



Cooperativa Habitacional dos Jornalistas

Brasília, 25 de novembro de 2008 - nº 127

Vamos à Caixa

Após 20 anos de impedimento, as cooperativas habitacionais voltam a ter acesso ao crédito imobiliário. Suspenso abruptamente, a impossibilidade de obter o financiamento abortou dezenas de projetos, entre os quais o da nossa cooperativa, que tinha como certo o financiamento da Caixa Econômica Federal para a edificação nos seis lotes adquiridos em Águas Claras da Terracap em 1993. A falta de crédito determinou o desenvolvimento do modelo de autofinanciamento, fundamental para a consolidação do bairro de Águas Claras graças às cooperativas habitacionais. À medida que o crédito imobiliário para as construtoras e incorporadoras privadas foi aumentando e, sobretudo, se tornando mais barato, o autofinanciamento foi se exaurindo e passou a caminhar para a inviabilidade.

As cooperativas passaram então a reivindicar de forma incisiva a volta do crédito imobiliário para o cooperativismo, sem o que a sua sobrevivência ficaria seriamente ameaçada e comprometeria o relevante papel que desempenham na luta pela superação do gigantesco déficit habitacional brasileiro nos diversos segmentos sociais.

Finalmente, este mês foi anunciado o produto financiamento imobiliário às cooperativas habitacionais, patrocinado pela Caixa Econômica Federal, o que abre novos horizontes para a continuidade e expansão das atividades do cooperativismo. A etapa piloto aprovada prevê o financiamento de 50 mil unidades habitacionais



Projeto da sala de estar do Residencial Imprensa 5

em Brasília e nos diversos Estados.

Ainda não é o ideal, já que o acesso ao crédito hoje só será possível em parceria com a construtora, capaz de apresentar as garantias exigidas pelos padrões vigentes, mas nos devolve o papel de protagonistas de todo o processo, sobretudo a gestão conjunta dos recursos do crédito imobiliário, fator de tranquilidade para o conjunto dos cooperados.

Dessa forma, os novos lançamentos da Coohaj, a começar pelos Residencial Imprensa 5, em Samambaia, e Imprensa 6, no Gama, deverão contar com o financiamento habitacional da Caixa, com juros acessíveis e possibilidade de financiamento em até 30 anos. Entretanto,

manteremos uma cota para os interessados no autofinanciamento, que tem sido a nossa marca registrada.

Por outro lado, já iniciamos os estudos para estender a possibilidade de financiamento pela Caixa para a conclusão do Residencial Imprensa IV, garantindo os prazos de entrega, além de viabilizar a dilação do prazo de pagamento para os cooperados interessados.

Para o sucesso que ora comemoramos foi decisiva a atuação da coordenação do ramo habitacional da Frente Parlamentar do Cooperativismo e da Confederação das Cooperativas Habitacionais (Confhab).

José d'Arrochela, presidente.

As obras em Águas Claras

Fotos: Luiz Antonio

Imprensa III

BLOCO B – Finalizada a estrutura de concreto com a execução das paredes laterais e a tampa do reservatório superior. Para o dia 28 foi programada a festa da cumeeira, com um churrasco de confraternização com os operários. Até o recesso de Natal está prevista a conclusão das alvenarias e dos contrapisos. Os rebocos internos e externos serão iniciados em janeiro.



Imprensa IV

BLOCO B - Devido à dificuldade de locar o máquina helicoidal, o Consórcio decidiu que as 55 estacas restantes serão pré-moldadas, tendo agendado o início do serviço para a última semana do mês.

BLOCO F - Foram concluídos com sucesso os testes das estacas pré-moldadas com o cravamento de 30 estacas. No dia 24 chegaram mais 38 estacas para a continuidade do serviço.



BLOCOS C e D

Gabaritos do Bloco D (à esquerda) e do Bloco C (no centro). Os projetos das fundações do Bloco C foram concluídos, aguardando-se para breve o início da execução das estacas, que também serão pré-moldadas. Quanto ao Bloco D, depois do aterro, o terreno foi gabaritado para a edificação do prédio. O cálculo estrutural está sendo elaborado para a execução do estaqueamento.

