



FUNDO DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO POPULAR – FINCOHAP
(LEI MUNICIPAL Nº 1.519 DE 25/10/1996)

Em Reais

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2008					
ATIVO	31/12/2008	31/12/2007	PASSIVO	31/12/2008	31/12/2007
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa	1.368,43	2.247,70	Fornecedores e Prest. de Serv. (Nota 2.4a)	2.960.438,27	1.031.520,31
Bancos Conta Movimento	34.208,23	194.106,72	Impostos e Contribuições a Recolher (Nota 2.4b)	91.838,93	26.952,76
Adiantamentos	30.341,41	15.827,63	Valores Credores Transitórios (Nota 2.4c)	10.584,54	2.713,77
Prestações a Receber (Nota 2.2a)	2.269.419,86	2.425.146,68	Prêmios de Seguro a Pagar (Nota 2.4d)	3.856,34	3.932,15
Valores Realizáveis a Curto Prazo (Nota 2.2b)	101.984,33	152.780,39			
Total do Ativo Circulante	2.437.322,26	2.790.109,32	Total do Passivo Circulante	3.066.718,08	1.065.118,99
NÃO CIRCULANTE			PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Nota 2.5)	20.884.661,36	16.443.793,05
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO					
Projetos (Nota 2.3a)	15.093.914,58	8.121.445,77			
Financiamentos (Nota 2.3b)	5.689.051,50	5.997.262,77			
Bens Imóveis Disp. P/Comercialização (N.2.3c)	387.257,62	373.278,21			
Depósitos Judiciais (Nota 2.3d)	322.873,20	207.245,69			
Total do Realizável a Longo Prazo	21.493.096,90	14.699.232,44			
UEM Conv. 000.399-66/2004 (Nota 2.4)	13.176,28	13.176,28			
UEM Conv. 000.469-59/2005 (Nota 2.4)	2.496,00	2.496,00			
Equipamentos de Informática (Nota 2.4)	3.898,00	3.898,00			
Mov. Utens. Máq. Equip. Escritório (Nota 2.4)	1.390,00	0,00			
Total do Ativo Não Circulante	21.514.057,18				
Total do Ativo	23.951.379,44	17.508.912,04	Total do Passivo	23.951.379,44	17.508.912,04

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Em Reais

DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Histórico	Desapropriação de Área	Transferências (Nota 2.7f)	Custos/Subsídios	Superávit/(Déficit)	TOTAL
Em 01 de Janeiro de 2007	375.279,63	17.247.752,94	(3.836.288,84)	1.267.543,98	15.054.287,71
Outros Custos com Projetos	-	-	(2.406.610,54)	-	(2.406.610,54)
Conferência Municipal de Habitação	-	-	(6.758,12)	-	(6.758,12)
Convênio CDHU Santos "D" Fase 1	-	-	(37.475,45)	-	(37.475,45)
Convênio CDHU Santos "D" Fase 2	-	-	(31.359,30)	-	(31.359,30)
Custo de Gerenciamento	-	-	(5.253.407,00)	-	(5.253.407,00)
Mão de Obra Direta	-	-	(1.198.419,91)	-	(1.198.419,91)
Transferências – Municipal	-	9.074.362,83	-	-	9.074.362,83
Transferências – Estadual	-	32.008,06	-	-	32.008,06
Transferências – Federal	-	325.858,00	-	-	325.858,00
Superávit/(Déficit) do Exercício	-	-	-	891.306,77	891.306,77
Em 31 de Dezembro de 2007	375.279,63	26.679.981,83	(12.770.319,16)	2.158.850,75	16.443.793,05
Outros Custos com Projetos	-	-	(562.434,72)	-	(562.434,72)
Convênio CDHU Santos "D" Fase 1	-	-	(2.331,28)	-	(2.331,28)
Custo de Gerenciamento	-	-	(10.067.956,84)	-	(10.067.956,84)
Mão de Obra Direta	-	-	(1.345.766,44)	-	(1.345.766,44)
Transferências – Municipal	-	13.472.207,06	-	-	13.472.207,06
Transferências – Federal	-	2.143.740,97	-	-	2.143.740,97
Superávit/(Déficit) do Exercício	-	-	-	803.409,56	803.409,56
Em 31 de Dezembro de 2008	375.279,63	42.295.929,86	(24.748.808,44)	2.962.260,31	20.884.661,36

