



Cooperativa Habitacional dos Jornalistas

Brasília, 26 de janeiro de 2009 - nº 129

O ritmo das obras

A partir de 2001, quando lançamos os Residenciais Imprensa I e II, com raras exceções, o cronograma físico das obras andou à frente do financeiro. Vale dizer, se construía mais do que se arrecadava no mês.

A prática, cordialmente denominada de cheque especial, permitiu em vários momentos manter o fluxo de produção de obras e as datas de entrega dos prédios, chegando a atingir mais de um milhão de reais. O que foi muito bom para nós e não causou nenhum problema para a construtora, já que os pagamentos são corrigidos pelo INCC do mês da medição.

Em 2008, por várias razões, entre as quais as mudanças societárias na MB Engenharia e na João Fortes, que integram o consórcio contratado para a construção dos Residenciais Imprensa III e IV, o cheque especial foi encolhendo, até zerar em junho.

A partir daí, vimos assistindo a um crescente descompasso nos cronogramas, com o financeiro à frente do físico, o que significa que estamos com um montante de arrecadação mensal de recursos dos cooperados que tem superado o volume de obra medido no mês.

Com a persistência desta situação que imaginávamos circunstancial, a diretoria da Coohaj passou a buscar, junto às construtoras, com insistência crescente, a superação do problema, mas sem êxito.

Essa situação acabou por determinar, segundo o gerente do contrato, o adiamento, em princípio por mais um mês, da entrega do Bloco B do Residencial Imprensa III.

A Coohaj, então, recorreu à direção do Consórcio, inconformada com mais esse



Reunião da Coohaj com o Consórcio MB/João Fortes Engenharia no dia 22 de janeiro

adiamento, quando temos mais de R\$ 2 milhões em caixa, soma da arrecadação superior à medição, em parte pelo fato de diversos cooperados terem quitado as suas unidades nos Blocos A-III e E-IV. São recursos que a Coohaj não pode repassar para o Consórcio, por força do contrato de construção firmado, sem a respectiva medição de obra.

Ainda mais que, também por falta de medição a ser paga, a obra deixou de receber os recursos disponibilizados pelo financiamento do Unibanco, fundamentais para acelerar o ritmo das obras.

No dia 22 de janeiro, a direção da Coohaj se reuniu com os diretores da MB



Engenharia e da João Fortes e várias e importantes decisões foram tomadas, em especial a de manter a meta e compromisso de entregar o Bloco B do Residencial Imprensa III em maio.

Ao mesmo tempo foi ratificada a firme disposição de acelerar a produção de obras com a integral aplicação do financiamento do Unibanco bem como buscar formas de obtenção de financiamento para os Blocos B, C, D e F, que completam o Residencial Imprensa IV.

José d'Arrochela, presidente

Novo telefone da Coohaj: 4063-8989

As obras em Águas Claras

Fotos: Luiz Antonio

IMPrensa III

BLOCO B - Em andamento os serviços de reboco interno, instalações de água, esgoto e gás, e em fase final o contrapiso e a colocação dos contramarcos de alumínio. Já foi iniciada a colocação da fiação elétrica e a execução dos forros de gesso. Também já estão instalados os balancins (andaimes) para dar início ao reboco externo.



IMPrensa IV



BLOCOS C e D - Pelo cronograma do Consórcio, as estacas dos dois blocos estarão concluídas no final de fevereiro.



BLOCO B - Estão sendo executadas as últimas estacas das fundações, e o término dos blocos estão previstos para o dia seis de fevereiro, quando serão iniciadas as lajes da estrutura.

BLOCO F - Terminando as cravações das estacas até o final de janeiro, está prevista para fevereiro a execução dos blocos de fundação.

IMPLANTAÇÃO

Foram concluídas as fundações, as cortinas de contenção e a escavação do terreno. Em fevereiro terão início as lajes do mezanino.



BLOCO E - Até o final de janeiro será realizada a vistoria final das áreas comuns, faltando apenas a entrega das escadas. Depois da instalação em dezembro do baby-play (parquinho para crianças de até dois anos), foi montado o segundo parquinho, para as crianças maiores. Atendendo a uma solicitação da síndica Helena Cruciol, estão sendo instalados dois holofotes, um direcionado para o parquinho e outro a entrada de carros (guarita).

