

Presente e perspectivas

Criada em 1989, a Coohaj completa em 2007 dezoito anos de vida e atinge a maioria.

A comemoração tem a pompa e as circunstâncias merecidas: a consolidação dos condomínios Palmas do Lago Oeste e Verde – que se desmembrou da cooperativa no início de 2004 – além da contratação da construção de 1.100 apartamentos em Águas Claras. Desse total, 580 já foram entregues e os 520 restantes serão concluídos nos próximos dois anos.

Atingimos a confortável condição de estoque zero, isto é, todas as unidades ocupadas e, portanto, pleno ingresso mensal do fluxo de recursos financeiros dos cooperados, com expressivo reflexo no ritmo das obras.

A economia bem comportada, juro na casa de um dígito, e a crescente

expansão do crédito imobiliário completam o cenário otimista do momento.

Entretanto, assim como não há rosas sem espinhos, nos deparamos com o visível esgotamento do modelo de autofinanciamento e a extrema dificuldade de liberação de crédito e financiamento para o sistema cooperativista, que aspira e necessita de maiores prazos para o pagamento

da casa própria dos associados.

Para enfrentar as dificuldades e obstáculos surgidos estamos profundamente empenhados em três frentes de atuação. Por um lado a busca e fortalecimento da união cooperativa, no plano nacional

Por outro, a prospecção de alternativas no campo internacional de parcerias para a viabilização de nossos objetivos, que se apresentam altamente promissoras neste momento.

Os contatos e o entendimento vêm sendo construídos nos últimos cinco anos e confiamos em que para breve possam ser implementadas as primeiras ações conjuntas com os parceiros portugueses e espanhóis, que possuem tradição e experiência acumulada bem maior do que a nossa na área do cooperativismo habitacional.

Exemplo eloquente desse potencial foi o recente encontro realizado em Madri, patrocinado pela CPV (Controle, Prevenção e Verificação) e o Concovi (Confederação das Cooperativas de Habitação da Espanha), que antecedeu a Feira Imobiliária de Madri, evento de grande expressão em toda a Europa.

Finalmente, a diversificação de regiões de construção, oferecendo alternativas para os cooperados além de Águas Claras: o Noroeste, Catetinho, Jóquei Clube, Gama, Ceilândia, Samambaia, Valparaíso e Luziânia.



Tarsila do Amaral, A Família

através da Confederação Brasileira das Cooperativas Habitacionais - Confhab, e no plano local através da criação de uma Central de Cooperativas Habitacionais do Distrito Federal, que permitam atualizar e modernizar a legislação do cooperativismo, que data de 1971, e estabelecer as condições para o financiamento necessário à produção.

As obras em Águas Claras

Fotos: Renato Alves

RESIDENCIAL IMPRENSA I

Estão sendo entregues as últimas unidades do Bloco G, e regularizadas as pendências nas áreas comuns do condomínio. Também está sendo regularizada a ocupação das vagas de garagem, com o bloqueio das vagas extras ainda não comercializadas.

RESIDENCIAL IMPRENSA III

BLOCO A – Com exceção da fachada da frente, estão sendo pintadas as demais, inclusive com a colocação das cerâmicas. O reboco interno deverá ser concluído até o fim de julho. Também foram iniciados os serviços de assentamento das cerâmicas internas das paredes (cozinhas e banheiros), de execução dos tetos de gesso, massa corrida nas paredes e colocação da fiação elétrica.



BLOCO B – Iniciada a execução das estacas das fundações, que deverá estar concluída até o final de julho, quando será iniciada a construção dos blocos das fundações.



RESIDENCIAL IMPRENSA IV

BLOCO B – O terreno da projeção do prédio já foi preparado, com a execução do gabarito.



BLOCO E – Neste mês foram executadas três lajes da estrutura, atingindo-se a 16ª do pavimento-tipo. Outras três estão previstas para julho. A conclusão da estrutura de concreto está programada para agosto, incluindo a execução do reservatório superior e as casas de máquinas. Estão em andamento as alvenarias internas e externas.



