



**Cooperativa Habitacional dos Jornalistas**

Brasília, 29 de outubro de 2007 - nº 115

# Estimativas de prazos

**É** inerente ao sistema cooperativista, quando do lançamento de um empreendimento imobiliário, trabalhar com um planejamento que projeta uma velocidade das adesões que por sua vez determina um fluxo de arrecadação financeira que resulta em um cronograma de entrega do(s) prédio(s) e unidades habitacionais.

O que já constitui uma grande evolução do modelo clássico de cooperativismo, quando primeiro se constituía o grupo completo, para então se formar uma poupança, adquirir o terreno e só então se iniciar a edificação, quando enfim se podia determinar o tempo necessário para concluir a obra.

O que, evidentemente, dilatava, e muito, o ciclo hoje praticado.

Esta margem de imprevisibilidade, ampla e didaticamente explanada a quantos se propõem a aderir à cooperativa, tem como reverso duas características por todos saudadas.

A inexistência de lucro por parte da cooperativa e de custos financeiros tornam o custo final do metro quadrado de construção expressivamente mais baixo do que o praticado pelas incorporadoras comerciais, o que é facilmente comprovável.

Entretanto, quando ocorre uma dilatação do prazo previsto originalmente, é gerado um clima de frustração, compreensível sem dúvida, mas que uma vez esclarecidas as causas é de se esperar obtenha a compreensão do grupo.



Foto: Renato Alves

## **Gabarito do Bloco B do Imprensa IV**

Até por que sempre é posta a alternativa de se evitar o atraso aumentando o fluxo financeiro, seja através da antecipação de pagamentos ou a captação de recursos no mercado financeiro, o que tende a gerar a necessidade de pagamentos adicionais, salvo nos casos em que a conclusão da obra está próxima.

Na outra ponta, temos um ciclo mínimo de tempo necessário para edificar um prédio sem perda de qualidade, em função de seu tamanho, independentemente da existência de provisão financeira.

Este é o quadro com que nos deparamos no momento e que deveremos debater e construir a melhor alter-

nativa para superar, nos próximos dias, em assembléia.

Temos delegação do coletivo dos cooperados para firmar contratos de financiamento imobiliário, desde que não determinem alteração de valor nos compromissos individualmente firmados por cada cooperado. Essa condição se torna, entretanto, difícil de alcançar para um prédio ainda não iniciado, considerando que nós todos, cooperados, só pagamos juros a partir do habite-se do bloco.

Juntos, temos certeza, saberemos encontrar os meios e condições para superar o momento que se nos apresenta.

*José d'Arrochela, presidente*

# As obras em Águas Claras

Fotos: Renato Alves

## RESIDENCIAL IMPRENSA III

**BLOCO A** – As vistorias dos apartamentos serão agendadas a partir do dia 17 de dezembro, começando pelo 18º andar até o 15º. Foi retirada a prancha (elevador de obra), para possibilitar a conclusão da fachada frontal. Os dois elevadores, social e de serviço, estão em funcionamento. Até o final de dezembro serão concluídos os serviços de acabamento da pintura interna e a conclusão das áreas comuns do térreo, incluindo o salão de festas.



**BLOCO B** – Prevista para o dia 30 de novembro a concretagem da laje do subsolo da projeção do bloco e parte da implantação (áreas comuns do térreo). A laje do térreo está prevista para meados de dezembro. A concretagem das lajes do subsolo e do térreo do complemento da implantação, onde ficará a entrada do condomínio, está prevista para meados de janeiro.



## RESIDENCIAL IMPRENSA IV

**BLOCO A** – Estão em andamento as soluções das pendências de entrega das áreas comuns. No dia 20 de novembro, a Caesb realizou vistoria no prédio para liberação dos hidrômetros individuais. O Consórcio ficou responsável pela instalação de um hidrômetro para as áreas comuns. O condomínio ficou responsável por recolher as chaves dos apartamentos não ocupados para permitir a vistoria da Caesb.

**BLOCO B** – Foi feita a terraplanagem da área onde o prédio será construído, com a delimitação das garagens subterrâneas. Foi programada para o dia 4 de dezembro a chegada da máquina que executar as estacas das fundações.



**ATENÇÃO** - No próximo dia 11, às 19h, no auditório do Sindicato dos Jornalistas, será realizada uma assembléia geral extraordinária dos Residenciais Imprensa III e IV para deliberar sobre os ajustes do cronograma de entrega das obras. Veja nota na página 3.

**BLOCO E** – Em andamento a execução do reboco interno e externo, serviço que deverá ser concluído até o dia 15 de janeiro. No começo de janeiro serão iniciados os trabalhos em cerâmica dos pisos e paredes. Foi concluída a instalação elétrica embutida e estão em fase final as instalações hidráulicas. Foram também concluídos os contrapisos dos apartamentos e está em execução a terraplanagem da área em que serão construídas as garagens.

