



**FUNDO DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÕES POPULARES - FINCOHAP**

**BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2.004**

ATIVO	31/12/2004	31/12/2003	PASSIVO	31/12/2004	31/12/2003
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>			<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>		
Bancos Conta Movimento	209,19	94.288,81	Fornecedores e Prestadores de Serviços	6.569.876,53	9.492.383,39
Adiantamentos	18.409,83	22.197,88	Impostos e Contribuições a Recolher	835.989,03	557.051,36
Prestações a Receber	1.013.765,70	702.205,66	Valores Credores Transitórios	119.116,89	89.735,03
Convênio CDHU	432,32	259.346,73	Prêmios de Seguro a Pagar	4.870,48	2.756,68
Valores Realizáveis a Curto Prazo	55.905,49	17.269,98	Convênios	(0,00)	(307.386,17)
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>1.088.722,53</b>	<b>1.095.309,06</b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>7.529.852,93</b>	<b>9.834.540,29</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>			<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
Projetos	32.026.576,00	30.013.295,47	Resultado de Transferência de Fundos	33.336.124,18	29.286.961,95
Financiamentos	6.838.248,29	7.117.316,53	Desapropriação de Área	703.458,36	703.458,36
Terrenos	482.873,41	482.453,99	Ajuste de Exercícios Anteriores	(1.064.039,13)	(1.064.039,13)
Depósitos Judiciais	68.976,11	52.546,42	<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>32.975.543,41</b>	<b>28.926.381,18</b>
<b>Total do Realizável a Longo Prazo</b>	<b>39.416.673,81</b>	<b>37.665.612,41</b>			
<b>Total do Ativo</b>	<b>40.505.396,34</b>	<b>38.760.921,47</b>	<b>Total do Passivo</b>	<b>40.505.396,34</b>	<b>38.760.921,47</b>

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM 31/12/2004**

RECEITAS FINANCEIRAS		230.741,73
RECEITAS DE CORREÇÃO MONETÁRIA		1.702.623,73
TRANSFERÊNCIAS DE FUNDOS		
FINCOHAP	8.449.372,55	
PROGRAMA MORAR MELHOR	104.504,74	
HABITAR BRASIL	163.020,75	8.716.898,04
<b>TOTAL DAS RECEITAS</b>		<b>10.650.263,50</b>
DESPEAS FINANCEIRAS		13.384,35
OUTROS CUSTOS		
PROJETOS DIVERSOS	686.139,77	
GOV. MÁRIO COVAS JR CDHU CONTRAPARTIDA	4.772.962,15	5.459.101,92
DESPEAS DE CORREÇÃO MONETÁRIA		1.128.615,00
<b>TOTAL DAS DESPEAS</b>		<b>6.601.101,27</b>
<b>RESULTADO EM 31/12/2004</b>		<b>4.049.162,23</b>

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004**

**NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL**

O Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares – **FINCOHAP** foi criado pela Lei Municipal n.º 810/1991 de 12/12/1991 e regulamentado pelo Decreto Municipal n.º 1759/1992, de 30/09/1992, atribuindo-se à Companhia de Habitação da Baixada Santista a função de Órgão Operador do mesmo. Tendo por objetivo principal a promoção de programas habitacionais de interesse social para atender a população de renda familiar equivalente a até 3 salários mínimos, priorizando as que perceberem salários menores dentro dessa escala e moradora de áreas degradadas e de risco do Município de Santos

Tem como principais fontes de financiamentos: 1) Dotação orçamentária ou subvenções configuradas no orçamento da Prefeitura Municipal de Santos; 2) Receita do pagamento de prestações por parte dos mutuários beneficiados pelos

programas desenvolvidos com recursos do Fundo; e 3) Receitas de convênios, acordos e outros ajustes firmados visando atender os objetivos do Fundo.

