

Brasília, 29 de novembro de 2006 - nº 104

Prova de maturidade

A ssembléia histórica marcará a data de 23 de novembro de 2006 para a Coohaj. Quase 100 cooperados presentes a uma reunião seccional, apenas os cooperados dos projetos Residencial Imprensa III e Residencial Imprensa IV.

A determinação e disposição para participar era tanta que dezenas de associados já estavam presentes por volta das 17h, sendo que ao longo de toda a existência da Coohaj o quorum só é obtido na terceira convocação, que seria às 19h30. Resistiram bravamente. Muitos compareciam à sua primeira assembléia, sangue novo disposto a engrossar as fileiras de luta do cooperativismo habitacional.

O principal item da pauta, adequação do cronograma físico ao fluxo financeiro, é forçoso reconhecer que não era nem um pouco agradável, embora inadiável.

Com extrema atenção todos acompanharam a detalhada explicação feita pela direção da Coohaj e pelo diretor Marcelo Borba, da MB Engenharia, fundamentada pelos números levantados pela auditoria externa da Estrata.

Ao final, diversas e variadas questões foram apresentadas, em busca da mais completa compreensão da situação em que se encontram os empreendimentos.

Restou então patente a solidez

Grupo Abele



econômica dos empreendimentos, mas também a defasagem, atual e projetada, entre o físico e o financeiro, fruto de um cenário de dúvidas na área da economia, em boa parte deste ano de 2006, determinadas pelo clima eleitoral. Quadro esse já revertido nos últimos meses, é bom que seja dito, com expressivo incremento do número de novas adesões mensais.

Duas decisões precisavam ser tomadas, a partir das exaustivas análises técnicas. A assembléia geral, com expressiva representatividade, adotou as duas: a primeira, mais amarga, acatar a mudança de data de entrega dos blocos, por unanimidade. A segunda, autorizar a busca e contratação de financiamento bancário para a produção dos blocos a serem entregues, com apenas quatro votos contrários (veja matéria na página 4).

É imperativo externar nosso orgulho com o conjunto dos cooperados da Coohaj, capaz de, uma vez convencido da justeza e/ou inevitabilidade de determinada ação, agir de forma categórica e afirmativa.

Assim se constróem, além de blocos de apartamentos, os pilares do cooperativismo sério e conseqüente, que se enraíza na sociedade e contribui para o bem-estar geral.

José d'Arrochela, presidente

As obras em Águas Claras

Fotos: Luiz Antônio

RESIDENCIAL IMPRENSA I

BLOCO G – As instalações prediais estão sendo concluídas, o forro de gesso está bem adiantado, tendo se iniciado a aplicação das cerâmicas internas e a pintura das paredes internas. A pintura das fachadas atingiram 50%, e a conclusão das instalações dos elevadores está prevista para janeiro.



GARAGENS – Está prevista para o final do ano a conclusão dos serviços de reparo das infiltrações nas garagens e túneis de acesso aos blocos A, B e C.

RESIDENCIAL IMPRENSA II

BLOCO B – Continua a novela da obtenção da Certidão de Nada Consta (CND), que depende da solução de pendências por parte da MB Engenharia junto à Previdência Social. O mesmo procedimento acertado com os cooperados do Bloco A do Residencial Imprensa I será aplicado neste caso: uma vez que, por força de contrato, a MB teria que apresentar a CND até 90 dias após o habite-se deste bloco (28 de abril), a construtora se comprometeu a pagar, a título de compensação, a partir de

28 de julho, 1% de juro, por mês, sobre o saldo do FGTS dos cooperados que estão dependendo da CND para fazer o saque desse saldo junto à Caixa Econômica Federal. Os cooperados que solicitaram o FGTS devem entrar em contato com a Coohaj para maiores esclarecimentos.

RESIDENCIAL IMPRENSA III

BLOCO A – Foi adiado para agosto de 2007 a entrega deste bloco (ver matéria na página 4). A concretagem da última laje está prevista para dezembro. Em janeiro deverá ser concluída toda a estrutura do prédio, com a concretagem da caixa d'água superior e da casa de máquinas. A alvenaria está acompanhando a estrutura, atingindo o 17º pavimento. As escolhas das opções de planta se encerraram no dia 17 de novembro, e já foram encaminhadas ao engenheiro responsável pela obra.