Esclarecimento

Após a instalação da porta do mezanino, no acesso às garagens, houve reclamações de que continuou a entrar água de chuva. A explicação: os funcionários da manutenção se esqueceram de fechar a porta!

Entrevista

“A vocação do nosso condomínio é se transformar num clube”

Natural de São Paulo, Helena Cruciol passou a infância no Paraná, voltou para São Paulo e, desde maio de 2007, passou a morar em Brasília. Em julho do ano passado, adquiriu um apartamento no Bloco A do Residencial Imprensa IV. Bancária, com formação em administração, finanças e recursos humanos, assumiu o condomínio daquele empreendimento em novembro. Ao que tudo indica, com grande disposição de fazer acontecer.

Como é ser síndica em um empreendimento da Coohaj?

É complexo, para cada demanda um responsável diferente. Obra, condomínio, instalação convivendo ao mesmo tempo. O provisório e o definitivo, as expectativas dos que ainda virão, os blocos em construção, as mudanças dos moradores, a convivência dos que já moram – é um constante aprendizado.



Que melhorias o condomínio está preparando para os prédios já entregues (Blocos A e E)?

Controle da garagem para melhorar a segurança; a instalação dos salões de festas; academia, ocupação do espaço lúdico com um salão de jogos, mesmo que de forma provisória. Também será instalado pelo Consórcio parte dos parquinhos para que as crianças possam brincar. E ao menos duas churrasqueiras no primeiro semestre deste ano. Assim podemos começar a sair do canteiro de obras e usufruir o nosso condomínio.

Quais são os seus planos para os demais blocos e áreas comuns?

Podemos ter salões de festa temáticos, academia, salão de jogos, cinema, lan-house, playbaby interno, espaço gourmet, redário. Penso que precisamos de um plano para que todas as áreas do empreendi-

mento sejam equipadas e decoradas de forma harmoniosa, funcional, moderna e com economia. A idéia é chamar os cooperados para montarmos uma comissão e criarmos o projeto de humanização e instalação. Isto valorizará nosso condomínio além da quadra e sauna já previstas. A proposta é criar áreas de convivência seguindo os modelos dos atuais empreendimentos entregues em Águas Claras, com vocação para clube. Porém, pensando juntos, podemos fazer isso de forma que todos possamos pagar e usufruir.

Como fazer o plano se tornar realidade?

Precisamos de um projeto. A participação dos cooperados que são arquitetos e decoradores é fundamental. Montamos uma comissão que fará o projeto. Após a aprovação em assembléia, com todas as áreas do empreendimento equipadas e decoradas de forma harmoniosa, funcional, moderna e com economia, é só seguir o cronograma e pronto! Teremos nosso clube!

O que você acha de ser cooperativa da Coohaj?

A cooperação é fundamental e o espírito do cooperativismo é que permite que empreendimentos do porte do Imprensa IV e dos demais Imprensa existam. Parabéns à Coohaj. Foi justamente isso que me levou a ser síndica: contribuir para a valorização do nosso patrimônio e criar um lugar em que as pessoas gostem de morar. Vamos cooperar!

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: 4063 8989
www.coohaj.org.br

Paginação Eletrônica:
Technoarte Bureau e Fotolito Digital
(por André Filho)

Bolsa de cotas-partes de garagem

A Coohaj criou uma bolsa para negociar as cotas-partes de garagens do Residencial Imprensa I, que constituem os valores a serem pagos para os detentores do Fuca.

Funciona da seguinte maneira: o cooperado anuncia a sua disposição de vender as suas cotas-partes, com um determinado ágio ou deságio. Na outra ponta, tem um cooperado interessado em adquirir cotas-partes para comprar uma ou mais garagens extras. Fechado o negócio, o primeiro cooperado oficializa a cessão de seus direitos para o segundo cooperado.

Quando o segundo cooperado integralizar cotas suficientes para cobrir o preço da garagem extra, esta é liberada pela Coohaj para que seja escriturada.



O objetivo da criação desta bolsa é acelerar o acerto final do Fuca e zerar o estoque de vagas extras.

A procura e oferta de cotas-partes pode ser feita através de anúncio no site da Coohaj ou através de e-mail enviado para o atendimento da cooperativa.

■ Terceiro sorteio contempla três pioneiros

Com a presença de quatro cooperados, além de dois diretores da Coohaj, realizou-se no dia 21 de janeiro o terceiro sorteio do Fundo dos Pioneiros.

