

Continuação das demonstrações contábeis

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ – COHAB / PA

NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006 (Em Reais Mil)

1 CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia de Habitação do Estado do Pará – COHAB / PA é uma Sociedade de Economia Mista com finalidades social, constituída nos termos da Lei Estadual nº 3.282 de 13 de abril de 1965, cujo objetivo principal conforme política de qualidade da empresa é “Produzir Habitação com Qualidade a Custos Reduzidos, Visando a Satisfação Contínua do Cliente” proporcionando melhoria de vida e oportunizando acesso a moradia urbana saudável à população de Baixa Renda do Estado do Pará, por meio de repasses de recursos do Acionista Majoritário-Governo do Estado do Pará (Contrapartida) e Governo Federal, através da Caixa Econômica Federal (FGTS), no que se refere a convênios em relação às atividades de construções de unidades habitacionais, equipamentos comunitários, implantação de infra-estrutura e assentamento de famílias carentes em áreas urbanas, ampliação e melhorias da casa própria através do Cheque Moradia para diversas famílias que ganham até 03 salários mínimos.

No exercício de 2007 deu início a diversos projetos voltados para o Programa de Aceleração do Crescimento-PAC, cujas obras de infra-estrutura iniciarão no próximo exercício. Neste sentido, já realizou o sonho da casa própria para mais de 50 mil famílias em todo o Território Estadual.

2 ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conjugadas com as normas expedidas pela Caixa Econômica Federal e legislações fiscais pertinente, consubstanciadas no Manual da Sistemática Contábil das Companhias de Habitação Popular – COHAB’s, tendo em vista ser agente do Sistema Financeiro da Habitação.

3 RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

- a) O regime contábil é o de competência;
- b) A classificação em circulante e longo prazo, do realizável e do exigível, obedece aos artigos 179 e 180 da Lei Nº 6.404/1976;
- c) Os direitos são demonstrados pelos valores de realização, incluídos os rendimentos e as variações monetárias incorridas e deduzidas das correspondentes provisões, quando aplicável;
- d) Os “Devedores por Vendas Compromissadas” encontram-se demonstrados pelos valores de realização;
- e) Os investimentos estão registrados pelo custo de aquisição atualizados monetariamente até 31 de dezembro de 1995, retificados por provisões para perdas julgadas permanentes;
- f) O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição ou construção, atualizado monetariamente até 31 de dezembro de 1995, reduzido da respectiva depreciação, que é calculada pelo método linear, com a utilização das seguintes taxas anuais:

Descrição	%
Imóveis de Uso - Edificações	4
Sistemas de Transportes e Processamento de Dados	20
Demais itens	10
g) As obrigações são demonstradas por valores conhecidos ou calculáveis, incluídos os encargos e as variações monetárias escorridos e deduzidos das correspondentes despesas, quando aplicável;	
h) Os Financiamentos Imobiliários estão atualizados com base nos vencimentos mensais das parcelas, considerando o cálculo "pró - rata die", com base nos instrumentos contratuais;	
i) As férias, os abonos e folgas estão integralmente provisionados por competência mensal, incluindo-se os encargos aplicáveis;	
j) Quando aplicável o Imposto de Renda (IRPJ) e a Contribuição Social foram apurados, com base no cálculo do lucro real e na forma dos dispositivos legais vigentes.	

4 BANCOS CONTA VINCULADAS A CONTRATOS

Refere-se a contas correntes vinculadas a contratos firmados com a Caixa Econômica Federal, Governo do Estado e outras entidades.

Descrição	2007	2006
Caixa Econômica Federal – CAIXA	385	262
Banco do Estado do Pará – BANPARA	3.297	432
	3.682	694

5 APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Refere-se a aplicações em fundos de investimentos e caderneta de poupança junto ao Banco do Estado do Pará – BANPARA e Caixa Econômica Federal – CAIXA, cuja remuneração está de acordo à praticada pelo mercado.

Descrição	2007	2006
Títulos e Valores Mobiliários	43	60
Títulos Mercado Aberto	1.822	885
TOTAL	1.865	945

6 DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS

Os saldos apresentados no exercício de 2007 referem-se a contratos de mutuários sem cobertura do FCVS, sendo atualizados de acordo com as cláusulas contratuais. Para a constituição da Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa foi aplicado o critério utilizado no exercício de 2006, a seguir: Arrecadação prevista mensal conforme Relatório Gerencial de Arrecadação, tendo como parâmetro a inadimplência até 90 dias, conforme previsto no contrato do mutuário.

