

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007

(Em reais)

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 2009, 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, Lei Federal nº 11.638/2007 e Medida Provisória nº 449/08.

3 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Adoção inicial da Lei nº 11.638/07

A Administração da Companhia optou por elaborar balanço patrimonial de transição em 1º de janeiro de 2008, que é o ponto de partida da contabilidade de acordo com a legislação societária modificada pela Lei nº 11.638/07. As alterações introduzidas pela referida lei resultaram em impactos no resultado do exercício.

(a) Subvenções para Investimentos

Os repasses recebidos do Governo do Estado referente subvenções para investimentos, a partir de 1º de janeiro de 2008 estão registrados como receita da companhia, no grupo outras receitas, impactando o resultado da companhia no exercício de 2008.

(b) Reclassificação (Imobilizado, Intangível e Ajuste de Avaliação Patrimonial)

Em decorrência das alterações da Lei 6.404/76, alguns saldos das demonstrações de 2007 foram reclassificados para permitir a comparação com as demonstrações financeiras de 2008. As reclassificações efetuadas não têm impacto no resultado nem no patrimônio líquido de 2007. As reclassificações efetuadas estão a seguir discriminadas:

- Transferência dos valores de softwares, não integrantes dos equipamentos, para o grupo intangível;
- No patrimônio líquido, a transferência da conta reserva de reavaliação para a conta ajuste de avaliação patrimonial.

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

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

3.3 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.

3.4 Imobilizado

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

3.5 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.

3.6 Investimentos

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

3.7 Imposto de renda e contribuição social

Estão calculados de acordo com a legislação tributária vigente.

4 - APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	2008	2007
Fundos de investimentos em títulos de renda fixa	21.651.462	18.327.257
Poupança	61.708	58.260
	21.713.170	18.385.517

5 - DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS

	2008		2007	
	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo
Pretações a receber	24.776.164	34.123.801	21.430.425	37.983.142
Perdas no recebimento de créditos	-14.753.245		-12.647.264	
	10.022.919	34.123.801	8.783.161	37.983.142

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.

6 - PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Projetos em fase de desenvolvimento	9.060.454	5.194.570

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

7 – IMOBILIZADO e INTANGÍVEL

		<u>2008</u>		<u>2007</u>	
	Taxa Anual de <u>Depreciação</u>	Custo <u>Corrigido</u>	Depreciação <u>Acumulada</u>	Valor <u>Líquido</u>	Valor <u>Líquido</u>
Edificações	4%	756.585	520.886	235.699	247.502
Máquinas e equipamentos	10%	5.636	2.562	3.074	2.572
Veículos	20%	260.116	260.116	0	0
Instalações	10%	47.694	47.694	0	0
Móveis e utensílios	10%	669.529	633.339	36.190	36.927
Computadores e periféricos	20%	721.519	691.731	29.788	13.984
Biblioteca e material correlato	10%	6.840	5.934	906	951
Direitos de uso (intangível)	5%	80.940	55.599	25.341	13.029
Terreno Sede		<u>2.452.340</u>	<u>0</u>	<u>2.452.340</u>	<u>2.452.340</u>
Totais		5.001.199	2.217.861	2.783.338	2.767.305

8 - OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

3

Registram as obrigações pertinentes a processos trabalhistas e às provisões de férias e encargos sociais dos funcionários.

9 – PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

	2008	2007
Contingências cíveis e trabalhistas	3.902.964	4.039.223
Contingências previdenciárias	0	731.276
	3.902.964	4.770.499

Suportada por parecer da Diretoria Jurídica, a administração constituiu provisões para perdas consideradas prováveis em processos trabalhistas, cíveis e previdenciários, conforme demonstrado no quadro acima. No exercício de 2008 foram registradas novas provisões para débitos trabalhistas, na ordem de R\$2.500.000,00.

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. Em 31 de dezembro de 2008 corresponde a R\$ 41.775.433, registrados no passivo não circulante devido ao status atual de inoperância do Fundo.

11 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

11.1 Capital

O capital social realizado é de R\$ 32.300.207 (idem em 2007), representado por 32.300.207 (idem em 2007) ações ordinárias nominativas, no valor nominal de R\$1,00 cada, sendo em percentuais assim dividida:

– Governo do Estado de Santa Catarina	96,096 %
– Codesc	3,903 %
– Outros	0,001 %
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.

11.3 Prejuízos Acumulados

No exercício de 2008 foram efetuados ajustes à conta Prejuízos Acumulados, motivados por:

- a) Devolução de convênio 05/2006 de São João do Sul no valor de R\$ 9.000,00(a crédito);
- b) Devolução de depósito recursal AT 5770/2002 no valor de R\$ 1.833,70 (a crédito);
- c) Estorno de pagamento de custas processuais no valor de R\$ 4.160,00(a débito);
- d) Registro de baixa de débitos tributários no valor de R\$ 39.366,36 (a crédito);
- e) Resgate de depósito recursal processo nº 3445/2004 no valor de R\$ 4.200,00 (a débito);
- f) Resgate de crédito do pis e cofins referente ao saldo de dezembro/2007 no valor de R\$ 46.523,84 (a crédito).

11.4 Reserva de Capital

Refere-se ao repasse recebido do Governo do Estado de Santa Catarina no valor total de R\$ 2.936.837 (2007), como adiantamento para futuro aumento de capital e através do Fundo Social no valor de R\$ 2.665.139 (de 2005 a 2007) para financiar a contra-partida das unidades habitacionais construídas com os recursos do Programa Social da Habitação (PSH), do Ministério das Cidades.

11.5 Ajuste de Avaliação Patrimonial

Recebeu a transferência do saldo da conta Reserva de Reavaliação (extinta pela Lei 11.638/07) no valor de R\$ 2.452.340, referente à reavaliação do terreno sede da Companhia conforme o laudo pericial no exercício de 2006. No exercício de 2008 foram reavaliados terrenos da companhia e que ainda não estavam registrados na contabilidade. O valor do ajuste de avaliação patrimonial dos terrenos somou R\$ 4.772.772.

11.6 Reserva de Lucros

Por proposta dos órgãos da Administração, a Assembléia Geral decidiu destinar para a reserva de incentivos fiscais a parcela do lucro líquido decorrente das subvenções para investimento recebido do Governo do Estado de SC no montante de R\$ 7.166.133, conforme prevê a Lei nº 11.638/07.

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 2008 o montante aportado pelo Governo Estadual para custeio foi de R\$ 10.813.695 (R\$ 9.316.434 em 2007) e para investimento de R\$ 7.166.133.

Maria Darci Mota Beck
Diretora Presidente
CPF 070.403.699-15

Janir Brandt
Diretor Administrativo e Financeiro
CPF 292.761.109-25

Vera Lúcia Alves Schneider
Diretora Técnica
CPF 313.128.889-20

Osni Alves da Silva
Diretor Jurídico
CPF 095.900.219-72

Josué da Silva
Gerente Financeiro
CPF 715.862.619-91

Ivan Grave
Contador da Fazenda Estadual
CRC/SC 022.427/O-0
CPF 020.142.559-97

Leocádia Lichfett Bonanomi
Diretora de Operações
CPF 312.046.009-53

* * *