

COHAB/SC

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

MENSAGEM DA PRESIDENTE

A retomada do papel da COHAB/SC como Agente Financeiro, conseguida junto ao Banco Central, a partir de 2005, e o credenciamento e participação da Empresa em quatro leilões do Programa Federal de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), promovidos pelo Ministério das Cidades e Secretaria do Tesouro Nacional, representaram a possibilidade de viabilização de 7.204 novas moradias rurais e urbanas para os catarinenses, com recursos de subsídio - R\$ 38.336.985,11, (1º, 2º e 3º Leilões), já assegurados para 6.947 dessas.

A contrapartida aos recursos federais foi garantida pelo FUNDOSOCIAL, instituído pela Lei nº 13.334, de 28 de fevereiro de 2005, destinado a financiar programas de apoio à inclusão e promoção social, na forma do art. 204 da Constituição Federal, tendo sido repassado à COHAB/SC o total de R\$ 2.578.650,00, (em 2006, R\$ 292.190,20), recursos que foram investidos como contrapartida ao subsídio liberado pelo Ministério das Cidades.

Para a efetiva contratação dessas habitações muito trabalho foi desenvolvido, no exercício de 2006, pela COHAB/SC, pelas Secretarias de Desenvolvimento Regionais, pelas Prefeituras dos Municípios e/ou Cooperativas, Associações, Federações, com famílias a serem atendidas através do Programa NOVA CASA.

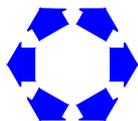
Na empresa o fluxo de trabalho relativo às contratações foi aperfeiçoado, informatizado, possibilitando a execução de um trabalho mais ágil e com qualidade.

Assim, devemos registrar como um dos grandes avanços desta gestão, a inequívoca capacidade de mobilização da COHAB/SC como agente organizador e articulador de recursos para a área habitacional, no Estado de Santa Catarina.

Novas modalidades de atendimento habitacional estão sendo estudadas a fim de ampliar o leque de possibilidades e reduzir o déficit habitacional.

O Relatório que segue é uma demonstração de todo o empenho dos dirigentes e profissionais da COHAB/SC no exercício de 2006.

Maria Darci Mota Beck
Diretora Presidente



COHAB/SC

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

I - REESTRUTURAÇÃO DA EMPRESA

Dando continuidade às providências de ordem administrativa e operacional, buscando o equilíbrio econômico-financeiro da Empresa, destaca-se em 2006:

- Manutenção no quadro geral de pessoal de 117 empregados, incluídos aí, empregados da COHAB/SC; empregados da PLANSUL, (terceirizados); empregados da ONDREPSB, (terceirizados); empregados da PROMENOR e estagiários.
- Concessão de diárias somente quando estritamente necessárias, representando em 2006, R\$19.854,02.
- Redução e recuperação da frota de veículos da Companhia, para 9 veículos (dezembro/2006).
- Redução e racionalização do Almoxarifado da Empresa, passando a ser comprado somente o necessário e indispensável, com manutenção de estoque mínimo, para o funcionamento da empresa.
- Renegociação dos contratos de telefone celular e fixo, com controle rígido dos gastos mensais por aparelho e usuário, levando a uma economia significativa.
- Revisão geral de todos os contratos de seguro, veículos, etc...
- Controle geral de todas as correspondências expedidas pelo Correio.
- Organização e padronização do Arquivo Permanente da Empresa.
- Modernização e informatização da Sede e dos Escritórios Regionais.
- Reforma do Prédio Sede da Companhia, a um custo total de R\$315.454,50.

II – RECEITA E DESPESA

Os dados apresentados demonstram o aumento considerável conseguido ao final desta gestão em relação às despesas de capital, significando hoje 45% do total de despesas. Tais despesas representam os investimentos da Companhia em relação ao seu objetivo final de propiciar habitação aos mais pobres. Em 2006 as despesas de capital somaram R\$8.448.736,90 e as despesas correntes R\$10.200.482,54. No início desta gestão (2003), totalizaram respectivamente, R\$1.080.519,02 e R\$16.796.474,25.

No resultado do exercício de 2006, foi registrada a despesa com atualização monetária do contrato de empréstimo obtido junto ao Fundo Estadual de Habitação Popular – FEHAP, no montante de R\$2.028.284,00, contribuindo significativamente com o déficit da Companhia em 2006. O empréstimo financiou a construção e comercialização de Conjuntos Habitacionais e Unidades Isoladas em exercícios anteriores, sendo atualizado pelo índice das contas vinculadas ao FGTS desde o exercício de 2003. Pretende-se com urgência a aprovação de alteração na Lei Complementar Nº 140, de 19 de julho de 1995, que criou o Fundo Estadual de Habitação Popular - FEHAP, para correção desta distorção.