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Em Reais

DEMONSTRAÇÃO DO SUPERÁVIT OU DÉFICIT		
	31/12/2008	31/12/2007
Receitas Financeiras (Nota 2.6a)	631.741,92	661.587,10
Receitas de Correção Monetária (Nota 2.6a)	664.928,39	701.867,64
TOTAL DAS RECEITAS	1.296.670,31	1.363.454,74
Despesas Financeiras (Nota 2.6b)	13.206,47	25.731,23
Despesas de Correção Monetária (Nota 2.6c)	480.005,38	445.909,14
Encargos Diversos	48,90	507,60
TOTAL DAS DESPESAS	493.260,75	472.147,97
SUPERÁVIT/(DÉFICIT) DO EXERCÍCIO	803.409,56	891.306,77

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008**

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – **FINCOHAP** foi criado pela Lei Municipal n.º 810/1991 de 12/12/1991, com nova redação dada pela Lei 1.519/1996, de 25/10/1996 e regulamentado pelo Decreto Municipal n.º 1759/1992, de 30/09/1992, com nova redação dada pelo Decreto Municipal nº 2.844/1996, de 20/11/1996, atribuindo-se à Companhia de Habitação da Baixada Santista a função de Órgão Operador do mesmo. Tem 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, Demonstração de Superávit ou Déficit do Exercício, de acordo com a Lei 6404/76 com as alterações introduzidas pela Lei 11.638/07 e NBCT 19.18 de 23/01/2009, Decreto Municipal nº 2844/96 e complementadas no que cabe com as instruções contidas nas NBCTs nºs 10.4 e 10.19, deixando de apresentar, para efeito comparativo, os dados relativos ao exercício de 2007 em decorrência da mudança nas práticas contábeis e na forma de apresentação.
- 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 2009 (R\$ 744.187,68) acrescidas, quando incidentes, para os vencimentos até 31/12/2008, da mora incorrida até essa data, sendo R\$ 427.479,98 referentes a prestações vencidas em 2.008.
 - b) Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo – Representada por Valores a Receber da Seguradora em decorrência de sinistros reconhecidos para as operações de cobertura contratadas para os financiamentos concedidos com recursos do FINCOHAP.
- 3) Ativo Não Circulante - Demonstrado pelos valores de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, as variações monetárias incorridas, composto de:
 - a) Projetos - Representada pelos investimentos realizados em cada projeto, deduzidas, quando o caso, as transferências para a conta “Financiamentos” quando da consolidação dos custos e concessão dos financiamentos aos beneficiários finais, 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 é consolidada ao final de cada exercício, apurando-se os valores efetivamente passíveis de transformação em financiamentos em exercícios futuros e transferindo-se o excedente à de Outros Custos/Subsídios Concedidos (R\$ 437.185,16).
 - b) Financiamentos – Representada pelos saldos dos contratos celebrados com os beneficiários finais, conforme previsto no art. 4º, item VI, do Decreto Municipal nº. 2844/96, segregando-se para o Ativo Circulante o montante de R\$ 744.187,68, referente prestações de amortização + juros vincendos em 2009.
 - c) Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização – Imóveis produzidos e ainda não comercializados e imóveis reintegrados ao Patrimônio do Fundo, por via judicial ou acordo administrativo.
 - d) Depósitos Judiciais – Representada por Depósitos Judiciais de causas trabalhistas.
 - e) UEM Conv. 000.399-66/2004, UEM Conv. 000.469-59/2005, Equipamentos de Informática e Móv. Utens. Máq. Equipamentos de Escritório - Demonstrado pelo custo de aquisição de bens adquiridos através dos convênios PMS x CEF/MINISTÉRIO DAS CIDADES/HABITAR BRASIL BID/DI-DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL nº 000.399-66/2004 e nº 000.469-59/2005, para equipar a Unidade Executora Municipal – UEM, esta sob a Coordenação de Técnicos do Órgão Gestor do Fundo.

