



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

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E DE 2014

(Em reais – R\$)

1 - CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina – COHAB/SC é uma sociedade de economia mista por ações, criada pela Lei Estadual nº 3.698/65, constituída na forma do Decreto NGE 15/04/66 – 4.032, por escritura pública lavrada na Comarca de Florianópolis em 1º de junho de 1966 e tem por objetivo:

- I - o estudo dos problemas da habitação popular; o planejamento e execução de suas soluções, em coordenação com outros órgãos federais, estaduais e municipais;
- II - a elaboração de programas e projetos que objetivem ampliar a oferta de residências populares;
- III - a construção de casas tipo “popular” e urbanização de áreas destinadas a núcleos habitacionais, por administração direta ou cometidas a terceiros;
- IV - a comercialização das casas construídas, segundo normas e diretrizes compatíveis com as finalidades da sociedade;
- V - a compra e venda de imóveis em geral.

O acionista controlador continuará a realizar aportes financeiros durante o exercício de 2016, de maneira a permitir o funcionamento normal da companhia.

2 - APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, observadas as diretrizes do Sistema Financeiro da Habitação e Associação Brasileira de COHAB's, e em consonância à Lei das Sociedades por Ações (6.404/76) e suas alterações.

3 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Apuração do resultado, ativos e passivos circulantes e não circulante.

As receitas e despesas são apuradas pelo regime de competência de exercícios. Os ativos circulante e não circulante, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização. Os passivos circulante e não circulante, quando aplicável, incluem os encargos incorridos.

3.2 Projetos em fase de desenvolvimento

Registra os valores liberados para construção de moradias populares, acrescidos das taxas de risco, remuneração do agente financeiro, juros e atualização monetária.

3.3 Imobilizado

O imobilizado é demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada

RdC



COHAB/SC - COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA
pelo método linear, às taxas que levam em consideração a vida útil dos bens, conforme descrito na nota 7.

3.4 Intangível

O intangível é demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da amortização calculada pelo método linear, às taxas que levam em consideração a vida útil dos bens, conforme descrito na nota 7.

3.5 Investimentos

Os investimentos estão registrados de acordo com o custo de aquisição.

3.6 Imposto de Renda e Contribuição Social

Estão calculados de acordo com a legislação tributária vigente.

3.6.1 Prejuízo Fiscal a Compensar

O prejuízo fiscal a compensar resultante da apuração do lucro real no exercício foi de R\$ 3.226.288,26 e ele não foi utilizado em virtude de não ter acontecido pagamentos de Imposto de Renda.

4 - APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Conta	2015	2014	Variação %
Fundos de investimentos em títulos de renda fixa	1.779.696,15	1.553.848,73	14,53
Poupanças	222.422,78	426.952,95	-47,90
Totais	2.002.118,93	1.980.801,68	1,08

5 - CLIENTES

Representam as prestações mensais vencidas e vincendas a receber dos contratos de financiamentos imobiliários firmados com mutuários, os quais são regidos pelas cláusulas estabelecidas pelo Sistema Financeiro de Habitação.

A administração da Companhia constituiu provisões sobre os créditos vencidos há mais de 180 dias, cujas expectativas de realização são consideradas improváveis.

Conta	Circulante		
	2015	2014	Variação %
Carteira de Crédito	24.733.454,57	23.882.182,07	3,56
Provisão para Devedores Duvidosos	-14.507.794,92	-14.793.423,73	1,93
Totais	10.225.659,65	9.088.758,34	12,51

Conta	Não-Circulante		
	2015	2014	Variação %
Carteira de Crédito	8.997.288,61	12.971.437,39	-30,64

**6 - PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO**

São contratos ou convênios firmados com prefeituras municipais e outros mutuários pessoas físicas, cujas obras encontram-se em fase de execução.

