

Oportunidade, dinheiro mais barato

Estamos vivendo um momento bastante peculiar em nossa economia. O custo do dinheiro está ficando mais barato, ou, melhor dizendo, menos caro.

O fato tem gerado múltiplos efeitos, como forte aceleração de demanda em vários setores da economia, com destaque para o crédito imobiliário que nos diz respeito diretamente.

Alguns especialistas já ousam prever que o Brasil possa vir a perder o título de campeão mundial de maiores juros praticados. Bela vitória.

Na contramão, assistimos à exaustão do modelo de autofinanciamento do imóvel até então praticado pelas cooperativas habitacionais cujos planos de parcelamento em 72

meses não subsistem diante de sedutoras ofertas para pagamento em inacreditáveis 300 parcelas, ou 25 anos.

Além de verdadeira corrida dos grandes incorporadores por terrenos edificáveis, gerando expressiva valorização dos preços, com impacto no custo final da habitação.

Ao transportar esse cenário para a realidade dos nossos contratos de em-

preitada global de construção nos departamentos com um paradoxo: em princípio, sai mais barato para nós cooperados, a partir do habite-se do Bloco, quitar o saldo devedor com a Cooperativa utili-

Na competitiva e acirrada disputa dos bancos pela colocação do crédito imobiliário, já são frequentes as taxas de um só dígito anual, podendo chegar a até 8,5 %.

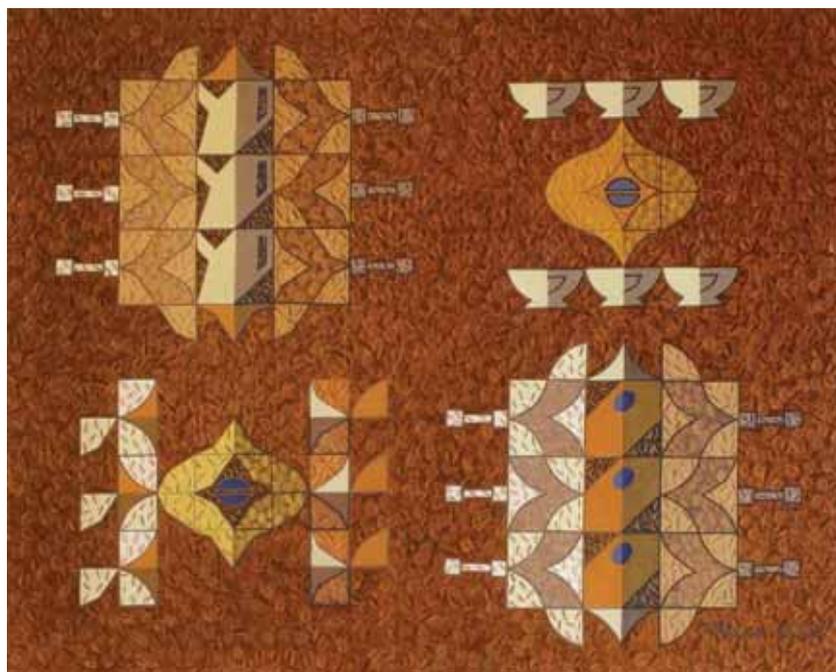
Ao final, todos ganham: os cooperados que optarem pelo financiamento porque pagarão menos do que se mantiverem os planos de pagamento atuais, os cooperados dos blocos ainda não entregues se beneficiam com a aceleração do ritmo das obras em decorrência do ingresso dos recursos antecipados pelos que quitarem as suas unidades, e, evidentemente, a cooperativa, que atingirá mais rapidamente a conclusão e entrega dos seis prédios restantes.

Mas, é fundamental reafirmar que a de-

cisão é livre e soberana de cada cooperado.

PS - Nos próximos meses estaremos divulgando neste espaço as obras de arte vencedoras do concurso promovido pela Coohaj, e que serão expostas nos Blocos dos Residenciais Imprensa III e IV.

José d'Arrochela, presidente



Café do Brasil - J Nasce

zando o crédito imobiliário hoje abundante e relativamente barato. Podendo, se desejarmos, estender o prazo de pagamento para até quinze anos.

