

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

## **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO – 2012**

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

Senhores acionistas:

Em conformidade com os dispositivos legais e estatutários, a Diretoria Executiva da COHAB/SC vem submeter à apreciação de Vossas Senhorias o relatório da Administração e as demonstrações financeiras da Sociedade, acompanhadas das respectivas notas explicativas e dos pareceres do Conselho Fiscal e dos Auditores Independentes relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012.

O presente relatório visa expor as ações desenvolvidas pela COHAB/SC no decorrer do exercício de 2012 a partir da realidade habitacional do Estado de Santa Catarina, bem como os impactos e repercussões socioeconômicas que envolvem os atores da coisa pública.

Desse modo, com intuito de proporcionar maior clareza e entendimento das ações empreendidas neste período, serão apresentadas informações em consonância com os princípios da veracidade e publicidade dos atos.

### **I – Apresentação da COHAB/SC**

A Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina, constituída como sociedade de economia mista, vinculada à Secretaria de Assistência Social, Trabalho e Habitação, tem o Estado como o seu maior acionista.

Realizadora da política de habitação de interesse social nos municípios catarinenses, a instituição tem como essência norteadora o atendimento à população de baixa renda, especialmente àquela cuja renda familiar não excede três salários mínimos, segmento tradicionalmente não contemplado pela iniciativa privada.

Embora seja um órgão executor da política habitacional no Estado de Santa Catarina, a COHAB/SC exerce a função de promotora e interveniente da atividade econômica da construção civil, cujos recursos operacionalizados são de origem própria e de fontes do Governo Federal, Estadual, assim como dos Governos Municipais. Além disso, busca continuamente firmar parcerias com instituições financeiras, cooperativas, empresas privadas, sindicatos, associações e federações, a fim de consolidar relacionamentos e desenvolver políticas integradas para redução do déficit habitacional catarinense.

### **II – Produção Habitacional**

No exercício de 2012, foram viabilizadas 685 moradias, correspondendo aproximadamente a 21.685,00 m<sup>2</sup> de área construída, com recursos do Governo Federal vinculados ao Ministério das Cidades e Integração Nacional, Governo do Estado, próprios da



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

COHAB/SC e Prefeituras Municipais. Desse total, 81 unidades foram produzidas na área rural e 604 na área urbana, somando um investimento de R\$12.339.091,30 em moradias concluídas.

Atualmente, estão sendo realizadas mais 552 unidades habitacionais, sendo 153 rurais e 399 urbanas, totalizando o investimento de R\$ 9.524.539,39, dos quais 40,62% já executados.

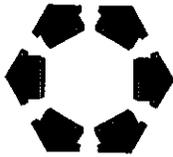
Incentivos à Produção e Captação de Recursos

Ciente dos programas oferecidos pelo Governo Federal e das oportunidades na captação de recursos para o Estado de Santa Catarina, a COHAB/SC realizou ampla divulgação do Programa Minha Casa Minha Vida - 2 para municípios com população até 50 mil habitantes (sub-50). Nessa modalidade cada município pode elaborar até 02 cartas consulta para participação na Oferta Pública de Recursos do Ministério das Cidades. Além dos municípios a COHAB/SC, como proponente do Governo do Estado, inscreveu proposta para todos os municípios enquadrados e como resultado da ação, foram contemplados 25 municípios, num total de 950 unidades habitacionais e R\$ 23.750.00,00 a serem contratadas.

Outra ação importante refere-se ao Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR, que oportuniza a produção de unidades habitacionais na área rural. Nesse programa a COHAB/SC atuou como entidade organizadora e já iniciou 102 unidades que estão em execução nos municípios de Anitápolis, Braço do Norte, Grão Pará e Santa Rosa de Lima, com investimento de R\$ 2.550.000,00. Além das unidades em execução, encontra-se em análise na COHAB/SC dossiês de mais 1.089 famílias, distribuídas em 41 municípios, totalizando um investimento de R\$ 31.036.500,00 para realização em 2013.

