

## Contingências do novo financiamento

Como já foi amplamente divulgado, a Coohaj juntamente com a MB Engenharia vem buscando financiamento para antecipar ao máximo a conclusão dos 4 Blocos restantes do Residencial IV.

Segundo o diretor da MB Marcelo Borba os entendimentos com o Bradesco, instituição escolhida pela Brascan, que será a tomadora do empréstimo, estão bem adiantados e é possível que o contrato esteja concluído em setembro.

Nesse momento, deverá ser submetido à aprovação da assembléia. Só para recordar, no momento o que temos aprovado é a autorização para contrair empréstimos desde que não onerem os contratos firmados por cada um dos cooperados.

No caso do financiamento Unibanco, para o Bloco E do Residencial Imprensa IV e os Blocos A e B do Residencial Imprensa III, os juros referentes às liberações financeiras anteriores ao habite-se não são pagos pelos cooperados, devendo ser compensados pelos juros de 1% cobrados após o habite-se.

Potencialmente, se um número muito expressivo de cooperados quitarem suas unidades antes da incidência dos juros previstos no Ato Cooperativo, podemos vir a ter problemas para arcar com os custos do financiamento Unibanco.

O que pode parecer contraditório já que a antecipação de receitas é sempre muito bem-vinda

e contribui para a aceleração das obras, além do que a quitação antecipada parece ser atrativa do ponto de vista financeiro para os cooperados, que conseguem no financiamento imobiliário hoje disponível taxas menores do que as previstas no Ato Cooperativo.

O problema, então, é que o cooperado, no caso de quitar com financiamento bancário pessoal, paga juros apenas após o habite-se, não à Coohaj mas diretamente à instituição financeira. Dessa forma, os juros das liberações financeiras, que incidem a partir do momento do crédito dos valores de medição aprovados, ficam sem cobertura.

Uma das alternativas a serem avaliadas por todos nós, para evitar surpresas, é pagarmos os juros, ou assumirmos de pagá-los, na medida em que forem devidos, com a evidente compensação no impacto financeiro do saldo devedor pós habite-se.

Uma outra variável a ser considerada é a da utilização de recursos dos Blocos ainda não concluídos para a antecipação da entrega dos Blocos já habitados.

Mantemos como horizonte-meta a entrega dos quatro prédios restantes até dezembro do próximo ano, caso seja viabilizado o financiamento.

Estas questões estão sendo levantadas neste momento para que tenhamos tempo de refletir, propor e deliberar no momento adequado tendo como alvo primordial encontrar a equidade entre todos, sem prejuízos nem lucros para quem quer que seja, já que somos, igualmente, os protagonistas de mais esta experiência exitosa.

*José d'Arrochela, presidente*

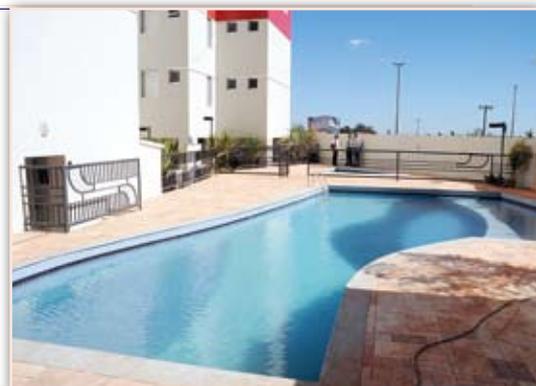


## As obras em Águas Claras e Samambaia

### ■ IMPRENSA III

**BLOCO B** – Depois da liberação do habite-se no dia 10, já foram vistoriados 57 apartamentos, dos quais 34 foram aceitos definitivamente pelos coopera-

dos. A comissão de recebimento das obras já vistoriou o sub-solo das garagens, ficando agendada para o último sábado do mês a vistoria das áreas comuns.



