

COOHAJ

Cooperativa Habitacional dos Jornalistas

Brasília, 1º de Julho de 2011 - nº 158



forcoilustrativa

Garagem coberta para todos

Como caminhamos para a finalização das obras no Residencial Imprensa IV, a diretoria da Coohaj decidiu convocar assembleia geral extraordinária para o próximo dia 14 de julho com o objetivo de cumprir a decisão da assembleia realizada em 4 de abril de 2009. É chegado o momento de o Consórcio MB/João Fortes Engenharia apresentar os orçamentos finais e as opções do material a ser utilizado na cobertura das garagens do empreendimento.

A concorrida assembleia de 2009 – 80 assinaturas no livro de presença – aprovou a criação do fundo de cobertura de garagens, com a cobrança de 48 taxas extras de R\$ 85,00, reafirmando o princípio da isonomia do cooperativismo: preços e benefícios iguais para todos.

Também naquela assembléia ficou combinado que as obras da cobertura não

seriam realizadas imediatamente, mas apenas depois da liberação do habite-se do empreendimento. Na época, o valor das obras foi orçado junto à Isoeste, uma fábrica de Anápolis, em pouco mais de R\$ 1,7 milhão. Ficou estabelecido que perto do final do empreendimento seriam feitos novos orçamentos e novas pesquisas de materiais, esses que serão apresentados na assembleia de 14 de julho.

A cobrança das taxas para a cobertura foi feita até agosto do ano passado, ficando suspensa por dez meses, período durante o qual vigorou a cobrança de outra taxa extra, criada por uma assembleia para custear a revisão do memorial descritivo das áreas comuns do Imprensa IV. A taxa da cobertura volta, portanto, a ser cobrada agora em julho, nos estritos termos da decisão da assembleia do dia 12 de agosto de 2010.

Até o final de maio deste ano, o fundo

de cobertura da garagens somava o total arrecadado de R\$ 569.626,82, em valores nominais. Corrigido pelo INCC – uma vez que o dinheiro foi aplicado nas obras do Imprensa IV – o fundo conta agora com R\$ 623.711,74. Com o novo orçamento, será calculado quanto cada cooperado deverá arrecadar ainda para custear as obras.

No cooperativismo habitacional é assim: todos têm direitos iguais. Realizar a cobertura das garagens descobertas é uma questão de justiça. Decisão idêntica foi tomada do Residencial Imprensa I e o resultado foi fantástico, todos foram beneficiados.

Vamos trabalhar coletivamente para celebrar os nossos esforços com uma bela festa de encerramento do Residencial Imprensa IV.

Romário Schettino, presidente

As obras em Águas Claras e Samambaia



Fotos: Luiz Antônio

IMPRENSA IV

BLOCO C – Os apartamentos dos pavimentos inferiores estão sendo pintados com a segunda e a terceira demãos. Nos apartamentos dos andares superiores está sendo procedida a limpeza final. O Consórcio iniciou o agendamento das vistorias a partir do 19º pavimento.



IMPRENSA 5

Os rebocos externos estão em execução, sendo que uma fachada lateral está praticamente concluída. Foi iniciado o chapisco da fachada dos fundos. Prossegue a execução dos forros de gesso, tendo sido iniciado o assentamento das cerâmicas dos pisos e paredes das cozinhas e banheiros. Também estão sendo colocados os contramarcos de alumínio. Todos os reservatórios inferiores e superiores estão no canteiro de obras e logo serão instalados.



BLOCO D – Estão sendo realizadas as vistorias dos últimos apartamentos. Os laudos positivos das concessionárias foram emitidos, com a exceção do Corpo de Bombeiros, que exigiu a revisão do projeto na primeira vistoria. A Agência de Fiscalização do DF (Agefis) realizou sua vistoria e considerou os apartamentos adequados para a ocupação. Saindo o laudo dos bombeiros, a Administração de Águas poderá liberar o habite-se.

IMPLANTAÇÃO

Na quadra de esportes estão sendo colocados os equipamentos (traves de gol e tabelas de basquete) e os postes de iluminação. A pintura do piso será feita nos próximos dias. As churrasqueiras próximas aos Blocos A, E e F já foram edificadas, tendo se iniciado os acabamentos. A estrutura da piscina de adultos foi concretada. E já foi executado o piso de bloquetes das juntas R e S.



Expediente

Cooperativa Habitacional dos Profissionais de Comunicação do DF (Coohaj)

PRESIDENTE

Romário Schettino

DIRETOR ADMINISTRATIVO

Antônio Carlos Queiroz (ACQ)

DIRETOR FINANCEIRO

José d'Arrochela

SÍNDICO DO CONDOMÍNIO

PALMAS DO LAGO OESTE

Luiz Antônio Ribeiro

CONSELHO CONSULTIVO

Titulares - Fernando Tolentino, Luiz Antonio Ribeiro e Marli Ferreira Soares.