## **NOTA 2 - SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

- a) Elaboração do Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultados de acordo com a Lei 6404/76;
- b) Ativo Circulante, demonstrado pelos valores de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, as variações monetárias incorridas, composto de:
  - a. Prestações a Receber – Representada por valores a receber dos mutuários, acrescidas quando incidentes, para os vencimentos até 31/12/2004, da mora incorrida até essa data;
  - b. Convênio CDHU x PMS, firmado para a edificação de 260 unidades habitacionais no empreendimento denominado Governador Mário Covas Jr, administrado pela Cohab Santista e representada pelo saldo em conta corrente da PMS no banco Nossa Caixa Nosso Banco S/A, resultado da movimentação do exercício, compreendendo R\$ 3.428.901,41 de repasses e de contrapartida R\$ 4.119.791,45, totalizando R\$ 7.548.692,86 de investimentos no exercício.
  - c. Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo – Representada Valores a Receber da Seguradora.
- c) Realizável a Longo Prazo - Demonstrado pelos valores de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, as variações monetárias incorridas, composto de:
  - a. Projetos - Representada pelo saldo da totalidade dos investimentos realizados desde o início das operações do Fundo, deduzidas as transferências para a conta “Financiamentos” quando da concessão, quando o caso, dos mesmos aos beneficiários finais dos projetos, como valor limitado segundo o que dispõe a legislação do Fundo. Contempla ainda os valores relativos a subsídios, em maior montante, relacionados ao Projeto Vida Nova no Dique, valores esses a serem realizados como despesa quando do término do empreendimento, com impacto no Patrimônio Líquido;
  - b. Financiamentos – Representada pelos saldos dos contratos celebrados com os beneficiários finais, conforme previsto no art. 7º do DM nº 1759/1992.
  - c. Terrenos - Representada por valores de estoque de Terrenos para futuros investimentos.
  - d. Depósitos Judiciais – Representada por Depósitos Judiciais de causas trabalhistas.
- d) Passivo Circulante - Demonstrado pelos valores de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, as variações monetárias incorridas, composto de:
  - a. Fornecedores e Prestadores de Serviços – Representada por valores a pagar a fornecedores e por valores a pagar a COHAB-ST correspondentes a R\$ 6.153.372,89, acumulado em valores históricos até 31/12/2004 e referentes ao custeio técnico-administrativo de responsabilidade do citado Fundo e suportado pelo Agente Gestor do mesmo.
  - b. Impostos e Contribuições a Recolher – Representada, em montante maior, por Contribuições ao INSS (R\$ 828.178,17), cuja variação do exercício de 2003 para o exercício de 2004 apresentou valor de R\$ 275.944,74 (conforme demonstrativo). A variação apontada refere-se: 1) Inclusões por conta de incidências sobre a Folha de Pagamento no exercício de 2004, relativa a mão-de-obra empregada na execução dos projetos; 2) Incorporação de multas e juros de mora sobre as contribuições não recolhidas.
  - c. Valores Credores Transitórios – Representada por previsão de juros contratuais a receber.
  - d. Prêmios de Seguros a Pagar – Representada pelos valores dos prêmios de cobertura securitária incluídos nos contratos de financiamentos firmados com os beneficiários finais.
- e) Patrimônio Líquido.
  - a. Resultado de Transferência de Fundos – Representada pelo acumulado da transferência de recursos do FINCOHAP, ainda sem os impactos dos subsídios a serem apurados, quando o caso, no término dos projetos em andamento.
  - b. Desapropriação de Áreas - Representada pelo custo do terreno do Projeto Vila Santa Casa, a ser convertido em financiamentos quanto da conclusão de todas as etapas.

- c. Ajustes de Exercícios Anteriores - Representada por ajustes de exercícios anteriores em contas de correção monetária relativas aos contratos de financiamentos concedidos aos beneficiários finais.
- f) Demonstração de Resultados
- a. Receitas Financeiras e de Correção Monetária – Representadas por atualizações monetárias, juros contratuais e de mora incidentes sobre os contratos de financiamentos concedidos aos beneficiários finais.
- b. Transferências de Fundos – Representada pelo repasse de recursos da dotação orçamentária municipal e outras fontes, não contemplando os repasses previstos no sub-item **2.2**;
- c. Despesas Financeira – Representada pelas despesas com tributos (CPMF e multas e mora);
- d. Outros Custos – Projetos Diversos – Representada por desembolsos relativos a ações de diversas naturezas em Projetos Diversos.
- e. Outros Custos – Projeto Governador Mário Covas Jr – Representada por desembolsos relativos ao total da contrapartida da PMS no Convênio, pela conclusão do empreendimento.
- f. Despesas de Correção Monetária – Representada por valores relativos a mora e correção monetária sobre valores do sub-item “**4.2**” e ajustes, para menor, nos valores dos créditos vencidos e vincendos relativos aos contratos de financiamentos concedidos aos beneficiários finais;

### **NOTA 3 – EVENTO RELEVANTE**

- a) Em 30/12/2004, a Companhia, na condição de Interviente Executora e na qualidade de órgão Operador do FINCOHAP, celebrou com a Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Habitar Brasil BID, Contrato de Repasse no valor de R\$ 14.812.465,00 sendo R\$ 11.000.000,00 originários do Governo Federal e R\$ 3.812.465,00 originários do Orçamento Municipal, tendo como objeto a Urbanização da Favela do Dique da Vila Gilda, para execução no exercício de 2005 e subseqüentes.
- b)

**HELIO HAMILTON VIEIRA JÚNIOR**  
Diretor Presidente

**CLÁUDIO ESTEVAM CAVALLINI**  
Diretor Administrativo e Financeiro

**JEFERSON NOVELLI DE OLIVEIRA**  
Diretor de Habitação

**REINALDO DOS SANTOS**  
Diretor Técnico

**ALZIRA RANIERI**  
Técnica de Contabilidade  
C.R.C. 1SP073.726/O-8