

COHAB/SC

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

MENSAGEM DA PRESIDENTE

O exercício de 2005 foi de trabalho árduo e resultados sobremaneira positivos.

Inicialmente mobilizados pela extinção da COHAB/SC, anunciada através da Lei Complementar 284, de 28 de fevereiro de 2005, que estabelece modelo de gestão para a Administração Pública Estadual e dispõe sobre a estrutura organizacional do Poder Executivo, o corpo funcional e Diretoria Executiva da Empresa passaram a trabalhar no sentido de manifestar a importância da sua existência.

Em 18 de abril de 2005, a COHAB/SC conseguiu viabilizar a assinatura de Protocolo de Intenções com a União, por intermédio do Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal, e o Estado de Santa Catarina, para a construção, reforma e ampliação de trinta mil moradias, dirigido à população urbana, rural e indígena do Estado de Santa Catarina, incluindo a regularização fundiária, a urbanização e o saneamento ambiental das áreas construídas.

As moradias, destinadas às famílias de baixa renda, estão sendo asseguradas utilizando a contrapartida estadual, através do FUNDOSOCIAL, aos recursos provenientes dos principais programas federais de habitação. Além desses, a COHAB/SC tem papel fundamental nas parcerias com Prefeituras, Federação de Trabalhadores, (FETAESC, FETRAF-SUL), Movimento dos Pequenos Agricultores – MPA, Associações Habitacionais e Cooperativas de Crédito, (CREHNOR, CREHSOL), e outras entidades, com as quais estabeleceu cooperação financeira, técnica e/ou de serviços.

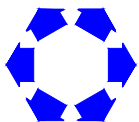
Há que se destacar a importância do trabalho integrado desenvolvido com as Secretarias de Estado do Desenvolvimento Regional, em atendimento às prioridades definidas pelos Conselhos de Desenvolvimento Regional, Escritórios Regionais da Empresa, Prefeituras Municipais e sede da Companhia, que permitiu a disseminação do Programa NOVA CASA e o atendimento às famílias carentes de habitação de todas as SDRs do Estado.

No exercício de 2005, uma conquista importante foi a retomada do papel da COHAB/SC como Agente Financeiro, que possibilitou a habilitação e participação da Empresa nos leilões de recursos do Programa Federal de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), promovidos pelo Ministério das Cidades e Secretaria do Tesouro Nacional.

Os três leilões ocorridos garantiram um volume de recursos, a fundo perdido, para o Estado de aproximadamente R\$ 38.500.000,00, o que vem movimentar a cadeia produtiva da construção civil. Somados aos recursos de contrapartida do Estado, (FUNDOSOCIAL) além dos indiretos, (Prefeituras, Sindicatos), significarão um investimento de aproximadamente R\$ 60.000.000,00, (sessenta milhões de reais), que deverão gerar aproximadamente 4.000 novos empregos diretos e indiretos.

Serão ao todo **6.947 novas moradias** destinadas a famílias com renda máxima de três salários-mínimos do Estado catarinense, sendo **3.328 destinadas às áreas rurais**, beneficiando os pequenos agricultores que necessitam de moradias dignas para permanecer no campo e **3.619 moradias serão construídas nas áreas urbanas**.

Como já enfatizado, a viabilização das novas unidades habitacionais não seria possível sem a contrapartida estadual necessária para a execução das obras, garantida pelo FUNDOSOCIAL, instituído pela Lei estadual nº 13.334, de 28 de fevereiro de 2005, destinado a financiar programas de apoio à



COHAB/SC

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

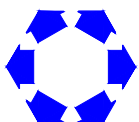
inclusão e promoção social, na forma do art. 204 da Constituição Federal. Tais recursos têm sido essenciais para a ampliação do Programa NOVA CASA em todos os municípios do Estado, priorizando-se o acesso às famílias de renda mensal de até 1 (um) salário mínimo.

Para essas famílias, o Programa tem representado inclusive a conquista da cidadania, uma vez que cada beneficiário precisa providenciar documentação civil (Carteira de Identidade e CPF), para a assinatura do contrato, o que vem a conferir-lhe personalidade jurídica e acesso a empregos formais, créditos no comércio, e outros mecanismos de inclusão social.

Muito embora as dificuldades detectadas, várias medidas foram adotadas e muitas conquistas efetivadas, como pode ser visto no relato que segue. A racionalização das ações permitiu que para o próximo ano a COHAB/SC possa efetuar investimentos por meio de mecanismos mais ágeis de trabalho e com resultados muito mais promissores.

