

MENSAGEM DA PRESIDENTE

Desde que assumimos a Presidência da COHAB/SC passamos a pautar a nova administração pelos princípios básicos de transparência e responsabilidade, os quais norteiam também a gestão do presente Governo.

Os resultados obtidos no exercício de 2004 refletiram este esforço de trabalho, muito embora representem ainda muito pouco diante da necessidade de moradias para as camadas menos favorecidas da população.

No exercício demos continuidade a um difícil trabalho de ajustes internos nas áreas administrativa, financeira e de recuperação de créditos, juntamente com uma ênfase numa nova política de habitação, coadunada com as diretrizes governamentais estabelecidas de prioridade social e descentralização das ações.

Devemos registrar que o Programa Nova Casa, inovou e avançou significativamente, especialmente quanto à forma de trabalho, pautada na parceria de órgãos do governo federal, estadual, municipal, Cooperativas, Sindicatos, Associações, Movimentos sociais e com os próprios interessados, gerando um compromisso compartilhado e que fez com que os recursos disponibilizados para investimento produzissem um efeito multiplicador para muitos municípios catarinenses.

Por outro lado, foi incentivada a construção de moradias por sistema de auto-gestão, que apresentou resultados qualitativos superiores, em menor prazo de tempo, em relação à conduta anteriormente utilizada de licitação de obras.

Um dos avanços conquistados foi a capacitação, propiciada através da COHAB/SC, a técnicos das Secretarias de Estado do Desenvolvimento Regional e de Prefeituras Municipais acerca das linhas de recursos existentes para a habitação popular e das exigências técnicas para o seu acesso e o acompanhamento e assistência prestada na sua obtenção.

Uma diversidade de outras soluções vem sendo operacionalizada, destacando-se o Projeto Kit Casa de Madeira, com a conquista da doação de árvores do trecho sul da BR 101, (em duplicação).

A solução de habitação aos trabalhadores de áreas rurais, escassamente valorizada em outros períodos, foi intensamente perseguida, verificando-se na atual gestão um equilíbrio no número de atendimentos rurais e urbanos e uma perspectiva crescente de ampliação dos primeiros, em cumprimento a compromissos já formalizados com a FETAESC e Movimento dos Pequenos Agricultores e Cooperativas Rurais.

MENSAGEM DA PRESIDENTE

Não podemos deixar de registrar a necessidade e viabilidade imediata existente para Projetos Habitacionais de mais de 10 mil unidades, para diferentes faixas de renda familiar, em diversos Municípios, demonstrando a capacidade de mobilização da COHAB/SC como agente organizador e articulador de recursos para a área habitacional.

Maria Darci Mota Beck
Diretora Presidente

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

1. A COMPANHIA

A COHAB/SC foi criada através da Lei Estadual nº 3.698, datada de 12 de julho de 1965. Sua regulamentação deu-se através do Decreto nº 4.032 do dia 15 de abril de 1966.

A Lei Complementar nº 243, que estabeleceu a estrutura administrativa do Poder Executivo, datada de 30 de janeiro de 2003, vinculou a COHAB-SC à Secretaria de Estado do Desenvolvimento Social, Urbano e do Meio Ambiente, mantendo os objetivos básicos da instituição.

Uma das características principais da atuação da COHAB/SC tem sido o atendimento das necessidades de moradia dos segmentos populacionais de menor renda em todos os Municípios do Estado de Santa Catarina.

Com a falta de recursos a nível federal, gradativamente percebeu-se uma diminuição na capacidade de investimento público o que afetou a capacidade de produção das Companhias de Habitação e assim também da COHAB/SC.

Na gestão que antecedeu à presente, percebeu-se além da falta de recursos, a carência de uma política preocupada com o atendimento de habitação às famílias de baixa renda.

A partir de 2003, a COHAB/SC como órgão responsável pelo cumprimento das diretrizes do Governo estadual na área de habitação, formulou o Programa Estadual de Assentamentos Humanos e Moradias Populares - "NOVA CASA", lançado em 15 de maio de 2003, que se constitui numa nova direção à política habitacional do estado catarinense, priorizando o interior e a ação em parceria de governos municipais, estadual, federal e das associações e entidades locais.

2. PROGRAMA NOVA CASA

O Programa Nova Casa contemplado no Plano Plurianual para o período 2004/2007, atende aos pressupostos que fundamentam a ação do presente Governo de prioridade social, descentralização e desconcentração das ações, preconizadas em seu Plano "Por Toda Santa Catarina", contrapondo-se ao problema do esvaziamento do campo e ao crescente fenômeno da litoralização.

