

Antecipação de receitas

Obtivemos pleno êxito na operação montada em conjunto com a MB Engenharia para viabilizar a antecipação de receitas de nossa carteira de recebíveis. Iniciativa pioneira na área do cooperativismo, foram muitos os obstáculos para alcançar a formação e aprovação do mercado de securitização, mais acostumado na relação com grandes incorporadores e construtoras.

Tivemos aprovada a liberação de R\$ 3,5 milhões. A primeira tranche (parcela), no valor de R\$ 940 mil, já foi liberada e aplicada na conclusão do Bloco



Foto: Luiz Antônio

Bloco G (dir) do Residencial Imprensa I, o último do empreendimento

B do Residencial Imprensa II e nas obras do Bloco G do Residencial I.

Nos próximos dias, concluiremos a segunda tranche, de mais R\$ 800 mil, já agora integralmente para o Bloco G.

Com esse resultado, que só está sendo possível graças à decidida colaboração dos cooperados cujas unidades habitacionais já têm habite-se, e que ainda têm saldo devedor, passamos a vislumbrar um horizonte de maior tranquilidade e segurança no cumprimento dos prazos de entrega dos prédios.

Isso porque, como o modelo adotado pelo cooperativismo habitacional é o do autofinanciamento – sem dúvida, o mais atraente do ponto de vista financeiro –,

existe a tendência de se alongar os prazos de entrega das unidades, se o ritmo de adesões for menor do que o planejado.

Vimos trabalhando com uma matriz em que o cooperado paga cerca de 60% até o recebimento de seu apartamento, e os restantes 40% são parcelados em prazos que chegam a ultrapassar quatro anos, com repercussão expressiva no ritmo das obras. Há também casos em que a adesão se dá com um ano ou pouco mais de antecedência da entrega, quando a integralização até o recebimento do apartamento não alcança mais do que 40%.

Portanto, a consolidação da rotina de antecipação das receitas dos saldos devedores dos cooperados a partir do habite-se

da unidade passa a desempenhar um papel muito relevante na atividade de cooperativismo habitacional, ao permitir maior flexibilização nas planilhas de cronograma de desembolso financeiro do cooperado em relação com o cronograma físico de execução da obra.

Para os atuais empreendimentos, funcionará como um seguro contra atrasos, na medida em que a antecipação dos recebíveis do primeiro prédio a ser entregue agora, o Bloco A do Residencial IV, servirá para acelerar as obras do Bloco E e dos demais, sucessivamente.

José d'Arrochela, presidente

As obras em Águas Claras

Fotos: Luiz Antônio

RESIDENCIAL IMPRENSA I

ÁREAS COMUNS – Já foram concluídas as obras da cortina de concreto, do muro, das calçadas e da captação de águas pluviais na divisa do Bloco E com o Bloco F. Prosseguem as obras na área de lazer do condomínio, o ajuste na estrutura e nos muros das garagens do térreo, e o trecho de garagens que falta no subsolo. A conclusão desses serviços está prevista para o final de agosto, conforme acerto negociado em assembléia.



BLOCO G – Com a estrutura concluída no final de maio, a Coohaj e a MB Engenharia marcaram a festa da cumeeira para o dia 10 de junho. Até o dia 10, cada cooperado será convocado para escolher o acabamento de sua unidade, com a orientação dos arquitetos da MB, Leonardo e Paula. Haverá várias opções personalizadas, cujos custos adicionais serão negociados diretamente com a MB. Veja na página 4 as decisões da assembléia realizada no dia 25 de maio.



RESIDENCIAL IMPRENSA II

BLOCO B – A festa de entrega do bloco, no dia 28 de abril, foi um sucesso, com a participação de mais de 350 pessoas, entre cooperados e parceiros convidados. Para a Coohaj foi uma alegria muito grande porque o Residencial Imprensa II foi o primeiro condomínio totalmente concluído pela cooperativa em Águas Claras.