Entrevista

Colhemos o que plantamos

Há um ano e seis meses na condição de síndico do Condomínio Palmas do Lago Oeste, uma das principais dificuldades enfrentadas por Luiz Antônio Ribeiro foi a falta de interesse dos cooperados em participar mais ativamente da definição dos rumos do projeto. Diante das visíveis melhorias introduzidas no condomínio, e das perspectivas cada vez mais concretas de regularização das chácaras da Coohaj, já se nota uma mudança no comportamento dos cooperados, comprovando o velho ditado segundo o qual a gente colhe o que planta.

Quais foram as principais dificuldades que você enfrentou na sua gestão?

Pela ordem, a falta de participação dos cooperados, a falta de participação dos membros do Conselho Consultivo e a constante falta d'água. O resultado das duas primeiras dificuldades é que as decisões da direção acabam sendo tomadas de maneira isolada. Em compensação houve uma maior participação dos funcionários, que não medem esforços para nos ajudar.

Já íamos lhe perguntar quais foram as maiores facilidades...



Luiz Antonio

Pois é, foi a dedicação dos funcionários, a vontade deles de melhorar a cara do condomínio. Hoje temos um condomínio limpo, com a sede revitalizada e com a melhoria da segurança.

Como você conseguiu mobilizar os funcionários?

Eles reclamavam muito da falta de diálogo. Passamos a conversar mais com eles, inclusive trabalhando a sua auto-estima. Hoje eles trabalham uniformizados, têm ferramentas novas e as suas casas foram reformadas, em regime de mutirão – o condomínio entrou com os materiais e eles com a mão-de-obra.

Quais foram as principais conquistas até agora?

A principal foi a regularização da distribuição da água para todos. Antes, a água ia para poucos, para os moradores da parte baixa do condomínio, que é a parte ímpar. Depois que passamos a controlar a distribuição com a instalação de registros, foi possível mandar a água para as residências do lado alto do condomínio, o lado par. Além disso, passamos a evitar o desperdício. Enquanto alguns moradores passavam sede, havia algumas pessoas irrigando suas hortas com a água do condomínio.

Cite por favor as outras conquistas.

A recuperação das instalações do Salão de MultiUso, com pintura nova, rede elétrica, criação de uma sala para reuniões e iluminação externa. A revitalização da churrasqueira, que é o nosso cartão de visita, com a colocação de onze mesas de concreto com quatro bancos cada uma. A criação do parquinho para as crianças, com a compra de alguns equipamentos e o recebimento em doação de outros. A organização da roçagem em todo o condomínio, com a cobrança de uma taxa de cada condômino. Antigamente, esse serviço só era executado quando o cooperado se dispunha a fazê-lo, e muitas vezes pessoas mal-intencionadas se escondiam no matagal. O resultado é que agora o condomínio está limpo, garantindo maior tranquilidade e segurança para os moradores. Outra obra importante foi a recuperação da via principal, que foi totalmente iluminada e que foi encascalhada com fresa, diminuindo a poeira na época da seca e a lama, na época da chuva. Outra iniciativa muito importante foi a organização da festa junina, com uma boa participação dos moradores e dos vizinhos, e com a participação da quadrilha da Escola do Lago Oeste. O nosso condomínio está agora mais integrado à comunidade local.

Por falar nisso, como está a imagem de nosso condomínio?

A comunidade respeita o nosso condomínio, tanto pela organização como pela recuperação ambiental que promovemos, com o plantio de árvores nativas do cerrado e com a preservação das minas d'água existentes em nossas chácaras.

Quais são as suas expectativas quanto à regularização?

Eu acho que está demorando demais a definição dos critérios da regularização por parte do poder público. Mas a minha expectativa é que essas regras sejam logo definidas e que até o final do governo Lula o nosso condomínio esteja regularizado.

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 André Filho)



Assembléia Geral: os avanços são visíveis

Lago Oeste aprova medidas duras

Assembléia Geral do Condomínio Palmas do Lago Oeste, realizada no dia 22, aprovou medidas duras para aumentar as receitas do projeto e ampliar as garantias da regularização.

Uma delas é dar início ao desligamento dos cooperados inadimplentes contumazes e reforçar a cobrança dos demais. A outra foi a autorização à diretoria da Coohaj para usar até 30% do Fundo da Rede Elétrica para custear despesas com obras e com providências administrativas inadiáveis, como a eliminação de associados.