- 4) 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 prestadores de serviços.
 - b) Impostos e Contribuições a Recolher – Representada, em montante maior, por Contribuições ao INSS (R\$ 40.050,90).
 - c) Valores Credores Transitórios – Representado por valores de ISS sobre faturas descontados a maior, a serem reembolsadas em 2009.
 - d) Prêmios de Seguros a Pagar – Representada pelos valores dos prêmios de cobertura securitária incluídos nos contratos de financiamentos firmados com os beneficiários finais.
- 5) 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 – Representados por desembolsos relativos a ações de diversas naturezas em Projetos Diversos.
 - b) Custos de gerenciamento técnico e administrativo reembolsados ao Agente Operador.
 - c) Outros Custos – Projeto Governador Mário Covas Jr – Representado por desembolsos relativos à contrapartida complementar da PMS no Convênio.
 - d) Mão de Obra Direta – Representada pela mão de obra aplicada aos projetos, sujeita ou não a inclusão nos custos dos mesmos, observada a legislação no que se refere ao enquadramento dos projetos às ZEIS.
 - e) Convênio 000.469-59/2005 HBB/BID 2º DI – Refere-se a investimentos em cursos de formação e aperfeiçoamento de técnicos da área habitacional e aquisição de equipamentos de informática e softwares, já reembolsados.
- 6) Demonstração de Superávit ou Déficit do Exercício:
- a) Receitas Financeiras e de Correção Monetária – Referem-se a atualizações monetárias, juros contratuais e de mora incidentes sobre os contratos de financiamentos concedidos aos beneficiários finais.
 - b) Despesas Financeiras – Referem-se a despesas com multas e mora.
 - c) Despesas de Correção Monetária – Referem-se a mora e correção monetária incidentes sobre as importâncias mencionadas na Nota 3 letra “b” e ajustes, para menor, nos valores dos créditos vencidos e vincendos relativos aos contratos de financiamentos concedidos aos beneficiários finais.

HELIO HAMILTON VIEIRA JÚNIOR
Diretor Presidente

JEFERSON NOVELLI DE OLIVEIRA
Diretor Administrativo e Financeiro

SANDOVAL DO NASCIMENTO SOARES
Diretor de Habitação

GILBERTO RIBEIRO JÚNIOR
Diretor Técnico

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

Conselho Fiscal
Elizabeth Antonio Pereira Correia
Horácio Pinheiro
Ricardo Ferreira de Souza Lyra

Conselho de Administração
Presidente – Helio Hamilton Vieira Júnior
Paulo Avelino Vieira
Hudson José Marcondes
João Baptista Rodrigues
José Vitor Molina Pinhão
Luiz Alberto Barreto
Luís Carlos França Guimarães

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

À Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB-ST, “Agente Operador” do FUNDO DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO POPULAR - FINCOHAP

1. Examinamos o Balanço Patrimonial do FUNDO DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO POPULAR – FINCOHAP, levantados em 31 de dezembro de 2008 e as respectivas demonstrações do Superávit ou déficit e das mutações do patrimônio líquido, elaboradas sob a responsabilidade de sua administração como Agente Operador. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. 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 de Habitação 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. Em nossa opinião, 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 Habitação Popular – FINCOHAP, em 31 de dezembro de 2008 e os resultados de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, referente ao exercício findo naquela data, de acordo com as Práticas Contábeis adotadas no Brasil.
4. Anteriormente, auditamos as demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, compreendendo o balanço patrimonial, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos desse exercício, além das informações complementares das notas explicativas, sobre as quais emitimos parecer sem ressalva, datado de 28 de fevereiro de 2008, Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, itens “1”, as práticas contábeis no Brasil foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2008. As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações contábeis de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 – Adoção Inicial da Lei 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08 não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios.

Santos, 06 de fevereiro de 2009.

APPLY AUDITORES ASSOCIADOS

CRC nº 2SP012572/O-0

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

RUVENS MASSARU AKAMATU

Contador CRC nº 1SP049623/O-7

Sócio Responsável - CVM

RELATÓRIO DE AÇÕES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2008, ABRANGENDO ATIVIDADES ENQUANTO AGENTE DO SFH E ÓRGÃO OPERADOR DO FINCOHAP