Isso porque, como é do conhecimento de todos, o saldo devedor de nossos planos de pagamento passa a ter a incidência de juros de 1% ao mês, além da atualização pelo INCC, a partir do habite-se do bloco.

As obras em Águas Claras

Fotos: Luiz Antônio

RESIDENCIAL IMPRENSA III

BLOCO A – Em execução a guarita, o nicho para o container de lixo, a entrada provisória para pedestres e a continuidade do reaterro. Leia na página 4 nota sobre reunião dos cooperados com os engenheiros do Consórcio e a direção da Coohaj.



BLOCO B – A concretagem da primeira laje do pavimento-tipo foi programada para o final de março. A partir de abril serão executadas três lajes por mês.



Saiu a CND do Bloco A-IV

No dia 18, a Secretaria da Receita Federal finalmente liberou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros (CND) do Bloco A-IV. O documento, emitido sete meses após a liberação da carta de habite-se, é uma condição para a averbação da obra no Cartório de Registro de Imóveis, permitindo o saque de saldos do FGTS e o desembolso de empréstimos bancários para os interessados.

Despesas cartoriais

Com a obtenção do habite-se do Bloco A do Imprensa IV, a Cooperativa providenciou a sua averbação no Cartório de Registro de Imóveis, bem como o registro da Convenção e da instituição do Condomínio. O custo total dessas providências, dividido em quatro parcelas, foi de R\$ 306.671,58, que deverá ser repassado para os 416 cooperados do empreendimento, em seis parcelas, a partir de maio.

RESIDENCIAL IMPRENSA IV

BLOCO A – No dia 18 foi emitida a CND do INSS. Ainda está pendente o recebimento definitivo das áreas comuns.

BLOCO B – Em execução a concretagem dos blocos de fundação, com previsão até o final do mês da conclusão de 30% dessa etapa da obra.

BLOCO E – Em fase final o reboco externo e as alvenarias do térreo. Em andamento a pintura e a moldura das fachadas, o forro de gesso do mezanino, a colocação das bancadas de granito e a instalação dos disjuntores elétricos. Até o final do mês estarão concluídos os pisos e paredes das áreas molhadas (cozinhas e banheiros). Já chegaram as portas internas de madeira, os dois elevadores sociais e as cerâmicas Eliane, que foram trocadas por defeitos na primeira partida.



Bloco B-IV escolhe plantas

Até às 18h do dia 18 de abril os cooperados do Bloco B do Residencial Imprensa IV poderão escolher a planta de sua preferência na sede da Coohaj. Há quatro plantas disponíveis, a original e mais três, todas elas impressas no caderno técnico que o cooperado recebeu.



EMBARGO – A Gerência Regional do Patrimônio da União embargou, nos dias 19 e 20, obras em residências das Quadra 11 e 13. Lembramos que continua vigorando a proibição de obras no Condomínio.

HIDRÔMETROS – Para facilitar a leitura dos hidrômetros das residências, o Condomínio começou a deslocar os aparelhos para fora dos lotes.

SEGURANÇA – Para evitar furtos como o que aconteceu recentemente, está na hora de acelerar a implantação do sistema de comunicação das residências com a guarita, com a máxima adesão dos moradores ao sistema de interfone. Quanto mais adesões, menor será o preço para todos.

CAPOEIRA – As aulas de capoeira continuam sendo realizadas aos sábados, a partir das 14 h, sem custos para os frequentadores.

COLABORAÇÃO – Nossos funcionários colaboraram com a Asproeste na operação tapa-buraco da rua 19. A Asproeste forneceu um caminhão de brita.

PÉ NO FREIO – É preciso respeitar a velocidade de 30 Km/h dentro do Condomínio, uma questão de segurança e tranquilidade para todos.

RECADASTRAMENTO – Mesmo com o prazo estourado, a Coohaj continua fazendo o recadastramento dos cooperados do Condomínio. Para assinar a atualização do ato cooperativo procure a atendente Débora.

CONSELHO CONSULTIVO – A reunião do Conselho Consultivo continua a ser realizada no último sábado do mês, a partir das 15h, no Galpão. O encontro é aberto a todos os cooperados do Condomínio.