Para lembrar: o vencimento da parcela de reforço de acabamento vence no dia 11 de janeiro.



**BLOCO F** – Foi iniciada a execução do nivelamento da área onde serão edificadas as vagas de garagem.



## 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](http://www.coohaj.org.br)

#### Paginação Eletrônica:

Technoarte Bureau e Fitolito Digital  
(por Paulo Henrique B. de Almeida)



# Licença-maternidade de seis meses é idéia de um cooperado nosso

O Projeto de Lei 281/05, que estende de quatro para seis meses a licença-maternidade foi concebido por um associado da Coohaj, o médico Dioclécio Campos Júnior.

A proposta foi lançada há dois anos por meio da campanha “Licença-maternidade: seis meses é melhor”, patrocinada pela Sociedade Brasileira de Pediatria, da qual Dioclécio, ex-secretário executivo do Ministério da Saúde, é o presidente. Depois foi apoiada pela Ordem dos Advogados do Brasil e, em seguida, apresentada na forma de projeto de lei pela senadora Patrícia Saboya (PDT-CE). Aprovado em caráter terminativo pela Comissão de Direitos Humanos do Senado Federal no dia 18 de outubro, o projeto agora está em tramitação na Câmara dos Deputados.

Segundo declarou Dioclécio ao jornal O Estado de S. Paulo, a aprovação do projeto pelo Senado “é uma vitória muito grande da sociedade brasileira”. Ele disse que o projeto foi idealizado para atender às necessidades do bebê nos primeiros seis meses de vida, período que “assegura a resolução da maior parte dos problemas da adaptação da criança com o mundo, desde a relação com a família à alimentação”.

Diferentemente do que muita gente pensa, o objetivo não foi o de garantir um tempo maior para o aleitamento materno. Dioclécio diz que “esse é apenas um dos componentes da maternidade”. Na verdade, o tempo mais elástico dedicado ao recém-

nascido “é necessário para estabelecer o vínculo afetivo entre mãe e filho, essencial para proporcionar às crianças os estímulos indispensáveis ao desenvolvimento emocional”.



**Dioclécio Campos Júnior: “vitória da sociedade”**

Segundo levantamento feito pela SBP, a proposta da licença-maternidade de seis meses já foi adotada por quase 60 municípios e seis Estados. Para evitar resistências, a extensão da licença será voluntária, tanto para o empregador como para a mãe. Os quatro meses iniciais da licença continuarão a ser pagos pela Previdência Social, e

os dois a mais pelas empresas, que poderão abater os gastos extras na declaração do imposto de renda.

Um levantamento feito pela SBP mostrou que o Sistema Único de Saúde (SUS) gasta cerca de R\$ 400 milhões por ano, só com internações de crianças de até um ano, vítimas de pneumonia. As estimativas feitas pela SBP e pelo gabinete da senadora Patrícia Saboya indicam que se todas as empresas instaladas no Brasil adotassem a licença-maternidade de seis meses, a renúncia fiscal atingiria cerca de R\$ 500 milhões. Pode-se deduzir, portanto, que a Previdência acabará economizando recursos, uma vez que, ao propiciar melhores cuidados às recém-nascidas, as empresas e as mães que aderirem ao programa contribuirão com a redução de internações.

Animado com a vitória parcial obtida até agora, Dioclécio já inaugurou uma nova frente de batalha, desta vez, para consolidar o conceito da “paternidade responsável”. Se o pai dedica mais tempo aos filhos, a qualidade de vida dos filhos será necessariamente maior, defende Dioclécio, ao discorrer sobre outro projeto de lei da senadora Patrícia Saboya, que estende a licença-paternidade de quatro para quinze dias.

Era de se esperar que idéias progressistas como essas saíssem da cabeça de uma pessoa como Dioclécio Campos Júnior, grande defensor do cooperativismo habitacional.

## Ajustes de cronograma

A direção da Coohaj convocará assembléia extraordinária dos cooperados dos Residenciais Imprensa III e IV para o dia 11 de dezembro, às 19h, no auditório do Sindicato dos Jornalistas. Na pauta, a discussão dos ajustes dos cronogramas de entrega dos blocos B do Imprensa III e dos blocos B, C, D e F do Imprensa IV. Conforme já foi comunicado pelo diretor da João Fortes Engenharia, Dario Clementino, o início das fundações do Bloco B-IV está previsto para o dia 4 de dezembro. Em condições normais (físicas e financeiras), a construção de um prédio de 19 andares leva em torno de 16 meses. E o intervalo entre o início de um bloco em relação a outro é de quatro meses no contrato. O novo cronograma, a ser proposto em conjunto com o Consórcio MB/João Fortes, será discutido na assembléia do dia 11.

