

RELATÓRIO DA DIRETORIA - 2011

Senhores acionistas:

Em conformidade com os dispositivos legais e estatutários, a Diretoria da COHAB/SC vêm submeter à apreciação de Vossas Senhorias o relatório da Administração e as demonstrações financeiras da Sociedade, acompanhadas das respectivas notas explicativas e dos pareceres do Conselho Fiscal e dos Auditores Independentes relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011.

Missão e Perfil da COHAB/SC

A Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina, que tem o Estado como maior acionista, atua no ramo da habitação de interesse social em todos os municípios catarinenses, com prioridade no atendimento à população com renda familiar de até três salários mínimos, faixa tradicionalmente não atendida pela área empresarial e entidades financeiras. Assim, apesar de ser sociedade de economia mista, tem uma importante função social no Estado, configurando-se tanto como prestadora de serviços quanto empreendedora de atividade econômica.

Entre 1967 e 2011 a COHAB/SC construiu e viabilizou 67.588 unidades habitacionais, demonstrando ao longo de sua história flexibilidade para atuar de forma variada, tanto em relação à captação de recursos, como no planejamento e produção habitacional.

Como agente promotor ou interveniente, vem operando com diversas fontes de recursos (próprios e/ou dos governos Federal, Estadual e Municipal, além de parcerias com federações de segmentos, cooperativas, sindicatos, associações e empresas privadas). Considerando que o produto "habitação" não se restringe à moradia, mas alcança todo o entorno onde as mesmas são implantadas, criando uma comunidade com as conseqüentes necessidades de equipamentos e infraestrutura, a COHAB/SC ao longo de sua existência foi responsável pelo atendimento não só habitacional, mas de toda uma gama de demandas sociais ao promover a construção de conjuntos habitacionais e junto a estes a implantação concomitante de equipamentos como centros comunitários, postos de saúde, escolas, centros comerciais, áreas de recreação, quadras poliesportivas e outros considerados essenciais às comunidades.

Constata-se deste modo, a inequívoca capacidade de mobilização da COHAB/SC como agente organizador e articulador para a área habitacional, no Estado de Santa Catarina.

Mensagem aos Acionistas

Nos últimos nove anos, a COHAB/SC firmou parcerias com os órgãos do poder público federal, estadual, municipal e entidades, como federações, sindicatos, cooperativas e associações, tornando possível a assinatura de contratos para a

construção/viabilização de milhares de moradias e contribuindo para que Santa Catarina ocupe a primeira posição de Estado com menor déficit habitacional relativo do país (7,6%), conforme levantamento da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad), de 2007.

No exercício de 2011, a Administração deu continuidade ao estabelecimento de ações para a melhoria da situação econômica-financeira de sua carteira de créditos e a elaboração de um plano de ação visando atingir as metas de produção para o exercício 2011-2014.

Deve ser ressaltado que o Resultado Líquido do Exercício no montante de (-) R\$ 11.684.292,00, foi influenciado praticamente em sua totalidade pela Provisão para contingências cíveis e trabalhistas no valor de R\$ 11.485.378,00, acreditando firmemente a Administração que estes valores venham a ser revertidos em exercícios seqüentes, a partir de decisões e sentenças judiciais finais sobre os referidos Processos.

DESTAQUES DA COMPANHIA EM 2011

No exercício de 2011, a Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina, destaca as seguintes realizações:

I – Produção Habitacional

Por meio do Programa estadual **Nova Casa**, foram viabilizadas **2.234 moradias**, com recursos captados junto ao Governo Federal (oriundos do Ministério das Cidades e Ministério da Integração Nacional), Governo do Estado, da própria COHAB/SC, Prefeituras Municipais e parcerias como a do Instituto Ressorar, totalizando um investimento de R\$ 32.594.173,62.

Foram concluídas 1.021 moradias (169 rurais e 852 urbanas) num investimento de R\$ 13.792.550,30. Estão em construção 1.213 unidades habitacionais (180 rurais e 1033 urbanas) no total de R\$ 18.801.623,32.