Suplentes - Fábio de Oliveira, Ronaib Costa Ferreira e Cristiano Dias Pinto.

CONSELHO FISCAL

Titulares - Jairo Viana, Divina Neusa e Ildeci Torres.

Suplentes - Carlos Soares da Silva, Maciel Sousa

Gestão - Abril de 2010 a Março de 2013

Engenheiro Fiscal (Atendimento somente no horário comercial) - João del Frari (9271-1131)
Setor de Rádio e Televisão Sul, Quadra 701, Bloco O, Novo Centro MultiEmpresarial, Entrada B, Sala 182
Fone: 61-4063-8989

coohaj@coohaj.org.br / www.coohaj.org.br

Paginação eletrônica - André Filho

Fotolito Digital - Technoarte Bureau

Cobertura para todas as garagens foi definida democraticamente

Como já foi informado no editorial desta edição, no próximo dia 14 de julho será realizada uma assembleia geral extraordinária do Residencial Imprensa IV para a escolha da proposta e do novo orçamento da cobertura das garagens.

Para quem não se lembra, a decisão de cobrir todas as garagens do empreendimento – as comuns (vinculadas) e as extras, do térreo e do mezanino –, foi tomada por uma assembleia geral extraordinária realizada no dia 4 de abril de 2009 com a casa cheia. A maioria dos cooperados do Imprensa IV presentes à reunião concordou com o argumento da isonomia cooperativista: preço e benefícios iguais para todos os sócios do empreendimento.

Como acontece em qualquer regime democrático, é verdade que houve votos contrários, de alguns proprietários que já têm as suas garagens cobertas e não se preocupam com o bem estar dos vizinhos que ainda não as têm.

Para ter uma noção de grandeza, a assembleia analisou e aprovou o orçamento da fábrica Isoeste para uma cobertura em telha sanduíche (metal e EPS), no valor de R\$ 1.741.150,00. Rateado entre todos os 416 cooperados do empreendimento, os custo foi calculado em R\$ 4.185,45 per capita, valor a ser recolhido num fundo por meio de taxa extra de R\$ 85,00 durante 48 meses. Mas, como as obras não podem ser feitas antes do habite-se da área comum do Imprensa IV, a assembleia definiu que “ficou pendente, portanto, o levantamento do custo final da cobertura de garagens, que, depois de apurado, será compensado com os valores arrecadados pelo fundo a ser imediatamente criado”.

A oportunidade para cumprir essa decisão chegou, e será resolvida na assembleia do dia 14 de julho. De início, os cooperados escolherão o material mais adequado e de melhor custo-benefício para a cobertura das

garagens. Depois será apurado o valor total da obra e o valor do rateio para cada um. Desse valor será deduzido o que cada proprietário já recolheu, apurando-se o que falta ser recolhido ao fundo, e em quantas parcelas.

Um detalhe: o recolhimento da taxa extra da cobertura ficou suspenso por 10 meses, por decisão da assembleia geral extraordinária de 12 de agosto de 2010. Nesse período – setembro de 2010 a junho de 2011 –, no lugar dela foi recolhida uma outra taxa extra, para custear as mudanças do memorial descritivo da implantação do Imprensa IV.

Os valores recolhidos ao fundo da cobertura foram aplicados nas obras do Imprensa IV. Por esta razão, foram atualizados pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC). Nominalmente, foram recolhidos, até o final de maio, R\$ 569.626,82. Com a correção do índice de junho, o valor atual é de R\$ 623.711,74.

Documentos para o recebimento de chaves

Os cooperados do Bloco D e do Bloco F têm três opções para apanhar as chaves de seus apartamentos assim que sair o habite-se dos prédios. As opções são as seguintes:

1 - Quitação - Se você quitar todo o saldo devedor, não há novas condições a preencher, a não ser manter-se filiado até o final do empreendimento, conforme o acordado no Ato Cooperativo, com o pagamento da taxa de suporte administrativo, das taxas legais e das taxas extras aprovadas em assembleia. Nessa opção, assim que sair o habite-se, basta você comparecer à Coohaj para pegar a autorização de escritura.

2 - Alienação Fiduciária/Escrituração - Nessa modalidade,

você mantém o plano já contratado com a Coohaj. Além disso, deverá pagar o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), que corresponde a 2% sobre o valor do apartamento, e as custas para o registro da escritura no cartório, hoje de R\$ 1.623,05. É necessário ainda alguns documentos, conforme a lista que se encontra no site da Coohaj.

3 - Confissão de dívida - Se optar pelo financiamento bancário ou por sacar o FGTS para quitar o seu saldo devedor, você deverá assinar uma confissão de dívida, que é uma garantia temporária a vigorar até a liberação do financiamento ou do FGTS. Isso demora em média cinco meses após o habite-se. Os documentos a serem apresentados na Coohaj estão listados no site da Coohaj.