### ■ IMPRENSA IV

**BLOCO B** - Em agosto foram concluídas a estrutura de concreto e as alvenarias. Estão em andamento os contrapisos, o gesso-cola e as instalações de gás, hidrossanitárias e elétricas. Foi também iniciado o reboco interno. Previstos para setembro o início do reboco externo e a conclusão da colocação dos guarda-corpos das sacadas.



**BLOCO D** – Neste mês foram executados 75% dos blocos de fundação, estando programada para setembro a conclusão desse serviço. Também está previsto o início das obras de estrutura do prédio.

Fotos: Luiz Antônio



**BLOCO C** – Programada para o dia 31 a execução da segunda laje (a primeira do pavimento-tipo). Em seguida, o escritório de administração da obra será transferido para este bloco.

**BLOCO F** – Atingida a 17ª laje da estrutura. Estão em execução as alvenarias (já atingindo o 13º pavimento) e as prumadas hidrossanitárias.

Para o final de setembro está programada a execução da última laje e, para outubro, a finalização da estrutura de concreto com a edificação da casa de máquinas e do reservatório superior.



### IMPLANTAÇÃO

Em agosto foi executada a junta L das garagens e as fundações da junta H. Para setembro está programada a execução da laje da junta P.

### ■ IMPRENSA V

Em agosto foram concluídas as fundações e executados os pilares da cortina de contenção. Para setembro está programada a execução dos pilares e a primeira laje do sub-solo da projeção do prédio.



# Unir para avançar!

**D**esde janeiro de 2009 à frente da Associação dos Produtores Rurais do Lago Oeste (Asproeste), Wilson Antônio Auerswald tem buscado o que chama de “soluções objetivas” para os problemas da região. O principal deles é a própria regularização da área, encalacrada há anos. Com a aprovação da contratação da firma Greentec para fazer o EIA-RIMA nos próximos seis meses, Wilson colheu sua primeira grande vitória, pois este é o passo realmente decisivo para que a Gerência do Patrimônio da União (GRPU) possa encaminhar o projeto da regularização. Objetividade é uma qualidade da profissão de Wilson. Engenheiro civil especializado em recursos hídricos e saneamento básico, ele iniciou a carreira em 1977 na Universidade da Paraíba. Dois anos depois foi para a Universidade Federal do Mato Grosso, de onde veio para trabalhar no Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq). Acabou ficando em Brasília, adquirindo uma chácara no Lago Oeste em 1986. Ali pretende produzir frutas para o mercado, dentro de dois anos. Nesta entrevista, Wilson Antônio Auerswald conta quais são as suas metas e comenta os avanços que vislumbra para a regularização do Lago Oeste.

Laiz Antônio



**A aprovação da contratação da Greentec para fazer o EIA-RIMA foi um passo importante na regularização do Lago Oeste. E agora?**

A Asproeste assinou com a GRPU, em 2005, um convênio em que se estipulou a ideia de congregar um grupo de trabalho, envolvendo órgãos ambientais, no sentido de buscar alternativas para a regularização do Lago Oeste. Esse comitê tem o propósito de congregar toda a discussão sobre a regularização do Lago Oeste. Nós estamos num momento bastante oportuno para tratar do assunto. Até agora se vinha levando adiante as conversas, mas ainda sem consequências. Reunidos com a GRPU, discutimos firmemente a forma de como ela pretendia regularizar o Lago Oeste. A forma escolhida, que já vinha sendo discutida com a nossa comunidade, é a do aforamento. Pela primeira vez, nós conseguimos uma declaração formal da GRPU, registrada em ata, a respeito do procedimento da regularização.

### O que é o aforamento?

É uma figura jurídica que lhe dá direito de posse de 83% de sua área ocupada. Os outros 17% permanecem sob o domínio da União, através da GRPU. Isso significa que a União continua tendo um controle sobre a nossa região. Outra declaração formal que conseguimos da GRPU é que a nossa área é rural e, como tal, as unidades ocupadas não poderão ter menos do que 20 mil metros quadrados, conforme define a legislação. Nós temos, com toda a clareza, demonstrado o interesse de preservar a nossa região como região rural, para que possamos

produzir. A ausência de produção no Lago Oeste se dá hoje devido à incerteza. A grande maioria dos ocupantes diz que está aguardando essas definições para que possa investir em suas chácaras.