A COHAB/SC vem atuando desde então, na forma de parcerias com as Secretarias de Estado do Desenvolvimento Regional, Prefeituras Municipais, Cooperativas, Associações, Movimentos Sociais e com os próprios interessados, saindo do enfoque da produção direta de casas e constituindo-se em agente promotor de assistência técnica e treinamento, e também investindo a contrapartida financeira necessária aos recursos federais, municipais e dos beneficiários para a construção das moradias.

As casas, antes construídas principalmente por sistema de licitação entre empresas da construção civil, agora são, em sua maioria, erigidas por sistema de autoconstrução, permitindo uma redução de custo considerável e um melhor resultado final. Da mesma forma, estão sendo produzidas casas urbanas e rurais, com prioridade para estas últimas.

RESULTADOS DE PRODUÇÃO – 2004

▪ **Viabilização de 3.763 unidades habitacionais, com:**

▪ **438 unidades concluídas -**

▪ **1.730 unidades em construção -**

▪ **1.595 unidades contratadas por Prefeituras, com apoio técnico da COHAB/SC.**

A produção de moradias nos Municípios, por Secretaria de Estado do Desenvolvimento Regional, destaca, de modo geral, a grande atenção dada à Região Oeste, incluindo o extremo-oeste e o meio-oeste, compatibilizando o planejado com o efetivamente realizado. Assim, particularizando em obras concluídas, o maior atendimento em número de moradias concentra-se nas SDR's de Chapecó, São Lourenço do Oeste e Concórdia. Relativamente a obras ainda em andamento, destacam-se as SDR de São Miguel D'Oeste, Concórdia, São Lourenço D'Oeste e Araranguá, esta última por conta do "Furacão Catarina", que provocou a destruição de muitas moradias na região sul.

O apoio técnico prestado permitiu a aprovação e contratação dentre outras, de 299 unidades pelo Programa PSH, nos municípios abrangidos pela SDR de Chapecó, 189 unidades na área de abrangência da SDR de São José, 186 unidades habitacionais na de Xanxerê, 160 na de Criciúma, 128 na de Jaraguá do Sul, 125 na de Brusque, 106 na de Joaçaba, num total de 1.595 moradias viabilizadas.

Por outro lado, a Companhia tem uma demanda habitacional imediata de mais 10.000 unidades habitacionais, verificada junto a diversos Municípios, Sindicatos, Cooperativas e Movimentos - FETAESC, FETRAF/SUL, Cooperativas, Movimento dos Pequenos Agricultores e outras entidades.

OUTROS RESULTADOS DO PROGRAMA “NOVA CASA”/ 2004:

- Celebração de Convênio CONSTRUBESC, entre BESCREDI, COHAB/SC e FECOMAC (Federação dos Comerciantes de Materiais de Construção de Santa Catarina), para a concessão de linha de crédito direto ao consumidor para aquisição de materiais de construção aos servidores públicos estaduais.
- Termo de Compromisso de Cooperação Técnica Financeira com o Movimento de Pequenos Agricultores e Cooperativas Rurais, para construção de 500 unidades habitacionais rurais;
- Assinatura de Protocolo de Intenções com vários órgãos com o objetivo de utilizar as madeiras apreendidas no Estado para implantação de moradias populares e também dar destinação a recursos financeiros decorrentes de penas restritivas de Direito e de medidas compensatórias de diversas ordens de infração aplicadas pelo Ministério Público em Termos de Compromisso de Ajustamento de Condutas ou em Acordos Judiciais e ainda de recursos materiais oriundos de campanhas e doações, para complementação do kit. Foi concluída 1 casa no município de Bom Jesus, 6 casas em Jacinto Machado e 1 casa em Vítor Meireles, e encontram-se em construção, 3 casas no município de Passos de Torres, 3 casas em Mafra, 1 casa em Rancho Queimado, 1 casa em Imbuia, 2 casas em Indaial, 1 casa em Ituporanga, 1 casa em Vidal Ramos, e 3 casas em Jacinto Machado.
- Entendimentos com o DNIT (Departamento Nacional de Infra-estrutura em Transportes), para viabilização do aproveitamento de espécies arbóreas exóticas, plantadas nas faixas de domínio da BR 101, ainda não duplicada, trecho Palhoça - Passo de Torres, para o “Projeto Kit Casa de Madeira”. Estima-se que o volume de madeira a ser retirado possibilite a construção de 1.000 unidades habitacionais. O objetivo é atender prioritariamente aos idosos, portadores de deficiência, mulheres chefes-de-família e pequenos agricultores que não possuem renda para assumir um financiamento;
- Adesão ao Programa de Fortalecimento das Companhias de Habitação Popular, com consultoria de grupo de trabalho formado por representantes do Ministério das Cidades, Caixa Econômica Federal e da Associação Brasileira de Cohabs, com o objetivo de dinamizar as atividades da empresa como agente promotor de políticas públicas de habitação, no acesso aos recursos e na operação e execução de obras de moradia popular;
- Assinatura de Convênio de Cooperação Técnica e Financeira com a FETAESC (Federação dos Trabalhadores na Agricultura do Estado de Santa Catarina) para a construção de 3.000 unidades rurais para agricultores. Já recebidas 1.000 (hum mil) fichas sócio-econômicas para viabilização de Projeto e recursos;