1. **ÁREA DE PROJETOS:**
 - 1.1 **C.H. Vila Santa Casa**
 - 1.1.1 Alteração projeto arquitetônico com adaptações para a acessibilidade de portadores de necessidades especiais;
 - 1.1.2 Projetos complementares das instalações: Hidráulica, Elétrica, Gás e Proteção e Combate a Incêndio;
 - 1.1.3 Projeto estrutural;
 - 1.1.4 Projetos de Infra Estrutura: Rede Condominial de Água e Esgoto;
 - 1.1.5 Reformulação da caixa d'água dos prédios existentes, projeto do bicicletário.
 - 1.2 **C.H. Vila Pelé - Fases 1 e 2** - Alteração do Projeto Arquitetônico com adaptações para a acessibilidade de portadores de necessidades especiais e Projeto Arquitetônico do Centro Comunitário na área institucional do conjunto.
 - 1.3 **C.H. Santos C e Santos N** - Projeto das rampas de acesso às edificações para a acessibilidade de portadores de necessidades especiais.
 - 1.4 **Urbanização da favela do Jardim São Manoel**

- 1.4.1 Levantamento Topográfico e Cadastral da favela do Jardim São Manoel;
- 1.4.2 Projeto de Urbanização da favela do Jardim São Manoel;
- 1.4.3 Projeto de Infra Estrutura Urbana: Rede Coletora de Esgoto, Rede de Abastecimento de Água, Terraplenagem, Pavimentação, Rede de Drenagem e Paisagismo.
- 1.5 **Caneleira III**
- 1.5.1 Elaboração de Estudo de Concepção envolvendo:
- 1.5.2 Levantamento Georeferenciado da Área;
- 1.5.3 Diagnóstico da Situação;
- 1.5.4 Plano de Ação com base nos dados levantados.
- 1.6 **Caneleira IV** - Acompanhamento do processo de aprovação dos projetos na PMS e no Grapohab;
- 1.7 **COHAB-ST - Sede** - Projeto lay out para GADM. Memorial Descritivo de acabamentos e detalhamento das divisórias.
- 1.8 **C.H. Tancredo Neves**
- 1.8.1 Projeto Urbanístico Modificativo com 2.240 unidades habitacionais.
- 1.8.2 Alteração projeto arquitetônico com adaptações para a acessibilidade de portadores de necessidades especiais;
- 1.8.3 Projeto de Infra Estrutura Urbana: Rede Coletora de Esgoto, Rede de Abastecimento de Água, Terraplenagem, Pavimentação, Drenagem e Paisagismo.
- 1.9 **Urbanização da Favela do Dique da Vila Gilda**
- 1.9.1 Projeto Modificativo de Urbanização da Favela do Dique da Vila Gilda para aprovação na PMS;
- 1.9.2 Projeto de Infra Estrutura Urbana: Rede Coletora de Esgoto, Rede de Abastecimento de Água, Terraplenagem, Pavimentação, Drenagem e Paisagismo.
- 1.9.3 Projeto da Galeria de Drenagem para a terceira sub-bacia da área.
- 1.10 **Urbanização da Favela da Alemoa** - Projeto da Galeria de Drenagem da área.
- 1.11 **Prainha do Ilhéu**
- 1.11.1 Projeto arquitetônico de edifício de dois dormitórios e vinte apartamentos com cinco pavimentos;
- 1.11.2 Projeto arquitetônico de edifício de três dormitórios e vinte apartamentos com cinco pavimentos;
- 1.11.3 Projeto Urbanístico da área de 20.000,00m².
- 1.12 **ÁREA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**
- 1.12.1 **Vila Pantanal – Fase 1** (Conjunto Habitacional Governador Mário Covas Jr.) / **CDHU**
- 1.12.1.1 Averbção do conjunto habitacional (C.H.) junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Santos (em andamento com equipe da Gerência de Programas por Município/CDHU);
- 1.12.1.2 Obtenção dos alvarás de Licença de Edificação nº 011/2008/ Licença de Edificação nº 042/2008 (canteiro de obras) do C.H.;
- 1.12.1.3 Aprovação do Projeto Modificativo Técnico de Segurança contra Incêndio das Edificações do Conjunto habitacional – Protocolo PT-0611/035/06 – pendente vistoria técnica;
- 1.12.1.4 Obtenção da Licença de Instalação nº 1800.1061 da Estação Elevatória de Esgotos (ETE) do C.H. e solicitação da Licença de Operação junto (em andamento);