Diretoria esclarece dúvidas do Imprensa III

A direção da Coohaj reuniu-se no dia 15 com os cooperados do Bloco A do Residencial Imprensa III para discutir e esclarecer pendências da entrega do edifício.

Os engenheiros do Consórcio MB Engenharia/ João Fortes Engenharia estimaram que o habite-se deverá ser liberado por volta do dia 11 de abril, a depender da conclusão das vistorias do Corpo de Bombeiros e da CEB.

Ficou acertado que a entrega das áreas comuns seria feita em duas etapas até o final de março. Em primeiro lugar, a entrega das escadas e corredores do primeiro ao 18º pavimento-tipo. Na segunda etapa, a liberação do térreo e das garagens.



Subestação elétrica do Imprensa III

Foram também estabelecidos os procedimentos para a entrega das garagens, com o compromisso do Consórcio de disponibilizar pelo menos uma vaga por apartamento. Alguns dias depois da reunião, o Consórcio informou que ampliaria o número de garagens a serem entregues.

O presidente da Coohaj, José d'Arrochela esclareceu dúvidas sobre as regras para a entrega dos apartamentos. Grande parte das dúvidas tinham a ver com os financiamentos bancários que, segundo explicou d'Arrochela, pode ser obtido em diversos bancos, não apenas junto ao Unibanco. (A respeito deste assunto, leia o Editorial).

Com relação à data de entrega do Bloco B, os engenheiros do Consórcio informaram que continuam trabalhando com a previsão de janeiro de 2009.

A primeira laje de pavimento-tipo foi programada para o dia 31 de março. A partir de abril, deverão ser concretadas três lajes por mês.

MB Engenharia é vendida para a Brascan

A MB Engenharia, responsável pela construção dos empreendimentos da Coohaj, acaba de ser vendida para a Brascan Residential Properties (BRP) braço imobiliário do grupo Brascan, que atua no Brasil há mais de cem anos.

A Brascan, por sua vez, é uma subsidiária integral do gigantesco conglomerado canadense Brookfield Asset Management Inc., que administra mais de US\$2 bilhões em ativos de incorporação imobiliária residencial no Canadá e nos Estados Unidos.



A operação deverá ser concluída até o próximo dia 4 de abril, após a comunicação do fato relevante pela Brascan a seus acionistas, na forma legal.

Nicholas Reade, presidente do Conselho da BRP, afirmou que a

MB Engenharia manterá as suas atividades, e que os diretores Maia e Borba serão mantidos na gestão da empresa. E acrescentou: "Estamos comprando não apenas a empresa, mas também capacidade de gestão e planos de negócios".

Reade informou também que a Brascan dispõe de R\$ 230 milhões para a compra de terrenos e empresas. Assim, a chegada da Brascan, altamente capitalizada, poderá agilizar os negócios em andamento.

Helionei Adorno, gerente do contrato da MB com o Coohaj para os Residencial Imprensa I e II, em fase de encerramento, declarou que a venda da MB não muda absolutamente nada na relação com os clientes e fornecedores da empresa.

A nossa assessoria jurídica já estuda e avalia as possíveis repercussões em nossos dois contratos com a MB Engenharia.

FGTS durante a obra

A liberação do FGTS durante a obra depende de um complicado processo na Caixa Econômica Federal. A Coohaj negociou o seguinte procedimento: a Gerência Regional da Caixa centralizará os documentos de cada empreendimento, mas os cooperados poderão dar entrada aos seus processos em qualquer agência da Caixa.

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:

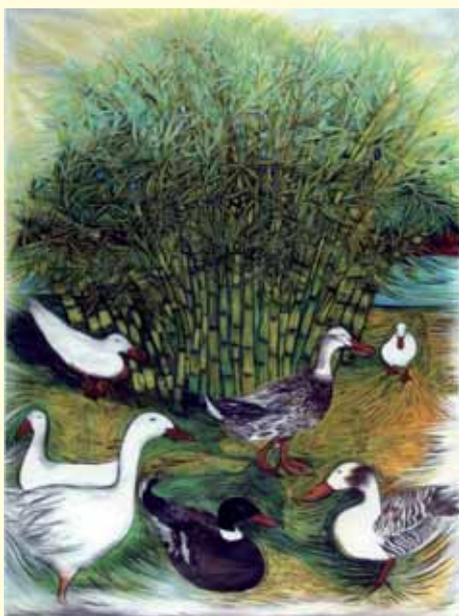
Technoarte Bureau e Fotolito Digital

(por Paulo Henrique B. de Almeida)