RESIDENCIAL IMPRENSA IV

ÁREA COMUNS – Assembléia realizada no dia 24 de novembro aprovou taxa extra para custear a construção do sistema de drenagem do empreendimento. O sistema prevê a captação de água em quatro reservatórios, a qual será reaproveitada nos serviços de jardinagem e lavagem das áreas comuns, resultando em economia na conta de água.

BLOCO A - A construção do mezanino e o acabamento das obras no térreo estão sendo executados. Também foi iniciada a execução do piso da garagem, do acesso ao bloco e da portaria do empreendimento. Os apartamentos estão recebendo a primeira demão de pintura. A última demão será dada assim que forem assentadas as portas internas e as esquadrias externas. As louças e metais serão os últimos itens a serem instalados, pouco antes da entrega do bloco aos cooperados, prevista para o final de fevereiro.



BLOCO E - A prorrogação da entrega do bloco para dezembro de 2007 foi aprovada em assembléia realizada no dia 24 de novembro (ver matéria na página 4).

Por dentro do Lago Oeste

Esclarecimentos sobre a cobrança da multa do Ibama

Por equívoco, foi lançado no boleto de outubro, em uma única parcela, o rateio da multa que a Coohaj está pagando para o Ibama. O valor total da multa é de R\$ 61.390,00, devendo ser rateada entre as 402 unidades do condomínio, ou seja, R\$ 152,71 por lote.

Muitos cooperados pagaram a conta inteira. No entanto, para corrigir o erro, foi dada a opção a todos para parcelar o rateio da multa em oito vezes, já que a cooperativa está pagando a multa em dez vezes, desde julho passado. A partir de novembro, a Coohaj passará a cobrar a multa parcelada dos que não fizeram o pagamento integral, e daqueles que não inicia-

ram o pagamento das parcelas no mês passado. Cada parcela será de R\$ 19,50.

Alguns cooperados reclamaram que estariam pagando a multa por faltas cometidas por outros cooperados, que descumpriram o embargo das obras pelo Ibama. A reclamação não tem base nem razão de ser.

Lembramos que essa multa foi aplicada, junto com a proibição das obras, em meados de 2003, sob o argumento de que o condomínio foi criado em área de preservação ambiental. À época, a Coohaj contestou a multa na Justiça, e obteve uma liminar suspendendo a sua aplicação. Não conseguiu, porém, suspender o em-

bargo das construções. A liminar vigorou desde 2003 e só caiu este ano, quando a Coohaj foi obrigada a iniciar seu pagamento.

Portanto, a multa não se refere à construção de qualquer obra, mas à própria constituição do condomínio, que é irregular, segundo o Ibama, um fato notório entre todos os cooperados.

Após notificação do Ibama, em julho deste ano, reiterando a proibição das obras, ficou acertado que cada cooperado passaria a ficar responsável, individualmente, por eventuais multas aplicadas desde então. A nova condição foi comunicada por carta aos associados do Condomínio Palmas do Lago Oeste.

"O Imprensa IV tem um diferencial que é difícil superar"

No final do próximo mês de fevereiro, a Coohaj entregará o primeiro bloco do Residencial Imprensa IV, transformando em realidade o sonho de 40 cooperados, muitos deles antigos associados da Cohanovacap. O comandante dessa operação é o engenheiro residente Fernando Martins Marquez, 30 anos, contratado pelo Consórcio MB/João Fortes Engenharia, que nesta entrevista conta detalhes de seu trabalho.

Quando se formou, você já trabalhava para a MB Engenharia, não é?

Sim, eu já trabalhava no escritório da MB em Goiânia desde 1999. Quando me formei, em 2002, pela Universidade Católica de Goiás, vim para Brasília, para acompanhar as obras do Portal das Andorinhas, da Cooper câmara. Depois fui para o Imprensa I, e entreguei o Bloco C. E voltei para o Portal, antes de ir para o Imprensa IV, no início de 2005.

Que tipo de obstáculo você enfrentou no Imprensa IV?