A COHAB/SC possui diversos terrenos em estoque para produção ou comercialização, sendo que 27 destes possuem projetos que estão em elaboração (localizados em 22 municípios), os quais prevêem a produção de 2.884 novas unidades habitacionais, entre lotes, casas e apartamentos.

Em 2011 foram ofertados por meio de licitação, para parceria com a iniciativa privada, 2 terrenos situados nos municípios de Mafra e Itajaí que possibilitam a implantação de no mínimo 207 moradias nestes locais e encontram-se em elaboração para lançamento no exercício seguinte, ofertas de terrenos para implantação de mais 362 unidades habitacionais. As parcerias a serem celebradas são idênticas às já firmadas para os empreendimentos de 160 apartamentos em Jaraguá do Sul e 346 apartamentos em Joinville, cujos projetos se encontram em fase final de aprovação.

Objetivando obter terrenos para a viabilizar novos empreendimentos, a Companhia desenvolveu em 2011, uma metodologia de aquisição, em processo

seletivo de chamamento público, que considera critérios de localização, regularização da propriedade, viabilidade para construção, preço, entre outros aspectos, sendo que o primeiro edital tem previsão de lançamento para o início de 2012, pretendendo a aquisição de terrenos nos municípios de Lages, Anita Garibaldi, Campo Belo do Sul, Correia Pinto, Otacílio Costa, São José do Cerrito, Bom Retiro e Urubici.

II - Programas

Em outubro/2011, a COHAB/SC promoveu evento para que o Estado e 55 municípios catarinenses selecionados a nível federal assinassem o Termo de Adesão ao Programa Minha Casa Minha Vida-2 que utiliza recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

No mesmo evento foi lançado o Programa estadual **Nova Casa 2**, que traça propostas de ações da Companhia para o período 2011-2014, e que prioriza o atendimento às famílias com maior vulnerabilidade social e também as ocupantes de áreas de risco, em ações que objetivam preferencialmente a melhoria das condições de vida para as famílias das áreas urbanas e a manutenção do produtor rural no campo. A proposta com o Programa estadual é a aplicação da sempre vitoriosa parceria com prefeituras e demais instituições envolvidas para o alcance da meta de atendimento de 21.250 famílias, com unidades habitacionais rurais, urbanas, lotes urbanizados, condomínios horizontais e verticais.

Ainda no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida-2 a COHAB/SC cadastrou junto ao Ministério das Cidades, cartas consultas/projetos para 243 municípios catarinenses com população de até 50.000 habitantes, visando habilitá-los para serem atendidos com a construção de moradias com os recursos que a **COHAB/SC, capacitada como agente financeiro, captou** ao participar da oferta pública de recursos federais destinados à habitação no final de 2011 e que possibilitam a aplicação de até R\$ 25 mil para a construção de cada residência a título de subsídio, permitindo o acesso à casa própria às famílias menos favorecidas. A divulgação dos municípios contemplados, bem como o respectivo quantitativo de moradias ocorrerá no exercício de 2012.

III – Ações Institucionais

Tendo sido considerada empresa referência a nível nacional pela sua atuação na área habitacional e respectivo desenvolvimento de programas de atendimento, a COHAB/SC foi convidada pela Associação Brasileira de COHABs-ABC para apresentar sua experiência e atuação em ações junto ao Programa Minha Casa Minha Vida 1 (para municípios com menos de 50 mil habitantes), tendo inclusive na seqüência, a COHAB/SC sido selecionada para sediar o encontro com os Estados da Região Sul para debater o programa de habitação rural.

Além destes eventos, a Companhia também participou de eventos correlatos na área habitacional como o Seminário Ação de Regularização Fundiária Urbana e Redução de Riscos e Desastres e do 18º Salão do Imóvel e Feira *Construfair/SC*, em que viabilizou a apresentação de nova tecnologia construtiva: um protótipo de residência construída à base de aço, desenvolvido por empresa catarinense.

IV - Plano de Ação

No período de junho a agosto de 2011, a COHAB/SC promoveu reuniões com o apoio das Secretarias de Desenvolvimento Regional - SDR, junto aos prefeitos e técnicos municipais, com o objetivo de apresentar e debater a proposta habitacional do Estado para o período 2011-2014. Essa troca de informações objetivou o alinhamento das ações da Companhia à demanda da população. Em 20 reuniões estaduais, foram apresentadas as intenções da Companhia quanto aos programas, projetos e obras - construção de 21.250 unidades habitacionais- para o Estado.