- 1.12.1.5 Obtenção da Certidão de Emplacamento nº 109/2008-PMS do C.H..
- 1.12.2 **C.H. Humaitá**
- 1.12.2.1 Regularização do C.H. junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) - SV – protocolo nº 366.013 (com ASJUR);
- 1.12.2.2 Documentação técnica da aprovação do Projeto de Regularização do Plano Urbanístico do C.H. (09/04/08, Proc. nº 4651/79) pela Comissão de Análise, Aprovação, Acompanhamento e Fiscalização de Projetos Habitacionais/SEURB/PMSV;
- 1.12.2.3 Obtenção da Certidão de Inteiro Teor - CLOCT nº 10/08 (14/08/08), junto à Secretaria da Habitação de Estado de SP;
- 1.12.2.4 Documentação técnica e acompanhamento da obtenção da Certidão de Medidas e Confrontações nº 468/08 e Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 358/08, solicitadas pelo CRI de São Vicente e CETESB;
- 1.12.2.5 Obtenção da Declaração para fins de regularização da SABESP (12/08/08) referente à operação dos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários do C.H. solicitada pela CETESB;
- 1.12.2.6 Documentação técnica para solicitação de atualização de dados na Licença de Instalação nº 004808 (com emissão de “carimbo em planta”) do Loteamento pela CETESB (em andamento);
- 1.12.2.7 Documentação técnica para averbção de desmembramento do Lote 21 Quadra 25(usucapião) na Matrícula nº 32.452 (área do C.H.);
- 1.12.2.8 Documentação técnica para cancelamento de servidão de passagem (Matrícula nº 32.453) na área do C.H., junto ao CRI (com ASJUR);
- 1.12.2.9 Revisão da descrição dos lotes integrantes do C.H., para o protocolo do CRI - SV (em andamento);
- 1.12.2.10 Relatório de Regularização Fundiária do C.H. (com ASJUR), com atualização das pendências referentes ao registro do C.H. junto ao CRI.
- 1.12.3 **Dique da Vila Gilda** - Documentação técnica e acompanhamento do processo da cessão por aforamento gratuito da área da favela do Dique da Vila Gilda, pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU: revisão/ alteração da Planta de Limites e Confrontações da área de intervenção (perímetro atualizado), para a retificação da Portaria SPU nº 284/06, publicada no DOU em 13/02/08;
- 1.12.4 **Projeto Caneleira IV** - Documentação técnica e acompanhamento do processo de desapropriação e emissão de posse da gleba (com ASJUR) junto à PGM/PMS (em andamento - PMS);
- 1.12.5 **Jardim São Manoel** - Documentação técnica para solicitação de ampliação da área gravada como ZEIS-1 – São Manoel pela COMZEIS e documentação técnica referente à delimitação e descrição da área de intervenção, para solicitação de cessão por aforamento gratuito, protocolada na Secretaria do Patrimônio da União – SPU em 27/07/08 (em andamento);
- 1.12.6 **C.H. Tancredo Neves** - Relatório de Regularização Fundiária no Cartório de Registro de Imóveis – CRI de SV (com ASJUR);
- 1.12.7 **C.H. Marechal Rondon** - Relatório de Regularização Fundiária do C.H. (com ASJUR), com pendências referentes ao registro do C.H. junto ao CRI – protocolo e exame de cálculo nº 267 e levantamento de documentação e solicitação de doação de áreas correspondentes às Ruas 10/11 do Loteamento Parque Fernando Jorge) (Proc. PMC nº 6295/93) junto à PM Cubatão (com ASJUR), para a retificação das áreas constantes nas Matrículas integrantes do C.H..
- 1.12.8 **Programa Estadual de Regularização Cidade Legal** - Documentação técnica para solicitação da inclusão de EHIS (Dique da Vila Gilda, Jardim Rádio Clube) e gleba (Caneleira III) no Convênio de Cooperação Técnica (PMS/Secretaria Habitação

SP) – Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal (Decreto nº 52.057/07), pelo ofício nº 210/2008 – GPM-E (26/06/08).