Conta	2015	2014	Variação %
Projetos em fase de desenvolvimento	1.428.080,20	1.520.407,27	-6,07

7 – IMOBILIZADO e INTANGÍVEL

Grupo	Taxa anual %	2015			2014	Variação
		Custo Corrigido	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	%
Máquinas e Equipamentos	10%	728,58	321,93	406,65	-	-
Móveis e Utensílios	10%	641.783,45	373.313,25	268.470,20	303.991,02	-11,68
Peças Não-Incorporáveis a Imóveis	10%	18.046,32	4.065,53	13.980,79	15.785,35	-11,43
Biblioteca e material correlato	10%	262,40	136,75	125,65	151,93	-17,30
Veículos	20%	541.218,00	422.755,90	118.462,10	160.139,18	-26,03
Computadores e Periféricos	20%	606.068,15	529.985,63	76.082,52	111.537,14	-31,79
Edificações	4%	763.702,35	600.775,96	162.926,39	179.871,35	-9,42
Terrenos	0%	2.452.340,00	-	2.452.340,00	2.452.340,00	-
Totais		5.024.149,25	1.931.354,95	3.092.387,65	3.223.815,97	-4,08

Movimentação do Imobilizado

Aquisições: 12.830,01
 Depreciação: 143.456,33
 Baixa: 56.592,03

Grupo	Taxa anual %	2015			2014	Variação
		Custo Corrigido	Amortização Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	%
Direito de uso (intangível)	5%	110.951,11	44.069,79	66.881,32	71.625,52	-6,62
Totais		110.951,11	44.069,79	66.881,32	71.625,52	-6,62

Movimentação de Direitos de Uso

Aquisições: 0
 Amortização: 4.744,20

8 – OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS

Registram as obrigações pertinentes a Salários a Pagar, Encargos Sociais, Provisões de Férias e Décimo Terceiro Salário.



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

9 – PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Conta	2015	2014	Variação %
Contingências cíveis e trabalhistas	13.935.798,61	23.787.686,61	(41,42)

No decorrer do exercício de 2015 foram feitas provisões para contingências cíveis e trabalhistas classificadas como prováveis, no montante de R\$ 1.650.603,50 e reversões no montante de R\$ 11.502.491,50.

As provisões judiciais classificadas como possíveis em 31/12/2015 somam os montantes de R\$ 315.262,95 de provisões cíveis e R\$ 10.257.772,31 de provisões trabalhistas.

A Ação n.º 568400-92.2008.5.12.0026 refere-se à ação trabalhista impetrada por Augustinho Leoni e outros (5), onde foi provisionado na Contabilidade o valor de R\$ 5.000.000,00. Nessa ação se pleiteia a nulidade da dispensa por justa causa em decorrência de aposentadoria por tempo de serviço junto ao INSS.

Os autores recorreram de revista ao Tribunal Superior do Trabalho, o qual em acórdão no dia 15 de fevereiro de 2012, deu provimento ao recurso para declarar nula a dispensa efetuada pela COHAB/SC, determinar a reintegração dos reclamantes ao emprego, bem como condenar a COHAB/SC ao pagamento de todas as verbas decorrentes de salário dos autores, relativos ao período de afastamento.

Atualmente o processo se encontra no Supremo Tribunal Federal pendente de julgamento da peça “Recurso Extraordinário”, sendo o processo conduzido pela Procuradoria Geral do Estado.

A Ação n.º 522285-64.2003.5.12.0001 refere-se à ação impetrada por Maury Goulart e outros (11) na qual se pleiteia a nulidade da dispensa por justa causa em decorrência de aposentadoria por tempo de serviço junto ao INSS. O valor provisionado foi de R\$10.000.000,00.

Os autores foram dispensados do emprego em 2003 e, naquele mesmo ano, recorreram ao judiciário trabalhista pugnando pela nulidade acima descrita.

Em 2005 adveio a sentença, a qual decretou a nulidade da dispensa. Os requerentes foram reintegrados ao emprego, porém, nenhum haver trabalhista alusivo ao período de afastamento foi pago até hoje.

Em decorrência de estar sendo a tese defensiva vitoriosa até o momento, posicionamos a probabilidade de perda na coluna “possível”.

A Ação n.º 0001927-14.1197.8.24.0082 refere-se à ação impetrada em 1997 pela Construtora Almeida Amaral em desfavor da COHAB/SC visando à revisão de valores pagos em decorrência da construção de conjuntos habitacionais realizados por esta empresa, onde já existe sentença com trânsito em julgado no sentido do recolhimento do direito de revisão de valores já pagos pela Companhia.



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

Atualmente o processo encontra-se em fase de liquidação/execução de sentença com numerário já penhorado no montante de mais de R\$ 1.000.000,00, contudo, tal numerário já restou desbloqueado.