Ainda no âmbito dos programas federais, a COHAB/SC vem divulgando o Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do FAR, aos 55 municípios catarinenses enquadrados, expondo suas diretrizes e a oportunidade para a produção de até 20 mil unidades até 2014. Para tanto, foram realizadas duas reuniões na ALESC, uma delas contando com a presença do Ministério das Cidades e os agentes financeiros, além de visitas e reuniões em 31 municípios. Adicionalmente, a COHAB/SC lançou o Comunicado Público nº 002/2012, buscando a parceria com proprietários de terrenos para a implantação de 10.210 unidades habitacionais em 40 municípios. Após o término do prazo para entrega dos envelopes, foram abertas 16 (dezesesseis) propostas em 8 (oito) municípios, que estão em análise pela COHAB/SC. O referido programa é destinado aos municípios com população superior a 50 mil habitantes, pertencentes à região metropolitana da Capital e com população acima de 20 mil desde que com crescimento populacional acima da média do Estado.

Visando a disponibilidade de terrenos para a implantação de loteamentos urbanizados e a captação de recursos para a construção de unidades habitacionais, foi lançado no final de 2012, o Edital de Chamamento nº 33/2012, que tornou público o interesse da Companhia na aquisição de áreas e terrenos para a implantação de projetos habitacionais em 55 (cinquenta e cinco) municípios. Nesse caso, a estimativa é de 3.120 unidades habitacionais. Ao fim do prazo para envio dos envelopes, foram encaminhadas 24 (vinte e quatro) propostas em 21 (vinte e um) municípios. As propostas estão em análise pela equipe técnica COHAB/SC.



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

### **III – Projetos**

A COHAB/SC elaborou ao longo deste exercício, um total de 38 projetos habitacionais distribuídos por todas as regiões do Estado, especialmente àquelas com grande demanda por habitações de interesse social. Dentre os projetos podem ser destacados os municípios de Chapecó (Conjunto Habitacional com 3.789,90 m<sup>2</sup> divididos em 42 apartamentos de 2 quartos); São Francisco do Sul (Urbanístico do Conjunto Habitacional de Morro Grande, com 55.449,00 m<sup>2</sup>); Lages (Urbanístico do Conjunto Habitacional Santa Clara, com 184.059,00 m<sup>2</sup>, e 328 lotes); Irineópolis (Conjunto Habitacional, com 48 lotes); São Joaquim (Conjunto Habitacional, com 73 lotes); Pouso Redondo (Conjunto Habitacional Barra do Aterrado, com 65 lotes); e Blumenau (Residencial Libertadores, com 72 apartamentos).

Além dos projetos de empreendimentos foram também realizados os projetos das unidades habitacionais, (arquitetônico, estrutural, elétrico e hidro-sanitário) de acordo com as especificações exigidas pelos programas do Governo Federal, como a casa rural do PNHR (projeto finalizado), casa do PMCMV FAR (projeto finalizado) e bloco de apartamentos do PMCMV FAR (em fase final de elaboração).

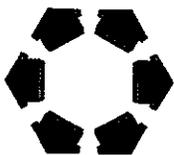
### **IV – Ações Institucionais**

#### Plano Catarinense de Habitação e Interesse Social – PCHIS

Após três anos de elaboração, o Plano Catarinense de Habitação e Interesse Social – PCHIS foi finalizado em dezembro de 2012. Durante o período de 2010 e os anos seguintes, foram realizadas diversas atividades em todas as 36 Secretarias de Estado de Desenvolvimento Regional (SDRs) para a caracterização e diagnóstico da realidade estadual e regional, bem como para formulação de estratégias de ação do Plano. Destaca-se também que nesse espaço de tempo as oficinas inter-regionais nas cidades de Seara, Joinville e Florianópolis.

Em caráter complementar, também foram promovidos, em 2012, mais dois seminários temáticos: “Política de habitação e áreas de risco em Santa Catarina” que congregou 178 técnicos e “Desenvolvimento institucional na política de habitação” que reuniu 263 técnicos. Ainda na perspectiva de eventos, foi realizado o Fórum Estadual de Habitação, onde foi validada a versão preliminar do PCHIS.

Com o Plano, a COHAB/SC cumpre com a sua responsabilidade de elaborar o instrumento que objetiva promover a garantia do direito de moradia digna e cidades sustentáveis para todos os cidadãos do Estado de Santa Catarina, prioritariamente às famílias de baixa renda, respeitando as particularidades culturais de cada região e preservando a qualidade do meio ambiente.