O primeiro obstáculo foi a descrença dos associados da antiga Cohanovacap, que já não acreditavam mais no cooperativismo. Tivemos de convencê-los do contrário, contando o histórico de sucesso da Coohaj e da MB. Outros obstáculos tinham a ver com a própria obra. Faltavam projetos, havia pouca documentação, não conseguíamos ver de que forma a estrutura do Bloco



A havia sido executada. Muitos cooperados novos questionaram o fato de ser um projeto antigo, que já não atendia os padrões mais recentes de dimensionamento e leiaute dos ambientes, por exemplo. Uma vantagem evidente, que serviu para amenizar as críticas, é que os apartamentos são vazados, similares aos do Plano Piloto.

Um problema que espantou todo mundo foi a descoberta de um lençol freático muito aflorado no local, que exige um grande sistema de drenagem...

Desde que assumimos a obra, verificamos que no período das chuvas minava água no térreo do Bloco A. Percebemos que seria necessário construir um sistema de drenagem mais eficaz, mas só confirmamos a necessidade de fazer um sistema para todo o terreno quando fizemos as escavações no térreo daquele bloco. A surpresa foi grande, e isso provocou, relativamente, um certo atraso no cronograma, pois tivemos que gastar tempo para estudar o problema, calcular os custos etc.

Em compensação, aquele empreendimento promete ser um dos mais vistosos de Águas Claras. Você confirma essa percepção?

Não conheço em Águas Claras nenhum empreendimento daquele porte. De fato, o Imprensa IV deverá ser um dos mais bem localizados e bonitos da cidade.

A implantação central, com o paisagismo projetado, a quadra de esportes, a piscina, os espelhos d'água e as churrasqueiras, será um diferencial difícil de superar.

Qual é o tamanho da sua equipe?

Nosso pessoal direto, contratado pela MB, tem dez profissionais – pedreiros, carpinteiros, eletricitas, ajudantes e dois mestres-de-obras. Os indiretos, terceirizados, somam 40 – pedreiros de obra bruta (alvenaria, reboco, contrapiso), eletricitas, encanadores etc.

Como anda o ritmo da obra, que será entregue no final de fevereiro?

Iniciamos as obras do mezanino e a colocação da cerâmica interna, e já vamos começar o acabamento do térreo. A pintura externa já está quase pronta na fachada frontal. Vamos começar a instalar as esquadrias de alumínio na segunda quinzena de dezembro, e as portas, na segunda quinzena de janeiro. A primeira vistoria dos apartamentos deverá ser feita na primeira quinzena de fevereiro.

A papelada necessária para o habite-se e para a escrituração está toda nos conformes?

Não teremos problemas na liberação do habite-se. Todos os projetos foram aprovados, inclusive as novas exigências do Corpo de Bombeiros. E não temos qualquer outra pendência legal, nem com o INSS.

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 Paulo H. Barros e Alessandra A. Castro)

Imprensa III e IV revêem cronograma e aprovam financiamento bancário

Numa das assembléias mais concorridas da história da Coohaj, os cooperados dos Residenciais Imprensa III e IV decidiram, no dia 24 de novembro, aprovar o adiamento da entrega dos próximos blocos por cinco meses.

A decisão, unânime entre os 99 participantes, ajusta o cronograma de execução das obras ao fluxo financeiro, defasados porque o quadro de associados dos dois empreendimentos não foi ainda completado. Mesmo com o forte ritmo de adesões verificado nos últimos meses, naquela data ainda restavam no estoque cerca de 170 unidades de um total de 560. E a dívida da cooperativa com o Consórcio MB/João Fortes Engenharia, por obras executadas ainda não pagas, já atingia R\$ 901.692,34.

Esta decisão equaciona a dívida em curto prazo, mas, para prevenir novos desequilíbrios e atrasos, a assembléia autorizou a diretoria da Coohaj a contratar empré-

stimos bancários para complementar o financiamento das obras. A idéia é aproveitar as facilidades creditícias que os bancos passaram a oferecer no último ano e meio, por determinação do governo federal.

