

# Boletim

# COOHAJ

Cooperativa Habitacional dos Jornalistas

Brasília, 21 de dezembro de 2006 - nº 105

## Novos tempos

**H**á 17 anos a Coohaj vem lutando pela conquista da casa própria para seus associados no modelo que já alcançou inegável sucesso, não só aqui como em boa parte do mundo.

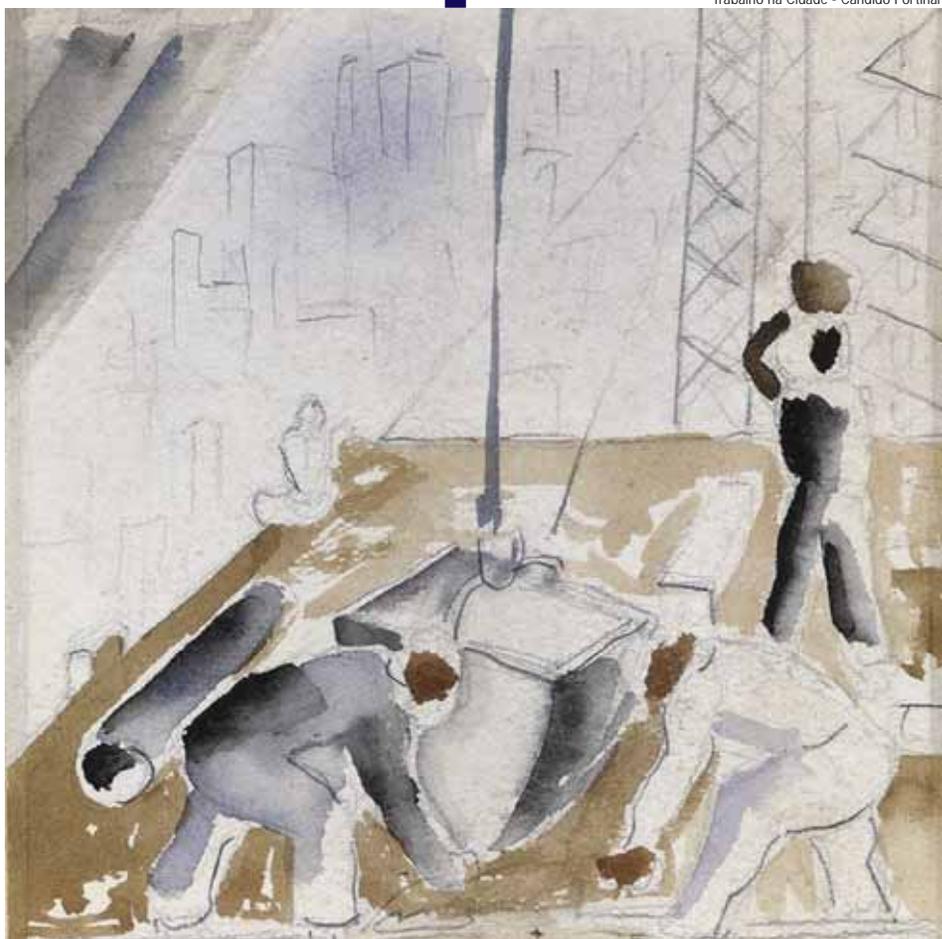
Através do cooperativismo sério e responsável, tem sido possível reduzir substancialmente os custos da moradia, em parte pela adoção do autofinanciamento, isto é, sem recorrer ao sistema financeiro, que, historicamente, onerou em excesso os compradores, quando não inviabilizou o pagamento do custo inicial, elevado exponencialmente.

Ao longo dos últimos anos, entretanto, vimos acompanhando indicadores da tendência de limitação do modelo de autofinanciamento, pelo fato de os cooperados terem cada vez mais dificuldades para amortizar o custo de suas unidades em curto prazo, no caso da Coohaj, inicialmente cinco anos, e a partir de 2005, seis anos.

Em contrapartida, o preço do dinheiro, vamos dizer assim, vem diminuindo sensivelmente, tornando os financiamentos cada vez mais atrativos, com perspectivas de se tornarem compatíveis às condições que vimos praticando no modelo cooperativista clássico de autofinanciamento. Com isso, é possível construir cenários de planos de pagamento de 8 a 10 anos, podendo chegar a até 15 anos.