Foram contemplados os seguintes cooperados: Ildomar dos Reis Calçado, Thatiana Antonia Dias de Souza e Gabriel Sasse.

Os sorteios dos pioneiros são realizados de dois em dois meses, para ressarcir pelo menos três cooperados, a depender da arrecadação no período. O próximo sorteio deverá ser em março.

Os pioneiros podem receber os valores a que têm direito fora do sorteio se optarem pela aquisição de garagens ou pela transferência de suas cotas para outro empreendimento da Coohaj.

■ Adiado o reforço do Bloco B-III

A parcela do reforço de acabamento do Bloco B do Residencial Imprensa III será cobrada no boleto de março de 2009 e não em fevereiro, conforme previsto inicialmente. A mudança se deveu à comunicação do adiamento da obra de maio para junho. Embora a Coohaj tenha negociado com o Consórcio a manutenção da entrega para maio, a cobrança será feita mesmo em março.

■ Liberação das hipotecas

Na reunião da diretoria da Coohaj com os representantes do Consórcio MB/João Fortes Engenharia ficou acertado o imediato cumprimento da cláusula do contrato de empréstimo com o Unibanco segundo a qual o banco liberará as hipotecas dos apartamentos tão logo forem quitados.

■ Fernando Martins de volta

O Consórcio MB/João Fortes Engenharia recontratou o engenheiro Fernando Martins, que já tocou as obras do Imprensa IV, para gerenciar a etapa final de construção do Bloco B do Imprensa III. Martins substituiu o engenheiro Júlio Cazorla que, por motivos pessoais, retornou a Goiânia.

■ Todas as fundações até março

Até o final de março estarão concluídas as fundações dos Blocos B, C, D e F do Residencial Imprensa IV. Isso é parte do compromisso do Consórcio de acelerar o ritmo de todas as obras da Coohaj.

■ Confhab contesta Terracap

A Confederação das Cooperativas Habitacionais do Brasil Ltda (Confhab), da qual faz parte a Coohaj, questionou junto à Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor (Prodecon) e à Promotoria de Justiça de Defesa do Patrimônio Público e Social (Prodep) o edital de licitação das projeções do Noroeste. A ação foi baseada no princípio da igualdade de condições a todos os participantes dos certames públicos.

Usualmente, a Terracap licita os imóveis exigindo 5% de entrada (caução) e o restante parcelado de 36 a 240 meses. Desta vez, porém, fixou a caução em 20% e reduziu o prazo de pagamento do restante para 12 meses. Na prática, para adquirir um terreno de mil metros quadrados, com valor de R\$ 10 milhões, o proponente deverá pagar R\$ 2 milhões de entrada mais 12 prestações de R\$ 660 mil. São condições que elitizam o processo licitatório, favorecendo os oligopólios da construção civil, conforme deixa claro o questionamento da Confhab.



■ Economia de 465%

O primeiro reflexo do controle do fluxo d'água, com o fechamento alterado do registro, foi a regularização do abastecimento em todo o condomínio. O segundo reflexo, medido em janeiro, foi a economia obtida na conta de energia. O gasto com a bomba do poço principal baixou 465% em janeiro, em comparação com a média verificada entre agosto e dezembro do ano passado.

■ Mudas

A Emater está distribuindo gratuitamente mudas de espécies nativas do Cerrado. Basta que o condômino vá até o órgão e preencha uma ficha para ganhar 25 mudas de várias espécies. A Emater está localizada no fim da Asa Norte, próximo à Câmara Legislativa, ao lado da Embrapa.

■ Para-raios

A administração fez um primeiro orçamento, no valor de R\$ 13 mil, para a instalação de para-raios próximo à guarita de entrada, na rede elétrica que alimenta a bomba de água e na administração (Salão de Múltiplas Funções). Serão levantados outros orçamentos para diminuir os custos.

■ Proibição

É proibido entrar nas unidades autônomas ou cercar e plantar nos terrenos de unidades autônomas sem a autorização expressa do titular. Também está proibido deixar entrar convidados no Condomínio sem o registro próprio na portaria.

■ Segurança

A administração está podando a cerca viva do Condomínio antes de dar início à roçagem dos lotes, no valor de R\$ 45,00 para cada unidade.

Novo telefone

A Coohaj tem novo número de telefone: 4063 8989.