Maria Darci Mota Beck

Diretora Presidente



COHAB/SC

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

I – MODERNIZAÇÃO

Em continuidade à proposta de modernização da Empresa, objetivando torná-la mais ágil e moderna, destacamos as ações adotadas :

- ♦ Aquisição de 11 (onze) computadores Desktop, Pentium IV, com instalação e configuração, como estações da rede local, e licenças de Sistemas Operacionais e de Softwares. Foram acrescentados desde Janeiro de 2003, trinta e cinco novos microcomputadores à empresa.
- ♦ Integração da rede local da COHAB/SC à Rede Metropolitana Governamental, que utiliza cabeamento em fibra óptica. A nova conexão implantada em 18 de agosto/2005 dispensa a anterior, reduzindo custos e aumentando significativamente a velocidade da rede e de desenvolvimento de serviços e atividades da Empresa.
- ♦ Aprovação do Regimento Interno, com redução de 53,06% nos cargos com gratificação de funções.

II - PROGRAMA NOVA CASA

Resultados De Produção:

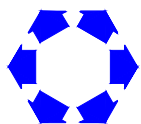
8.764 unidades viabilizadas

Concluídas - 979 unidades - Valor Contratado: R\$ 2.075.000,00

Em Execução - 1.747 unidades - Valor Contratado: R\$ 9.839.581,58

Em Contratação - 6.038 unidades - Valor estimado: R\$ 34.056.212,75

- ♦ Assinatura de contrato de parceria público-privada com a Construtora JB LTDA, em 10/08/2005, objetivando a construção de 70 unidades habitacionais em novos empreendimentos, no município de Palhoça. A Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina está efetuando a comercialização das moradias, que serão financiadas pela Caixa Econômica Federal, com recursos provenientes do FGTS.
- ♦ Viabilização de sistema eletrônico para recebimento de inscrições. O sistema LSE, para cadastro e tabulação de fichas sócio-econômicas, desenvolvido pela COHAB/SC e disponibilizado via Internet, na página da Companhia permite o acesso ao cadastro de fichas para o levantamento específico, através de um formulário eletrônico.
- ♦ Desenvolvimento de sistema, pela Gerência de Informática, para cadastro e tabulação de dados de levantamento sócio-econômico realizado via internet por Prefeituras Municipais, Associações, Cooperativas, Sindicatos, etc.
- ♦ Atendimento e orientação aos municípios (Prefeituras, Sindicatos, Cooperativas), por e-mail, telefone e presencial, com vistas à viabilização, elaboração de Projetos Habitacionais e



COHAB/SC

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

contratação das unidades. Há que ser destacada a importância da apresentação da documentação dos beneficiários dos contratos, que gerou dificuldades, mas também lhes conferiu personalidade jurídica com a regularização de sua documentação civil (Carteira de Identidade e Cadastro de Pessoa Física – CPF).

♦ **Aquisição de Terrenos para Novos Empreendimentos:**

Destaca-se a **aquisição** pela COHAB/SC de um terreno de 56 mil m², localizado em Criciúma, (Bairro Imperatriz), no **valor de R\$ 400.000,00**, destinado à regularização fundiária de 165 famílias. Outro terreno adquirido está situado no Bairro Ipiranga, município de São José, (SDR da Grande Florianópolis), tendo aproximadamente 87 mil m², o qual permitirá a **construção de 500 novas moradias** (apartamentos).

Foi também **adquirido terreno**, localizado em São Bento do Sul, para construção de 129 novas moradias, sendo 48 apartamentos e 81 lotes urbanizados e no município de Camboriú, um terreno **no valor de R\$ 250.000,00**, para implantação de 200 lotes urbanizados.

♦ **Projetos de engenharia/arquitetura:**

Montagem do processo de registro das casas de 36,43 m², 42,34 m², 46,27 m², 49,80 m² e 54,23 m² em madeira ; das casas de 30,00 m² e 40,55 m² geminadas; e das casas de 39,71 m², 43,00 m², 61,29 m², 66,66 m² e 50,25 m² em alvenaria, no programa “Moradia Econômica” do CREA/SC.

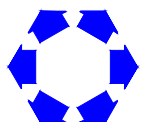
♦ **Elaboração de projetos arquitetônicos e especificações técnicas de casas de alvenaria e de madeira, com metragens diversas, bem como de projeto arquitetônico, projeto hidro-sanitário e especificações técnicas de unidade sanitária de 3,59 m².**

♦ **Projeto Piloto “Kit Casa de Madeira”:**

O Projeto Piloto “Kit Casa de Madeira”, criado através de parceria da COHAB/SC com o Ministério Público de Santa Catarina e diversos órgãos, através de Protocolo de Intenções, possibilitou o fortalecimento da co-responsabilidade na alocação de recursos e gestão das ações, e garantiu uma destinação social importante das madeiras apreendidas, no âmbito do Estado de Santa Catarina.

