



FUNDO DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÕES POPULARES – FINCOHAP
(LEI MUNICIPAL Nº 810 DE 12/12/1991)

Em Reais

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2005

ATIVO	31/12/2005	31/12/2004	PASSIVO	31/12/2005	31/12/2004
ATIVO CIRCULANTE			PASSIVO CIRCULANTE		
Bancos Conta Movimento	328.268,24	209,19	Fornecedores e Prest. de Serviços (N. 2. 5a)	1.519.786,72	6.569.876,53
Valores Mobiliários	745.504,22	0,00	Impostos e Contribuições a Recolher (N.2.5b)	1.101.482,79	835.989,03
Adiantamentos	10.581,15	18.409,83	Valores Credores Transitórios	0,00	119.116,89
Prestações a Receber (Nota 2. 2a)	2.216.786,33	1.013.765,70	Prêmios de Seguro a Pagar (Nota 2. 5c)	360,24	4.870,48
Convênio CDHU	0,00	432,32			
Valores Realizáveis a Curto Prazo (Nota 2. 2b)	89.533,32	55.905,49			
Total do Ativo Circulante	3.390.673,26	1.088.722,53	Total do Passivo Circulante	2.621.629,75	7.529.852,93
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO			PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Nota 2. 6)	9.756.038,90	32.975.543,41
Projetos (Nota 2. 3a)	3.027.323,56	32.026.576,00			
Financiamentos (Nota 2. 3b)	5.838.866,99	6.838.248,29			
Terrenos (Nota 2. 3c)	0,00	482.873,41			
Bens Imóveis Disp. P/Comercialização(N.2. 3d)	3.729,61	0,00			
Depósitos Judiciais (Nota 2. 3e)	103.898,95	68.976,11			
Total do Realizável a Longo Prazo	8.973.819,11	39.416.673,81			
ATIVO PERMANENTE					
UEM CONV. 000.399-66/2004 (Nota 2. 4)	13.176,28	0,00			
Total do Ativo Permanente	13.176,28	0,00			
Total do Ativo	12.377.668,65	40.505.396,34	Total do Passivo	12.377.668,65	40.505.396,34

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Histórico	Desapropriação de Área	Transferências (Nota 2. 7f)	Custos/Subsídios	Superávit/(Déficit)	TOTAL
Valores em R\$					
Em 01 de Janeiro de 2.004	703.458,36	-	0,00	28.222.922,82	28.926.381,18
Superávit/(Déficit) do Exercício	-	-	0,00	4.049.162,23	4.049.162,23
Em 31 de Dezembro de 2.004	703.458,36	-	0,00	32.272.085,05	32.975.543,41
Cancelamento de Doação de Área	(328.178,73)	-	-	-	(328.178,73)
Ajustes de Exercícios Anteriores	-	-	-	99.851,54	99.851,54
Subsídios Concedidos	-	-	-	(32.544.144,99)	(32.544.144,99)
Outros Custos com Projetos	-	-	(357.492,16)	-	(357.492,16)
Conferência Municipal de Habitação	-	-	(7.854,11)	-	(7.854,11)
Convênio CDHU Santos "D" Fase 1	-	-	(97.130,87)	-	(97.130,87)
Convênio CDHU Santos "D" Fase 2	-	-	(156.326,11)	-	(156.326,11)
Transferências – Municipal	-	8.532.276,11	-	-	8.532.276,11
Transferências – Estadual	-	30.357,00	-	-	30.357,00
Transferências – Federal	-	1.004.095,02	-	-	1.004.095,02
Superávit/(Déficit) do Exercício	-	-	-	605.042,79	605.042,79
Em 31 de Dezembro de 2005	375.279,63	9.566.728,13	(618.803,25)	432.834,39	9.756.038,90