V – Recuperação de Crédito

No ano de 2011, para completa definição do Programa Moradia em Dia, que objetiva o resgate de valores de débitos de mutuários inadimplentes, foi efetuada a avaliação legal e operacional da proposta do Programa junto ao Conselho de Política Financeira – CPF/SC, da Procuradoria Geral do Estado, ao Conselho Gestor do Fundo de Habitação Popular do Estado, Conselho de Administração e Assembléia Geral de Acionistas da COHAB/SC. O Programa visa atender 7.853 mutuários com débitos em atraso, proporcionando condições de renegociação dos contratos de financiamento habitacionais inadimplentes e significativa ampliação da arrecadação da Companhia.

VI - Plano Estadual de Habitação de Interesse Social

No exercício de 2011, a COHAB/SC prosseguiu com os trabalhos de coordenação da elaboração do Plano Catarinense de Habitação de Interesse Social (PCHIS) que tem sua conclusão prevista para o exercício de 2012, dentro do prazo estabelecido pelas normativas federais. Essa tarefa de caráter participativo, envolve a constante mobilização de técnicos da COHAB/SC e consultoria contratada, junto aos representantes de entidades governamentais e da sociedade civil ligadas à área da habitação. No exercício, uma das etapas finais e que se constitui na **formulação das estratégias**, promoveu a realização de 36 reuniões regionais e 3 Oficinas Inter-regionais no Estado, resultando na elaboração da versão preliminar do Plano e sua validação no Fórum Estadual de Habitação que ocorreu em 23/11/2011, em Florianópolis.

VII – Ações Administrativas

Foi dada continuidade ao gerenciamento e ao monitoramento de recursos humanos, materiais e serviços com o intuito de otimizar a utilização, controle e eficiência, propiciando redução de custos à Empresa.

Foram criados e implantados sistemas informacionais como:

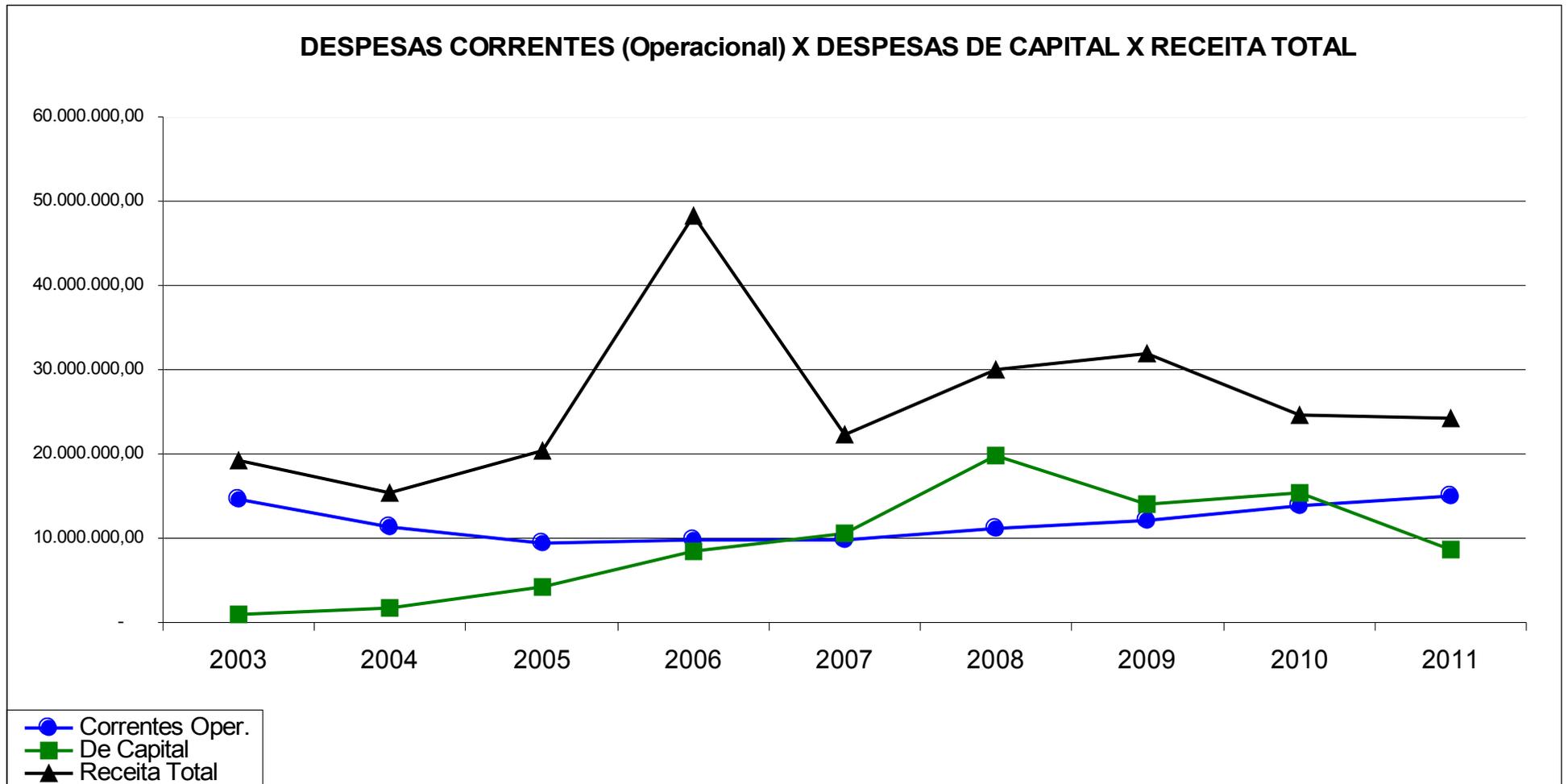
- a) Sistema de Requisição de veículos, desenvolvido pela Gerência de Informática, que permite o acompanhamento e racionalização do uso da frota;
- b) Sistema de Controle de Materiais e Estoque (SME) originário da Secretaria de Estado da Administração (SEA) – em fase de implantação;
- c) Aprimoramento do Sistema de Compras e Serviços (SCS), que proporciona melhores condições de controle e regularidade nos procedimentos adotados.

Também no exercício de 2011, Companhia efetuou a estruturação da área de auditoria interna, com a contratação de um economista para dedicação exclusiva nesse setor, juntamente com o auditor já lotado na área, em atividades conjugadas com outros setores da Empresa como a área financeira, que vem desenvolvendo com êxito as medidas previstas em Plano de Ação de acompanhamento e controle dos resultados financeiros da Empresa.

Quadro 02 - EVOLUÇÃO DAS DESPESAS CORRENTES (Operacional) X DESPESAS DE CAPITAL X RECEITAS TOTAL

ANO	PESSOAL			CUSTEIO			D. CORRENTES	TOTAL DE	TOTAL DE	TOTAL DE
	Operacional	Ind. Trabalh.	TOTAL	Operacional	Sent. Jud. Cíveis	TOTAL	Operacional	D. CORRENTES	D. CAPITAL	RECEITAS
2003	11.607.104,19	1.750.979,59	13.358.083,78	2.992.692,70	445.697,77	3.438.390,47	14.599.796,89	16.796.474,25	938.995,20	19.270.185,21
2004	8.929.143,51	130.696,27	9.059.839,78	2.504.194,85	-	2.504.194,85	11.433.338,36	11.564.034,63	1.729.234,60	15.312.160,59
2005	7.184.785,39	1.602.692,01	8.787.477,40	2.173.569,85	2.332.917,74	4.506.487,59	9.358.355,24	13.293.964,99	4.259.382,43	20.475.130,37
2006	7.015.430,08	407.758,88	7.423.188,96	2.762.071,74	15.221,84	2.777.293,58	9.777.501,82	10.200.482,54	8.448.736,90	48.280.404,38
2007	7.534.455,73	148.089,15	7.682.544,88	2.231.650,17	3.555.361,97	5.787.012,14	9.766.105,90	13.469.557,02	10.579.396,19	22.389.480,80
2008	8.465.891,56	993.542,89	9.459.434,45	2.592.109,11	2.609.229,70	5.201.338,81	11.058.000,67	14.660.773,26	19.832.576,85	30.032.394,02
2009	9.106.038,20	1.286.451,73	10.392.489,93	3.102.848,39	402.154,21	3.505.002,60	12.208.886,59	13.897.492,53	14.058.207,43	31.927.882,51
2010	10.049.308,21	263.804,71	10.313.112,92	3.771.263,49	-	3.771.263,49	13.820.571,70	14.084.376,41	15.473.412,88	24.525.144,69
2011	11.195.927,26	183.781,91	11.379.709,17	3.727.807,53	1.070.054,64	4.797.862,17	14.923.734,79	16.177.571,34	8.636.318,65	24.279.028,66