Os cooperados do Imprensa III e IV também autorizaram a diretoria a dar em garantia dos eventuais empréstimos as unidades habitacionais de cada bloco envolvido, na forma de hipotecas, contratos de alienação fiduciária ou outras formas de oneração dos bens de cada seccional. As garantias dos apartamentos quitados são baixadas após a averbação do habite-se.

A direção da Coohaj trabalhará para que não seja necessário repassar diretamente aos cooperados as custas legais e financeiras dos empréstimos, mas, se houver tal necessidade, convocará assembléias seccionais, por bloco, para aprovação dos valores e das formas de rateio dessas taxas, ou dar outro encaminhamento.

Novos prazos

Com o adiamento das entregas dos blocos do Imprensa III e IV, fica adiado, também por cinco meses, o pagamento da parcela de reforço de acabamento conforme a tabela ao lado:

IMPRENSA III	ENTREGA	REFORÇO
Bloco A	Agosto 2007	Mai 2007
Bloco B	Abril 2008	Janeiro 2008
IMPRENSA IV	ENTREGA	REFORÇO
Bloco B	Agosto 2008	Mai 2008
Bloco C	Outubro 2009	Julho 2009
Bloco D	Mai 2009	Fevereiro 2009
Bloco E	Dezembro 2007	Setembro 2007
Bloco F	Dezembro 2008	Setembro 2008

Imprensa IV aprova taxa extra para sistema de drenagem

Em assembléia do Residencial Imprensa IV, realizada no dia 24 de novembro, aprovou por unanimidade a taxa extra de R\$ 970,00, por unidade habitacional, para pagar os custos da construção do sistema de drenagem de todo o terreno daquele condomínio, orçados em R\$ 400 mil.

A criação da taxa extra foi necessária porque a obra não estava prevista nos projetos que foram repassados para o Consórcio MB/João Fortes Engenharia, quando a Coohaj adquiriu o terreno da Cohano-vacap, no final de 2004.

Originalmente, havia sido instalado um micro-sistema de drenagem no Bloco A, insuficiente para resolver o problema.

Uma vez que o lençol freático é muito aflorado no local, será preciso construir um sistema mais amplo, composto por uma rede de tubulações que varrerá todo o terreno do condomínio.

A taxa extra, que será reajustada pelo INCC, será incorporada mensalmente às parcelas restantes dos cooperados, a partir de janeiro. Um cooperado que fizer a sua adesão agora, pagará R\$ 13,47 por mês.

Haverá uma vantagem substancial para os futuros condôminos: a água drenada será recolhida em quatro reservatórios para uso em serviços de jardinagem e lavagem das garagens e demais áreas comuns, o que resultará em economia na conta d'água.

Cadastro

Indique o número de sua matrícula ao fazer o cadastro para acessar a área restrita da página eletrônica da Coohaj. Só assim é possível visualizar o boleto, já disponível, no campo "financeiro".

Recesso

A cooperativa entrará de recesso na semana de 26 a 29 de dezembro, voltando às atividades normais no dia 2 de janeiro.



Salão de Imóvel

Entre 5 e 10 de dezembro, participaremos do 1º Salão do Imóvel de Cooperativas no DF, a ser realizado no Shopping de Águas Claras.

Bônus

Continua valendo o desconto de 2% para os associados que fizerem a adesão de um novo cooperado ou para os jornalistas em dia com o sindicato. Mas, atenção: a adesão tem que ser feita diretamente na Coohaj, sem utilizar os serviços profissionais de um de nossos estandes parceiros.

Pesquisa

Para avaliar o grau de satisfação dos cooperados e a viabilidade do lançamento de novos empreendimentos, a Coohaj e a MB contrataram a Toledo & Associados, tradicional instituto de pesquisa de São Paulo.

Condomínios

Na última reforma de Estatuto, a Coohaj incorporou entre os seus objetivos sociais a possibilidade de oferecer aos condomínios constituídos em seus empreendimentos serviços de administração, como a emissão e cobrança de boletos, assessoria jurídica e contábil, e participar da organização de aquisições coletivas de bens e produtos para o seus cooperados, com vistas à obtenção de preços mais baratos.

Tendo em vista a próxima constituição do condomínio no Imprensa IV, gostaríamos de receber dos associados sugestões para a implementação desses novos serviços.