Fotos: Renato Alves



RESIDENCIAL IMPRENSA III

BLOCO A – Foi concretada a 11ª laje, que corresponde ao nono pavimento-tipo. Estão previstas para junho três novas lajes. A conclusão da estrutura do prédio está planejada para agosto. Paralelamente, as alvenarias dos apartamentos estão sendo exe-

cutadas, com exceção dos trechos que interferem nas opções das plantas. Em breve, os cooperados serão convocados para fazer as suas escolhas.



RESIDENCIAL IMPRENSA IV

BLOCO A – Em andamento as instalações prediais, o contrapiso e o reboco interno. Em breve serão iniciados os acabamentos. Ainda em junho, serão iniciadas as obras do térreo, adaptadas à nova implantação do condomínio.

BLOCO E – A oitava laje já foi concretada. Paralelamente, estão sendo erguidas as alvenarias das paredes externas.



Por dentro do Lago Oeste

■ **Cascalhamento** – A rua principal do condomínio já está totalmente encascalhada.

■ **Festa junina** – Solicitamos aos cooperados que planejam promover festas juninas no condomínio a enviar a lista de convidados para a Coohaj, aos cuidados do condomínio, pelo fax 3441 8182, com uma semana de antecedência. O objetivo é prevenir problemas.

■ **Arraiá** – A comadre Lúcia Ana convida os condôminos para o II Arraiá do Barro Vermelho no dia 3 de junho, a partir das 17h, na Quadra 13 da Rua 6. É indispensável vestir um

traje caipira. E atenção: os convidados devem levar sua bebida predileta.

■ **Furtos** – Infelizmente, ainda não conseguimos ficar livres dos amigos do alheio. Mais uma vez, pedimos aos cooperados que mantenham um mínimo de segurança em suas frações, deixando as luzes acesas, cães de guarda e os lotes limpos. Os cooperados que não possuem casas no condomínio também devem providenciar a roçagem de seus lotes, para evitar que ladrões se escondam no matagal. Caso contrário, a cooperativa mandará limpar o lote, cobrando o custo do cooperado posteriormente.

■ **Responsabilidade** – Nosso regimento interno define que a responsabilidade de quem mora ou aluga uma fração é do cooperado e que é dever de cada associado fazer o cadastramento na portaria das pessoas que trabalham no seu lote.

■ **Delegacia** – Casos de furto ou violência devem ser comunicados à 35ª Delegacia de Polícia, pelos telefones 3485-3800 e 3485-3900.

■ **Água** – Como está começando o período da seca, fazemos o lembrete de todos os anos: vamos economizar água para evitar a escassez. Quem não tem caixa d'água deve providenciar a instalação de uma em sua fração.

Consertando o carro em movimento, com o capô aberto

No final do ano passado, a direção da Coohaj decidiu trocar o antigo sistema doméstico de informática da cooperativa por um moderno sistema de gestão empresarial, mais adequado ao tamanho e ao ritmo de nossas atividades. A implantação do novo sistema revelou-se, no entanto, muito mais trabalhosa do que o previsto inicialmente, provocando transtornos que até agora não foram resolvidos completamente. Este é o tema da entrevista do mês, com um especialista da área. Trata-se de nosso cooperado Mairan Thales Macedo, do Residencial Imprensa II. Bacharel em Ciências da Computação pela Universidade Federal da Paraíba (UFPB), Mairan é professor de programação, redes de computadores e gestão de Tecnologia Informática, em instituições de ensino superior.



Quais são as principais dificuldades na implementação de um novo sistema de gestão empresarial, como o Mega?

A dificuldade principal está justamente na transição entre o velho e o novo sistema. Se fosse fazer uma comparação, diria que é como consertar um automóvel em movimento, com o capô aberto. Trata-se de um processo nada trivial, que exige um planejamento cuidadoso, além de investimentos, é claro. Quando cito investimentos, não me refiro apenas ao valor pago pelo novo sistema, mas também aos investimentos em

novo hardware para suportá-lo e em pessoas que passarão a operá-lo.