GRÁFICO 01: Comparativo entre o total de recursos arrecadados X despesas Incorridas (Corrente Operacional e De Capital).



No Gráfico 01 - Comparativo entre o total de recursos arrecadados X despesas Incorridas (Corrente Operacional e De Capital), visualiza-se a evolução das receitas e os gastos operacional e de capital.

DESPEAS CORRENTES – Verifica-se uma redução na despesa corrente operacional no período de 2003 a 2007, com uma pequena retomada do crescimento de 2008 a 2011, onde o montante de R\$ 14.923.724,79 é muito próximo do valor de 2003 – R\$ 14.599.796,89, ou seja, em 08 anos não houve acréscimo representativo nessas despesas. Tal situação é reflexo das ações de gestão tomadas pela Diretoria, nas áreas de recursos humanos, administrativa e financeira com maior acompanhamento, controle e das despesas.

DESPEAS DE CAPITAL – Analisando a linha de Despesas de Capital, identifica-se um comportamento ascendente dos gastos com as despesas finalísticas que trazem maior bem estar para a sociedade. Desde 2007 até 2010, as Despesas de Capital foram maiores do que a Despesa Corrente Operacional, o que não ocorreu em 2011, devido ao primeiro ano de novo governo federal e estadual, o qual historicamente é um ano de análise conjuntural, o que reduz e não propicia o aporte de recursos, situação também ocorrida relativamente ao Governo do Estado -acionista controlador- que não efetuou aporte de recursos para Despesas de Capital (investimentos em novos empreendimentos).

RECEITA TOTAL – A linha de Receita Total demonstra a Evolução das Receitas da Companhia, que vem sendo uma crescente ao longo do período, porém com grande oscilação, em decorrência da captação de recursos na esfera Federal, uma das significativas fontes de recursos para investimento. Isso é atestado com os repasses de recursos do Programa PSH nos anos de 2005 a 2009 e Programas Minha Casa Minha Vida e FNHIS-Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social em 2010 e 2011.

Projeção de Receita

Para o ano de 2012 a COHAB/SC na condição de agente financeiro captou R\$ 22.075.000,00 junto ao Governo Federal, ao participar da oferta pública de recursos do Programa Minha Casa Minha Vida para municípios com população de até 50 mil habitantes (SUB 50), ocorrida em dezembro/2011. Aguarda-se para 2012 a divulgação da seleção dos municípios por parte do Ministério das Cidades, quando deverão ser direcionados mais R\$ 66.025.000,00 para o Estado de Santa Catarina, a serem aplicados a partir de projetos catarinenses selecionados.

Além das unidades do PMCMV(SUB 50), a COHAB/SC está operando com o Programa Nacional de Habitação Rural com a possibilidade de contratar até 5.000 unidades habitacionais no Estado, que representará um investimento de R\$ 125.000.000,00 com recursos federais.

Já a ativação do Programa Moradia em Dia (Recuperação de Créditos de Débitos Habitacionais), promove a expectativa da Companhia de atingir em 2012 uma taxa de sucesso da ordem de 50%, com o que se prevê um incremento de receita de R\$ 9.059.013,90 renegociando 3.928 contratos inadimplentes.