

## **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO – 2013**

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

Senhores acionistas:

De acordo com os preceitos legais e estatutários, a Diretoria Executiva da Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina – COHAB/SC vem submeter à apreciação de Vossas Senhorias o relatório de administração e as demonstrações financeiras da Sociedade, bem como as notas explicativas e os pareceres do Conselho Fiscal e dos Auditores Independentes, inerente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2013.

O presente relatório tem a missão de expor de modo conciso e genuíno, as ações desenvolvidas pela COHAB/SC a partir da leitura dos ambientes interno e externo da instituição. A visão interna engloba originalmente ações criadas para o desenvolvimento de políticas administrativas, estratégicas e operacionais, que podem contribuir para o sucesso da atividade-fim. A abordagem externa consiste no desenvolvimento de políticas e parcerias públicas-privadas que possibilitam canalizar esforços para viabilizar a produção de unidades habitacionais, por meio da percepção da realidade habitacional e socioeconômica das diferentes e peculiares regiões do Estado de Santa Catarina.

Desse modo, com a finalidade de proporcionar maior clareza e entendimento das ações empreendidas neste período, serão apresentadas informações em consonância com os princípios que regem a publicidade dos atos.

#### **I – Apresentação da COHAB/SC**

A COHAB/SC é uma sociedade de economia mista vinculada à Secretaria de Assistência Social, Trabalho e Habitação e tem o Estado como acionista majoritário. 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.

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 – Posse da Diretoria Executiva**

O ano 2013 foi marcado por mudanças na presidência da COHAB/SC. Maria Darci Mota Beck deixou a presidência após um período de dez anos no cargo (2003-2013). Seu sucessor, Ronério Heiderscheidt, ex-prefeito do município de Palhoça, chegou determinado a resgatar a confiança do corpo funcional e promover uma gestão realizadora com uma visão holística e inovadora. O novo dirigente objetiva, sobretudo, reduzir o déficit habitacional, por intermédio da construção de novas moradias para população de baixa renda, bem como oferecer aos mutuários inadimplentes melhores condições para quitação de dívidas, através de descontos especiais e de incentivos, como a entrega definitiva da titularidade do imóvel, garantindo assim seu direito à moradia.

A posse do novo Diretor Presidente, Ronério Heiderscheidt, ocorreu no dia 1º de março de 2013, em evento realizado no edifício sede da empresa, em Florianópolis e contou com presença de aproximadamente 200 convidados, entre autoridades, parceiros e empregados da Companhia.

Para compor a equipe de Diretores, manteve-se no cargo de Diretor Administrativo, Alessandro S. Tarzan S. C. da Silva e foram empossadas, em 02 de abril de 2013, Fernanda Haeming Carvalho Pereira e Alessandra de Andrade Klettenberg, nos cargos de Diretora Jurídica e Diretora de Operações, respectivamente.

Completando a pasta, em 04 de julho de 2013, tomou posse como Diretor de Execução e Fiscalização de Obras, Ernei José Stahelin, ex-prefeito do município de São Pedro de Alcântara – SC.

## **III – Destinação dos Terrenos**

Uma das primeiras ações da gestão em 2013 foi o levantamento das áreas de propriedade da Companhia. Para tanto, foi criada uma comissão com o objetivo de efetuar o levantamento de todas as áreas da empresa e sua situação, ressaltando-se aspectos como localização, ocupação, possibilidade de edificação e custo da terra. Ao todo foram identificados 68 terrenos, alguns já loteados, distribuídos em 32 municípios. Após avaliação, as áreas foram classificadas em 04 tipos de destinação: Habitação (construção), Alienação (venda), Doação e Regularização Fundiária

Durante o ano de 2013 a COHAB/SC deu início as tratativas para efetivar essas destinações, com a regularização da titularidade de áreas institucionais em Campo Erê, Palhoça, São José e São Francisco do Sul. Estão previstos para o início de 2014 o lançamento de editais para a construção de unidades habitacionais em diversos terrenos, como Biguaçu, Florianópolis, Itajaí, São José e Tubarão, onde está prevista a construção de, no mínimo, 600 unidades habitacionais.