- 1.12.9 **C.H. Jardim Rádio Clube** - Regularização do C.H. junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis – CRI de Santos – Protocolo nº 141.821 (com ASJUR) (em andamento) e obtenção das Certidões nº 18/20/21/23/24 – 2008 – SECATEM/PMS, referentes à alteração de denominação das ruas integrantes do C.H..
- 1.12.10 **C.H. Vila Pelé II** - Documentação técnica e acompanhamento (com ASJUR) do processo de averbação do Plano urbanístico (Fase 1) do EHIS na Matrícula nº 58.186 – 1º CRI Santos.
- 1.12.11 **C.H. Vila Santa Casa** - Levantamento de Documentação Técnica (processos PMS) referente aos processos de incorporação e desmembramento de lotes na área de intervenção (em andamento).
- 1.12.12 **Estuário – Áreas Santos XXXVIII/XIX – CDHU** - Documentação técnica de imóvel para análise/ doação de área (PMS/CDHU) ref. à área XXXVIII (R Prof. José Oliva) e obtenção da Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 001/2008-COPOLUR/SEPLAN/PMS.
- 1.12.13 **Relatório de Áreas em Regularização – NCOM/UNISANTOS** - Relatório de Projetos/EHIS em Regularização da COHAB ST, integrante da Relação de Áreas e EHIS em processo de Regularização fundiária no Município de Santos (SEPLAN/PMS).
- 1.13 **ÁREA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL**
- 1.13.1 **Ministério das Cidades** - Revisão e atualização dos planos de trabalho, e cronogramas do PAC I e II E elaboração de documentação (relatórios, material gráfico, projeto e desenhos) de caracterização das áreas de intervenção dos PACs;
- 1.13.2 **Caneleira IV** - Obtenção de Licença Ambiental prévia do empreendimento e solicitação de Licença de Instalação;
- 1.13.3 **Vila Pantanal** - Licenciamento na CETESB, da estação elevatória de esgoto do C.H. Mario Covas Jr., obtivemos a Licença Prévia e de Instalação e solicitação da licença de Operação.
- 1.13.4 **Jardim São Manoel** - Acompanhamento nas reuniões para elaboração do TAC junto ao Ministério Público para o licenciamento da área.
- 1.14 **ÁREA DE ORÇAMENTAÇÃO**
- 1.14.1 **Caneleira IV** - Planilha de orçamentos e Cronograma físico financeiro para licitação de duas Cartas Consulta ao ministério das Cidades sendo CARTA 1 – 320 unidades e 340 consolidações e CARTA 2 – 360 unidades e 309 consolidações.
- 1.14.2 **Convênios nº 177.956-81 e 195.394-55 no Caminho São Sebastião - Dique da Vila Gilda** - Planilha Orçamentária e Cronograma para a consolidação de 40 casas e construção de rede de água e esgoto e galeria de drenagem pluvial no trecho acima citado com retificação de projeto de drenagem.
- 1.14.3 **PAC – Programa de Aceleração do Crescimento**
- 1.14.3.1 Planilhas orçamentárias e Cronograma físico financeiro para execução de 1140 unidades no C.H. Tancredo Neves – Dique – Jardim São Manoel.
- 1.14.3.2 Planilhas orçamentárias e Cronograma físico financeiro para execução de 1120 unidades no C.H. Tancredo Neves – Dique.
- 1.14.3.3 Planilhas orçamentárias e Cronograma físico financeiro para execução do PAC I e PAC II.
- 1.14.3.4 Verificação de planilha de orçamento e cronograma para adequação da planilha vencedora da licitação (PAC I e PAC II – 1ª etapa) conforme exigência da Caixa Econômica Federal e inúmeras reuniões com os mesmos e com representante do Ministério das Cidades para ajuste da planilha e cronograma físico financeiro da obra.
- 1.14.3.5 Ajustes de QCI, Cronogramas Globais para os PACs em razão de novos enquadramentos por parte da Caixa Econômica Federal.
- 1.14.4 **Vila Pelé – Fase II** - Verificação de planilha de orçamento e cronograma para adequação da planilha de aditivo da Empresa contratada para a execução da obra, conforme pedido da COHAB e C.E.F. e inúmeras reuniões com os mesmos para ajuste da planilha e cronograma físico financeiro da obra.
- 1.15 **ÁREA DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS -**
- 1.15.1 **Carta Consulta** - Elaboração de Cartas Consultas para financiamento no Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários para Vila Santa Casa – 80 apartamentos e Elaboração de Cartas Consultas para financiamento no Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários para Vila Pantanal – 200 apartamentos.
- 1.15.2 **Planos de Trabalho** - PAC I - Enquadramento do Plano de Trabalho PAC 1 - Urbanização da Favela do Dique com a remoção de 920 famílias, construção de 188 casas sobrepostas na mesma área e 920 unidades habitacionais em outro local, implantação de toda a infra-estrutura necessária e Reformulação do Cronograma físico e financeiro e PAC II - Enquadramento do Plano de Trabalho PAC 2 – Favelas da Zona Noroeste para a remoção das famílias da Favela da Vila dos Criadores no Lixão da Alemoa, Favela do Jardim São Manoel e Butantã, Construção de 1144 unidades habitacionais em outro local com toda a infra –estrutura necessária e consolidação de 476 casas e Reformulação do Cronograma físico e financeiro.
- 1.16 **SEMINÁRIOS**
- 1.16.1 Seminário Técnico Regional “Regularização e Resgate da Cidadania” – apresentação do Programa Estadual de Regularização Cidade Legal;
- 1.16.2 I Encontro ITESP/UN HABITAT de Regularização Fundiária;
- 1.16.3 Seminário Regional PL 3057/00 – promovido pelo SEESP;
- 1.16.4 PLURIS 2008 – 3º Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento urbano, integrado e sustentável – promovido pela Universidade Federal de São Carlos;
- 1.16.5 Treinamento – Planejamento e monitoramento participativo para a cadeia produtiva da exploração de Petróleo e Gás natural/International Finance Corporation – World Bank – promovido pela Sec. Governo – SGO/PMS;
- 1.16.6 Seminário Internacional de Locação Social – Ministério das Cidades.
- 1.17 **OUTRAS PARTICIPAÇÕES**
- 1.17.1 COMUL: Clovis Galvão; Marapé; Dique, São Manoel, Morro do Pacheco, Caneleira III , Pantanal de Cima e R. Torquato Dias.
- 1.17.2 CONZEIS; CONDEMA; CODIF;
- 1.17.3 Câmara Temática de Habitação- AGEM
- 1.17.4 Comissão responsável pela elaboração do Plano Municipal de Habitação.
- 1.17.5 Grupo Técnico de Trabalho de Legislação Urbana.

