

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 E DE 2004
(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 2006, 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 nº 6.404/76) a qual, a partir da Lei nº 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. 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

					2005	2004
Fundos de investimentos em títulos de renda fixa					838.540	303.136
Poupança					1.267.957	3.210.738
					2.106.496	3.513.874

5 - DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS

		2005		2004	
		Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo
Prestações a receber		17.380.536	41.306.497	16.568.810	42.358.705
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		-9.510.017		-9.263.835	
		7.870.520	41.306.497	7.304.975	42.358.705

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

				2005	2004
Projetos em fase de desenvolvimento				6.976.335	9.463.106

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**

	Taxa Anual de Depreciação	2005			2004
		Custo	Depreciação	Valor	Valor
		Corrigido	Acumulada	Líquido	Líquido
Edificações	4%	510.493	466.344	44.150	56.125
Máquinas e equipamentos	10%	2.482	1.570	913	1.146
Veículos	20%	260.116	256.335	3.781	50.670
Instalações	10%	47.694	47.694	0	0
Móveis e utensílios	10%	611.331	535.790	75.541	105.635
Computadores e periféricos	20%	656.451	640.201	16.250	73.363
Biblioteca e material correlato	10%	5.667	5.127	540	0
Direitos de uso	5%	61.930	45.449	16.480	19.698
Totais		2.156.163	1.998.509	157.654	306.637

8 - OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

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

9 – PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

	2005	2004
Reclamações trabalhistas	782.675	2.497.859
Contingências Cíveis	358.737	2.691.726
Contingências previdenciárias	1.438.931	1.681.661
Totais	2.580.342	6.871.246

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.

Além dos valores provisionados, a companhia está com bloqueios judiciais em favor da Construtora Kromoserv no valor de R\$ 750.153,14 e da ação trabalhista AT 6356/02 no valor de R\$ 203.398,48. Para as outras ações cíveis e trabalhistas existem depósitos judiciais no montante de R\$ 671.769,85, saldos com posição em 31/12/2005.

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 2005 corresponde a R\$ 39.895.363

(R\$ 37.649.599 em 31 de dezembro de 2004), 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 2004), representado por 32.300.207 (idem em 2004) 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.

11.3 Lucros (Prejuízos) Acumulados

No exercício de 2005 foram efetuados ajustes à conta Lucros ou Prejuízos Acumulados, motivados por:

- Contratos de financiamentos habitacionais com prefeituras considerados nulos pela auditoria do Tribunal de Contas de SC no valor de R\$ 34.655,43 (a débito);
- Devolução de depósitos recursais no valor de R\$ 15.923,12 (a crédito);
- Estorno da apropriação de despesas com sinistros danos físicos não devidos pela companhia no montante de R\$ 21.542,90 (a crédito); e
- Lançamento a crédito referente ao estorno da apropriação de despesas com impostos de exercícios anteriores que somam R\$ 58.827,94.

11.4 Reserva de Capital

Refere-se ao repasse recebido do Governo do Estado de Santa Catarina, através do Fundo Social no valor de R\$ 2.273.521, para financiar a contra-partida das unidades habitacionais construídas com os recursos do Programa Social da Habitação (PSH), do Ministério das Cidades.



COHAB/SC

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

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 2005 o montante aportado pelo Governo Estadual foi de R\$ 9.339.529 (R\$ 9.726.216 em 2004).

Maria Darci Mota Beck
Diretora Presidente
CPF 070.403.699-15

Altamiro Schmidt
Diretor Financeiro
CPF 096.306.609-97

Dieter Staudinger
Diretor de Operações
CPF 146.823.899-04

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

* * *