



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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009
(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 2011, 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 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\$ 2.242,00 e ele não foi utilizado em virtude de não ter acontecido pagamentos de Imposto de Renda.



Data do Lanço	Histórico	Controle de Valores		
		Débito	Crédito	Saldo
31/12/2009	Saldo anterior			23.245.575
31/12/2010	Prejuízo fiscal apurado		2.242	23.247.818

4 – DISPONIBILIDADES

	2010	2009
Fundo Fixo	12.100	13.416
Conta Corrente	14.178.485	11.681.768
	14.190.585	11.695.184

COMPOSIÇÃO DO SALDO

4.1 R\$ 10.540.876 – Recursos Disponíveis, a aplicação desses recursos estão previstos no Plano de Ação proposto pela Diretoria da COHAB/SC em análise no Governo do Estado;

4.2 - R\$ 3.374.381 – Recursos vinculados a convênios – Programa PSH;

4.3 - R\$ 275.328 – Recursos vinculados ao Programa Kit Casa de Madeira.

5 - APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	2010	2009
Fundos de investimentos em títulos de renda fixa	11.262.552	20.952.600
Poupança	79.203	67.773
	11.341.755	21.020.373

6 - DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS

	2010		2009	
	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo
Prestações a receber	27.988.045	28.524.214	26.646.797	31.295.709
Perdas no recebimento de créditos	-16.252.212		-16.123.847	
	11.735.833	28.524.214	10.522.950	31.295.709

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.

7 - PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO

	2010	2009
Projetos em fase de desenvolvimento	2.512.203	6.947.732



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

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

8 – IMOBILIZADO e INTANGÍVEL

Grupo	Taxa anual	2010			2009
		Custo Corrigido	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido
Edificações	4%	763.702	545.056	218.646	222.649
Maquinas e Equipamentos	10%	285	267	18	2.619
Veiculos	20%	473.315	175.797	297.518	378.041
Instalações	10%	1.170	88	1.082	-
Moveis e Utensílios	10%	284.331	215.248	69.083	22.208
Computadores e Periféricos	20%	451.188	327.565	123.623	61.298
Biblioteca e material correlato	10%	166	7	159	295
Terreno sede		2.452.340		2.452.340	2.452.340
Totais		4.426.498	1.264.029	3.162.469	3.139.450

Movimentação do Imobilizado

Aquisições: 147.428
Baixas: 1.100.950
Depreciação: 122.953

Grupo	Taxa anual	2010			2009
		Custo Corrigido	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido
Direito de uso (intangível)	5%	71.123	22.728	48.395	22.401
Totais		71.123	22.728	48.395	22.401

Movimentação de Direitos de Uso

Aquisições: 30.535
Baixas: 2.451
Amortização: 2.090

9 – PROVISÕES PARA OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

Registram as obrigações pertinentes a Processos Trabalhistas e às Provisões de Férias, Décimo Terceiro Salário e Encargos Sociais dos funcionários.

10 – PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

	2010	2009
Contingências cíveis e trabalhistas	5.442.468	2.754.240
	<u>5.442.468</u>	<u>2.754.240</u>

Foram feitas provisões no decorrer do exercício de 2010 de R\$ 3.433.733,00.

11 - 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 2010 corresponde ao valor de R\$ 41.775.433,00; registrados no passivo não circulante devido ao status atual de inoperância do Fundo.

12 – IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Rua Dr. Fúlvio Aducci, 767 - Estreito - Florianópolis - SC - CEP 88075-001 - Fone (048) 3271-7200 - Fax (048) 3 271-7290
e-mail : cohab@cohab.sc.gov.br



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

	2010	2009
Imóveis a Comercializar	15.787.584	11.397.567

A Companhia possui 42 terrenos registrados como Imóveis a Comercializar, destinados a produção e venda de Lotes Urbanizados, construção de Edifícios (Apartamentos) e Conjuntos Habitacionais.

13 – CONVÊNIOS

Programas	2010	2009
Programa de Subsídio Habitação Popular - PSH	3.507.625	11.278.063
Ministério da Integração Nacional	5.982.789	9.053.176
Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV	1.294.275	0
Programa de Habitação de Interesse Social - FNHIS	45.030	4.255
Total	10.831.729	20.337.504

14 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

14.1 Capital Social

O capital social realizado é de R\$ 32.300.207,00 (idem em 2009, 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	96,096 %
– Codesc	3,903 %
– Outros	0,001 %
Total	100,00 %

14.2 Dividendos

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

14.3 Prejuízos Acumulados

No exercício de 2010 foram efetuados lançamentos à conta Prejuízos Acumulados, motivados por:

- 1 – Regularização de lançamentos no valor de R\$ 50.529,26 (a débito);
- 2 - Retenção de Caução não lançada na conta poupança 82-8 no valor de R\$ 2.986,94 (a débito);
- 3 - Baixa devido ao encerramento do Convênio Ressoar no valor de R\$ 64.919,20 (a crédito);
- 4 - Devolução de recursos do Convênio 19/2006 da Prefeitura de Joinville no valor de R\$ 432.758,38 (a crédito);
- 5 - Ajuste da Conta Única entre a Contabilidade Comercial e a Contabilidade Pública no valor de R\$ 107.201,02;
- 6 - Baixa de Caução não devida da Global Ltda-M. Viveiro/100 no valor de R\$ 11.811,59.

14.4 Reserva de Lucros

Em função do prejuízo no exercício de R\$ 2.196.822,26 não haverá destinação de resultado para a Reserva de Incentivos Fiscais; conforme prevê a Lei nº 11.638/07.

14.5 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 2010 o montante aportado pelo Governo Estadual para custeio foi de R\$ 10.644.737,29 (R\$ 10.470.146,00 em 2009) e para investimento de R\$ 445.714,00 (R\$ 3.248.130,00 em 2009).

15 DEPÓSITOS JUDICIAIS

A conta Depósitos Judiciais foi alterada do Ativo Circulante para o Ativo Não Circulante em virtude do tempo de realização desses ativos.



Conta	2010
Depósitos Recursais	153.190,74
Penhora Judicial Online	5.046.584,76
Depósitos Exigidos	209.231,90
Total	5.409.007,40

16 BALANÇO PATRIMONIAL

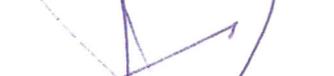
Foram alteradas as contas Depósitos Judiciais do Ativo Circulante para o Ativo Não Circulante e as Provisões para Contingências do Passivo Circulante para o Passivo Não Circulante.

17 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Foram realizadas as seguintes alterações nesse Demonstrativo Contábil em 2010:

- 1 - Criação das contas Deduções da Receita Operacional Bruta e Receita Operacional Líquida;
- 2- Alteração do PIS e do COFINS sobre o Faturamento da conta Despesas com Tributos Federais para Deduções da Receita Operacional Bruta.


Maria Darcy Mota Beck
Diretora Presidente
CPF 070.403.699-15


Sérgio Roberto Schmitt Cardoso
Diretor Jurídico
CPF 176.597.440-20


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


Vera Lúcia Alves Schneider
Diretora Administrativa e Financeira
CPF 313.128.889-20


Leocádia Lichfett Bonanomi
Diretora de Operações
CPF 312.046.009-53


Sérgio José Godinho
Diretor Técnico
CPF 219.636.739-72


Josué da Silva
Gerente Financeiro
CPF 715.862.619-91

* * *