que aconteceu sem que a gente percebesse. Aos 20 anos, eu diria que o sentimento é de que estamos começando, plantando a semente do que a gente pretende que a MB seja no futuro.

Como é que a MB acabou se especializando neste nicho de mercado formado pelas cooperativas habitacionais?

Desde a sua criação, uma característica da MB foi buscar nichos onde todo mundo não estivesse fazendo a mesma

coisa. A gente sempre procurou sair do lugar comum, ter um proposta diferenciada. Isso aconteceu desde o princípio, quando começamos construindo obras por administração para alguns grupos de clientes específicos e, depois, quando fomos para o



segmento de *shopping centers*, que ainda era uma novidade. Em seguida, fomos trabalhar com fundos de pensão, as entidades da previdência privada, num momento em que isso era uma exclusividade de grandes corporações. Depois passamos a trabalhar com o cooperativismo em Águas Claras, bem no início da cidade. Vencemos uma concorrência para fazer dez prédios para a Coopersefe e, a partir disso, abriu-se um leque de oportunidades para fazer parcerias com mais oito cooperativas habitacionais. Temos hoje oito parceiros em Águas Claras, mais um em Samambaia. No trabalho com o cooperativismo, juntamos a experiência de construir por empreitada global, adquirida na prestação de serviço para o setor automobilístico, construindo muitos postos de revenda país a fora.

Qual é o volume dos produtos cooperativados que a MB está construindo hoje?

O cooperativismo representa alguma coisa em torno de 70% do faturamento da atividade de construção civil dentro da empresa. Devemos ter hoje outros 20% do faturamento representados por grupos de ex-clientes Encol, e uns 10% de empreendimentos próprios.

Alguns de nossos cooperados já perceberam que você está sempre presente, seja nas obras, seja no acompanhamento das assembleias da cooperativa, assessorando, esclarecendo dúvidas. O que é ser um gestor empresarial moderno, levando-se em conta o fato de a MB ter sido considerada um dos melhores lugares para se trabalhar, por ter uma gestão de pessoal bastante horizontalizada, democrática?

Esse, sem dúvida, é um dos fatores que nos diferenciam do mercado tradicional. A MB, desde a sua criação, e ao longo de todos esses 20 anos, tem investido muito pesado no desenvolvimento de um modelo de gestão próprio. Temos uma cultura e uma personalidade organizacional muito fortes. Um dos pilares desse modelo de organização está na relação com as pessoas, com o time de nossos colaboradores. Entre a nossa equipe de 19 gerentes, temos só três casos de pessoas que já chegaram à empresa com alguma bagagem profissional. Todo o restante da equipe foi formado aqui dentro.

Quantos funcionários a MB tem hoje?

Temos uma equipe própria permanente em torno de 650 pessoas. Nos canteiros, um quadro que oscila entre 800 e 1.100 pessoas, fora o pessoal que trabalha nos shoppings e na operação dos terminais, que são empresas terceirizadas, mais o pessoal dos lojistas. Então, na atividade de construção civil, podemos dizer que temos uma média de 1.500 funcionários permanentes. Os *shoppings* que desenvolvemos e estamos operando empregam uma média de 6.000 pessoas.

Qual é o faturamento da empresa?

O grupo MB fechou o ano passado com faturamento de R\$ 150 milhões.

Quantos empregos diretos e indiretos a MB gera?

Geramos cerca de 1.500 empregos diretos. Existem estatísticas que dizem que, na construção civil, para cada emprego direto você gera três postos de trabalho indiretos. Podemos agregar, portanto, mais 4.500 empregos. Por outro lado, a área de *shoppings* e concessão de serviços públicos – em que normalmente concebemos os empreendimentos e depois buscamos parceiros e investidores para implementá-los – gera outros 6.000 empregos diretos.

Até agora, a MB construiu 1,2 milhão de metros quadrados. Quantos metros está construindo hoje?

Temos contratos ativos em 60 empreendimentos, que totalizam a construção da ordem de 1,3 milhão de metros quadrados.

Em sete Estados, não é?

Em 11 cidades. Os Estados eu tenho que contar nos dedos! (risos) Nós estamos em Goiânia, Brasília, Cuiabá. No Estado de São Paulo, estamos em Campinas, Sorocaba, Americana, Piracicaba e entrando agora em Santos, Osasco e na capital, São Paulo. No Nordeste, nós estamos em Salvador, Recife e Natal. Mas já construímos também em São Luiz do Maranhão, em Minas Gerais, e em Fortaleza, no Ceará.

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

Fone: 3441 8181
www.coohaj.org.br

Paginação Eletrônica:
Technoarte Bureau e
Fotolito Digital
(por Alessandra A. Castro)

Bloco B-II, mais um sucesso do cooperativismo

No dia 24 de abril, a equipe da engenheira Ana Paula trabalhava de maneira frenética, mas empolgada, para terminar os acabamentos do Bloco B do Residencial Imprensa II, cuja entrega fora marcada para o dia 28.

As garagens do térreo haviam sido cobertas e as do subsolo, incluindo o bici-

cletário, já estavam pintadas. Os trabalhadores rejuntavam pisos, parafusavam luminárias e davam os últimos retoques nos canteiros dos jardins do térreo e da área de lazer no subsolo.

