

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2003 E DE 2002

(Em reais)

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.

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

A administração da COHAB/SC vem tomando medidas para reduzir os custos operacionais e alavancar as operações da companhia. A redução do quadro de pessoal em 48% no mês de dezembro de 2003, que representa uma economia aproximada de R\$ 450.000 por mês, bem como a implantação de medidas de combate aos mutuários inadimplentes são ações já implementadas pela atual diretoria.

O acionista controlador continuará a realizar aportes financeiros durante o exercício de 2004, 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 e em consonância à Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76) a qual, a partir da Lei nº 9.249/95 não prevê o reconhecimento dos efeitos inflacionários que, até 31 de dezembro de 1995 foram calculados com base na variação da UFIR.

3 PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Apuração do resultado, ativos e passivos circulante e a longo prazo

As receitas e despesas são apuradas pelo regime de competência de exercícios. Os ativos circulante e a longo prazo, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização. Os passivos circulante e a longo prazo, 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

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 Investimentos

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

3.5 Imposto de renda e contribuição social

Estão calculados de acordo com a legislação tributária vigente.

4 APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Fundos de investimentos em títulos de renda fixa	302.329	235.855
Poupança	<u>2.182.645</u>	<u>250.496</u>
	<u><u>2.484.974</u></u>	<u><u>486.351</u></u>

5 DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS

	<u>2003</u>		<u>2002</u>	
	<u>Curto prazo</u>	<u>Longo prazo</u>	<u>Curto prazo</u>	<u>Longo prazo</u>
Prestações a receber	13.415.183	43.915.930	11.348.532	40.609.425
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(8.485.892)</u>			
	<u><u>4.929.291</u></u>	<u><u>43.915.930</u></u>	<u><u>11.348.532</u></u>	<u><u>40.609.425</u></u>

Representam as prestações mensais 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 provisionou os créditos vencidos há mais de 90 dias, cujas expectativas de realização são consideradas improváveis.

6 PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Projetos em fase de desenvolvimento	12.770.344	21.586.354

Suportados por contratos ou convênios firmados com prefeituras municipais, cujo prazo de carência para pagamento à COHAB/SC é de seis meses a contar da liberação do montante total estipulado em contrato.

Como garantia desses financiamentos as prefeituras cedem à COHAB/SC uma parcela de crédito de ICMS junto ao Banco do Estado de Santa Catarina – BESC.

7 IMOBILIZADO

		<u>2003</u>		<u>2002</u>	
	Taxa anual de depreciação (%)	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Valor líquido	Valor líquido
Edificações	4	510.493	442.393	68.100	66.254
Máquinas e equipamentos	10	1.636	1.152	484	647
Veículos	20	389.267	311.736	77.531	149.169
Instalações	10	47.694	47.694		1.053
Móveis e utensílios	10	585.158	440.288	144.870	86.778
Computadores e periféricos	20	584.482	442.888	141.594	176.888
Biblioteca e material correlato	10	5.127	5.127		72
Direitos de uso	5	52.346	39.402	12.944	14.484
		<u>2.176.203</u>	<u>1.730.680</u>	<u>445.523</u>	<u>495.345</u>

8 OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

Registram as obrigações pertinentes aos acordos homologados na Justiça do Trabalho relativos às ações trabalhistas nº 645/96 e 1081/88, para pagamento em 30 parcelas, cujos saldos são reajustados pelo índice da caderneta de poupança e pela variação do INPC.

9 PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Reclamações trabalhistas	2.500.000	1.648.000
Contingências cíveis	3.000.000	1.954.000
Contingências previdenciárias	<u>1.700.000</u>	<u>1.900.000</u>
	<u>7.200.000</u>	<u>5.502.000</u>

Suportada por parecer de seu consultor jurídico, a administração constituiu provisões para perdas consideradas prováveis em processos trabalhistas, cíveis e previdenciários, conforme demonstrado no quadro acima.

10 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Refere-se aos 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. Em 31 de dezembro de 2003 correspondia a R\$ 36.948.656 (R\$ 33.406.330 em 31 de dezembro de 2002) registrados a longo prazo devido ao status atual de inoperância do Fundo.

O FEHAP dispensa a COHAB/SC de pagamento de juros sobre os empréstimos concedidos e o prazo de carência das amortizações devidas ao fundo é de dois meses após a conclusão das obras.

11 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

11.1 Capital

O capital social realizado é de R\$ 32.300.207 (idem em 2002), representado por 32.300.207 (idem em 2002) ações ordinárias nominativas, no valor nominal de R\$ 1 cada.

11.2 Dividendos

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

12 OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS – SUBVENÇÕES

Refere-se a subvenções recebidas do acionista controlador – Governo do Estado de Santa Catarina, para custeio de despesas com pessoal e encargos sociais. Em 2003 o montante aportado pelo Governo Estadual foi de R\$ 12.667.025 (R\$ 7.786.799 em 2002).

13 SEGUROS

A cobertura de seguros mantida pela companhia, considerando a natureza e o grau de risco relacionados com seus ativos, é considerada suficiente para cobrir eventuais sinistros.

14 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Não existem operações com características de instrumentos financeiros que possuam valor de mercado distintos dos saldos contábeis.

Maria Darci Mota Beck
Diretor Presidente
CPF 070.403.699-15

Jocelino Amancio
Diretor Adm. e Financeiro
CPF 292.840.829-00

Dieter Staudinger
Diretor de Operações
CPF 146.823.899-04

Sérgio Veríssimo Ribeiro
Diretor Técnico
CPF 252.428.819-68

Ademir P. Heiderscheidt
Gerente Financeiro
CPF 494.285.359-15

José Marcio Manente
Contador
CRC/PR 042548/O-0 S-
SC
CPF 755.031.239-72

* * *