Descrição	2007	2006
Prestações de Mutuários – Conjuntos Habitacionais	6.459	6.970
Prestações de Mutuários – Lotes Urbanizados	1.520	1.554
Prestações de Mutuários – Programa FICAM	492	524
Prestações de Mutuários – Prog. Promorar / Out. Programas	15.462	15.330
Prestações de Mutuários – Loteamentos	3.205	3.285
Prestações de Mutuários – Prog.Com Recursos da COHAB	536	570
Prestações em Atraso – Acordo	-	-
Subtotal	27.674	28.233
(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	19.474	18.061
TOTAL	8.200	10.172
Classificado no Ativo:		
Circulante	4.138	1.522
Realizável a Longo Prazo	4.062	8.650

7 SEGUROS A RECEBER (Represados)

Trata-se de valores a receber da seguradora, referente a sinistros, os quais estão sendo represados pelas seguradoras Cia Excelsior de Seguro e Federal de Seguros em função da Companhia ter optado, por diversos motivos, em não efetuar o repasse dos valores do seguro cobrado e recebido das parcelas do financiamento imobiliário de diversos meses, relativo ao período de 1992 a dezembro de 2001.

Contudo a Companhia, como instituição optante na novação de seus créditos do Fundo de Compensação de Variação Salarial – FCVS, poderá quitar os débitos existentes até 03 de dezembro de 2000, junto ao seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação, mediante prévio encontro de contas com os créditos do Fundo de Compensação de Variação Salarial – FCVS, de acordo com o parágrafo 8º do artigo 3º da Lei nº 10.150/00.

Desde o exercício de 2006, com o objetivo de adequar as Demonstrações Contábeis, foram reconhecidos os valores a receber pela COHAB e que serão repassados à CAIXA para redução dos saldos dos financiamentos.

8 FCVS A RECEBER

Representa as parcelas do saldo residual dos contratos firmados com os mutuários, por conta do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, relativamente a habilitações dos contratos liquidados antecipadamente, transferidos, ou que findaram o prazo de financiamento e que em parte estão em processo de análise pela CAIXA. A Companhia optou na Constituição de Provisão para Perdas utilizando o seguinte critério: percentual em relação aos contratos com negativa de cobertura e nº de contratos homologados; percentual em relação aos contratos com RCNP e nº de contratos homologados e Redução de 50% de juros apurados até Dez/2007.

A mudança de critério do exercício de 2006 para 2007 levou em consideração a Lei nº 10.150, de 21/12/2000 Art.1º e § 2º e o fato da mudança dos controles da DATAMEC para a CAIXA o que ocasionou a diminuição dos valores auditados pronto para Novação em 31/12/2007 em relação ao exercício de 2006.

Assim, com a reversão de provisão ocorrida no período, o saldo de FCVS a receber se apresenta conforme a seguir:

Descrição	2007	2006
Habilitações – Diversos Conjuntos	157.795	154.742
Juros (Habilitações)	33.017	27.727
Habilitações (Principal c/Juros)	190.812	182.469
(-) Provisão para Perdas	(36.824)	(48.951)
TOTAL	153.988	133.518

9 IMOBILIZADO

Os valores do grupo de contas estão em conformidade com o Razão Auxiliar e Inventário Físico da Companhia.

Descrição	Taxa de Depreciação	2007	2006
Maq. Aparelhos e Equipamentos de Construção	10%	22	21
Móveis, Utens., Maq., Equipamentos de Escritório	10%	760	745
Veículos	20%	514	514
Computadores e Periféricos	10 %	703	708
Software	10 %	64	64
Edificações - Uso Administrativo e de Terceiros	4%	1.226	1.226
Terrenos		4	4
Sub-Total		3.293	3.282
(-) Depreciação Acumulada		2.299	2.157
TOTAL		995	1.125

10 FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Representa os recursos tomados junto a Caixa Econômica Federal – CAIXA, para produção e comercialização de unidades habitacionais e financiamentos aos mutuários finais. Os contratos têm prazo de até 300 meses e taxas até o limite 5,10% a.a. e estão atualizados pelos indicadores contratuais. Face o refinanciamento da dívida na forma prevista da Lei Federal 8.727 de 05.11.1993, ao término do Contrato Original, a Companhia através do Governo do Estado vem efetuando o pagamento dos Saldos Residuais dos contratos em até 60 (sessenta) parcelas mensais consecutivas, com a taxa de juros estipulada de acordo com os contratos originais. O critério para lançamento no curto prazo levou em consideração as parcelas a vencer no prazo de 360 dias, conforme estudo econômico realizado pela companhia no

exercício de 2006/2007.