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Em Reais

DEMONSTRAÇÃO DO SUPERÁVIT OU DÉFICIT

	31/12/2005	31/12/2004 (reclassificado)	31/12/2004 (original)
Receitas Financeiras (Nota 2. 7a)	277.955,94	230.741,73	230.741,73
Receitas de Correção Monetária (Nota 2. 7a)	1.650.913,96	1.702.623,73	1.702.623,73
Transferências – FINCOHAP (Nota 2. 7d)	0,00	0,00	8.449.372,55
Transferências – PROGRAMA MORAR MELHOR (Nota 2. 7d)	0,00	0,00	104.504,74
Transferências - HABITAR BRASIL (Nota 2. 7d)	0,00	0,00	163.020,75
TOTAL DAS RECEITAS	1.928.869,90	1.933.365,46	10.650.263,50
Despesas Financeiras (Nota 2. 7b)	13.516,69	13.384,35	13.384,35
Outros Custos – Projetos Diversos (Nota 2. 7d)	0,00	0,00	686.139,77
Outros Custos Gov. Mário Covas JR CDHU Contrapartida (N. 2. 7d)	0,00	0,00	4.772.962,15
Despesas de Correção Monetária (Nota 2. 7c)	1.310.216,67	1.128.615,00	1.128.615,00
Encargos Diversos	93,75	0,00	0,00
TOTAL DAS DESPESAS	1.323.827,11	1.141.999,35	6.601.101,27
SUPERÁVIT/(DÉFICIT) DO EXERCÍCIO	605.042,79	791.366,11	4.049.162,23

As Notas Explicativas são partes integrantes das Demonstrações Financeiras

Em Reais

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO			DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS		
	31/12/2005	31/12/2004		31/12/2005	31/12/2004
1. RECEITAS	1.650.913,96	1.702.623,73	ORIGENS DE RECURSOS		
1.1 Variações Monetárias Ativas	1.650.913,96	1.702.623,73	Transferências	9.566.728,13	8.716.898,04
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(93,75)	0,00	OUTROS RECURSOS		
2.1 Outras Despesas Operacionais	(93,75)	0,00	Ajuste de Exercícios Anteriores	99.851,54	0,00
3. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	277.955,94	230.741,73	Total das Origens	9.666.579,67	8.716.898,04
3.1 Receitas Financeiras	277.955,94	230.741,73	APLICAÇÕES DE RECURSOS		
4. VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	1.928.776,15	1.933.365,46	Nas operações do fundo – Superávit do Exercício	(605.042,79)	(791.366,11)
			No Realizável a Longo Prazo	(30.442.854,70)	1.751.061,40
			No Ativo Permanente	13.176,28	0,00
			Cancelamento de Doações de Terreno	328.178,73	0,00
			Subsídios concedidos	33.162.948,24	5.459.101,92
			Total das Aplicações	2.456.405,76	6.418.797,21
5. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO NO EXERCÍCIO			Aumento (redução) do Capital Circulante	7.210.173,91	2.298.100,83
			DEMONSTRAÇÃO DA VARIACÃO DO CAPITAL CIRCULANTE		
6. TRIBUTOS	13.516,69	13.384,35	ATIVO CIRCULANTE		
Federais	13.516,69	13.384,35	-No Fim do Exercício	3.390.673,26	1.088.722,53
7. FINANCIADORES	1.310.216,67	1.128.615,00	-No Início do Exercício	1.088.722,53	1.095.309,06
Variações Monetárias Passivas	1.310.216,67	1.128.615,00	Total do Ativo Circulante	2.301.950,73	(6.586,53)
Superávit/(Déficit) do Exercício	605.042,79	791.366,11	PASSIVO CIRCULANTE		
			-No Fim do Exercício	2.621.629,75	7.529.852,93
			-No Início do Exercício	7.529.852,93	9.834.540,29
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO	1.928.776,15	1.933.365,46	Total do Passivo Circulante	(4.908.223,18)	(2.304.687,36)
			Aumento (redução) do Capital Circulante	7.210.173,91	2.298.100,83

As Notas Explicativas são partes integrantes das Demonstrações Financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005

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 moradores 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

