

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004 E DE 2003 (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.

Em 2004, a administração da COHAB/SC criou a Gerência de Análise e Recuperação de Crédito, visando o combate aos mutuários inadimplentes. A carteira imobiliária encontra-se em fase de reconciliação.

O acionista controlador continuará a realizar aportes financeiros durante o exercício de 2005, 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 n º 6.404/76) a qual, a partir da Lei n º 9.249/95 não prevê o reconhecimento dos efeitos inflacionários que, até 31 de dezembro de 1995 foram calculados com base na variação da UFIR.

3 - PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Apuração do resultado, ativos e passivos circulante e a longo prazo

As receitas e despesas são apuradas pelo regime de competência de exercícios. Em 2004, as amortizações de contratos foram reconhecidas como receita da companhia e o retorno do financiamento registrado na despesa. Os ativos circulante e a longo prazo, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização. Os passivos circulante e a longo prazo, 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 Investimentos

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

3.5 Imposto de renda e contribuição social

Estão calculados de acordo com a legislação tributária vigente.

4 - APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Fundos de investimentos em títulos de renda fixa	303.136	302.329
Poupança	3.210.738	2.182.645
	3.513.875	2.484.974

5 - DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS

	<u>2004</u>		<u>2003</u>	
	<u>Curto</u>	<u>Longo</u>	<u>Curto</u>	<u>Longo</u>
	<u>Prazo</u>	<u>Prazo</u>	<u>Prazo</u>	<u>Prazo</u>
Prestações a receber	16.568.810	42.358.705	13.415.183	43.915.930
Provisão para créditos de Liquidação duvidosa	-9.263.835		-8.485.892	
	<u>7.304.975</u>	<u>42.358.705</u>	<u>4.929.291</u>	<u>43.915.930</u>

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 provisionou os créditos vencidos há mais de 180 dias, cujas expectativas de realização são consideradas improváveis.

6 - PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Projetos em fase de desenvolvimento	<u>9.463.106</u>	<u>12.770.344</u>

São contratos ou convênios firmados com prefeituras municipais e outros mutuários pessoas físicas. As prefeituras, como garantia desses financiamentos, cedem à COHAB/SC uma parcela de crédito de ICMS junto ao Banco do Estado de Santa Catarina – BESC.

7 – IMOBILIZADO

		2004			2003
	Taxa	Custo	Depreciação	Valor	Valor
	Anual de	Corrigido	Acumulada	Líquido	Líquido
	Depreciação				
Edificações	4%	510.493	454.368	56.125	68.100
Máquinas e equipamentos	10%	2.482	1.336	1.146	484
Veículos	20%	349.688	299.018	50.670	77.531
Instalações	10%	47.694	47.694	0	0
Móveis e utensílios	10%	595.625	489.990	105.635	144.870
Computadores e periféricos	20%	629.226	555.863	73.363	141.594
Biblioteca e material correlato	10%	5.127	5.127	0	0
Direitos de uso	5%	61.930	42.232	19.698	12.944
		<u>2.202.264</u>	<u>1.895.627</u>	<u>306.637</u>	<u>445.523</u>

8 - OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

Registram as obrigações pertinentes aos acordos homologados na Justiça do Trabalho relativos às ações trabalhistas nº 645/96 e 1081/88, para pagamento em 30 parcelas, restando um saldo a ser pago em 3 parcelas no exercício de 2005, cujos saldos são reajustados pelo índice da caderneta de poupança e pela variação do INPC.

9 – PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Reclamações trabalhistas	2.497.859	2.500.000
Contingências cíveis	2.691.726	3.000.000
Contingências previdenciárias	<u>1.681.661</u>	<u>1.700.000</u>
	<u>6.871.246</u>	<u>7.200.000</u>

Suportada por parecer de seu consultor jurídico, a administração constituiu provisões para perdas consideradas prováveis em processos trabalhistas, cíveis e previdenciários, conforme demonstrado no quadro acima.

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 2004 corresponde a R\$ 37.649.598 (R\$ 36.948.656 em 31 de dezembro de 2003), registrados a longo prazo 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 2003), representado por 32.300.207 (idem em 2003) ações ordinárias nominativas, no valor nominal de R\$ 1 cada, sendo em percentuais assim dividida:

- Governo do Estado de Santa Catarina	96,096 %
- Codesc	3,903 %
- 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.

RECEITAS NÃO-OPERACIONAIS

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. Em 2004 o montante aportado pelo Governo Estadual foi de R\$ 9.726.216 (R\$ 12.667.025 em 2003).

Maria Darci Mota Beck
Diretora Presidente
CPF 070.403.699-15

Bettina Celeste Staudinger
Diretora de Operações
CPF 575.841.419-00

Sérgio Veríssimo Ribeiro
Diretor Técnico
CPF 252.428.819-68

Josué da Silva
Gerente Financeiro
CPF 715.862.619-91

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

* * *