Como é que você colaborou com a implantação do Mega em sua faculdade?

No segundo semestre do ano passado, as Faculdades NDA estabeleceram uma parceria com a Mega para possibilitar aos alunos do curso de Administração de Empresas participar de um treinamento nesse sistema de gestão. Foram inclusive oferecidas vagas de trabalho na própria Mega aos melhores alunos da turma. Como gerente de TI das Faculdades NDA à época, trabalhei em contato direto com o pessoal da Mega, criando as condições técnicas necessárias de infraestrutura para que o curso pudesse ser oferecido num dos laboratórios de nossa instituição.

Pelo que você conhece, o Mega é um sistema confiável?

O Mega tem uma boa reputação no mercado brasileiro de sistemas de gestão. Lembro, porém, que apenas o fato do sistema ser bom não garante o sucesso do mesmo. Bill Gates, em seu livro "A Estrada do Futuro", afirmou: "A primeira regra de qualquer tecnologia utilizada nos negócios é que a automação aplicada a uma operação eficiente aumenta a eficiência. A segunda é que a automação aplicada a uma operação ineficiente aumenta a ineficiência". Portanto, destaco a importância fundamental que a operação do negócio tem no processo. Não é verdade que o sistema de gestão vai se adaptar totalmente aos processos internos, nem muito menos que os processos internos vão se adaptar totalmente ao novo sistema. É preciso acontecer uma confluência entre esses dois fatores.

Quais são as diferenças entre um sistema desenvolvido domesticamente, como o que usávamos na Coohaj, e um sistema como o Mega, a curto, médio e longo prazo?

Ambos têm vantagens e desvantagens: um sistema doméstico possui um funcionamento mais simples, demandando menos recursos para ser executado e – o mais importante – é extremamente adaptado ao negócio em questão. Porém, à medida que o negócio prospera, a manutenção desse tipo de sistema se torna cada vez mais complicada. Em muitos casos, a empresa fica muito dependente de uma pessoa ou de um pequeno grupo delas para levar adiante as modificações naturais que surgem com a sua evolução. Isso pode alcançar níveis onde o sistema doméstico pode simplesmente se

tornar uma barreira ao crescimento do próprio negócio. Um sistema de gestão desenvolvido por uma software house conhecida não será mais barato que um sistema desenvolvido internamente, mas, em compensação, libertará a empresa da dependência de um grupo de pessoas, garantindo níveis satisfatórios de funcionamento e de evolução do produto. Outro ponto importante é que um sistema de gestão profissional não terá o mesmo grau de adaptabilidade do sistema doméstico, mas como é todo parametrizável, poderá ser implantado e atender às necessidades da empresa.

O que você acha da opção adotada pela Coohaj?

No caso da Coohaj, vejo que a implantação de um novo sistema de gestão é uma boa oportunidade para a adoção de uma tecnologia mais confiável e para a revisão e o aprimoramento dos processos internos de gestão. Implantação essa feita não em um momento de crise, mas numa situação na qual a instituição está crescendo, se fortalecendo e em que o sistema de gestão antigo já não mais atendia às suas reais necessidades.

Cooperados do Bloco G escolhem acabamentos das áreas comuns

Os cooperados do Bloco G do Residencial Imprensa I reuniram-se em assembléia no dia 25 de maio para discutir as opções de acabamento das áreas comuns.

Os 27 associados presentes à reunião aprovaram a primeira alternativa, que prevê a aplicação de gr nit branco-light nos pisos do salão de festa, áreas do tereço e hall de acesso dos apartamentos, e de granito verde-ubatuba em detalhes do piso, rodapés e portais dos elevadores. A opção terá custo adicional de R\$ 2.550,64 por cooperado, a ser amortizado nas prestações correntes.

Durante o encontro, foram apresentadas simulções de financiamento da Caixa Econômica Federal, uma das alternativas que os cooperados têm para quitar o saldo devedor. A Coohaj e a MB Engenharia estão consolidando a documentação de todos os cooperados que estão optando pelo financiamento da Caixa na modalidade "imóvel na planta".