2 **ÁREA SOCIAL**

- 2.1 **PAC - Vila Pelé II** - Em 2008 foi reiniciado o trabalho social com as 480 famílias do Caminho São José e Vila Beto, com reuniões, plantões sociais e visitas domiciliares. Elaboração de relatórios mensais do trabalho social enviados a CEF, acompanhando as medições do trabalho técnico. Divulgação e inscrição, principalmente junto às famílias do Projeto, dos Cursos de Capacitação Profissional, de Trabalho e Renda, além do Curso de Alfabetização de Jovens e Adultos.
- 2.2 **Programa de Atuação em Cortiços (PAC) - Santos F e H** – Acompanhamento das tratativas da CDHU com demanda do Centro de Santos para inserção no Programa inédito na região - da seleção das famílias (“pré-ocupação”) às mudanças para os 113 apartamentos (“transição”). A Equipe Social da COHAB-ST assumiu o trabalho na etapa de “pós-ocupação” nos Conjuntos Santos F e H como contrapartida municipal perante o PAC.
- 2.3 **Centro de Capacitação Pessoal e Profissional** - A proposta nasceu da necessidade de otimizar o espaço do Canteiro de Obras da Cohab-Santista criando possibilidades de qualificação profissional e inserção social para a comunidade da favela do Dique da Vila Gilda. Em 2008 foi dado prosseguimento na reforma da sua estrutura física com a construção de duas salas de aula, uma sala de multiuso e uma sala de apoio, além da pintura e remodelação da sua fachada. Também foram iniciados os seguintes cursos:
- 2.4 **Curso de Alfabetização de Jovens e Adultos (EJA)**, em parceria com a Secretaria Municipal de Educação – Seduc.
- 2.5 **Curso de “Pintura e Texturização”**, envolvendo cerca de 60 alunos, em parceria com a ONG Equinócio.
- 2.6 **Curso de “Operador de Caldeira”**, envolvendo cerca de 60 alunos, em parceria com a ONG MC Lins
- 2.7 **Programa Alegria Centro – Habitação** – participação na discussão de estratégias que visam revitalizar as moradias insalubres da área central da cidade. Em 2008 foram vistoriados, por equipe multidisciplinar, 40 (quarenta) imóveis para delimitar a área de abrangência do Programa Municipal.
- 2.8 **Comissão de Urbanização e Legalização das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS I (COMUL)** - Rearticulação das COMUL’s (Comissão de Urbanização e Legalização - previstas na Lei de ZEIS), instâncias de controle social dos projetos que garantem a participação comunitária na discussão das intervenções. Em 2008 favelas elegeram os seus representantes na Vila Pantanal
- 2.9 **Atualização do Banco de Dados – Favelas e Acervo do CMH** - Ampliação da base de dados sócio-econômicos das favelas e todo o acervo do CMH, com a criação de ferramentas de consulta que otimizam a busca de cadastrados, e modernizou-se com os recursos de georreferenciamento de áreas ocupadas irregularmente que são alvo de pedidos de financiamento. Em 2008 a base teve o acréscimo das áreas do Morro Santa Maria e do Tetéu (Caneleira III).
- 2.10 **Projetos de Atuação – Estágio Supervisionado** - Em 2008 o estágio teve como foco prioritário o Programa de Atuação em Cortiços nas etapas de “pré-ocupação” e “transição”, envolvendo todo o trabalho social com as 113 famílias do centro de Santos, as quais integraram o Programa.