Com a assinatura de Termo de Doação entre o DNIT, a Secretaria de Desenvolvimento Social, Urbano e Meio Ambiente e a COHAB/SC, em 20/01/2005, as madeiras cortadas nos 248 Km a serem duplicados da rodovia BR-101/Sul, foram destinadas à construção de casas populares para famílias carentes do sul do Estado.

A distribuição dos recursos obtidos da venda das árvores seguindo critérios técnicos, procura atender com justiça os municípios das cinco Secretarias de Desenvolvimento Regional abrangidas pelo trecho em duplicação.



COHAB/SC

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

O valor líquido obtido (R\$ 590.903,06), juntamente com recursos adicionais obtidos pela COHAB/SC irá permitir a construção de 188 casas para famílias carentes.

♦ **Ações de Capacitação Externas:**

Face às mudanças ocorridas nas administrações municipais a partir de 01/01/2005, foram realizadas reuniões de capacitação em 15 SDRs, onde foi divulgado o Programa NOVA CASA com relato das ações desenvolvidas e metas para os próximos dois anos, feita orientação detalhada dos modelos de Projeto (social e de engenharia), necessários na apresentação dos Projetos no âmbito do PSH e daqueles oriundos de recursos do FGTS. **Foram capacitados 267 técnicos municipais.**

Capacitação sobre a operacionalização do Projeto “Kit Casa de Madeira” para Gerentes de Escritórios Regionais da COHAB/SC e servidores das Secretarias de Desenvolvimento Regional, efetuado em duas etapas. A primeira, realizada em Florianópolis, e a segunda reunião realizada em Chapecó, em 08/12/2005.

♦ Elaboração do Projeto de Atendimento a Comunidades Indígenas, cujo objetivo é o de atender as referidas comunidades com uma solução habitacional adequada as suas necessidades, visando garantir melhores condições sanitárias, de vida e saúde, respeitadas sua cultura e tradições. A partir de reuniões com representantes de entidades governamentais e não-governamentais ligadas aos povos indígenas, como FUNAI, FUNASA, Ministério das Cidades, CEPIN, Secretarias de Estado Setoriais, Universidades, Prefeituras Municipais, ONGs, o projeto possibilitará a construção de unidades habitacionais em reservas indígenas já demarcadas e isentas de conflitos fundiários. Está definida a construção inicial de 150 casas populares em reservas indígenas na área de abrangência da Secretaria de Desenvolvimento Regional de Xanxerê, e em dois dos treze quilombos existentes no Estado.

III - COMBATE À INADIMPLÊNCIA

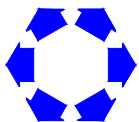
♦ Com 4.328 contratos ativos, o exercício de 2005 iniciou com R\$ 244.452,02 colocado em cobrança, representando 43,52% de inadimplência ao mês. O exercício está sendo fechado (30/11/2005), com valores colocados em cobrança na ordem de R\$ 293.623,46, referentes a 4.757 contratos ativos, representando uma inadimplência mensal de 38,18%.

♦ Encaminhamento de notificações de cobrança a todos os mutuários com prestações em atraso, visando à redução do índice de inadimplência.

♦ Cadastramento junto SPC – Serviço de Proteção ao Crédito de mutuários em débito com a Empresa.

IV – ATUAÇÃO JURÍDICO-LEGAL

♦ Realização de 130 (cento e trinta) audiências, (instrução, conciliação, julgamento e encerramento processual), em todas as áreas do Direito, em todo o Estado;



COHAB/SC

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

- ♦ Efetivação de dois Acordos importantes na Justiça do Trabalho, em processos envolvendo empregados da COHAB/SC, importando em economia significativa em relação ao valor inicialmente consignado;

V - PERSPECTIVAS

- ♦ Internamente pretende-se dar continuidade ao processo de reforma administrativa, visando a capacitação e renovação do quadro funcional;
- ♦ Validação e resgate de créditos vinculados ao FCVS, por conta das liquidações dos contratos dos financiamentos habitacionais, estimados 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.
- ♦ Efetivar o processo de contratação das unidades aprovadas no 2º e 3º Leilão do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH.
- ♦ Implementar a operacionalização das modalidades Condomínios Residenciais e Lotes Urbanizados.