No início da assembléia, o presidente da Coohaj, José d'Arrochela, deu um informe sobre as reuniões do grupo de trabalho criado pelo convênio firmado entre a Gerência Regional do Patrimônio da União e a Asproeste, que vai definir os parâmetros da legalização. O informe foi complementado por Iraê Sassi, membro do Conselho Consultivo. Duas definições que parecem ser firmes é a modalidade da alienação dos terrenos, o aforamento, pelo qual a União manterá uma porcentagem do domínio sobre as chácaras, e a outra é a manutenção do atual status daquela área como zona rural de uso controlado, com o módulo mínimo de dois hectares. Não há, porém, qualquer certeza de prazos para o final do processo, a não ser uma recente declaração da gerente regional, Lúcia Carvalho, segundo a qual a regularização será efetivada até o final do governo Lula.

No terceiro item da pauta, o síndico Luiz Antônio Ribeiro apresentou o relatório de sua gestão, que já completou um ano

e meio. As principais conquistas desse período estão descritas na entrevista publicada na página 3 deste boletim.

A prestação de contas do projeto foi apresentada pela diretoria da Coohaj e homologada pelos presentes, levando-se em conta que uma parte das despesas não pôde ser coberta apenas com a taxa de suporte administrativo do condomínio, o que obrigou a um "empréstimo" a outras rubricas, ad referendum da assembléia. Até por isso, a assembléia aprovou por unanimidade a proposta da diretoria da cooperativa de utilização provisória de até 30% do Fundo da Rede Elétrica em obras e despesas administrativas. Na assembléia geral do próximo ano a situação será reavaliada.

A diretoria apresentou ainda um balanço do recadastramento dos cooperados, determinado pela assembléia do ano passado. A iniciativa foi considerada um sucesso, pois atingiu 70% dos associados, mas foi lembrado que os demais 30% estão obrigados a fazerem o recadastramento e a assinarem o ato cooperativo sob pena de sanções, que podem chegar até à eliminação dos que não cumprirem a obrigação, nos termos do artigo 18 do Estatuto.



Notas

■ Segundo sorteio contempla dez pioneiros

Com a presença de 11 cooperados, realizou-se no dia 20 o segundo sorteio do Fundo dos Pioneiros. Foram contemplados os seguintes dez cooperados: Ana Maria Dubeux Costa, Antônio Carlos Paulino de Queiroz, Clênia Serra Martins da Cunha, Edmilson Leitão da Silva, Francisco Inácio de Almeida, Gler de Fátima Silva, Maria da Consolação Silveira Teles, Maria Emília Magalhães, Renato Batista Obliziner e Rodrigo de Freitas Ribeiro Leitão.

Até agora já foram sorteados 22 cooperados que têm direito ao Fundo da Fração Ideal dos Residenciais Imprensa I e II.

Os sorteios dos pioneiros são realizados de dois em dois meses, para ressarcir pelo menos três cooperados por vez, a depender da arrecadação no período. Mas os pioneiros podem ser ressarcidos fora do sorteio se optarem pela aquisição de garagens extras ou pela transferência de seus créditos para outros empreendimentos da Coohaj.

■ Recesso corrido

Pelo fato de os dias 26 de dezembro e 2 de janeiro ficarem impresados entre o feriado e o sábado, a administração da Coohaj entrará em recesso corrido ao meio-dia de 24 de dezembro, retornando às atividades normais no dia 5 de janeiro. Por isso, não deixe assuntos pendentes para o final do ano!

■ Boletos e depósitos

Os cooperados dos Residenciais Imprensa III e IV que, por razões de urgência, precisam fazer seus pagamentos por meio de depósitos bancários, devem obrigatoriamente fazê-lo apenas na conta 6043-7 da Agência 4037-1 do Banco do Brasil. As outras contas bancárias da Coohaj não podem mais receber depósitos daqueles dois empreendimentos.

■ Reajuste do seguro

O seguro obrigatório que mantemos com a Icatu Hartford, para quitação do saldo devedor dos cooperados em caso de morte, invalidez permanente por acidente e invalidez permanente por doença, foi renovado no dia 31 de outubro por mais um ano.

A taxa mensal, que era de 0,2702 por mil foi reajustada para 0,3774 por mil, porque o índice de sinistralidade atingiu 64%. Tivemos dois casos de sinistro, um de morte e um de invalidez por doença.