- 1) Elaboração do Balanço Patrimonial, Demonstração de Mutações do Patrimônio Líquido e Demonstração de Superávit ou Déficit do Exercício de acordo com a Lei 6404/76, Decreto Municipal nº 2844/96 e complementadas, no que cabe, com as instruções contidas nas NBCTs nºs 10.4 e 10.19.
- 2) 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, inclusive prestações vincendas de amortização e juros no exercício de 2006 (R\$ 961.627,32) acrescidas, quando incidentes, para os vencimentos até 31/12/2005, da mora incorrida até essa data.
 - b) Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo – Representada Valores a Receber da Seguradora.
- 3) 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, sendo financiáveis valores limites segundo o que dispõe a legislação do Fundo, assumindo o mesmo, como subsídio, o excedente entre o valor investido e o valor financiável. Esta conta foi conciliada neste exercício, apurando-se os valores efetivamente passíveis de transformação em financiamentos e transferindo-se o excedente à conta de despesas. Vide Nota em “Evento Relevante”.
 - b) Financiamentos – Representada pelos saldos dos contratos celebrados com os beneficiários finais, conforme previsto no art. 7º do Decreto Municipal nº. 1759/1992, segregando-se para o Ativo Circulante o montante de R\$ 961.627,32, referente prestações de amortização + juros vincendas em 2006.
 - c) Terrenos - Esta conta foi conciliada neste exercício, apurando-se que os valores registrados em 31/12/2004 não são passíveis de transformação em financiamentos, transferindo-se o saldo, portanto, à conta de despesas, na condição de subsídio de responsabilidade do Fundo.
 - d) Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização – Imóveis produzidos e ainda na comercializados e imóveis reintegrados ao Patrimônio do Fundo, por via judicial ou acordo administrativo.
 - e) Depósitos Judiciais – Representada por Depósitos Judiciais de causas trabalhistas.
- 4) Ativo Permanente - Demonstrado pelo custo de aquisição de bens adquiridos através do convênio nº PMS x CAIXA/MINISTÉRIO DAS CIDADES/HABITAR BRASIL BID/DI-DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL nº 000.399-66/2004, para equipar a Unidade Executora Municipal – UEM, esta sob a Coordenação de Técnicos do Órgão Gestor do Fundo.
- 5) 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 à COHAB-ST, nesta última, correspondentes a R\$ 1.442.708,38 acumulados em valores históricos até 31/12/2005 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\$ 1.090.707,84), cuja variação do exercício de 2004 para o exercício de 2005 apresentou valor de R\$ 262.529,67. A variação apontada refere-se: 1) Inclusões por conta de incidências sobre a Folha de Pagamento no exercício de 2005 relativas à mão-de-obra empregada na execução dos projetos; 2) Incorporação de multas e juros de mora sobre as contribuições não recolhidas.
 - c) Prêmios de Seguros a Pagar – Representada pelos valores dos prêmios de cobertura securitária incluídos nos contratos de financiamentos firmados com os beneficiários finais.
- 6) Patrimônio Líquido – Representado pelo acumulado dos aportes de recursos ao Fundo e deduzidos: 1) Valores transferidos à conta de despesas a título de subsídios. 2) Estorno pelo cancelamento de doação de área localizada no município de Bertioga/SP. 3) Ajustes de Exercícios Anteriores. 4) Superávit ou Déficit do Exercício. 5) Custos ou subsídios diretos como segue:
- a) Outros Custos – Projetos Diversos – Representada por desembolsos relativos a ações de diversas naturezas em Projetos Diversos.
 - b) Conferência Municipal de Habitação – Custos com realização da Conferência Municipal de Habitação.
 - c) Outros Custos – Projeto Governador Mário Covas Jr – Representada por desembolsos relativos a contra-partida complementar da PMS no Convênio.
- 7) Demonstração de Superávit ou Déficit do Exercício:
- 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) Despesas Financeiras – Representadas pelas despesas com tributos (CPMF e multas e mora).

- c) Despesas de Correção Monetária – Representada por valores relativos a mora e correção monetária sobre valores do item “3.b” e ajustes, para menor, nos valores dos créditos vencidos e vincendos relativos aos contratos de financiamentos concedidos aos beneficiários finais.
- d) Conforme citado no item 2 de “Eventos Relevantes”, a Demonstração de Superávit ou Déficit do Exercício, que até o ano de 2004 apresentava os aportes de recursos destinados a investimentos diretamente na conta de receitas, passou a ser apresentado na conta de Transferências de Recursos; e Outros Custos com projetos que até o ano de 2004 apresentava os subsídios do exercício diretamente nas contas de despesas passou a ser apresentado na conta de Custos e subsídios concedidos apurando-se superávits ou déficits reais mediante a correta caracterização de receitas e despesas incorridas no exercício.

