

# Rumo à regularização do Lago Oeste

Foto: Luiz Antônio

**E**m abril de 2005 publicamos como manchete deste Boletim: “A hora e a vez do Lago Oeste”. Menos de um ano depois, o que não chega a ser demais na perspectiva de uma luta que já dura 15 anos, passos largos foram dados na marcha segura em direção à segurança e tranquilidade das centenas de cooperados do Projeto Lago Oeste.

A tentativa do Ibama, inteiramente descolada da realidade, de desconstituir o nosso condomínio, incluindo-o na poligonal do Parque Nacional de Brasília, foi derrotada pela mobilização e ação política permanentes desencadeadas junto ao parlamento. Até serem alcançadas duas grandes e sucessivas vitórias, na Câmara e no Senado, que aprovaram o novo projeto do Parque Nacional, que sem dúvida alguma constitui iniciativa de extrema relevância, com a total exclusão da área do condomínio.

A batalha foi ganha, das grandes, mas a luta continua. Temos a convicção de que os tempos e a vontade política são outros, como pode ser constatado na entrevista da



*Buriti, palma comum no Distrito Federal*

página 3, com o Coordenador Geral de Projetos Especiais da Secretaria do Patrimônio da União, Paulo Valério Silva Lima.

E nunca será demais reiterar que somente o esforço e a mobilização de todos os interessados terão o poder de abreviar a jornada para alcançar o objetivo há tantos anos aguardado: posse e domínio do Condomínio Palmas do Lago Oeste.

Entre as várias ações a serem implementadas a curto prazo tem especial relevância o plano de ocupação do Lago Oeste. Que definirá os parâmetros a serem obedecidos pelos ocupantes da área, incluindo o tamanho mínimo das unidades, que é crucial para nós. Nesse caso, é imperativo que estreitemos o relacionamento institucional com a Asproeste, Associação dos Produtores Rurais do Lago Oeste, designada pela Secretaria do Patrimônio da União como interlocutora para a discussão do processo de regularização. Juntos saberemos construir os pressupostos que melhor nos atendam bem como à região e sua vocação de área rural.

Este é o horizonte que já se pode vislumbrar, pleno de luz e fertilidade.

*José d'Arrochela, presidente*

## As obras em Águas Claras

Fotos: Luiz Antônio

### RESIDENCIAL IMPRENSA I

**BLOCO A** – A Certidão de Nada Consta (CND) do INSS, necessária para a averbação da carta de habite-se ainda não saiu. A previsão da MB Engenharia é que somente no final de abril o documento será expedido. Só então será encaminhado ao Cartório de Imóveis e, portanto, apenas em maio a carta de habite-se será averbada. Esse último documento é necessário para que o cooperado retire a certidão de ônus de sua unidade, exigida para o saque do FGTS ou para o financiamento do apartamento em alguma instituição financeira.

**BLOCO G** – No mês de fevereiro, foi concretada a nona laje, ultrapassando os 50% da estrutura. A marca foi motivo de comemoração com café da manhã no dia 18 de fevereiro, no canteiro de obras. Para março está prevista a concretagem de mais três lajes, com o alcance do 12º andar. As alvenarias serão iniciadas depois do dia 17 de março, prazo final para que os cooperados definam a personalização de seus apartamentos (ver matéria na página 4). A estrutura deverá ser concluída em maio.



### RESIDENCIAL IMPRENSA II

**BLOCO B** – A meta é atingir mais de 85% da obra em março, com a finalização prevista para abril. A partir de meados de março, os cooperados serão convocados pela MB Engenharia para a primeira vistoria. O processo deverá se estender pelo mês de abril, à medida em que as unidades forem ficando prontas.

**Atenção:** Os cooperados que desejam liberar seu FGTS ainda durante a obra, devem comparecer o mais rápido possível à Agência Capital da Caixa Econômica Federal, situada no Setor Bancário Sul, e procurar a Senhora Sidônia, encarregada de encaminhar os processos. Todas as informações necessárias já foram encaminhadas à Caixa pela Coohaj e pela MB Engenharia.