#### **IV – Projetos gratuitos para famílias de baixa renda**

Lançado no dia 1º de abril, essa iniciativa oferece às famílias com rendas mensais de até três salários mínimos projetos para construção de casas, entre 42m<sup>2</sup> e 48m<sup>2</sup>. Esta ação, anteriormente disponibilizada somente às prefeituras municipais, agora é oferecida gratuitamente para pessoas físicas que se enquadrarem na faixa salarial. Os projetos são completos e preveem desenhos arquitetônicos, hidrossanitário e elétrico da moradia. Todos os projetos são para a construção de casas de dois quartos, sala com cozinha conjugada, banheiro e área de serviço externa coberta. Basta aos interessados realizar cadastro no site da Companhia. Até 31 de dezembro, foi concluído o envio de aproximadamente 800 projetos.

#### **V – Programa “A Casa é Sua”**

Grande parte dos mutuários da COHAB/SC compreendem uma parcela da população carente financeiramente e que, em muitos casos, participam de campanhas de renegociação de dívidas com dificuldade na manutenção do compromisso assumido, o que impede a tão sonhada titularidade do imóvel.

Outros fatores que dificultam a transmissão da titularidade do imóvel são os elevados custos com impostos municipais e taxas cartorárias que fazem com que muitos mutuários deixem de exercer o seu direito de titularidade.

Diante desse cenário, a COHAB/SC lançou o programa “A Casa é Sua”, que tem por escopo o incentivo à quitação dos débitos referentes às parcelas vencidas e a vencer, mediante a oferta de descontos especiais, redução de juros, impostos e taxas, com a finalidade da entrega da titularidade do imóvel.

Com intuito simplificar este processo, a COHAB/SC realizou parcerias importantes com prefeituras, Tribunal de Justiça, tabelionatos e cartórios de registro de imóveis. Com esta ação foi possível viabilizar a redução das custas de escrituração do imóvel de R\$ 3.350,00 para R\$ 110,00 aproximadamente. Durante a vigência do programa, o morador teve a oportunidade de usufruir de um desconto médio de 70% para quitar seus débitos, sendo garantido 50% sobre o saldo devedor e 100% de desconto de juros de mora.

Ao todo foram realizados 2.604 acordos para quitação de financiamento, resultando um montante arrecadado de R\$ 7,5 milhões e R\$ 4,1 milhões em descontos concedidos.

#### **VI – Reativação do FUNDHAB e lançamento Programa “COHAB Cidadã”**

Em 2013 foi reativado o Fundo de Habitação Popular do Estado de Santa Catarina – FUNDHAB, com a posse, em 19 de junho, os novos membros do Conselho Gestor, presidido pelo Presidente da COHAB/SC, Sr. Ronério Heidersheidt. Com a reativação do Fundo e a apresentação do Projeto do Programa COHAB Cidadã, foi possível captação de R\$ 2 milhões de reais do Governo

do Estado. O Projeto é voltado para Construção e Reforma de moradias e visa auxiliar na ampliação e manutenção da casa própria, trabalhando num sistema de parceria entre o beneficiário e os Poderes Públicos Municipal e Estadual, oportunizando, sobretudo, a melhoria das condições de habitabilidade, evitando a degradação e garantindo sua vida útil.

Os recursos programa são alocados – a fundo perdido - do FUNDHAB para os respectivos Fundos Municipais de Habitação, e destinados exclusivamente para a compra de materiais de construção. A seleção dos beneficiários é realizada pela Prefeitura por intermédio de levantamento socioeconômico das famílias. A mão de obra é responsabilidade do beneficiário ou da Prefeitura.

O programa COHAB Cidadã atua em duas frentes de trabalhos: *Reforma Cidadã* que oferece um subsídio de até R\$ 5.000,00 para reforma ou ampliação de moradias; e *Construção Cidadã* que permite a construção de uma casa de madeira com 36m<sup>2</sup> por até R\$ 10.000,00.