ENERGIA ELÉTRICA – No dia 20 de junho, a Companhia Energética de Brasília (CEB) iniciou a colocação dos cabos ligando a subestação rebaixadora ao quadro de entrada do condomínio, prevendo a ligação definitiva de luz até o final do mês.

ASFALTO – A Novacap executou a pavimentação asfáltica da via em frente ao condomínio, e também a urbanização da Praça Uirapuru.

Geraldo Magela, o novo gerente de nossos contratos

O engenheiro Geraldo Magela, 35 anos, natural de Montes Claros, Minas Gerais, acaba de substituir o engenheiro Helioinei Adorno no posto de gerente dos contratos firmados pela Coohaj para construção dos Residenciais Imprensa III e IV.

Magela formou-se em Engenharia Civil pela UnB, em 1997. Depois de estagiar na Via Engenharia, no De-

partamento Nacional de Águas e Energia Elétrica (DNAE) e na EBM Engenharia, foi contratado pela MB. Inicialmente, trabalhou no Residencial Araucárias, da Coopersefe. Em seguida, passou a gerenciar o contrato por administração da Coopedhuc, e o Residencial Sonho Verde, empreendimento conjunto da CooperCâmara, Cooperbrapa e Coopersefe.

Magela avalia que trabalhar para a Coohaj, “uma cooperativa consolidada,



ACQ

será um grande desafio, que me dará oportunidades profissionais diferentes”.

“As novas responsabilidades – acrescenta – deverão me expor ainda mais dentro da MB Engenharia. Além disso, a parceria da MB com a João Fortes me proporcionará experiências gerenciais que ainda não tive”.

Condições para recebimento das chaves do Bloco A-IV

Com a liberação da carta de habite-se nos próximos dias, os cooperados do Bloco A do Imprensa IV deverão escriturar suas unidades, com cláusula de alienação fiduciária, para receber as chaves.

Além dessas obrigações, os ex-cooperados da Cohanovacap terão contingenciados 15,97% dos créditos que transferiram da antiga cooperativa para a Coohaj, valor que será utilizado, se necessário, no final do contrato com o Consórcio MB/João Fortes Engenharia para completar o ressarcimento dos cooperados desistentes, previsto no Inciso II da Cláusula 4 do instrumento particular de venda e compra dos terrenos da Quadra 207 por parte da Coohaj.

Os processos de escrituração dos apartamentos do Bloco A-IV ficarão a cargo do Cartório do 5º Ofício de Taguatinga (Praça do DI), que fará a cobrança das custas cartoriais e também do Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis (ITBI).

O valor do ITBI, correspondente a 2% do valor do imóvel, será calculado sobre a fração ideal, pelo fato de as unidades ainda não terem sido desmembradas. O pagamento desse valor poderá ser adiantado pela Coohaj, e ressarcido em até seis vezes, corrigido pelo INCC, nas prestações dos cooperados interessados.

Os valores para a escritura são os seguintes:

Para os imóveis não quitados:

- Escritura : R\$ 627,26
- Registro de alienação fiduciária: R\$ 627,22
- Certidão de ônus: R\$ 15,15
- ITBI : 2% do valor do imóvel

Para os imóveis quitados:

- Escritura: R\$ 627,26
- Registro da escritura: R\$ 313,61
- Certidão de ônus: R\$ 15,15
- ITBI: 2% do valor do imóvel

Mais informações podem ser obtidas com Allyson, do Cartório do 5º Ofício de Taguatinga, pelo telefone 3351 8787.

Por dentro do Lago Oeste

Audiência na SPU

Os três diretores da Coohaj, acompanhados pelo presidente do Conselho Consultivo do Lago Oeste, Iraê Sassi, e pelo membro do Conselho Consultivo da Coohaj, Jairo Viana, reuniram-se no dia 19 de junho com o chefe de gabinete da Secretaria do Patrimônio da União, Miguel Batista Ribeiro Neto, e com o Gerente Regional da SPU no DF, Carlos Otávio de Oliveira Guedes.