A COHAB/SC impetrou impugnação ao cumprimento da sentença, sob a alegação de que o quantum devido não chega a perfazer R\$ 500.000,00. Tal procedimento está pendente de julgamento pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

Em decorrência de ser processo já com trânsito em julgado no qual apenas está sendo discutido valores, foi provisionado o montante de R\$ 2.000.000,00 a título acautelatório, pois caso não dê provimento ao recurso da Companhia e, em havendo a atualização dos valores em execução, a conta pode, de fato, chegar no valor estimado.

O Jurídico da Companhia solicitou aos bancos credenciados aos respectivos tribunais o relatório dos depósitos judiciais, porém até o momento não recebeu o devido retorno.

10 - EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Refere-se aos contratos de empréstimos obtidos com o Fundo Estadual de Habitação Popular – FEHAP, para financiar a construção e comercialização de conjuntos habitacionais e unidades isoladas, cujo saldo está corrigido pelo índice de atualização das contas vinculadas ao FGTS até setembro de 2007. Em 31 de dezembro de 2015 corresponde a R\$ 41.775.433,32; registrados no passivo não circulante devido ao status atual de não operação do Fundo.

Conforme o art. 25 da Medida Provisória nº 205, de 24 de novembro de 2015, os créditos do FEHAP junto à COHAB ficam incorporados ao patrimônio do Tesouro do Estado, na unidade gestora Encargos Gerais do Estado.

11 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

11.1 Capital Social

O capital social realizado é de R\$ 32.300.207,00; representado por 32.300.207 ações ordinárias nominativas, no valor nominal de R\$1,00 cada, sendo em percentuais assim dividida:

– Governo do Estado de Santa Catarina	96,097 %
– Codesc	3,902 %
– Outros	<u>0,001 %</u>
Total	100,00 %

11.2 Dividendos

Aos acionistas é garantido dividendo mínimo obrigatório de 25% sobre o lucro líquido do exercício, ajustado na forma da legislação societária.



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

11.3 Ajustes de Exercícios Anteriores

No exercício de 2015 foram registrados lançamentos de ajustes de exercícios anteriores à conta de prejuízos acumulados no valor líquido credor de R\$ 178.841,40; os quais referem-se a recebimento de Contrapartida de Teresinha Berto da Silva, Honorários Advocatícios da Construtora Vialle e atualização de rendimento dos depósitos recursais conforme extrato bancário.

11.4 Reserva de Lucros

Não haverá constituição da Reserva de Lucros conforme §1º do art. 193 da Lei n.º 6.404/1976.

11.5 Outras Receitas

Refere-se às cotas de despesas recebidas do acionista controlador – Governo do Estado de Santa Catarina, para custeio de despesas com pessoal e encargos sociais e para investimentos. Em 2015 o montante aportado pelo Governo Estadual para custeio foi de R\$ 15.651.744,09 (R\$ 5.731.047,93 em 2014).

11.6 Resultado da Companhia

O exercício de 2015 foi encerrado com o lucro contábil de R\$ 6.419.721,54. A origem principal do resultado deve-se a reversão do passivo trabalhista e cível no montante de R\$ 11.286.251,08. A Companhia está com o seu Passivo a Descoberto, ou seja, o Patrimônio Líquido em 31/12/2015 está com o saldo devedor de R\$ 4.532.812,13.

12 - CONVÊNIOS

Programas	2015	2014	%
Programa de Subsídio Habitação Popular - PSH	496.097,08	496.097,08	0,00
Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV	88.256,92	83.512,09	5,68
Programa de Habitação de Interesse Social - FNHIS	0,00	-98.740,51	-5.682,45
Programa Nac. de Habitação Rural - MCMV II	99.226,63	20.499,87	384,04
Convênio Kit Casa de Madeira	211.379,45	192.840,43	-
Total	894.960,08	694.208,96	28,92

O Saldo em 2014 do Programa de Habitação de Interesse Social – FNHIS está devedor, em virtude das Notas Fiscais n° 75 e 76 do Empreiteiro Ademir Gonçalves de Deus & Cia LTDA ter sido emitida em dezembro de 2014 e o recurso para quitação ter entrado na conta bancária apenas em janeiro de 2015.

13 – ESTOQUE DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representam os imóveis adquiridos para comercialização, os quais são controlados pela Assessoria de Imóveis e Obras e registrados pelo custo de aquisição.