## **VII – Produção Habitacional**

No exercício de 2014, foram viabilizadas 254 moradias, correspondendo aproximadamente a 10.000,00 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 e Prefeituras Municipais. Desse total, 24 unidades foram produzidas na área rural e 230 na área urbana, somando um investimento de R\$ 3.923.995,49 em moradias concluídas.

Atualmente, estão em obras mais 856 unidades habitacionais, sendo 345 rurais e 511 urbanas, totalizando o investimento de R\$ 13.892.771,38 dos quais 35,87% já executados.

Além da construção de novas unidades, o ano de 2013 foi marcado pelo lançamento do Programa Reforma Cidadã, beneficiando 256 famílias com a reforma de suas moradias, em 19 municípios e investimento aproximado de 1,2 milhão de reais. A segunda etapa deste programa está prevista para ser iniciada durante o primeiro trimestre de 2014.

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 302 unidades que estão em execução em 15 municípios, com investimento de R\$ 8.607.000,00. Somados as unidades em execução, encontra-se em análise na COHAB/SC dossiês de mais 1025 famílias, distribuídas em 29 municípios, totalizando um investimento de R\$ 29.212.500,00 que deve ser realizado em 2014 e 2015.

Ainda no âmbito dos programas federais, a COHAB/SC vem divulgando o Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, aos 55 municípios catarinenses enquadrados, expondo suas diretrizes e a oportunidade para a produção de até 20 mil unidades até 2014.

## **VIII – Projetos**

A COHAB/SC elaborou ao longo deste exercício, um total de 32 projetos habitacionais, com memoriais e orçamentos, além de 04 estudos de ocupação e 12 levantamentos planaltimétricos, distribuídos por todas as regiões do Estado, especialmente aquelas com grande demanda por habitações de interesse social, como Blumenau, Joinville, Lages, São José, entre outros.

Além dos projetos de empreendimentos foram também realizados os projetos das unidades habitacionais (arquitetônico, estrutural, elétrico e hidrossanitário), de acordo com as especificações exigidas pelos programas do Governo Federal, com adequações na planta da casa rural do PNRH e do bloco de apartamentos do PMCMV FAR.

## **IX – Solicitação de recursos junto ao Governo Federal**

Com o intuito de ampliar a atuação para o ano de 2014, em novembro de 2013, a COHAB/SC encaminhou ao Governo Federal proposta solicitando, por meio de emenda parlamentar, o equivalente a R\$ 50 milhões de reais do orçamento da União para a construção e reformas de moradias em 200 municípios catarinenses. A proposta, que deve beneficiar 7,5 mil famílias carentes, foi encaminhada ao titular da Secretaria Executiva de Articulação Nacional, João Matos. O documento também foi enviado aos deputados federais de Santa Catarina que apresentaram a proposta durante o Fórum Parlamentar Catarinense, ocorrido no mesmo período.

De acordo com a proposta, os recursos serão destinados ao FUNDHAB, do qual a COHAB/SC é gestora e capacitada legalmente para conceder subsídio aos municípios do Estado. O valor solicitado na emenda será alocado para atendimento por meio do Programa COHAB Cidadã, destinado a famílias com renda mensal entre zero a dois salários mínimos.

## **X – Captação de Recursos do FGTS**

Em 2013 foi dado início junto ao Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, ao processo para o cadastramento e habilitação da COHAB/SC como agente financeiro operador dos recursos. Essa condição, quando aprovada, possibilitará à empresa uma nova condição de disponibilidade de recursos para a concessão de financiamento, inclusive com subsídios.

## **XI – Participação em eventos**

A COHAB/SC participou da 60ª edição do Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social, em Brasília, entre os dias 15 e 17 de maio. O evento, promovido pela Associação Brasileira de COHABs e Agentes Públicos de Habitação (ABC) e pelo Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano (FNSH DU), contou também com a participação de dirigentes e técnicos da área de habitação e desenvolvimento urbano de estados e

municípios, autoridades do Governo Federal e representantes de bancos de financiamento habitacional.

Entre os temas debatidos estavam as fontes de financiamento para obras e projetos de infraestrutura e habitação, sustentabilidade social do Programa Minha Casa Minha Vida e regularização fundiária. Além disso, houve a entrega do prêmio Selo Mérito 2013, que tem por objetivo estimular e difundir as experiências bem sucedidas, desenvolvidas pelos órgãos públicos estaduais e municipais no âmbito da habitação de interesse social e desenvolvimento urbano.