## Fechamento do contrato

Em longa negociação mantida no dia 27 entre a Coohaj, o diretor da MB Engenharia, Marcelo Borba, e a diretora da Estrata Auditoria, Ana Maria, ficou acertado que a assembléia de fechamento do contrato para construção dos Residenciais Imprensa I e II será realizada no mês de fevereiro, antes, portanto, da assembléia geral anual da Coohaj, que ocorre em março. Já se pode afirmar, entretanto, que não há tempo hábil para negociar até fevereiro todas as garagens extras nem repassar os saldos devedores dos cooperados, especialmente os do Bloco G, que aderiram tardiamente ao projeto. Na prática, isso significa que não haverá recursos em caixa para proceder à devolução dos valores do fundo de reserva nem do fundo dos pioneiros. Ou seja, será necessário agendar a devolução desses valores à medida que as prestações restantes forem sendo recolhidas ao caixa da Coohaj.



## Nova gerente do Patrimônio da União discute o Lago Oeste

Os diretores da Coohaj foram recebidos em audiência, no dia 23 de novembro, pela nova titular da Gerência Regional do Patrimônio da União (GRPU), a ex-deputada Lúcia Carvalho, que tomou posse no cargo no dia 12.

Durante a reunião, discutiu-se o processo de regularização. Lúcia disse que ainda está tomando pé da situação, mas adiantou que pretende dar ao nosso caso o mesmo tratamento dispensado a outras glebas na região do Lago Azul. Isto é, deverá levar em conta a gleba formada pelo conjunto das 67 chácaras do condomínio e não cada uma delas separadamente.

A nova gerente informou também que só agora o Incra está tomando as providências para discriminar os projetos que vão da rua 11 até a rua



Os diretores da Coohaj com Lúcia Carvalho

20. Anteriormente, a cooperativa havia recebido a informação de que esse trabalho já estaria mais adiantado.

Nesta fase, a direção da Coohaj, juntamente com o síndico do condomínio, passará a acompanhar, na Câmara Legislativa, a tramitação do projeto de lei que aprovará o novo Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT). É esse plano que define a destinação e os usos dos terrenos, na zona urbana e na zona rural do Distrito Federal.

### Pacote de telefonia

Depois de aumentar em dez metros a torre da Internet, ampliando a área de cobertura, a firma responsável pelo serviço está oferecendo o seguinte pacote de telefonia via Internet: **Interfone** - Com a instalação de uma antena e uma caixinha em casa, o condomínio poderá ligar para os outros usuários a custo zero. Se o sistema for adotado, será instalado um terminal deste tipo na portaria. O serviço será extensivo a todos os usuários do sistema no Lago Oeste a custo zero. **Telefone fixo** - Para chamadas urbanas e interurbanas e internacionais, a preços competitivos. **Internet** - A partir da mesma base, com o pagamento de uma mensalidade. **Vigilância** - O mesmo kit de Internet pode ser usado para a instalação de câmaras de segurança em vários pontos do condomínio, inclusive nas casas, individualmente.

O condomínio solicitou à empresa um orçamento do pacote para discussão com os moradores.

### Recadastramento

A uma semana do final de novembro, os números do recadastramento eram bastante preocupantes. Até o dia 28, apenas 41% dos cooperados haviam comparecido à Coohaj para atualizar seus dados, assinar o ato cooperativo e botar em dia as mensalidades. Os demais sequer haviam respondido à convocação por carta, email ou telefone. A

direção da Coohaj e o síndico do Condomínio deverão deliberar nos próximos dias a possibilidade de adiar o prazo do recadastramento. Se a proposta passar, já há um consenso sobre a necessidade de sanções rígidas imediatas para quem não atender à convocação. Os inadimplentes, no entanto, já serão sancionados nos termos do Estatuto.

### Infiltrações do Imprensa I

Em resposta à solicitação do síndico do Imprensa I, Ronaib Costa, a direção da Coohaj e da MB Engenharia encarregaram o engenheiro fiscal João del Frari e a engenheira Maryna para propor soluções às infiltrações verificadas nos túneis das garagens. Um dos problemas, segundo Ronaib, seria o subdimensionamento das caixas de águas pluviais. A MB Engenharia considera que as caixas estão de acordo com o projeto da obra. Mas isso também será avaliado.



Foto: Renato Alves

### Idéias para um projeto

O presidente da Coohaj recebeu uma carta do cooperado José Augusto Xavier, acompanhada do portfólio de um novo bairro residencial a ser construído na Barra da Tijuca no Rio de Janeiro. Xavier acha que a proposta - que foi encaminhada ao síndico e ao Conselho Consultivo - pode inspirar um projeto para o nosso condomínio. A seguir, trecho da carta:

“Seu conceito de cidade-jardim, moderno, contemporâneo tem muito a ver (vale sonhar!) com o nosso projeto. Inclui espaços para educação, saúde, comércio, espaços multiculturais e religioso (ecumênico), paisagismo etc. Estive lá e vi a maquete, o detalhamento do projeto e o local onde será construído o novo bairro. Entusiasmei-me e creio ser possível e viável a idéia aí no nosso Lago Oeste. Sonhar é possível! Atenciosamente, José Augusto M. Xavier”.