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)

Resoluções da Assembléia do Lago Oeste

A Assembléia Geral Ordinária do Condomínio Palmas do Lago Oeste, realizada no dia 20 de maio, deliberou que, para facilitar o processo de regularização, o conjunto dos terrenos do condomínio poderá ser registrado em nome da Coohaj.

Outras resoluções relevantes tomadas pela assembléia:

- Todos os condôminos deverão ser recadastrados na cooperativa, até o final de julho, preenchendo o respectivo

ato cooperativo, nos termos do artigo 35 do Estatuto da Coohaj.

- Os cooperados inadimplentes, com três meses de atraso, que não acertarem suas obrigações no período de recadastramento, serão excluídos dos quadros da cooperativa;

- O benefício da aquisição de um novo lote pelo custo de R\$ 7.000,00 – atualmente em vigor para os associados do Lago Oeste em dia com suas obrigações – foi estendido aos associados do Projeto Águas Claras.

Sinal para Internet e telefone

A assembléia geral de 20 de maio autorizou a instalação no condomínio de uma torre para captação de sinal para Internet, que possibilitará aos moradores acesso a um serviço que funciona como telefone fixo. O custo da torre é de R\$ 3.800,00 e deverá ser rateado com cerca de 30 chacareiros vizinhos que se associaram ao projeto. O

condômino interessado precisa ter um computador e adquirir um aparelho a ser conectado ao computador, que ficará ligado 24 horas por dia. O preço varia de R\$ 600,00 a R\$ 800,00, dependendo da distância de cada casa à torre. Mais informações com a síndica Stael Dourado ou com a Joana, na Asproeste (3478 1335 e 3478 1336).

Requisitos para a adesão de jornalistas

Continua em vigor o bônus de 2% para os jornalistas que aderem à Coohaj. As condições são as seguintes: estar com as obrigações em dia com o Sindicato dos Jornalistas e fazer a adesão diretamente na cooperativa, sem qualquer intermediação de um estande de adesão.

Condições para a indicação de cooperados

Também continua vigorando o bônus de 2% para o cooperado que indica outro cooperado, sem a intermediação do estande. Em geral o bônus é aplicado no reforço de acabamento ou numa das últimas parcelas do plano do associado que faz a indicação.

Participe do 2º Arraiá do Imprensa I

O síndico Ronaib Costa Ferreira está organizando o 2º Arraiá do Residencial Imprensa I. A festa acontecerá nos dias 23 e 24 de junho, no estacionamento em frente ao Bloco E. Haverá fogueira, comidas e bebidas típicas e muita música ao vivo. A criançada poderá brincar à vontade em cama elástica, piscina de bolinhas e outros equipamentos. A entrada é franca. Os convidados só pagam a consumação nas cinco barraquinhas credenciadas.

Recorde de adesões em maio

Até o dia 29, a Coohaj havia registrado 27 novas adesões no mês de maio, um recorde que só havia sido atingido nos primeiros meses de lançamento dos Residenciais Imprensa I e II, no final de 2001 e início de 2002. O número é quase o dobro do obtido em abril, quando foram feitas 15 adesões.

Dezoito dos novos cooperados adquiriram cotas-partes do Residencial Imprensa IV, que, assim, atinge 46,6% de ocupação. Os outros cinco ficaram vinculados ao Residencial Imprensa III, que já tem 59,7% de adesão.

Três fatores principais contri-

buem para o acelerado ritmo de adesão à Coohaj:

- A confiança que a cooperativa inspira nos brasilienses que lutam pela conquista da casa própria;

- A qualidade dos produtos da MB Engenharia;

- A crescente disposição de trabalho dos estandes de adesão, com destaque para os nossos parceiros da CSN.

A manter-se o ritmo de maio, em dez meses completaremos o quadro de cooperados dos Residenciais Imprensa III e IV, sem risco de atraso no cronograma das obras.