Durante a reunião, tomaram conhecimento do estágio em que se encontra o processo de regularização do Lago Oeste. No momento, as atenções do órgão estão voltadas para os projetos localizados entre as Ruas 0 e 11. No entanto, já há definições que deverão valer para toda a região, entre as quais a exigência do módulo mínimo de dois hectares, a percentagem de

impermeabilização de 5%, e a modalidade de aforamento para a transferência de domínio dos lotes da União.

Os representantes da SPU foram informados do diálogo que a Coohaj tem mantido nas últimas semanas com a Associação dos Produtores Rurais do Lago Oeste (Asproeste), que firmou com o órgão convênio para definir as regras da regularização. Houve um entendimento consensual das partes de que seria muito proveitoso para o processo se a Coohaj pudesse ter assento no Comitê Gestor do convênio.

Com base nas informações já obtidas, e nas que serão colhidas nas próximas semanas, a Coohaj tomará uma série de providências para a regularização, as quais serão sistematicamente repassadas para os cooperados do Condomínio Palmas do Lago Oeste.

Faça já o seu recadastramento

PROCEDIMENTO SERÁ REALIZADO EM DUAS ETAPAS

Por decisão da assembléia geral realizada em 20 de maio do ano passado, a Coohaj está promovendo o recadastramento dos cooperados do Condomínio Palmas do Lago Oeste, com a formalização do ato cooperativo, nos termos da Lei n.º 5.764 de 16 de dezembro de 1971.

O recadastramento será feito em duas etapas. Na primeira, os cooperados preencherão um questionário que está sendo encaminhado pelos correios. Depois, receberão o ato cooperativo para assinar.

A meta é completar o recadastramento até o final de setembro. Até lá, pretendemos também renegociar as dívidas de todos os cooperados, para acabar com a inadimplência.

Os que não fizerem a renegociação, poderão ser eliminados dos quadros da Coohaj, de acordo com o Estatuto.

Arraiá dos Jornalistas

Na noite de 30 de junho, os cooperados do Condomínio Palmas do Lago Oeste vão cair no forró. A festança junina, organizada pela nova direção do condomínio, foi batizada de "Arraiá dos Jornalistas", o primeiro de uma série que se pretende permanente.

Expediente

COOHAJ
Cooperativa Habitacional
dos Profissionais de Comunicação do DF

Presidente:
José d'Arrochela Lobo

Diretor Administrativo:
Antônio Carlos Queiroz

Diretor Financeiro:
Romário Schettino

Gestão: Abril de 2007 a março de 2010

Setor de Rádio e Televisão Sul
Quadra 701, Bloco O
Centro Multiempresarial, Entrada B, Sala 182
CEP 70340-000 – Brasília – DF
Fone: 3441 8181
www.coohaj.org.br

Paginação Eletrônica:
Technoarte Bureau e Fotolito Digital
(por Paulo Henrique B. de Almeida)

Taxa administrativa é devida até o final do contrato com a MB Engenharia

Não há qualquer dúvida quanto à obrigação dos cooperados de contribuir com a taxa de suporte administrativo até a liquidação do contrato de construção firmado com a MB Engenharia.

A determinação está prevista no artigo 31 do Estatuto da Coohaj, segundo o qual “o cooperado deverá pagar as taxas de suporte administrativo até a liquidação do contrato do empreendimento a que estiver vinculado, e em número não inferior ao número de parcelas do plano padrão de pagamento das unidades de seu bloco”.

A regra não tem qualquer relação com a quitação do imóvel. Vale mesmo para os cooperados que adquiriram suas unidades pagando-as à vista.

Na Assembléia Geral Ordinária realizada no dia 31 de março, o presidente da Coohaj, José d'Arrochela, explicou que a entrega do Bloco G não é o encerramento do contrato com a MB, mas o primeiro passo para que isso aconteça. O procedimento depende, agora, de negociar uma solução para o estoque de garagens extras no Re-

sidencial Imprensa I, de equacionar o pagamento do empréstimo contraído com o Bradesco para financiar o acabamento do Bloco G, e do acerto dos saldos devedores cujas carteiras ainda não foram negociadas com terceiros.