As recentes medidas do governo federal de incentivo à construção civil, com desoneração de tributos e expressivo aumento do crédito imobiliário, completam o quadro favorável que vislumbramos.

Já estamos implantando um piloto, autorizado em assembléia, com o objetivo de



Trabalho na Cidade - Cândido Portinari

obter o financiamento para a conclusão do Bloco G do Residencial Imprensa I.

Com vistas ao financiamento dos Residenciais Imprensa III e IV, outra assembléia autorizou a diretoria a buscar empréstimos bancários, para evitar o adiamento das entregas de alguns blocos, e, até mesmo, podendo antecipar a finalização de outros.

Um novo horizonte se descortina para

o cooperativismo habitacional. Estamos empenhados em construir os alicerces das novas configurações que nos são apresentadas, sem perder de vista os fundamentos que historicamente nortearam a nossa atividade e que garantem a segurança de nossos associados.

*José d'Arrochela, presidente*

## As obras em Águas Claras

Fotos: Luiz Antônio

### RESIDENCIAL IMPRENSA I

**BLOCO G** – Foram concluídos os rebocos internos e as instalações embutidas. O gesso em placas e emassamento das paredes atingiram 90% da execução. As fachadas, 85%. Os revestimentos em cerâmica dos pisos e paredes chegaram a 30%. Em janeiro,



será concluída a instalação dos elevadores. Para atingir o objetivo da entrega do bloco no final de março, o contrato de empréstimo com o Bradesco está na fase final de aprovação. A partir de agora, os cooperados que optarem pelo financiamento do saldo devedor por meio de carta de crédito, a ser liberada após a entrega do bloco, devem se dirigir à agência do Bradesco na Quadra 2 do Setor Comercial Sul e procurar as gerentes Mônica ou Juliana, no primeiro andar, para solicitar o financiamento.

**GARAGENS** – Estão sendo concluídos os serviços de reparos das impermeabilizações no subsolo e os túneis dos blocos A, B e C. Durante o período de chuva os serviços executados estarão sendo testados.

### RESIDENCIAL IMPRENSA II

**BLOCO B** – Até o fechamento desta edição, a Certidão de Nada Consta (CND) ainda não tinha sido liberada, o que deverá acontecer a qualquer momento a partir de agora. Após a expedição da CND, o habite-se ainda terá de ser averbado no Cartório de Imóveis, em prazo que leva de 20 a 30 dias.

### RESIDENCIAL IMPRENSA III

**BLOCO A** – A última laje foi concretada. Em janeiro, a estrutura do bloco será concluída, com a concretagem da caixa d'água superior e da casa de máquinas. A alvenaria acompanha a estrutura, tendo atingido o 17º pavimento.



### RESIDENCIAL IMPRENSA IV

**BLOCO A** – Está prevista para janeiro a instalação das esquadrias de alumínio. Também neste mês deverão ser assentadas as portas internas de madeira. Estão em fase de conclusão as pinturas das fachadas, e a montagem dos elevadores. O mezanino e o térreo também estão em fase de acabamento. Para o acesso ao bloco estão em construção a guarita definitiva da entrada do condomínio e a infra-estrutura dos pisos da garagem do térreo. Também será construído um acesso provisório de pedestres até a entradas do bloco.



**BLOCO E** – Com o adiamento da entrega para dezembro de 2007, o reinício da obra está previsto para o início do ano.



## Por dentro do Lago Oeste

### Novas perspectivas

A direção da Coohaj decidiu encomendar o estudo de um projeto para consolidar a implantação do Condomínio Palmas do Lago Oeste, a ser executado tão logo os terrenos estejam regularizados.

O estrito respeito à destinação legal das terras do Lago Oeste, à legislação ambiental e às regras definidas no âmbito do convênio firmado pela Asproeste com a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) serão premissas do projeto.

Como o processo de regularização

ainda está em tramitação, não é possível avançar nas definições específicas do projeto. A direção da Coohaj considera, no entanto, que não é conveniente ficar esperando pela definição das regras da SPU para tomar iniciativas que darão segurança aos cooperados do Lago Oeste. Por isso, sugestões para o projeto serão muito bem-vindas. Oportunamente, a cooperativa convocará assembléia para discuti-las.