Naquela segunda-feira, segundo Ana Paula, 21 apartamentos já haviam sido entregues sem pendências, faltando a vistoria de apenas 12 unidades, além de seis cujos proprietários não haviam dado retorno aos comunicados da MB.

Vistos da quarta laje do primeiro prédio do Imprensa III, os Blocos A e B do Imprensa II destacavam-se dos edifícios vizinhos, por suas listras e cores mais vivas, e, claro, por marcar mais uma vitória do cooperativismo.



Retrato Alves

Retoques finais no Bloco - B do Imprensa II

Assembléia concorrida aprova os novos projetos

Uma das assembléias mais concorridas dos últimos tempos, os associados à Coohaj aprovaram no dia 19 de abril, a contratação dos quatro novos empreendimentos em Águas Claras anunciados no boletim de março.

Os projetos incluem 570 apartamentos de um, dois e três quartos e deverão custar R\$ 1.800,00 o metro quadrado de área construída, na média. Uma das opções é um *loft-duplex*, com o custo em torno de R\$ 2.150,00 o metro quadrado.

Os novos residenciais, que deverão ser contratados após o término das negociações em curso com a MB Engenharia, serão localizados nas ruas 28 Norte, 33 Sul, 34 Norte e 35 Norte de Águas Claras.

Os empreendimentos serão denominados Residenciais Imprensa V, Imprensa VI, Imprensa VII e Imprensa VIII, ampliando a vitoriosa série iniciada pela Coohaj em meados de 2001.

O lançamento desses projetos é um sinal da vitalidade da Cooperativa dos Jornalistas e um fator que contribuirá para a sua perenidade.

Notas

BOLETOS POR EMAIL

A partir deste mês, os boletos, extratos, balancetes e outros documentos serão encaminhados por email, ficando também disponíveis na página eletrônica. Lembramos que, por decisão da assembléia do dia 25 de março, quem quiser continuar a receber os documentos pelos correios, deverá comunicar a opção à Coohaj. Para acessar esse tipo de documento na página eletrônica, o cooperado deve providenciar o seu cadastramento, clicando no *link* "cadastre-se" do menu principal, preenchendo o formulário respectivo.

PARCELAS ATRASADAS

Por razões técnicas, não foi ainda possível gerar, pelo novo sistema de informática, os boletos com as mensalidades atrasadas. Pedimos aos cooperados nessa situação que prestem atenção à mensagem impressa nos boletos, solicitando que procurem a cooperativa para regularizar as pendências.

SEM ESCRITURA, MULTA

A assembléia de 19 de abril regulamentou a multa por falta de escrituração dos apartamentos. Primeiro, só receberá sua unidade o cooperado que tiver obtido a sua escrituração ou o atestado de liberação do FGTS, ou ainda a aprovação de empréstimo de instituição financeira. Segundo, o cooperado passará a pagar multa de 1% sobre o saldo devedor se não providenciar a escritura até um mês após a data de averbação da carta de habite-se.

EMPRÉSTIMO NA CAIXA

Servidores da Caixa apresentaram à assembléia do Bloco G, no dia 19 de abril, a opção de financiamento na modalidade "construção de imóvel na planta". Essa alternativa prevê o aproveitamento do saldo de FGTS. A liberação de valores de R\$ 15 mil a R\$ 130 mil tem juros de 10% ao ano mais seguro e variação da TR. Acima desse valor, os juros sobem para 12% ao ano. Grande parte dos participantes da assembléia manifestaram interesse pela proposta. Quem quiser mais esclarecimentos, deve procurar os funcionários Erik e Milton, da agência da Caixa no Conjunto Nacional.

Assembléia reforma Estatuto

A assembléia extraordinária do dia 19 de abril aprovou várias alterações no Estatuto. A principal foi a expansão dos objetivos da cooperativa, abrindo a possibilidade de a Coohaj passar a administrar condomínios e criar seções de crédito e de compras coletivas, nesse último caso, para ganhar descontos de preços no atacado.

A partir de agora, a Coohaj poderá oferecer aos condomínios, pelo menos até o término dos respectivos empreendimentos, serviços de administração aos síndicos, proporcionando economia aos condôminos. Exemplos des-

ses serviços são a emissão e cobrança de boletos, assessoria contábil e jurídica etc.

A criação das seções de crédito e de compras coletivas será objeto de maiores estudos, para adequação à legislação vigente.

As demais alterações são, basicamente, incorporações de decisões de assembléias, algumas das quais constam do ato cooperativo e do contrato de alienação fiduciária. A explicitação no Estatuto dessas obrigações e procedimentos, já corriqueiros na vida dos cooperados, tem o objetivo de ampliar ainda mais a transparência nas relações dos coope-

rados com a administração da Coohaj.

Um exemplo: a determinação de que todos cooperados deverão pagar, no mínimo, tantas taxas administrativas quantas forem as parcelas previstas em seu ato cooperativo (60 ou 72), independentemente de quitarem suas unidades antes do prazo. Além disso, a obrigação só terminará no final do empreendimento, como está previsto no ato cooperativo, isto é, quando a cooperativa fizer o acerto final do empreendimento com a construtora, assinando o contrato da empreitada.