Assembleia do Lago Oeste foi bastante concorrida

A assembleia geral do Condomínio Palmas do Lago Oeste, realizada no dia 18 de junho, foi uma das mais concorridas dos últimos tempos, sinal de que os cooperados e cooperadas estão agora mais ligados nos destinos do empreendimento.

De início, a direção da Coohaj apresentou as contas do empreendimento, que já haviam sido aprovadas na assembleia geral ordinária da Coohaj, no dia 13 de abril. Os resultados foram positivos, com superávits mensais de R\$ 1.200,00, revertendo a situação de déficits verificados nos exercícios anteriores.

O relatório apresentado pelo síndico também demonstrou resultados positivos, entre os quais se destacaram: 1) Regularidade do serviço de roçagem nos lotes, dando visibilidade maior e mais segurança ao condomínio. 2) Instalação do viveiro de mudas, com várias espécies do Cerrado e frutíferas, com a venda aos cooperados com preços bem mais baratos do que os praticados no mercado; 3) Melhor iluminação e limpeza da rua principal, cujas laterais passaram a ser mais capinadas e sinalizadas com pedras pintadas de branco, para melhor visualização; 3) Reforma na portaria, com pintura, reforma dos portões e novas instalações elétricas; 4) Manutenção mais eficiente da cerca viva do condomínio, serviço que é complementado com o aço, para evitar incêndios; 5) Atualização da topografia das Quadras 1 e 3, com novas cercas demarcando as chácaras; 6) Recuperação dos brinquedos do parquinho; 7) Instalação de caixa d'água para a churrasqueira; 8) Conclusão da colocação de registros nas entradas das ruas para melhor distribuição de água; 9) Limpeza do poço principal de água, para assegurar maior vazão na época da seca; 10) Consolidação do bosque na sede do condomínio, com a plantação de mais de cem mudas de várias espécies do Cerrado.

Cada ponto do relatório do síndico foi objeto de intervenções, com questionamentos ou elogios. Alguns dos pontos em dúvida, como a melhoria do controle de entrada e saída do Condomínio, foi remetida para discussão no Conselho Consultivo, instância que acompanha o dia-a-dia do empreendimento.

A direção da Coohaj deu um informe sobre o processo de regularização, que ca-



Fotos: Luiz Antônio

minha a passos lentos, como tem registrado a Asproeste em seu boletim informativo. Ficou o compromisso de agendamento de uma visita à gerente regional do Patrimônio da União, Lúcia Carvalho, para apurar mais informações.

A proposta do síndico de perfurar um novo poço artesiano, ao custo de cerca de R\$ 43.000,00, para regularizar de vez o fornecimento de água, foi aprovada por unanimidade. Em contrapartida, a proposta de aquisição de um trator, para otimizar e baratear os custos do serviço de roçagem, hoje terceirizado, foi derrotada por 14 votos a 12.

Durante a assembleia, houve momentos de comoção, quando uma mãe apresentou a sua filha de sete anos, vítima do ataque do cachorro pitbull de um vizinho. Embora a família tenha buscando resolver a questão inclusive na Justiça, o animal ainda costuma ser deixado solto. Por isso, a assembleia autorizou a direção da cooperativa a tomar medidas mais drásticas, incluindo a expulsão dos quadros da cooperativa, contra esse proprietário e todos os outros que deixam seus animais soltos, em desrespeito ao regimento interno.

Houve também momentos de apreensão, quando a direção da cooperativa relatou o sequestro judicial de quase todo o Fundo da Rede Elétrica, que vinha sendo progressivamente recuperado desde o final de 2009. No final daquele ano, o Fundo tinha R\$ 146 mil e agora, em junho, R\$ 354 mil. Desse total, a Justiça mandou penhorar R\$ 273 mil para pagamento da suposta dívida com José Xavier da Silveira, um

dos sócios da antiga fábrica de iogurte que funcionava irregularmente no Condomínio Palmas do Lago Oeste.

Esse processo, que corria na Justiça há onze anos, foi contestado pelo advogado da Coohaj desde o princípio, com o argumento explícito de que a cooperativa estava sendo vítima de uma fraude. No entanto, a Coohaj perdeu o caso nas instâncias inferiores, e o processo acabou parando no Superior Tribunal de Justiça, com desfecho desfavorável para a cooperativa. A dívida original de R\$ 47.500,00, com a correção monetária, os juros de mora e outras custas, pulou para os R\$ 273 mil. O advogado da Coohaj, Claudismar Zupiroli, explicou à assembleia detalhes técnicos da ação, e informou que seu escritório vai tentar ainda embargar a penhora, sem garantia, no entanto, de êxito.

A princípio, a direção da Coohaj propôs a criação de uma taxa extra para recuperar o Fundo da Rede Elétrica. Após as discussões, a assembleia chegou ao consenso de discutir a proposta se e quando a Coohaj vier a perder a causa definitivamente. E com um detalhe a mais: a apresentação de orçamentos dos custos para a instalação da rede elétrica.