### O que significa a contratação do EIA-RIMA? E quanto tempo leva para ser concluído?

A contratação do EIA-RIMA se deu por exigência do Ibama. Por isso a Asproeste solicitou a elaboração do termo de referência para que pudéssemos começar a desenvolver o estudo. O Estudo de Impacto Ambiental é um requisito para que a GRPU possa pensar na regularização do Lago Oeste. Sem esse estudo não há a mínima condição de pensarmos na regularização.

### Quanto tempo vai levar para a conclusão do estudo?

Como a empresa contratada já acumulou muitos dados sobre a região, ela se compromete em terminar o estudo em cinco meses a partir da assinatura do contrato, que ainda não aconteceu. Estamos ainda na dependência da adesão dos ocupantes da região.

### Depois do EIA-RIMA, qual será o próximo passo?

Será a convocação de uma audiência pública com a comunidade. Somente depois disso é que se consolidará a aprovação do estudo.

### A sua eleição para a presidência da Asproeste teve uma característica que chamou a nossa atenção, que foi a disposição de abrir um pouco mais a associação. Como é isso?

A nossa campanha teve o lema “Unir para avançar”. O meu propósito é deixar de lado problemas menores que a associação tinha com a comunidade e com os órgãos públicos de modo geral para buscar soluções bem objetivas para o nosso futuro. Eu me comprometi com a comunidade de fazer um trabalho totalmente participativo. O sucesso da nossa gestão será o sucesso da comunidade e não o sucesso do presidente da Asproeste. Eu me considero apenas o líder da nossa comunidade e o meio de levar os nossos anseios às autoridades e delas cobrar persistentemente.

## H 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

### Endereço:

Setor de Rádio e Televisão Sul - Quadra 701, Bloco O Centro Multiempresarial, Entrada B, Sala 182 CEP 70340-000 - Brasília - DF

### Fone:

4063 8989

www.coohaj.org.br

### Paginação Eletrônica:

Technoarte Bureau e Fotolito Digital (por André Filho)

# Eia-Rima, mais um passo da regularização

**A**ssembleia realizada no último dia 25 de julho, com a participação da Coo-haj e de representantes de outras associações não filiadas à entidade, autorizou a Associação dos Produtores Rurais do Lago Oeste (Asproeste) a contratar a empresa Greentec Tecnologia Ambiental para fazer o Eia-Rima de toda a área do Lago Oeste, requisito essencial da regularização do núcleo rural. (Veja entrevista na página 3)

O Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e o Relatório de Impacto Ambiental (Rima) são instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente, instituídos pela Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama) nº 001/86, de 23/01/1986. Depende desses dois estudos o licenciamento ambiental de empreendimentos como o Lago Oeste, situados em áreas de preservação.

O prazo para a entrega dos estudos será de 120 dias após a contratação da empresa. Com o assessoramento de técnicos filiados à associação, a Asproeste escolheu a Greentec entre cinco empresas.

Pesou nessa opção não apenas o preço mas também a experiência que a firma acumulou nos últimos anos levantando dados da região.

É importante assinalar que a Asproeste ficou com a responsabilidade de contratar a empresa que fará o Eia-Rima por força das obrigações que assumiu quando firmou o convênio com a Gerência Regional do Patrimônio da União objetivando a regularização do Núcleo Rural Lago Oeste. Vale registrar também que o processo exige um só Eia-Rima, não sendo possível providenciar estudos separados por empreendimento.

O custo por unidade (chácara de dois hectares) será de R\$ 500,00. Os empreendimentos terão descontos progressivos de até 51%, até o teto de 24 unidades. No caso de nosso condomínio, com 67 chácaras, o desconto máximo, portanto, será de 51%. Ou seja, vamos pagar R\$ 245,00 por chácara. Os custos serão repassados oportunamente aos cooperados do Lago Oeste.

