



COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA – COHAB/SC

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012
(Em reais – R\$)

1 - CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina – COHAB/SC é uma sociedade de economia mista por ações, criada pela Lei Estadual nº 3.698/65, constituída na forma do Decreto NGE 15/04/66 – 4.032, por escritura pública lavrada na Comarca de Florianópolis em 1º de junho de 1966 e tem por objetivo:

- I - o estudo dos problemas da habitação popular; o planejamento e execução de suas soluções, em coordenação com outros órgãos federais, estaduais e municipais;
- II - a elaboração de programas e projetos que objetivem ampliar a oferta de residências populares;
- III - a construção de casas tipo “popular” e urbanização de áreas destinadas a núcleos habitacionais, por administração direta ou cometidas a terceiros;
- IV - a comercialização das casas construídas, segundo normas e diretrizes compatíveis com as finalidades da sociedade;
- V - a compra e venda de imóveis em geral.

O acionista controlador continuará a realizar aportes financeiros durante o exercício de 2014, de maneira a permitir o funcionamento normal da companhia.

2 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, observadas as diretrizes do Sistema Financeiro da Habitação e Associação Brasileira de COHAB's, e em consonância à Lei das Sociedades por Ações (6.404/76) e suas alterações.

3 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Apuração do resultado, ativos e passivos circulantes e não circulante.

As receitas e despesas são apuradas pelo regime de competência de exercícios. Os ativos circulante e não circulante, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização. Os passivos circulante e não circulante, quando aplicável, incluem os encargos incorridos.

3.2 Projetos em fase de desenvolvimento

Registra os valores liberados para construção de moradias populares, acrescidos das taxas de risco, remuneração do agente financeiro, juros e atualização monetária.

3.3 Imobilizado



COHAB/SC - COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

O imobilizado é demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às taxas que levam em consideração a vida útil dos bens, conforme descrito na nota 7.

3.4 Intangível

O intangível é demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da amortização calculada pelo método linear, às taxas que levam em consideração a vida útil dos bens, conforme descrito na nota 7.

3.5 Investimentos

Os investimentos estão registrados de acordo com o custo de aquisição.

3.6 Imposto de Renda e Contribuição Social

Estão calculados de acordo com a legislação tributária vigente.

3.6.1 Prejuízo Fiscal a Compensar

O prejuízo fiscal a compensar resultante da apuração do lucro real no exercício foi de R\$ 7.901.395,70 e ele não foi utilizado em virtude de não ter acontecido pagamentos de Imposto de Renda.

4 - APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Conta	2013	2012	Variação %
Fundos de investimentos em títulos de renda fixa	3.371.751,09	3.245.466,33	3,89
Poupanças	322.014,16	158.810,25	102,77
Totais	3.693.765,25	3.404.276,58	8,50

5 - CLIENTES

Representam as prestações mensais vencidas e vincendas a receber dos contratos de financiamentos imobiliários firmados com mutuários, os quais são regidos pelas cláusulas estabelecidas pelo Sistema Financeiro de Habitação.

A administração da Companhia constituiu provisões sobre os créditos vencidos há mais de 180 dias, cujas expectativas de realização são consideradas improváveis.



COHAB/SC - COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Conta	Circulante		
	2013	2012	Variação %
Carteira de Crédito	24.844.192,86	25.151.789,76	-1,22
Provisão para Devedores Duvidosos	-15.893.740,59	-16.138.039,70	-1,51
Totais	8.950.452,27	9.013.750,06	-2,74

Conta	Não-Circulante		
	2013	2012	Variação %
Carteira de Crédito	16.169.688,93	25.185.786,75	-35,80

6 - PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO

São contratos ou convênios firmados com prefeituras municipais e outros mutuários pessoas físicas, cujas obras encontram-se em fase de execução.