▪ Assinatura de Acordo de Cooperação Técnica com a Associação dos Municípios do Extremo Sul Catarinense - AMESC , o qual visa desenvolver ações de cooperação técnica à Associação e Municípios, com base nas diretrizes do Programa “Nova Casa”, visando a construção de 956 unidades habitacionais para famílias atingidas pelas catástrofes atmosféricas, (“Furacão Catarina”), ocorridas em 15 municípios da Região.

3. MODERNIZAÇÃO DA EMPRESA

- **Adoção de medidas administrativas e operacionais que possibilitaram uma redução média de 24 % nos custos da Companhia, representando uma economia anual superior a R\$ 2.500.000,00.**

O quadro de recursos humanos totaliza hoje 95 (noventa e cinco) empregados, incluídos 10 (dez) aposentados, reintegrados à Empresa por força de decisão judicial e 14 empregados lotados em Escritórios Regionais, os quais tem em vista promover a descentralização do trabalho da empresa.

- Recuperação da frota de veículos da Companhia, e realização de leilão, que permitiu a alienação de 8 veículos usados;
- Aquisição de 24 novos computadores, buscando imprimir maior celeridade e eficácia no desempenho da empresa.
- Renegociação de Contratos firmados com Prefeituras, de 1995 a 2001, e com débito para a Companhia, possibilitando o retorno dos recursos, (R\$ 3.313.045,87), em prestações mensais e sucessivas, pelo prazo de 100 meses. Salienta-se que o prazo de retorno anterior estava fixado em 240 meses, observando-se que com a renegociação efetuada, não mais serão desembolsados R\$ 1.967.818,80, que constituía o saldo anterior a ser coberto pela COHAB/SC. Relativamente aos Contratos firmados em 2002, com Prefeituras Municipais e que foram considerados legalmente nulos, o valor de R\$ 1.449.000,00 encontra-se em processo de devolução parcelado ou integral. R\$ 502.000,00 encontram-se em processo de cobrança judicial.
- Implantação de 7 (sete) Escritórios macrorregionais a partir de março/ 2004, com sede nos municípios de Chapecó, Videira, Rio do Sul, Lages, Criciúma, Joinville, além de Florianópolis, (mapa anexo), para desenvolvimento de trabalho junto às Prefeituras e Secretarias de Desenvolvimento Regional, definindo as ações necessárias para a contratação e implantação de habitações, atendimento ao público e racionalização das atividades operacionais;

4. COMBATE À INADIMPLÊNCIA

- Criação da Gerência de Análise e Recuperação de Créditos, com vistas à execução de uma política mais efetiva de prevenção da inadimplência e recuperação de créditos da Companhia.
- Instituição de normativas internas para prevenção da inadimplência e negociação de débitos.

5. ARRECADAÇÃO

- Verificada uma elevação na arrecadação mensal entre dezembro de 2002 e Novembro de 2004, da ordem de 100%, tendo-se em valores monetários naquela ocasião o de R\$ 180.252,05 e o do último mês de novembro/2004 – R\$ 361.004,87.

6. ADMINISTRAÇÃO DE CRÉDITOS E HABILITAÇÃO/ VALIDAÇÃO DOS CRÉDITOS JUNTO AO FUNDO DE COMPENSAÇÃO DAS VARIAÇÕES SALARIAIS - FCVS

No momento, a Companhia administra um total de 32.832 contratos, sendo 5.108 Contratos Ativos, dos quais 258 créditos contratados com Prefeituras Municipais, 23.481 créditos referentes a Contratos decorrentes da venda da Carteira Hipotecária à Caixa Econômica Federal, (enquanto não acontece a liberação de hipoteca e novação do FCVS) e 4.243 Contratos quitados remanescentes, com cobertura do FCVS.

O Resgate dos Créditos vinculados ao FCVS, por conta das liquidações dos contratos dos financiamentos habitacionais, está estimado em R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Refere-se a saldos residuais de financiamentos de contratos com cobertura do Fundo, liquidados por término de prazo e liquidações com desconto.