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

Conta	Circulante		
	2015	2014	Variação %
Estoque de Imóveis em Construção	4.414.814,69	5.174.814,69	(14,69)
Terrenos em Estoque a Comercializar	27.472,28	27.472,28	-
Totais	4.442.286,97	5.202.286,97	(14,69)

Conta	Não-Circulante		
	2015	2014	Variação %
Imóveis a Comercializar	11.194.108,75	11.194.108,75	-

A redução do Estoques foi originada pela Reversão de Doação, conforme Certidão R-3-25618 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau.

14 – ALTERAÇÕES DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DAS CONTAS CONTÁBEIS

A fim de seguir as alterações da Lei 6.404/1976 estão sendo realizadas mudanças dos critérios de avaliação das contas contábeis:

a) Conforme o § 3º do art. 183 da lei 6.404/1976, a companhia deverá efetuar, periodicamente, análise sobre a recuperação dos valores registrados no imobilizado e no intangível, a fim de que sejam revisados e ajustados os critérios utilizados para determinação da vida útil econômica estimada e para cálculo da depreciação, exaustão e amortização;

b) Os estoques são bens tangíveis ou intangíveis adquiridos ou produzidos pela empresa com o objetivo de venda ou utilização própria no curso normal de suas atividades. Conforme determina o Pronunciamento Técnico CPC 16 – Estoques, para fins de mensuração, a regra é: valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor (Lei 6.404/1976, art. 183, II);

b.1) O item 2.1.2 do Relatório RLA 12/00298125 do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina – TCE/SC, determinou que o terreno de Ibirama necessita realizar avaliação patrimonial para que o mesmo encontre-se com o valor justo, conforme art. 183 da Lei 6.404/1976, porém tal orientação carece de clareza quanto ao enquadramento legal, confronta-se com a classificação contábil estabelecida pela Companhia e oferece a tributação o produto dessa valorização;

c) A conta Clientes, responsável pela geração das receitas próprias da Companhia é representada pela Carteira de Crédito. As contas a receber devem ser avaliadas por seu Valor Líquido de Realização, ou seja, pelo produto final em dinheiro ou equivalente que espera obter e com o devido ajuste a valor presente. O inciso I, alínea “b”, do art. 183 da lei nº 6.404/1976, estabeleceu os critérios de avaliação desse ativo, indicando que os ativos nesse caso serão avaliados pelo “valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização”. O inciso VIII do mesmo artigo prevê que “os elementos dos ativos decorrentes de operações de longo prazo serão ajustados a valor presente, sendo os demais ajustados quando houver efeito relevante”;

d) De acordo com inciso III do art. 184 da lei 6.404/1976, “as obrigações, os encargos e os riscos classificados no passivo não circulante serão ajustados a valor presente, sendo os demais ajustados quando houver efeito relevante”.



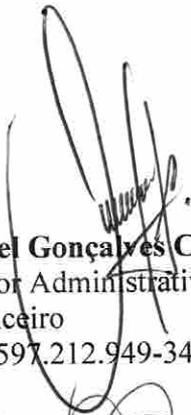
COHAB/SC - COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA



Ronério Heiderscheidt
Diretor Presidente
CPF 179.763.839-49



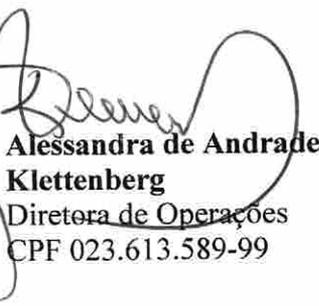
**Fernanda Haeming
Carvalho Pereira**
Diretora Jurídica
CPF 020.834.219-22



Misael Gonçalves Canuto
Diretor Administrativo e
Financeiro
CPF 597.212.949-34



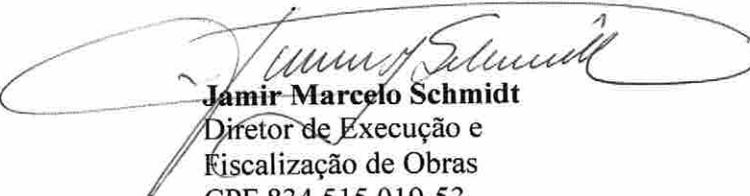
Rafael Debortoli
Contador
CRC/SC 031.425/O-4
CPF 020.460.719-13



**Alessandra de Andrade
Klettenberg**
Diretora de Operações
CPF 023.613.589-99



Gustavo Fabiano da Costa
Gerente Financeiro
CPF 025.299.389-62



Jamir Marcelo Schmidt
Diretor de Execução e
Fiscalização de Obras
CPF 834.515.019-53