Outra meta da diretoria da Coohaj para o Lago Oeste será a contratação de

financiamento para viabilizar não apenas o projeto geral, mas também melhorias particulares dos cooperados. Como mostra o editorial desta edição, abriram-se muitas oportunidades de empréstimos bancários que poderão complementar os recursos do autofinanciamento que sempre foi praticado por nossa cooperativa. O novo modelo já começou a ser praticado em Águas Claras e poderá ser estendido aos associados do Condomínio Palmas do Lago Oeste.

# Sucesso da Coohaj vira tema de dissertação

**O** sucesso da Coohaj virou tema de estudo acadêmico. Para concluir o curso de Gestão Imobiliária da UniCeub, Paulo César Barbosa, um de nossos parceiros mais importantes, da Credibilidade Imóveis, escreveu uma dissertação para demonstrar, a partir do exemplo da Coohaj, que o cooperativismo é uma das alternativas viáveis para resolver o déficit habitacional no País. Nesta entrevista, Paulo adianta detalhes de sua tese.

## O que o levou a fazer uma dissertação sobre a Coohaj?

Meu propósito geral foi mostrar a essência do cooperativismo, que hoje, segundo dados da ONU, reúne mais de um bilhão de pessoas em todo o mundo. Especificamente, eu quis discutir o cooperativismo habitacional, mostrando as diferenças existentes entre uma cooperativa séria, como a Coohaj, e as outras, que não respeitam os princípios do cooperativismo nem os dispositivos da Lei 5.764/71. No estudo, eu demonstro que com organização, competência, clareza e respeito à população, as cooperativas atingem plenamente os seus objetivos.

## A que conclusões você chegou?

Restaram poucas cooperativas das que foram fundadas no início de Águas Claras. Muitas fecharam as portas porque tinham poucos empreendimentos, outras devido a fraudes. As que restaram, e obtiveram sucesso, foram as que se enquadraram nos princípios da lei e do cooperativismo, tomaram suas decisões em assembléias, e respeitaram os direitos dos cooperados. Eu também constatei que a Coohaj trabalha com fatos e números precisos, e não com perspectivas. E que um dos motivos mais relevantes de seu sucesso é o fato de sua diretoria estar totalmente focada no trabalho para a cooperativa. Outros dirigentes fazem bico em suas cooperativas.

## Que perspectiva tem o cooperativismo habitacional em Brasília?

Só vão prosperar as cooperativas que agirem dentro da legalidade, com seriedade, competência e ética. Outro ponto para o sucesso é a transparência.

## Mas como enfrentar as pressões do mercado?

Oferecendo preços mais baratos por



metro quadrado, sem descuidar da qualidade. As cooperativas cumprem a sua função social justamente por oferecer produtos de qualidade, com preços mais em conta.

## Como você avalia a parceria da Coohaj com a MB Engenharia?

Foi um casamento perfeito com uma empresa que despontou no mercado de Brasília há quinze anos, vocacionada para o desenvolvimento de empreendimentos cooperativados. A afinidade entre as duas entidades é muito grande.

## O tema do cooperativismo chamou a atenção de seus colegas de curso?

Na verdade, a grande maioria não conhece os princípios do cooperativismo, embora tenham muita curiosidade. Posso dizer que depois de conhecer um pouco mais, eles percebem que o cooperativismo é um caminho muito eficaz para viabilizar a moradia no Brasil, com baixo custo. Acho que é necessário divulgar o sistema cooperativista mais amplamente, mostrando o que já foi feito e o que ainda está por ser feito, ou seja, as conquistas e as metas.

## 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

Setor de Rádio e Televisão Sul  
Quadra 701, Bloco O  
Centro Multiempresarial, Entrada B, Sala  
182 - 70340-000 - Brasília - DF

Fone: 3441 8181  
www.coohaj.org.br

#### Paginação Eletrônica:

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

# Pesquisa revela imagem altamente positiva da Coohaj

Para nortear o lançamento de três novos Residenciais Imprensa em março, a Coohaj e a MB Engenharia contrataram pesquisas de mercado à Toledo & Associados, um dos mais tradicionais institutos de pesquisa de São Paulo. Numa dessas pesquisas, especificamente feita com 110 associados e 101 profissionais de Comunicação não-cooperados, a imagem da Coohaj foi muito bem avaliada, com 74% de avaliação positiva absoluta, isto é, a soma das respostas “ótima” (31%) e “boa” (43%).