Conta	2013	2012	Variação %
Projetos em fase de desenvolvimento	1.546.188,37	1.581.620,35	-2,24

7 – IMOBILIZADO e INTANGÍVEL

Grupo	Taxa anual %	2013			2012	Variação
		Custo Corrigido	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	%
Máquinas e Equipamentos	10%	284,93	284,93	-	-	-
Móveis e Utensílios	10%	567.924,85	281.034,21	286.890,64	327.491,92	(12,40)
Peças Não-Incorporáveis a Imóveis	10%	12.361,32	719,89	11.641,43	1.617,75	619,61
Biblioteca e material correlato	10%	262,40	84,19	178,21	204,49	(12,85)
Veículos	20%	608.565,03	356.901,99	251.663,04	136.472,70	84,41
Computadores e Periféricos	20%	528.838,79	442.283,05	86.555,74	118.565,40	(27,00)
Edificações	4%	763.702,35	578.488,12	185.214,23	196.358,15	(5,68)
Terrenos	0%	2.452.340,00	-	2.452.340,00	2.452.340,00	-
Totais		4.934.279,67	1.659.796,38	3.274.483,29	3.233.050,41	1,28

Movimentação do Imobilizado

Aquisições: 227.398,86
 Depreciação: 176.870,80
 Baixa: 9.095,18

Grupo	Taxa anual %	2013			2012	Variação
		Custo Corrigido	Amortização Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	%
Direito de uso (intangível)	5%	106.596,11	34.599,54	71.996,57	76.522,97	(5,92)
Totais		106.596,11	34.599,54	71.996,57	76.522,97	(5,92)

Movimentação de Direitos de Uso

Aquisições: 0,00
 Amortização: 4.526,40



COHAB/SC - COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA
8 – OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS

Registram as obrigações pertinentes a Salários a Pagar, Encargos Sociais, Provisões de Férias e Décimo Terceiro Salário.

9 – PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Conta	2013	2012	Variação %
Contingências cíveis e trabalhistas	10.518.327,47	10.597.019,16	(0,74)

No decorrer do exercício de 2013 foram feitas provisões para contingências cíveis e trabalhistas no montante de R\$ 3.816.523,40 e reversões no montante de R\$ 3.895.215,09.

Conforme Relatório emitido pela Diretoria Jurídica existem ações trabalhistas classificadas com risco possível, que somam a quantia de R\$ 6.818.500,01. Desse total, R\$ 5.000.000,00 referem-se a ações originárias do termo de Ajuste de Conduta firmado entre a COHAB/SC e o Ministério Público do Trabalho.

10 - EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Refere-se aos contratos de empréstimos obtidos com o Fundo Estadual de Habitação Popular – FEHAP, para financiar a construção e comercialização de conjuntos habitacionais e unidades isoladas, cujo saldo está corrigido pelo índice de atualização das contas vinculadas ao FGTS até setembro de 2007. Em 31 de dezembro de 2013 corresponde a R\$ 41.775.433,32; registrados no passivo não circulante devido ao status atual de não operação do Fundo.

11 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

11.1 Capital Social

O capital social realizado é de R\$ 32.300.207,00; representado por 32.300.207 ações ordinárias nominativas, no valor nominal de R\$1,00 cada, sendo em percentuais assim dividida:

– Governo do Estado de Santa Catarina	96,097 %
– Codesc	3,902 %
– Outros	<u>0,001 %</u>
Total	100,00 %

11.2 Dividendos

Aos acionistas é garantido dividendo mínimo obrigatório de 25% sobre o lucro líquido do exercício, ajustado na forma da legislação societária.

11.3 Ajustes de Exercícios Anteriores

No exercício de 2013 foram registrados lançamentos de ajustes de exercícios anteriores à conta de prejuízos acumulados no valor líquido credor de R\$ 319.397,88.



11.4 Reserva de Lucros

Em função do prejuízo no exercício de R\$ 7.792.832,82 não haverá destinação de resultado para a Reserva de Incentivos Fiscais; conforme prevê a Lei nº 11.638/07.

11.5 Outras Receitas

Refere-se às cotas de despesas recebidas do acionista controlador – Governo do Estado de Santa Catarina, para custeio de despesas com pessoal e encargos sociais e para investimentos. Em 2013 o montante aportado pelo Governo Estadual para custeio foi de R\$ 8.132.031,00 (R\$ 6.981.953,02 em 2012).