Descrição	2007	2006
Caixa Econômica Federal – CAIXA	132.908	140.722
Banco do Brasil	430	414
TOTAL	133.338	141.136
Classificado no Passivo:		
Circulante	21.173	12.474
Exigível a Longo Prazo	112.165	128.662
11 IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER		
Descrição	2007	2006
Impostos a recolher		
IRRF - Pessoa Jurídica	-	161
CSSL a pagar	-	129
REFIS – PAES (nota 16.1)	3.429	3.779
Parcelamentos (IR / COFINS/ CSSL)	495	546
Outros impostos a recolher	125	74
Contribuições a recolher		
COFINS	4.257	4.896
PASEP	921	1.129
Outros tributos a recolher	-	61
TOTAL	9.227	10.775

Classificado no Passivo:

Circulante 5.709 6.880
Longo prazo 3.518 3.895
A Companhia realizou a revisão das bases de cálculo tributáveis relacionados com as contribuições ao COFINS e PIS, relativo aos exercícios de 2003 a 2007, considerando que a Companhia incluía na Base de Cálculo o repasse recebido do Estado contabilizado a título de receitas extraordinárias, sendo realizado estudo sobre o assunto com emissão de Nota Técnica levada ao conhecimento da Auditoria Geral do Estado que orientou a realizar consulta formal junto a Secretaria da Receita Federal, o que possibilitará a reversão das provisões nos exercícios anteriores e consequentemente redução do passivo. Os parcelamentos referem-se a débitos de imposto de renda pessoa jurídica, CSSL e COFINS existentes em julho de 2006 junto a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional,.os quais foram parcelados em 60 meses.

12 SEGUROS A PAGAR

Corresponde ao seguro compreensivo das unidades habitacionais, incluídos nas prestações dos mutuários, relativo a exercícios anteriores. Estão sendo acompanhados e revisados pela companhia e atualizados monetariamente até a data do encerramento do exercício e em conformidade com os demonstrativos emitidos e encaminhados pelas seguradoras.

13 FCVS A RECOLHER

O valor de R\$ 4.104 representa as contribuições trimestrais da empresa ao Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS e estão de acordo com o demonstrativo de débitos, emitido pela CAIXA no exercício de 2006. A Companhia poderá quitar a dívida das contribuições ao FCVS com os créditos oriundos da Novação, conforme comentado na nota n.º 16.2. Sendo que os valores apresentados não sofreram modificações em face de a Caixa Econômica Federal não ter apresentado o extrato da situação do Agente Financeiro (Cohab) para contabilização das atualizações monetárias do exercício de 2007.

14 PROVISÕES DE CONTINGÊNCIAS

Estão tramitando na justiça processos cíveis, fiscais e trabalhistas contra a Companhia estimados no montante de R\$- 3.394 (R\$- 2.700 em 2006).

15 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital, subscrito e integralizado, compõe-se de 49.514.984.482 ações ordinárias nominativas, no total de R\$ 89.804 milhões, sendo o acionista majoritário o Governo do Estado do Pará.

16 OUTRAS INFORMAÇÕES

16.1 - PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO FISCAL – REFIS-PAES

A Companhia aderiu ao Programa de Recuperação Fiscal – REFIS-PAES no exercício de 2002, do Governo Federal, refinanciando no prazo de 15 anos suas obrigações fiscais com o INSS – Instituto Nacional da Seguridade Social. No exercício de 2006, refinanciou em até 60 meses, valores pendentes referentes ao IRRF, COFINS e CSSL, apurados pela Procuradoria da Fazenda Nacional –PGFN, o que vem sendo regularmente pago no exercício de 2007.

16.2 - NOVAÇÃO DOS CRÉDITOS DO FCVS

A Companhia, em 29 de junho de 2000, manifestou opção pela NOVAÇÃO, com a União, dos Créditos do FCVS, nas condições estabelecidas pela Lei nº 10.150/2000. Os créditos oriundos da Novação poderão ser utilizados na quitação das dívidas: com Contratos de Financiamento; com o Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação – SFH e com as Contribuições ao FCVS não recolhidas.

16.3 - AJUSTES DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

Foram realizados no exercício de 2007 ajustes devedores e credores nos respectivos valores, conforme demonstração a seguir:

Ajustes Devedores	2007
Transferências e outros	423
Descontos Concedidos Reneg.Dívida/06	1.175
Ajustes Credores	2.396
CSSL 2005 apurada indevidamente	129
IRPJ 2005 apurado indevidamente	161
Excl.Ctr.Conf. Boletim GEIM	253
Transf.ref.comerc.Tenoné II	1.853
Totais Ajustes 2007	798

GERALDO CHICRE BITAR PINHEIRO - Diretor Presidente
JOÃO NUNES DE SOUZA - Diretor Adm. Financeiro e Imobiliário
ANTÔNIO ARTHUR FARIAS DE SOUZA - Diretor de Desenv. Habitacional
LUÍS ANDRÉ GUEDES - Diretor de Planejamento e Gestão
SUELY DE FÁTIMA PIMENTA DE ARAÚJO - Gerente Estratégica Financeira
NERCI VIANA DA MOTA - Assessora de Controle Interno
ANA CLÁUDIA GUIMBAL DE AQUINO
Contadora – CRC-PA 10728 - CPF 491.445.452-15