### RESIDENCIAL IMPRENSA III

**BLOCO A** – Já foram concretadas duas lajes e outras três deverão ser assentadas em março. Ainda em março, a Coohaj e a MB deverão organizar o primeiro café da manhã na obra, uma oportunidade de confraternização e discussão de detalhes da construção.

Informações sobre o andamento das obras podem ser obtidas com o fiscal da Coohaj, engenheiro João del Frari, ou com o engenheiro residente da obra, Toni, no próprio canteiro de obras, em horário comercial, ou pelo telefone 3435 6587.

### RESIDENCIAL IMPRENSA IV

**BLOCO A** – A escolha das cerâmicas será feita na obra entre os dias 2 e 11 de março, das 8h às 17h, nos dias úteis, e de 9h às 12h, nos sábados. A escolha será feita para cada ambiente (piso da sala e dos quartos; piso e paredes do banheiro social; suíte; cozinha, área e banheiro de serviço). Os modelos mais votados serão os adotados em todo o prédio. Portanto, participe!



**BLOCO E** – Continua fazendo sucesso o apartamento decorado. Todo candidato a cooperado que o visita tem elogiado seu padrão, o que tem facilitado as novas adesões. Está prevista para março a concretagem de mais uma laje.



## Por dentro do Lago Oeste

■ **Projeto de Lei 4186/04** - Finalmente, foi aprovado pelo Senado Federal o projeto que amplia os limites do Parque Nacional de Brasília, e que excluiu o Lago Oeste inteiro da nova poligonal. Está superado, portanto, o principal obstáculo que impedia a regularização de nosso condomínio. Sobre o assunto, leia na próxima página entrevista exclusiva com o Coordenador Geral de Projetos Especiais da Secretaria do Patrimônio da União, Paulo Valério Silva Lima.

■ **Construção** - Os condôminos que quiserem construir em suas unidades deverão apresentar o projeto à Coohaj, seguindo as normas de edificação do Regimento Interno. Assim que o projeto for aprovado, os condôminos interessados deverão assinar Termo de Responsabilidade que também se encontra na cooperativa e deixar uma cópia do documento na portaria do condomínio.

■ **Animais peçonhentos** - Como o mato está muito alto, alertamos aos

cooperados para que mantenham suas unidades limpas. Evitem acumular entulho para não atrair ratos nem cobras.

■ **Promoção** - Os condôminos do Lago Oeste que estão em dia com suas obrigações podem optar por um novo lote pelo custo de apenas R\$ 7.000,00. A quitação das novas quotas-partes pode ser feita em 12 prestações. Esta promoção é por curto prazo e o número de frações disponíveis é limitado.

# Cada vez mais próxima a regularização do Lago Oeste

O Condomínio Palmas do Lago Oeste, também conhecido como Condomínio dos Jornalistas, será regularizado com a sua configuração atual, ou seja, com frações de três mil metros quadrados. Mas há uma exigência: os cooperados deverão comprar os lotes da União, segundo plano de pagamento a ser ainda definido. A novidade foi adiantada ao **Boletim Coohaj** por Paulo Valério Silva Lima, Coordenador Geral de Projetos Especiais da Secretaria do Patrimônio da União (SPU). Professor de História, 36, Paulo Valério trabalha com regularização fundiária há dez anos, desde a sua passagem pelo governo Cristovam Buarque.

**BOLETIM COOHAJ** – Em nossa opinião, a aprovação do Projeto de Lei 4186/04 afasta o principal obstáculo da regularização dos projetos do Lago Oeste. Essa interpretação está correta?

**Paulo Valério** – Está correta. A definição da nova poligonal do Parque Nacional de Brasília, e a forma como avançou a negociação, mostrou um amadurecimento de todas as partes envolvidas. O Ibama acabou se sensibilizando para a necessidade de darmos ao Lago Oeste um tratamento uniforme. Não fazia sentido manter determinadas ruas fora e outras ruas dentro da poligonal.