## Atualize o seu cadastro

A Coohaj reitera o pedido para que os cooperados mantenham o seu cadastro atualizado. O que, além de ser uma das obrigações contratuais, viabiliza e facilita o contato em caso de necessidade de uma comunicação rápida, sobretudo por meio dos endereços eletrônicos, que têm custo zero. A atualização do cadastro é essencial pois sempre que se precisa chamar os cooperados para a vistoria de entrega das unidades a cooperativa e o Consórcio têm enfrentado problemas para localizar vários dos moradores, como ocorre neste momento com o Bloco B do Residencial Imprensa III.

## Inadimplência gera consequências

A Coohaj mantém permanente monitoração sobre a inadimplência, para evitar que possa vir a impactar o ritmo das obras. No caso das unidades ainda não entregues a solução final, draconiana, é a exclusão e substituição do cooperado, em defesa do coletivo dos associados. Quando os apartamentos já foram entregues, entretanto, o processo se torna mais complexo e moroso.

Recentemente, a cooperativa obteve da justiça liminar para promover a

## Troca de engenheiros

Para assumir outras tarefas na MB Engenharia, o engenheiro Fabiano Lima Gomes está deixando o canteiro de obras do Imprensa IV. A partir de agora, o responsável pelas obras daquele empreendimento será o engenheiro Glaidstones Rodrigues Ferreira, que entregou o Bloco B do Imprensa III.

## Bloco B-III paga juros de 1%

Com a liberação do habite-se no dia 10 de agosto, os cooperados do Bloco B do Imprensa III passam a pagar em setembro os juros de 1% sobre o saldo devedor.

desocupação de unidade inadimplente autorizado o arrombamento e uso da força policial, se necessário. Felizmente, foi viabilizado um acordo que propiciou o recebimento da dívida amigavelmente, que é o ideal.

A Coohaj confia que o episódio possa contribuir para que tal situação nunca mais venha a se repetir, até mesmo pelo conhecimento do precedente, que, certamente será invocado em eventuais situações semelhantes.



### ■ EXCESSO SERÁ COBRADO

Finalmente começará a vigorar, a partir de outubro, a cobrança do excesso de consumo de água, já aprovado em assembleia geral. De acordo com o regimento interno, cada cooperado tem direito a 5.000 litros de água por mês. O consumo acima dessa quantidade será cobrado para evitar abusos e economizar a energia elétrica gasta nas bombas dos poços. A tabela das faixas de consumo será amplamente divulgada.

### ■ COMBATE AO FOGO

Para prevenir os incêndios comuns nesta época do ano, a administração mandou fazer aceiros ao longo da cerca viva do condomínio. Os moradores devem tomar o máximo cuidado, evitando queimar gravetos e restos de poda em seus lotes, o que, aliás, é proibido pelo regimento. Em breve haverá um local para a disposição desse tipo de material.

### ■ COLETA DE LIXO



Luiz Antônio

Em atendimento ao que foi acordado na reunião do Conselho Consultivo de 25 de julho, está suspensa a coleta de lixo feita pelos funcionários do condomínio. A partir de agora, cada morador será responsável pela separação e disposição de seu lixo nos contêineres que ficam na frente da churrasqueira. Os contêineres estão pintados com as cores-padrão de reciclagem: vermelho para plásticos; amarelo para metais; azul para papel; verde para vidro; marrom para material orgânico.

### ■ CHURRASQUEIRA

Em setembro, a administração começará a reforma da churrasqueira, com troca do telhado, construção de novas fossas, reforma dos banheiros e ampliação de espaço.

### ■ PORTARIA

Começaremos o mês com o computador na portaria para facilitar o controle das entradas e saídas do condomínio. Sempre que possível é importante o condômino entregar previamente na portaria a lista de seus convidados.

### Novo telefone e fax

A Coohaj tem novos números de telefone: (4063-8989) e fax (3036-9126)