Segundo concurso de arte foi um sucesso

No dia 27 de fevereiro, a Coohaj divulgou o resultado do 2º Concurso de Obras de Arte que promoveu para adquirir as obras de arte que serão expostas no hall de entrada dos Blocos A e B do Residencial Imprensa III e dos Blocos B, C, D, E e F do Imprensa IV.

A Comissão de Premiação, formada pelos artistas plásticos Nelson Maravalhas e Renata Azambuja, e pelo diretor financeiro da Coohaj, Romário Schettino, escolheu os sete artistas que receberam o prêmio-aquisição no valor de R\$ 2 mil.



Uma tarde no parque, de Cristina Meirelles

Diferentemente da primeira edição do concurso, promovida em 2003, todas as obras selecionadas desta vez são pinturas.

Os trabalhos premiados são assinados por Christina Meirelles, Hermínia Metzler, Malu Perlingeiro, Naura Timm, J Nasce, Osvaldo Góes e Sheila Tapajós.

O concurso, que atendeu ao disposto na Lei nº 2.365, de 4 de maio de 1999, democratiza a escolha das obras de arte, item obrigatório para a concessão do habite-se a ser emitido pela Administração de Águas Claras.

CEB devolve dinheiro da subestação

Finalmente, a CEB depositou na conta da Coohaj os valores devidos a título de ressarcimento pelas despesas do Residencial Imprensa II com a construção da subestação de energia elétrica.

Como foi decidido em assembléia, a taxa extra foi paga em 14 parcelas, com a inclusão da cobrança dos serviços de esgoto e águas pluviais, que, obviamente, não será ressarcida. A grande maioria dos cooperados pagou as 14 parcelas, outros não. Por isso, o ressarcimento será proporcional ao valor desembolsado.

O valor original da despesa com a subestação, R\$ 173.207,57,

foi corrigido pela CEB para os R\$ 201.429,00 depositados. Portanto, cada cooperado receberá de volta o que pagou para custear despesas de responsabilidade da CEB, deduzidos eventuais débitos com a Coohaj. Aquele que desejar antecipar dívidas vincendas também poderá fazê-lo, bastando para tanto assinar termo de autorização na sede da Coohaj.

A situação é semelhante no Residencial Imprensa I, mas a Coohaj ainda não conseguiu o ressarcimento dos valores que foram cobertos pelo Fundo de Reserva. O jurídico está empenhado em resolver a questão o mais rápido possível.

Página eletrônica

A diretoria da Coohaj recebeu de um grupo de cooperados do Imprensa IV sugestões para aperfeiçoar a página da cooperativa na Internet. Algumas delas, como o espaço para negociações de unidades entre os cooperados, já estavam operacionais.

Outras, como a divulgação do cronograma físico das obras de todos os blocos do empreendimentos, serão adotadas oportunamente.

Anúncios no site

Os cooperados interessados em permutar suas unidades com outros cooperados podem anunciar essa intenção na seção de anúncios da área restrita da página da Coohaj. Basta encaminhar o texto para o email da Coohaj, aos cuidados do diretor administrativo.

Extratos por email

Os cooperados interessados em receber por email os extratos mensais de seus planos de pagamento devem manifestar tal intenção por carta ou email à Coohaj.

Atraso da auditoria

Conforme já divulgado, a Coohaj vem se defrontando com um crônico atraso na entrega dos relatórios mensais por parte da empresa de auditoria Estrata.

O Conselho Fiscal, em reunião no dia 5 de março, declarou que os relatórios da auditoria constituem peça técnica imprescindível para a

prestação de contas do exercício de 2007. Assim, a Cooperativa lamenta informar que, pela primeira vez em 18 anos de atividades, deixará de convocar a sua Assembléia Ordinária no mês de março.

A nova data será marcada tão logo a Estrata cumpra seus compromissos contratuais.