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

## V – Participação em eventos

### Prêmio Nacional de Inovação Tecnológica da 14ª Edição do Selo de Mérito da Associação Brasileira de COHABs – ABC.

O 59º Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social, promovido pela Associação Brasileira de COHABs, Agentes Públicos Financeiros e Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano, reuniu no mês de maio, em Brasília, representantes e autoridades dos Estados e do Governo Federal para debates inerentes aos avanços, desafios e oportunidades da promoção e acesso à moradia digna aos cidadãos brasileiros.

O evento contou com a marcante participação da COHAB/SC que na oportunidade conquistou o prêmio nacional na categoria Inovação Tecnológica 2012 pelo projeto Casa Modular em Aço. Fruto da parceria firmada com a empresa Irmãos Fischer S/A Indústria e Comércio. A Casa Modular é um produto que visa minimizar os prejuízos humanos e materiais causados pelos desastres naturais dos últimos anos em Santa Catarina. O produto propõe inovar e revolucionar o trabalho no canteiro de obras, reduzindo o tempo de execução e conclusão das unidades habitacionais.

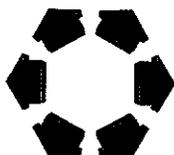
## VI – Programa de Recuperação de Crédito

A COHAB/SC lançou no primeiro semestre de 2012, o “Programa Moradia em Dia”, com o propósito de reduzir a inadimplência em prestações em atraso e proporcionar aos mutuários melhores oportunidades para renegociar suas dívidas, com reduções de juros de mora em até 100%.

Em meados de 2012, com a finalidade de solidificar ainda mais o programa, a Companhia e o Tribunal de Justiça do Estado (TJ/SC) assinaram o plano de trabalho para execução do mutirão de conciliação direcionado aos mutuários inadimplentes junto à empresa. Neste período, os mutuários com parcelas em atraso da Região da Grande Florianópolis foram convocados para o mutirão ocorrido nas dependências da Passarela Nego Quirido, na Capital. O objetivo do evento estava em estabelecer um acordo entre as partes para garantir ao mutuário o direito à moradia, eximindo-o da inclusão de seu nome no Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) e da possibilidade de acionamento jurídico ou subsequente ação de despejo. Pretende-se replicar essa mesma ação nas demais comarcas do Estado durante o ano de 2013.

Com o objetivo de ampliar a ação do programa, foi lançada em novembro de 2012, ampla campanha de divulgação por meio de rádios em todo o Estado, no intuito de aproveitar o período de fim de ano, onde grande parte dos mutuários possuem melhores condições financeiras para regularização de seus débitos.

Diante das oportunidades oferecidas desde o início do ano e com a campanha, foram contabilizadas até o fim do período a realização de 1.023 acordos, renegociando um montante de R\$ 7,5 milhões, dos quais foram captados à vista R\$ 1,7 milhão e parcelados R\$ 2,48 milhões.



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

No total foi concedido um montante de R\$ 3,3 milhões de descontos e renegociados 14,42% da carteira com mais de 3 (três) prestações em atraso.

**VII – Medidas Administrativas e Operacionais**

Conhecedora da situação financeira do Estado e seguindo a solicitação da Secretaria de Estado da Fazenda, a COHAB/SC assumiu, com recursos próprios, a partir do mês de agosto de 2012, as despesas com a folha de pagamento de pessoal, deixando de depender dos repasses das cotas do tesouro (fonte 0.100). Com essa medida o repasse durante o ano de 2012 foi 38,64% menor que o realizado no exercício anterior.

É importante salientar que a COHAB/SC realiza permanentemente ações de acompanhamento e redução do custeio, principalmente o operacional. Por outro lado, para a redução dos custos com pessoal, foi elaborado o Programa de Demissão Incentivada – PDI, encaminhado ao Comitê de Política Financeira – CPF e Secretaria de Estado da Fazenda, que objetiva reduzir o quadro de pessoal em aproximadamente 24% com impacto na folha de pagamentos de 32,12% e retorno do investimento em 29 meses. Esta ação possibilitará aos empregados a saída da empresa com uma série de benefícios, valorizando o tempo de serviço e os trabalhos realizados ao longo dos anos.

  
**Júlio César Pereira de Souza**  
Assessor de Planejamento