Levando-se em conta a experiência de outras cooperativas, a auditoria externa da Coohaj calcula que tal acerto leva de três a seis meses após a entrega do último bloco (27 de abril).

Outro esclarecimento importante refere-se à devolução do saldo do Fundo de Reserva (Fuca). Acertadas todas as dívidas da cooperativa, referentes aos Residenciais Imprensa I e II, serão apuradas as eventuais sobras do empreendimento, incluindo o saldo do Fuca. É esse saldo que será devolvido aos cooperados, na proporção do valor de construção de suas unidades.

Cabe lembrar que diversas assembléias autorizaram a utilização do Fuca para cobrir despesas (cobertura das garagens do Residencial Imprensa I, por exemplo) que, de outra maneira, teriam que ser cobertas com taxas extras.

Caixa suspende liberação do FGTS para construção

A diretoria da Coohaj encaminhou correspondência aos cooperados informando que as liberações de recursos do FGTS durante a construção foram suspensas pela Caixa Econômica Federal a partir de junho.

A responsável pelo setor, Sidônia, da Agência JK, informou à cooperativa que, por falta de pessoal, a Caixa deixará de abrir novos processos para essa modalidade de liberação do FGTS. Sua previsão é que as atividades para esse tipo de solicitação voltem à normalidade no próximo ano. No entanto, as liberações após o habite-se-

continuam normalmente, assim como todos os processos iniciados no ano passado.

Como há muitos cooperados que necessitam da liberação do FGTS para quitar toda ou parte da parcela de reforço de acabamento, é preciso que outras providências sejam tomadas para evitar inadimplência.

Lamentavelmente, a Coohaj está impossibilitada de ajudar os cooperados nessa situação. Estamos abertos a discutir sugestões dos cooperados que puderem nos ajudar na retomada das liberações do FGTS para a construção, que consideramos um direito do trabalhador.



Festa junina

O Condomínio do Residencial Imprensa I promoveu uma festa junina no dia 16, com a participação de mais de 400 pessoas.

Notas

Café da manhã

No dia 19 de junho, a direção da Coohaj prestou uma pequena homenagem aos adesionistas de seus quatro estandes parceiros, oferecendo-lhes um café da manhã no fitness do Bloco A do Imprensa IV. Compareceram mais de 100 convidados, incluindo alguns engenheiros da MB. Durante o evento, comemorou-se a queima final do estoque de unidades da cooperativa, meta alcançada graças aos esforços de nossos parceiros.

Depósito identificado 1

Para facilitar as baixas das mensalidades, a Coohaj acaba de adotar o sistema do depósito identificado no Banco do Brasil, já tendo solicitado o mesmo procedimento ao Banco Real. Infelizmente, não será possível adotar o depósito identificado no BRB, que não dispõe do serviço. Ao fazer o depósito, o banco solicitará um código, que é o próprio nome do cooperado.

Depósito identificado 2

A auditoria externa da Coohaj informa que vários depósitos feitos por nossos cooperados, em especial, a partir do mês de maio não foram identificados, tendo ficado algumas parcelas em aberto. Solicitamos a todos os que fizeram seus pagamentos desta maneira, que encaminhem cópia de seus comprovantes ao financeiro, para que possamos efetuar a respectiva baixa.

Lista de discussão do Imprensa III

César Teixeira, do Imprensa III, está propondo a criação de uma lista de discussão dos cooperados daquele residencial no Yahoo! A idéia é oferecer uma ferramenta ágil para debate dos assuntos de interesse dos associados, antecipando o processo de socialização das famílias que vão conviver no mesmo condomínio. Para entrar na lista, mande uma mensagem para o seguinte endereço: res-imprensa3-subscribe@yahoooogrups.com.br

Academia

Assembléia geral do Condomínio do Imprensa I aprovou, no dia 23, a aquisição de equipamentos de ginástica Reebok/Johnson. A conta será de R\$ 198,00 por apartamento, a ser paga em três prestações.