



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 2011 E DE 2010

(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



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

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\$ 215.728,17 e ele não foi utilizado em virtude de não ter acontecido pagamentos de Imposto de Renda.

Conta: Prejuízo Fiscal Acumulado a Compensar

Data do Lanço	Histórico	Controle de Valores		
		Débito	Crédito	Saldo
31/12/2010	Saldo anterior			23.247.996,43
31/12/2011	Prejuízo fiscal apurado		215.728,17	23.463.724,60

4 - APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Conta	2011	2010	Variação %
Fundos de investimentos em títulos de renda fixa	4.421.323,01	11.262.551,69	(60,74)
Poupança	83.803,45	79.203,18	5,81
Totais	4.505.126,46	11.341.754,87	(60,28)



5 - DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS

Conta	Curto Prazo		
	2011	2010	Variação %
Prestações a receber	28.853.497,17	27.988.044,95	3,09
Perdas no recebimento de créditos	(16.309.411,84)	(16.252.211,69)	0,35
Totais	12.544.085,33	11.735.833,26	3,44

Conta	Longo Prazo		
	2011	2010	Variação %
Prestações a receber	24.672.187,87	28.524.213,68	(13,50)

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

Conta	2011	2010	Variação %
Projetos em fase de desenvolvimento	1.419.017,44	2.512.202,88	(43,52)

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

Grupo	Taxa anual %	2011			2010	Variação
		Custo Corrigido	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	%
Máquinas e Equipamentos	10%	284,93	282,43	2,50	17,50	(85,71)
Móveis e Utensílios	10%	571.221,95	215.612,11	355.609,84	69.083,06	414,76
Instalações	10%	1.170,00	204,75	965,25	1.082,25	(10,81)
Biblioteca e material correlato	10%	262,40	31,63	230,77	159,45	44,73
Veículos	20%	473.315,03	256.319,69	216.995,34	297.517,98	(27,06)
Computadores e Periféricos	20%	451.048,75	358.528,70	92.520,05	123.622,61	(25,16)
Edificações	4%	763.702,35	556.200,28	207.502,07	218.645,99	(5,10)
Totais		2.261.005,41	1.387.179,59	873.825,82	710.128,84	23,05

Movimentação do Imobilizado

Aquisições: 324.473,25

Baixas: 733,23

Depreciação: 163.696,98

Handwritten signatures and initials in purple ink.



Grupo	Taxa anual %	2011			2010	Varição
		Custo Corrigido	Amortização Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	%
Direito de uso (intangível)	5%	94.514,11	25.964,11	68.550,00	48.395,00	41,65
Totais		94.514,11	25.964,11	68.550,00	48.395,00	41,65

Movimentação de Direitos de Uso

Aquisições: 23.391,00

Amortização: 3.236,38

8 – PROVISÕES PARA OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

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

9 – PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Conta	2011	2010	Varição %
Contingências cíveis e trabalhistas	11.421.182,52	5.442.468,16	109,85

No decorrer do exercício de 2011 foram feitas provisões para contingências cíveis e trabalhistas no montante de R\$ 11.485.377,50. Deste total R\$ 3.200.000,00 referem-se a ações em decorrência de afastamento de funcionários aposentados seguindo orientações da Procuradoria Geral do Estado.

Conforme Relatório emitido pela Diretoria Jurídica existem ações trabalhistas classificadas com risco possível, que somam a quantia de R\$ 5.506.608,96. Desse total, R\$ 5.000.000,00 referem-se a ações originárias do termo de Ajuste de Conduta firmado entre a COHAB/SC e o Ministério Público do Trabalho.

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 2011 corresponde a R\$ 41.775.433,00; registrados no passivo não circulante devido ao status atual de inoperância do Fundo.

**11 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO****11.1 Capital Social**

O capital social realizado é de R\$ 32.300.207,00 (idem em 2010, 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.

11.3 Prejuízos Acumulados

No exercício de 2011 foram efetuados lançamentos à conta Prejuízos Acumulados, motivados por:

- 1 – Retenções de Imposto de Renda referente ao exercício de 2010 no valor de R\$ 7.831,44 (a crédito);
- 2 – Baixa de retenções indevidas de Imposto de Renda referente a exercícios anteriores no valor de R\$ 633.430,55 (a débito);
- 3 – Ajuste referente encerramento da conta do Convênio de Guarimir no valor de R\$ 1.754,33 (a débito);
- 4 - Baixa de despesas com custas judiciais lançadas indevidamente no ativo não circulante no valor de R\$ 300,00 (a débito);
- 5 - Baixa de Convênio 01/2007 com a Prefeitura Municipal de São Francisco do Sul no valor de R\$ 72.053,65 (a débito);
- 6 - Baixa de Convênio 20/2006 com a Prefeitura Municipal de Iraceminha no valor de R\$ 21.000,00 (a débito).
- 7 – Ajuste na conta do FCVS no valor de R\$ 17,95 (a crédito).

11.4 Reserva de Lucros

Em função do prejuízo no exercício de R\$ 11.684.291,81 não haverá destinação de resultado para a Reserva de Incentivos Fiscais; conforme prevê a Lei nº 11.638/07.

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 2011 o montante aportado pelo Governo Estadual para custeio foi de R\$ 11.379.446,80 (R\$ 10.644.737,29 em 2010) e para investimento de R\$ 38.977,86 (R\$ 445.714,00 em 2010).



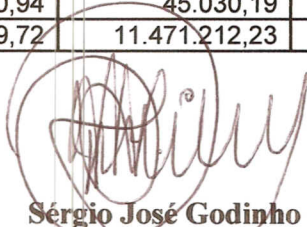


12 CONVÊNIOS

Programas	2011	2010	%
Programa de Subsídio Habitação Popular - PSH	3.031.288,36	4.149.167,89	(26,94)
Ministério da Integração Nacional	2.172.979,25	5.982.738,82	(63,68)
Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV	1.109.271,17	1.294.275,33	(14,29)
Programa de Habitação de Interesse Social - FNHIS	41.660,94	45.030,19	(7,48)
Total	6.355.199,72	11.471.212,23	(44,60)



Maria Darci Mota Beck
Diretora Presidente
CPF 070.403.699-15


Hélio Abreu Filho
Diretor Administrativo e
Financeiro
CPF 245.324.529-53


Sérgio José Godinho
Diretor Técnico
CPF 219.636.739-72


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


**Leocádia Lichfett
Bonanomi**
Diretora de Operações
CPF 312.046.009-53


Josué da Silva
Gerente Financeiro
CPF 715.862.619-91

* * *