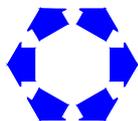
Há que ser destacado também o valor referente à inadimplência de mutuários, agregando em doze meses prejuízo da ordem de R\$1.677.560,00, e no total, R\$11.187.576,79 (Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa). Para viabilizar a renegociação dos débitos, a COHAB/SC conseguiu autorização do Governo do Estado, em 27/12/2006, anistiando em 70% o valor das multas e juros de mora incidentes sobre 3.263 contratos de financiamento inadimplentes, referentes à aquisição de casas populares da Companhia, representando R\$6.576.103,30 (Resolução COHAB/SC Nº 001/2006).

Com essa medida, as casas voltarão a ser calculadas pelo valor real, dando aos mutuários condições de renegociar os débitos com a COHAB/SC, permitindo a esta voltar a receber as prestações.

Para a negociação da anistia cada mutuário terá que pagar à vista 20% do valor da dívida vencida, assegurando o ingresso de novos recursos para investimento em mais moradias.

III – INFORMATIZAÇÃO

- **Aquisição e Locação de Equipamentos e Infra-estrutura:**



COHAB/SC

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Deve ser destacada a aquisição, em situação de emergência, de novo Servidor, para a substituição de outro adquirido em 1998, que além das limitações tecnológicas teve sua fonte de alimentação queimada e sem possibilidade de conserto.

● **Desenvolvimento de Sistemas (Aplicações WEB):**

LSE – Levantamento Sócio-Econômico (Adaptação para a Prefeitura Municipal de Florianópolis) – Sistema para cadastro e tabulação de dados de levantamento sócio-econômico realizado via internet, diretamente pelos interessados ou pelos Centros de Atendimento ao Cidadão do município de Florianópolis;

SCO – Sistema de Contratos e Obras para manutenção do cadastro e registro da evolução dos processos internos, relacionados aos contratos do PSH leilões 2 e 3, utilizado por várias Unidades da Companhia;

DFH – Rotina de integração com o Sistema SCO para aproveitamento dos dados cadastrais dos financiamentos, incluindo as fontes de recurso, para posterior registro e controle dos desembolsos de financiamentos habitacionais.

IV – RESULTADOS DO EXERCÍCIO

No exercício de 2006, com o Programa NOVA CASA, foram concluídas **494** novas moradias, encontra-se em construção mais **1.925** unidades habitacionais e estão em contratação **5.092** habitações, com recursos de subsídio já garantidos pelo Ministério das Cidades.

Em 08 de dezembro de 2006, o 4º Leilão do PSH, realizado com participação da COHAB/SC, logrou a esta a **aprovação de mais 257 unidades habitacionais**, sendo 216 para áreas urbanas (124 para regiões não metropolitanas e 92 para regiões metropolitanas) e 41 para áreas rurais. O valor a fundo perdido a ser repassado é de R\$1.726.000,00.

OUTRAS AÇÕES:

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

No exercício de 2006 foram concluídas 70 habitações, sendo 51 com recursos decorrentes do Protocolo de Intenções, em parceria com as Prefeituras Municipais, e mais **19** com recursos obtidos da venda das árvores da BR 101, agregados a recursos federais (subsídio do Ministério das Cidades). Para o beneficiário, a casa obtida é totalmente a fundo perdido.

Motivada pelos resultados do Projeto, foi aprovada a Lei Nº 13.917, em 27 de dezembro de 2006, pela Assembléia Legislativa do Estado, a qual destina à COHAB/SC toda madeira que vier a ser apreendida pelos órgãos públicos encarregados do amparo e proteção ao meio-ambiente e repressão a crimes ambientais, visando a construção de casas populares.

● **Projeto de Atendimento a Comunidades Indígenas:**

O Projeto está possibilitando a construção de **165 unidades habitacionais** em reservas indígenas já demarcadas e isentas de conflitos fundiários, nos municípios de Entre Rios (35 já contratadas) e Ipuaçú (130 em contratação), vinculados a SDR Xanxerê.

Assinatura em 9 de março de 2006, de Termo de Cooperação entre a COHAB/SC, Prefeitura Municipal de Joinville e SDR Joinville, visando a aquisição e implantação de 654 lotes urbanizados e construção de 200 casas.



COHAB/SC

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

- **Ações de Capacitação Externa:**

Realização de 12 reuniões para atendimento às trinta Secretarias de Desenvolvimento Regionais, Prefeituras Municipais, e outras entidades comunitárias, com o objetivo de apresentar a avaliação do Programa NOVA CASA e prestar orientações técnicas quanto ao preenchimento da documentação necessária ao processo de contratação das unidades adquiridas através da participação da COHAB/SC junto aos leilões promovidos pelo Ministério das Cidades.

Foram capacitados **484** participantes, representantes de 204 entidades vinculados às 30 SDR.

- **Ações de Capacitação Interna:**

Participação e Conclusão pelo Gerente de Informática, do Curso de Especialização em Tecnologias de Comunicação para o Governo Eletrônico, período de agosto/2005 a dezembro/2006.

