



**COHAB/SC**

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006 (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 2008, 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



**COHAB/SC**

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

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

	2007	2006
Fundos de investimentos em títulos de renda fixa	18.327.257	18.327.257
Poupança	58.260	524.131
	18.385.517	18.280.091

## 5 - DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS

	2007		2006	
	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo
Prestações a receber	21.430.425	37.983.142	20.239.812	39.130.681
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-12.647.264		-11.187.576	
	8.783.161	37.983.142	9.052.236	39.130.681

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.

## 6 - PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO

	2007	2006
Projetos em fase de desenvolvimento	5.194.570	5.821.116

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

## 7 - IMOBILIZADO



**COHAB/SC**

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

	Taxa Anual de Depreciação	2007		2006
		Custo Corrigido	Depreciação Acumulada	Valor Líquido
Edificações	4%	755.345	507.843	247.502
Máquinas e Equipamentos	10%	4.681	2.109	2.572
Veículos	20%	260.116	260.116	0
Instalações	10%	47.694	47.694	0
Móveis e Utensílios	10%	641.364	604.437	36.927
Computadores e Periféricos	20%	675.295	661.311	13.984
Biblioteca e Material Correlato	10%	6.282	5.331	951
Direitos de Uso	5%	64.940	51.910	13.030
Terreno Sede		2.452.340	0	2.452.340
Totais		4.908.057	2.140.750	2.767.306

## 8 - OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

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

## 9 - PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

	2007	2006
Contingências cíveis e trabalhistas	4.039.223	7.500.000
Contingências previdenciárias	731.276	1.164.856
	4.770.499	8.664.856

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 2007 corresponde a R\$ 41.775.433 (R\$ 41.870.038 em 31 de dezembro de 2006), registrados a longo prazo devido ao status atual de inoperância do Fundo.



**COHAB/SC**

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

## **11 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

### **11.1 Capital**

O capital social realizado é de R\$ 32.300.207 (idem em 2006), representado por 32.300.207 (idem em 2006) 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 2007 foram efetuados ajustes à conta Lucros ou Prejuízos Acumulados, motivados por:

- Estorno de rendimentos do Convênio com o Ministério das Cidades no valor de R\$ 749.531,85 (a débito);
- Registro de baixa por doação dos terrenos Rio das Antas, Rio das Antas II, Gaspar e Caibi no montante de R\$101.851,51(a débito);
- Contratos de financiamentos habitacionais com prefeituras considerados nulos pela auditoria do Tribunal de Contas de SC no valor de R\$ 265.322,02 (a débito);
- Registro de baixa de débitos tributários no valor de R\$ 87.241,57 (a crédito).

### **11.4 Reserva de Capital**

Refere-se ao repasse recebido do Governo do Estado de Santa Catarina no valor total de R\$ 2.936.837 (2007), como adiantamento para futuro aumento de capital e através do Fundo Social no valor de R\$ 2.665.139 (de 2005 a 2007) 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).



**COHAB/SC**

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

## **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 2007 o montante aportado pelo Governo Estadual foi de R\$ 9.316.434 (R\$ 7.369.583 em 2006).

**Maria Darci Mota Beck**

Diretora Presidente  
CPF 070.403.699-15

**Osni Alves da Silva**

Diretor Jurídico  
CPF 095.900.219-72

**Janir Brandt**

Diretor Técnico  
CPF 292.761.109-25

**Altamiro Schmidt**

Diretor Financeiro  
CPF 096.306.609-97

**Josué da Silva**

Gerente Financeiro  
CPF 715.862.619-91

**Vera Lúcia Alves Schneider**

Diretora de Operações  
CPF 313.128.889-20

**Ivan Grave**

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

\* \* \*