## **XII – Medidas Administrativas e Operacionais**

### **Alteração da Estrutura Organizacional**

Entre as principais medidas de caráter administrativo, destaca-se a alteração da Estrutura Organizacional da Companhia, ajustando-a a visão da nova Gestão, com foco na eficiência, controle e celeridade das atividades. Novas áreas foram criadas, com destaque para a criação de uma Diretoria específica para a Execução e Fiscalização de Obras, e também aglutinadas de modo a agilizar o fluxo de tarefas e a comunicação interna, onde ressalta-se a junção das Diretorias Técnica e Operacional.

É importante destacar que a reestruturação não onerou financeiramente a empresa, uma vez que foram mantidos o número de cargos de chefia, apenas realocando os cargos existentes na nova estrutura.

### **Plano de Demissão Voluntária e Incentivada – PDVI**

O ano de 2013, ainda foi marcado pelo lançamento do Plano de Demissão Voluntária e Incentivada – PDVI, proposto pelo Governo do Estado e voltado para os órgãos da administração indireta. Ao todo 27 empregados da COHAB/SC ingressaram no Plano e devem, segundo determinações do mesmo, deixar o quadro funcional da Companhia no período de 12 meses. O desligamento iniciou em dezembro de 2013, oportunidade em que foram encerrados 07 contratos, e terá seu término em dezembro de 2014.

### **Pagamento Folha de Pessoal**

Conhecedora da situação financeira do Estado e seguindo a solicitação da Secretaria de Estado da Fazenda, a COHAB/SC assumiu, com recursos próprios parte das despesas com a folha de pagamento de pessoal durante o ano, reduzindo sua dependência dos repasses das cotas do tesouro (fonte 0.100). Ao todo foram aportados R\$ 5,76 milhões representando 42,50% das despesas com a folha de pagamentos de pessoal.

## **XIII – Metas para 2014**

### **COHAB Oportunidades**

Com a alienação dos terrenos que encontram-se fora das condições para o investimento em habitações de interesse social, a empresa pretende arrecadar aproximadamente 30 milhões de reais, dos quais grande parte será investida no Programa COHAB Oportunidades, que visa à construção, em terreno dos mutuários, de casa de tecnologia alternativa no valor de até R\$ 28.500,00.

### **Recuperação de Créditos**

Dando continuidade ao Programa “A Casa é Sua”, a empresa lançará em 2014 uma nova oportunidade para que os mutuários originais liquidem suas dívidas para com a Companhia. Além disso os moradores que possuem “contratos de gaveta” terão a possibilidade da transferência do imóvel, por meio da rescisão administrativa com o mutuário original, a reavaliação do valor do imóvel e o refinanciamento para o atual ocupante. Com essa medida a empresa espera formalizar a situação de milhares de proprietários, gerar o compromisso legal dos mesmos e reduzir a inadimplência.

### **COHAB Digital**

Durante o ano de 2014 a COHAB/SC dará um grande salto no que diz respeito à automação e resolutividade. O COHAB Digital é a soma de ações na área da tecnologia da informação, que irá proporcionar muito mais agilidade e eficiência nas rotinas da empresa, com a atualização dos cadastros de toda a base de mutuários, a digitalização dos dossiês contendo todas as informações da contratação das unidades e o acesso em meio digital à documentação técnica dos projetos e empreendimentos, com uma base de dados de acesso rápido e fácil.

Com essas medidas será ampliada a capacidade de atendimento com uma ferramenta que seja equiparada à velocidade das ações da empresa.

### **Construção Nova Sede**

Encontra-se em fase de estudo o projeto de construção de uma nova sede da Companhia, ocupando o mesmo terreno do prédio já existente. O objetivo é a construção de uma sede moderna, humanitária e eficiente, capaz de atender os anseios da Companhia e inclusive disponibilizar espaço para que outras instituições do Governo do Estado, que não possuem imóvel próprio, aqui trabalhem.