**BOLETIM COOHAJ** – Nós sempre defendemos a idéia de que uma vizinhança amiga garante as áreas de preservação ambiental, mas uma vizinhança hostil acaba por destruí-las, mais dia, menos dia. Esse é o sentido da proposta?

**Paulo Valério** – Essa é, exatamente, a tarefa que temos de apresentar ao Distrito Federal. É falsa a discussão de que há um embate entre ocupação humana e preservação do meio ambiente.

**BOLETIM COOHAJ** – Em que fase está o convênio firmado pela SPU com a Associação dos Produtores Rurais do Lago Oeste (Asproeste) para definir os critérios da regularização?

**Paulo Valério** – O convênio deixa muito claro que o Lago Oeste não será transformado em área urbana. Neste momento, nossa Gerência Regional e a Asproeste estão concluindo o diagnóstico da ocupação atual e elaborando o plano de ocupação da área. O plano vai dizer o que pode e o que não pode, o que fica e o que precisa sair.

**BOLETIM COOHAJ** – O grupo de trabalho que gerencia o convênio fez um extenso levantamento sobre o Lago Oeste, com a participação da Universidade de Brasília. O que o levantamento constatou?

**Paulo Valério** – Mostrou que era falso o diagnóstico segundo o qual o Lago

Oeste estaria se transformando numa nova Vicente Pires. Ao mapear a ocupação atual, encontramos, sim, alguns focos de parcelamento que não cabem naquela área, e que deverão ser removidos. Refiro-me, por exemplo, aos condomínios com parcelamentos de 300 metros.

**BOLETIM COOHAJ** – Inicialmente, o módulo rural mínimo da região era de 20 mil metros quadrados. Porém, surgiram situações, como a do nosso condomínio, que



tem terrenos de três mil metros. Será possível manter parcelamentos menores do que 20 mil metros?

**Paulo Valério** – Temos no Lago Oeste parcelamentos de três mil, alguns de dois mil e outros de cinco mil metros quadrados. O início do processo de ocupação é o grande referencial para esse caso. Outro grande referencial será o plano de ocupação. Quer me parecer que parcelas de três mil metros, em princípio, não vão ter problemas de regularização.

**BOLETIM COOHAJ** – Os cooperados sempre perguntam se vai ser necessário pagar novamente pelo terreno, desta vez, à União.

**Paulo Valério** – O Lago Oeste é um patrimônio público. Todo processo de regularização fundiária passa, necessariamente, pela aquisição da gleba, seja qual for a modalidade de alienação – cessão, aforamento ou concessão de direito real de uso. O processo é sempre oneroso. Aqueles que já pagaram, pagaram para quem não detinha a propriedade. Como a propriedade das terras do Lago Oeste é da União, a SPU precisará cobrar por essas terras no processo de titularização.

**BOLETIM COOHAJ** – Como será calculado o preço, e qual será o plano de pagamento?

**Paulo Valério** – O cálculo do preço levará em consideração a terra nua, avaliada como imóvel rural. O pagamento poderá ser financiado, com prazos e limites de comprometimento de renda a serem definidos pelo grupo de trabalho do convênio de cooperação firmado entre o governo federal e a Asproeste.

**BOLETIM COOHAJ** – Para quando está prevista a conclusão do plano de ocupação?

**Paulo Valério** – Ainda no primeiro semestre pretendemos apresentá-lo à comunidade do Lago Oeste.

**BOLETIM COOHAJ** – Depois da aprovação do plano, quais serão os próximos passos?

**Paulo Valério** – Quando soubermos que projetos poderão ficar e os que deverão ser removidos, o próximo passo será a apresentação das possibilidades de alienação para titularização da terra.