Nossa cooperativa é conhecida por mais de dois terços da amostra total como uma entidade que constrói e disponibiliza imóveis, por estar vinculada ao Sindicato dos Jornalistas e por ser uma instituição séria e idônea. Mas não é conhecida por 61% das pessoas que ainda não adquiriram um imóvel, o que significa que temos um grande espaço para divulgar a nossa imagem.

Entre os pontos fortes apontados pelos pesquisados, destacam-se a idoneidade

e o cumprimento do prometido (48%), o cumprimento de prazos de entrega (29%), o bom atendimento (22%) e a boa comunicação (15%).

Metade das pessoas da amostra afirmou espontaneamente não haver qualquer ponto fraco na Coohaj. No entanto, entre os que apontaram pontos fracos, as falhas de atendimento destacaram-se entre as insatisfações (22%), um sinal de que temos de aperfeiçoar nossas relações com os cooperados.

## Alerta de multa

O cooperado que já recebeu o seu apartamento, ainda com saldo devedor, e que não providenciou a escrituras, voltará a ser multado a partir de fevereiro à razão de 1% sobre o saldo devedor. A multa foi autorizada pela assembléia geral realizada no dia 19 de abril, mas deixou de ser aplicada por problemas técnicos do novo sistema de gestão. Quem ainda não tirou a escritura, deve tomar a providência imediatamente. As dúvidas podem ser esclarecidas por uma de nossas atendentes.

## Convênios

Continuam em vigor os convênios listados em nossa página eletrônica. Para o período do Natal, Reveillon, janeiro, fevereiro e carnaval, o Hotel Solar do Imperador, de Porto Seguro, está oferecendo uma promoção especial para os cooperados da Coohaj. Confira em [www.solardoimperador.com.br](http://www.solardoimperador.com.br)

## Troca de matrículas

Os números das matrículas dos cooperados foram trocados por exigência de ajuste técnico do Mega, o novo sistema de gestão da cooperativa. Por isso, para acessar os boletos na página da Internet, será preciso que os cooperados refaçam o seu cadastramento, usando o novo número da matrícula, que se encontra na parte direita do cabeçalho do boleto entregue pelo correio.

## Parcela da drenagem

Conforme decisão da assembléia de 23 de novembro, a taxa extra de R\$ 970,00 para a construção do sistema de drenagem no Residencial Imprensa IV será diluída nas parcelas restantes de cada cooperado. Quem preferir, pode dividir essa taxa em número menor de parcelas, bastando, para isso, solicitar a mudança a uma de nossas atendentes.

## Salão do Imóvel

Juntamente com outras três cooperativas, a Coohaj participou do Primeiro Salão do Imóvel de Cooperativas, montado no Águas Claras Shopping entre os dias 5 e 10 de dezembro. A iniciativa foi coroada de sucesso e deverá ser repetida no próximo ano.

## Preocupação

Cerca de R\$ 430 mil das parcelas de reforço de acabamento do Bloco G do Residencial Imprensa I deixaram de ser pagas no dia 10 de dezembro, trazendo preocupações quanto ao cumprimento do prazo de entrega no final de março. Nesse total não estão incluídos os valores das parcelas renegociadas e pagas com cheques pré-datados. Lembramos que o cronograma só poderá ser cumprido com o aporte dos R\$ 4,5 milhões do empréstimo do Bradesco, de cerca de R\$1,5 milhão de recebíveis dos outros blocos e, obviamente, do pagamento em dia das mensalidades dos próprios cooperados do Bloco G.

## Bônus para jornalistas e cooperados

**Continuam valendo as regras para os bônus dos jornalistas interessados em se filiar à Coohaj e também para os cooperados que indicarem outros cooperados:**

- 1) Os jornalistas profissionais, em dia com o Sindicato, têm direito ao bônus de 2% sobre o valor do apartamento, se aderir à Coohaj diretamente, sem utilizar os serviços profissionais de um dos nossos estandes parceiros;
- 2) Têm direito ao bônus de 2% sobre o valor da unidade, o cooperado que indicar um novo cooperado, também se usar os serviços dos estandes parceiros.