NOTA 3 – EVENTOS RELEVANTES

1. Objetivando apurar reais valores passíveis de transformação em ativos de financiamentos bem como realizar à conta de despesas o excedente aos valores financiáveis, a conta de Investimentos em Projetos foi conciliada e referido excedente, apurado no período de 1993 a 2005, no valor de R\$ 32.544.144,99-, foi realizado como despesa, caracterizando-se como subsídio nos termos do Decreto Municipal nº 2844/96
2. Visando maior precisão na apresentação dos valores constantes das peças contábeis promoveu-se a adequação do formato das demonstrações financeiras às Normas Brasileiras de Contabilidade que melhor permitam enquadrar as características operacionais do Fundo – Fundo Orçamentário Municipal, destinado a investimentos em habitação -, no caso, as citadas no *item 1* do Sumário das Práticas Contábeis, bem como ainda, em face da ausência de legislação específica sobre a forma de apresentação das demonstrações do Fundo.
3. A Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos e a Demonstração do Valor Adicionado demonstram os reflexos das notas de eventos relevantes 1 e 2 acima.

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

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

À Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB – ST, Administradora do FUNDO DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÕES POPULARES – FINCOHAP.

1. Examinamos o Balanço Patrimonial do **FUNDO DE INCENTIVOS À CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÕES POPULARES - FINCOHAP**, levantado em 31 de dezembro de 2005 e as respectivas demonstrações de superávit ou déficit, das origens e aplicações de recursos, das mutações do patrimônio líquido e do valor adicionado do exercício findo naquela data, elaboradas sob a responsabilidade da administração do Fundo. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. Exceto quanto aos fatos mencionados no parágrafo 3º abaixo, nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos do Fundo de Incentivo à Construção Popular – FINCOHAP; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgadas e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração do Fundo, bem como da apresentação das demonstrações contábeis, tomadas em conjunto.
3. No exercício de 2005, quanto ao registro de suas operações, elaboração e apresentação das demonstrações contábeis, sua administração, considerando as peculiaridades das origens e aplicações dos seus recursos procurou adotar os procedimentos contábeis disciplinados nas NBC T nºs. 10.4 e 10.19, prejudicando a uniformidade de

procedimentos, em relação aos anos anteriores, porém, melhorando sua apresentação conforme evidenciado na Nota Explicativa nº 3. Para efeito de comparabilidade as demonstrações contábeis de 2004 apresentam os reflexos dessas alterações de procedimentos conforme citado na Nota Explicativa nº 2.7.d.

4. Em nossa opinião, exceto pelos reflexos citados no parágrafo 3 acima, quanto à uniformidade de procedimentos e comprabilidade ao ano de 2004, as demonstrações contábeis citadas no parágrafo 1, lidas em conjunto com as Notas Explicativas, representam adequadamente em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares – FINCOHAP, em 31 de dezembro de 2005 e os resultados de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, as origens e aplicações de recursos e a demonstração do valor adicionado, referente ao exercício findo naquela data, de acordo com as Práticas Contábeis adotadas no Brasil.
5. Não examinamos, nem foram examinados por outros auditores independentes, as demonstrações contábeis do exercício findo em 31/12/2004, cujos valores são apresentados para fins comparativos e, conseqüentemente, não emitimos opinião sobre elas.

Santos, 31 de março de 2006.

APPLY AUDITORES ASSOCIADOS S/C

CRC nº 2SP012572/O-0

CVM nº 285-2 – AD/CVM nº 107 de 23/12/1980

ALSINO DE SOUZA

Contador CRC nº 1sp061216/O-1

Sócio Responsável – CVM

RUVENS MASSARU AKAMATU

Contador CRC nº 1SP049623/O-7

Sócio Gerente