**BOLETIM COOHAJ** – Esse processo costuma levar quanto tempo?

**Paulo Valério** – Após a conclusão do plano de ocupação, o processo poderá ser finalizado em mais doze meses.

## À 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 G... "Para o alto e avante!"

No café da manhã que a Coohaj e a MB promoveram no dia 18 de fevereiro, para comemorar a retomada das obras do Bloco G do Imprensa I, um cooperado cinquentão comentou que a construção está no ritmo do Super-homem, cujo grito de guerra era "Para o alto e avante!".

Havia mesmo motivo para empolgação. Naquele sábado, a oitava laje do bloco já havia sido assentada e a nona laje seria concretada no dia 23, prevenendo-se a construção de mais três no mês de março.

Mais de 60 cooperados e familiares, fora a direção da Coohaj e a equipe da MB Engenharia, compareceram ao café da manhã, um dos maiores encontros do gênero já realizados em nossa cooperativa.

Durante a reunião foi apresentada aos cooperados a possibilidade de optar pela

personalização dirigida de suas unidades. Trata-se de um produto novo da MB Engenharia, criado para ampliar a satisfação de seus clientes.

Até o dia 17 de março, os cooperados poderão propor alterações nos revestimentos de pisos e paredes, louças, metais, acabamentos elétricos, portas, ferragens, bancadas da cozinha e banheiros, pintura e fechamento das sacadas. Há também a possibilidade de assentar banheiras, o que exigirá reforço de estrutura.

A MB cobrará dos cooperados a dife-



rença que houver entre o custo dos novos materiais e dos materiais já definidos para o apartamento padrão.

## Fechamos o primeiro desconto de recebíveis

A Coohaj acaba de assinar contrato com a Companhia Brasileira de Securitização (Cibrasec), negociando parte da carteira de recebíveis de seus associados. Nas próximas semanas, a cooperativa receberá a primeira tranche do negócio, de cerca de R\$ 900.000,00, que reforçará substancialmente nossa posição junto à MB Engenharia, no momento em que aceleramos as obras do Bloco G do Residencial Imprensa I e do Bloco B do Imprensa II.

Recebíveis são os saldos devedores dos cooperados com unidades já escrituradas, transformados em certificados de créditos imobili-

ários (CRI), que podem ser repassados a instituições creditícias (bancos, companhias securitizadoras etc). Essas instituições adiantam o pagamento desses títulos em troca de remuneração financeira, mas sem alterar os planos originais de pagamento dos cooperados.

Esse tipo de operação, até agora inédito na Coohaj, está autorizado tanto no ato cooperativo como no contrato de alienação fiduciária em garantia que cada cooperado assina quando recebe seu apartamento. É uma solução relativamente barata para completar o financiamento de empreendimentos cooperativados.

## MB tira dúvidas sobre impermeabilização

No último dia 15, a MB Engenharia encaminhou à Coohaj relatório circunstanciado sobre os serviços de impermeabilização que está executando nos túneis e garagens do Residencial Imprensa I. O documento é uma resposta aos questionamentos levantados pela diretoria da cooperativa após inspecionar as obras de correção a pedido do síndico Ronaib Costa.

O documento descreve minuciosamente as intervenções que estão sendo realizadas nos Blocos B, C, E e F, e assegura que os materiais e procedimentos adotados obedecem as prescrições da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Para tranquilizar a direção da Coohaj e, principalmente, os moradores do Imprensa I, a MB Engenharia reconhece que "as correções que estão sendo feitas (...) geram desconforto". Mas pondera que, em nenhum momento, deixou de cumprir "as leis brasileiras quanto à execução dos serviços, nem quanto às suas garantias". Por fim, a construtora se comprometeu a "melhorar ainda mais nossos serviços, corrigindo falhas que porventura ocorreram ao longo desses quase cinco anos (de parceria com a Coohaj)".

## Estandes autorizados

Apenas três estandes estão habilitados a captar adesões para a Coohaj. São eles:

- Credibilidade - 3435 7100
- CSN - 3352 1777
- Objetiva - 3351 0084