12 CONVÊNIOS

Programas	2013	2012	%
Programa de Subsídio Habitação Popular - PSH	560.204,57	563.033,82	-0,50
Ministério da Integração Nacional	1.907.937,56	1.772.521,58	7,64
Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV	390.386,38	441.814,94	-11,64
Programa de Habitação de Interesse Social - FNHIS	1.707,59	2.133,98	-19,98
Programa Nac. de Habitação Rural - MCMV II	18.250,05	-	-
Total	2.860.236,10	2.779.504,32	2,90

13 MEDIDA PROVISÓRIA Nº 627/2013

A Medida Provisória nº 627, de 11 de novembro de 2013, altera a legislação tributária relativa ao Imposto de Renda – IRPJ, à Contribuição Social sobre o Líquido – CSLL, à Contribuição para o PIS/PASEP, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e revoga o Regime Tributário de Transição – RTT.

O art. 71 menciona que a pessoa jurídica poderá optar de forma irretratável pela aplicação das disposições contidas nos arts. 1ª a 66 desta Medida Provisória – MP para o ano-calendário de 2014. Porém, conforme o inciso III, art. 150 da Constituição Federal, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios cobrar tributos: a) em relação a fatos geradores ocorridos antes do início da vigência da lei que os houver instituído ou aumentado; b) no mesmo exercício financeiro em que haja sido publicada a lei que os instituiu ou aumentou; (Vide Emenda Constitucional nº 3, de 1993) e c) antes de decorridos noventa dias da data em que haja sido publicada a lei que os instituiu ou aumentou, observado o disposto na alínea b; (Incluído pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003).

14 – ALTERAÇÕES DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DAS CONTAS CONTÁBEIS

A fim de seguir as alterações da Lei 6.404/1976 estão sendo realizadas mudanças dos critérios de avaliação das contas contábeis:

a) Conforme o inciso II, § 3º da lei 6.404/1976, a companhia deverá efetuar, periodicamente, análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado e no intangível, a fim de que



COHAB/SC - COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

sejam revisados e ajustados os critérios utilizados para determinação da vida útil econômica estimada e para cálculo da depreciação, exaustão e amortização;


b) Os estoques são bens tangíveis ou intangíveis adquiridos ou produzidos pela empresa com o objetivo de venda ou utilização própria no curso normal de suas atividades. Conforme determina o Pronunciamento Técnico CPC 16 – Estoques, para fins de mensuração, a regra é: valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor;

c) A conta Clientes, responsável pela geração das receitas próprias da Companhia é representada pela Carteira de Crédito. As contas a receber devem ser avaliadas por seu Valor Líquido de Realização, ou seja, pelo produto final em dinheiro ou equivalente que espera obter e com o devido ajuste a valor presente. O inciso I, alínea “b”, do art. 183 da lei nº 6.404/1976, estabeleceu os critérios de avaliação desse ativo, indicando que os ativos nesse caso serão avaliados pelo “valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização”. O inciso VIII do mesmo artigo prevê que “os elementos dos ativos de correntes de operações de longo prazo serão ajustados a valor presente, sendo os demais ajustados quando houver efeito relevante”;

d) De acordo com inciso III do art. 184 da lei 6.404/1976, “as obrigações, os encargos e os riscos classificados no passivo não circulante serão ajustados a valor presente, sendo os demais ajustados quando houver efeito relevante”.


Ronério Heiderscheidt
Diretor Presidente
CPF 179.763.839-49


**Fernanda Haeming
Carvalho Pereira**
Diretora Jurídica
CPF 020.834.219-22


**Alessandra de Andrade
Klettenberg**
Diretora de Operações
CPF 023.613.589-99


Rafael Debortoli
Contador
CRC/SC 031.425/O-4
CPF 020.460.719-13


Josué da Silva
Gerente Financeiro
CPF 715.862.619-91