Curso virtual de Regularização Fundiária de Assentamentos Informais no período de abril a julho/2006 (MCidades/PUC Minas Virtual), com a participação de 04 técnicos.

Programa Nacional de Capacitação das Cidades: Oficinas de Capacitação em Habitação e Saneamento (maio de 2006), com a participação de 05 técnicos.

Congresso Brasileiro e Ibero-Americano de Habitação Social: Ciência e Tecnologia (14 a 17/11/2006), com a participação de 7 técnicos.

- **Conquista do Certificado Top of Mind-Brasil:**

O Instituto Brasileiro de Pesquisa de Opinião Pública (INBRAP) conferiu à Companhia de Habitação de Santa Catarina (COHAB/SC) o certificado Top Of Mind Brasil de Consagração Pública Brasileira. A estatal concorreu na categoria “Edificações (residenciais, industriais, comerciais e de serviços)”.

A pesquisa foi realizada em 2005 e o resultado habilitou a Companhia a usar o certificado Top Of Mind Brasil durante todo o ano de 2006.

- **Redução da Alíquota de ICMS da Cesta Básica de Material de Construção:**

Aprovada em 05 de setembro de 2006, pela Assembléia Legislativa, a Lei N° 13.841, cujo Projeto foi elaborado pelo Governo do Estado, através da COHAB/SC, Secretaria da Fazenda, Associações de Empresas de Materiais de Construção, reduzindo de 17 para 12% o ICMS de 30 itens que compõem a Cesta Básica de Materiais de Construção. A medida deve gerar uma elevação no volume de vendas de materiais de construção, e assim, um aumento no número de construções no Estado, especialmente junto às famílias com renda mais limitada, gerando empregos e aquecendo o setor imobiliário.

- **Projeto “Kit Casa Popular de Madeira”:**

Foi desenvolvido, durante o exercício de 2006, o “Kit Casa Popular de Madeira”, com a participação do Governo do Estado através da COHAB/SC, do SINDIMADEIRA – Sindicato das Indústrias de Serrarias, Carpintarias e Tanoarias de Lages, a URBE – Arquitetura e Urbanismo e o SINDUSCON de Lages. O objetivo é a utilização de madeira reflorestada – pinus autoclavada, que quadruplica a sua durabilidade, possibilitando a construção de moradia de forma rápida, simples e segura, visando a redução do déficit habitacional do Estado, bem como a superação do problema econômico enfrentado pelo setor madeireiro do planalto catarinense, altamente dependente do mercado externo.

- **Decisão nº 1437/2006 do TCE/SC:**

Em relação aos apontamentos do processo AOR-04/05801483, quanto às orientações dos auditores para adoção de medidas corretivas para a implementação do Programa “Nova Casa”, a COHAB/SC está tomando providências para a implementação das ações do programa, procurando atingir as metas estabelecidas. Conquistas importantes como a retomada do papel da COHAB/SC como Agente Financeiro junto ao Ministério das Cidades, Banco Central e Tesouro Nacional, garantiram a captação



COHAB/SC

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

de recursos para investimento no programa “Nova Casa”. Citamos os três leilões ocorridos, que alavancaram recursos a fundo perdido na ordem de R\$38.336.985,11 para a construção de 6.947 moradias destinadas a famílias com renda de até três salários-mínimos do Estado catarinense.

V - PERSPECTIVAS

A atuação da COHAB/SC para a Gestão 2007-2010 está definida nas diretrizes apresentadas pelo Governo do Estado, neste novo mandato quando consolida a continuidade de suas ações com o compromisso de atendimento habitacional às famílias catarinenses.

1 – Continuidade das ações implementadas na Gestão 2003 -2007.

- Como Agente Financeiro das 7.204 unidades habitacionais do Programa NOVA CASA/PSH.
- Com viabilização de Condomínios:
- Atendimento e consultas para implementação de Condomínios Habitacionais a diversas Prefeituras.
- Com a implementação de Lotes Urbanizados.
- Com a implementação de uma nova modalidade de financiamento – empréstimo para reforma/ ampliação de habitações.
- Como Administradora de Contratos:

Continuidade na Administração dos Contratos Ativos.

Continuidade na administração dos créditos decorrentes da venda da Carteira Hipotecária à CAIXA.

- Com o Projeto Kit Casa de Madeira - Consolidação e ampliação do Projeto e parceria com o setor madeireiro do Estado.
- Com ações em Urbanização de Áreas Ocupadas e Regularização Fundiária - Atuação junto aos Municípios, com recursos técnicos, para a prestação de assistência, e financeiros, de modo a implementar soluções para as áreas problemáticas.

2 – Implementação de ações para acesso aos recursos do FNHIS, firmando o Termo de Adesão ao SNHIS.

3 – Implementação de ações para acesso aos recursos do FGTS.

4 – Ações para aplicação dos Recursos do Estado e Próprios.