

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 E DE 2005 (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 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 2007, 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 (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 circulantes e a longo prazo

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

	2006	2005
Fundos de investimentos em títulos de renda fixa	17.755.960	838.540
Poupança	2.699.237	1.267.957
	20.455.197	2.106.497

5 - DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS

	2006		2005	
	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo
Prestações a receber	20.239.812	39.130.681	17.380.536	41.306.497
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-11.187.577		-9.510.017	
	9.052.236	39.130.681	7.870.520	41.306.497

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 provisionou os créditos vencidos há mais de 180 dias, cujas expectativas de realização são consideradas improváveis.

6 - PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Projetos em fase de desenvolvimento	5.821.116	6.976.335

São contratos ou convênios firmados com prefeituras municipais e outros mutuários pessoas físicas. As prefeituras, como garantia desses financiamentos, cedem à COHAB/SC uma parcela de crédito de ICMS junto ao Banco do Estado de Santa Catarina – BESC.

7 - IMOBILIZADO

	Taxa Anual Depreciação	2006			2005
		Custo Corrigido	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido
Edificações	4%	755.345	486.073	269.272	44.150
Máquinas e equipamentos	10%	4.681	1.839	2.842	913
Veículos	20%	260.116	260.116	0	3.781
Instalações	10%	47.694	47.694	0	0
Móveis e utensílios	10%	625.906	576.612	49.294	75.541
Computadores e periféricos	20%	662.019	660.489	1.530	16.250
Biblioteca e material correlato	10%	6.282	5.216	1.066	540
Direitos de uso	5%	61.930	48.667	13.263	16.480
Terreno sede		<u>2.452.340</u>	<u>0</u>	<u>2.452.340</u>	<u>0</u>
		4.876.312	2.086.705	2.789.606	157.654

8 - OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

Registram as obrigações pertinentes a processos trabalhistas e às provisões de férias e encargos sociais dos funcionários.

9 - PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Reclamações trabalhistas	500.000	782.675
Contingências cíveis	7.000.000	358.737
Contingências previdenciárias	<u>1.164.856</u>	<u>1.438.931</u>
	8.664.856	2.580.342

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. As contingências cíveis referem-se a dois processos iniciados nos exercícios de 1995 e 1997.

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. Em 31 de dezembro de 2006 corresponde a R\$ 41.870.038 (R\$ 39.895.363 em 31 de dezembro de 2005), registrados a longo prazo devido ao status atual de inoperância do Fundo.

11 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

11.1 Capital

O capital social realizado é de R\$ 32.300.207 (idem em 2004), representado por 32.300.207 (idem em 2004) ações ordinárias nominativas, no valor nominal de R\$1,00 cada, sendo em percentuais assim dividida:

– Governo do Estado de Santa Catarina	96,096 %
– Codesc	3,903 %
– 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 Lucros (Prejuízos) Acumulados

No exercício de 2006 foram efetuados ajustes à conta Lucros ou Prejuízos Acumulados, motivados por:

- a) Contratos de financiamentos habitacionais com prefeituras considerados nulos pela auditoria do Tribunal de Contas de SC no valor de R\$ 56.820,55 (a débito);
- b) Registro do Contrato Habitacional com a Prefeitura Municipal de Camburiu referente valores não contabilizados em exercícios anteriores no valor de R\$50.000,00 (a crédito);
- c) Estorno de saldo rescisório referente ao exercício de 2003 no valor de R\$21.141,91 (a crédito) e;
- d) Estorno de valores caucionados, porém já liquidados junto aos fornecedores em exercícios anteriores no montante de R\$274.892,56.

11.4 Reserva de Capital

Refere-se ao repasse recebido do Governo do Estado de Santa Catarina, através do Fundo Social no valor de R\$ 2.578.650, para financiar a contra-partida das unidades habitacionais construídas com os recursos do Programa Social da Habitação (PSH), do Ministério das Cidades.

11.5 Reserva de Reavaliação

No exercício de 2006 foi efetuada a reavaliação do terreno sede da Companhia conforme o laudo pericial. O valor reavaliado foi de R\$2.452.340 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil, trezentos e quarenta reais).

RECEITAS NÃO-OPERACIONAIS

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. Em 2006 o montante aportado pelo Governo Estadual foi de R\$ 7.369.583 (R\$ 9.339.529 em 2005).

Maria Darci Mota Beck
Diretora Presidente
CPF 070.403.699-15

Altamiro Schmidt
Diretor Financeiro
CPF 096.306.609-97

Vera Lúcia Alves Schneider
Diretora de Operações
CPF 313.128.889-20

Osni Alves da Silva
Diretor Técnico
CPF 095.900.219-72

Josué da Silva
Gerente Financeiro
CPF 715.862.619-91

Ivan Grave
Contador
CRC/SC 022.427/O-0
CPF 020.142.559-97

* * *