3 **ÁREA DE OBRAS**

- 3.1 **Vila Santa Casa** - Fiscalização da reforma geral do telhado, pintura externa e interna do Prédio Alberto Levy – Projeto Vila Santa Casa I, sito a Av. Washington Luiz nº 220 – Santos e Acompanhamento da execução do Projeto das Instalações de Combate a Incêndio bem como o acompanhamento da vistoria pelo Corpo de Bombeiros no prédio da Av. Senador Feijó nº 796
- 3.2 **Conjunto Habitacional Vila Pelé - Fase 1** - Elaboração de orçamento do quantitativo de materiais para execução das redes de água e esgoto condominial.
- 3.3 **Conjunto Habitacional Vila Pelé - Fase 2** - Acompanhamento da execução da edificação de 480 apartamentos – início março de 2008 – Obra ainda em andamento, Reuniões com a população no trabalho social e Contatos com representantes da SABESP, CET e CPFL para liberação e apoio de serviços e Acompanhamento da fiscalização da CEF – Caixa Econômica Federal nos serviços contratados.
- 3.4 **Santos C e Santos N**
- 3.4.1 Acompanhamento da execução da infra-estrutura condominial, redes de distribuição de água, coleta de esgoto e da infra-estrutura elétrica.
- 3.4.2 Elaboração do orçamento, RCS (Requisição de Compras e Serviços) para compra e contratação de materiais e mão-de-obra para passagem dos cabeamentos.
- 3.4.3 Acompanhamento e orientação da mão-de-obra da Cia para finalização de serviços e reparos para execução do Paisagismo.
- 3.4.4 Acompanhamento, fiscalização e transporte dos cabeamentos para atender contratada na Obra.
- 3.5 **Vila Pantanal- Fase 1** (C.H. Gov. Mário Covas Jr.) / **CDHU** - Vistoria nos 260 apartamentos como assistente técnico pela COHAB-ST para a ação indenizatória contra a Construtora do Conjunto.
- 3.5.1 **Canteiro De Obras** - Acompanhamento da reforma do Canteiro Administrativo do Dique da Vila Gilda e atividades extras tais como: transporte e compras de materiais e levar funcionários para as obras em andamento.
- 3.6 **Laudos de Avaliação com fotos dos seguintes imóveis da Cia:**
- 3.6.1 **C.H. Humaitá** - Rua Antônio C. Filho nº 564, Rua Mário A. Santos Lopes nº 186 e 703, Rua Mirian H.M.P. Moreno nº 259, 422, 437, 687, 1.127 e 1.378, Rua Saul de Oliveira Ventura nº 166, Praça Ministro Marcos Freire nº 45 e Praça 55 nº 36.
- 3.6.2 **C.H. Vila Esperança – Caneleira** - Rua Ricardo Pereira de Aguiar nº 635 e Rua Joaquim C. Marques nº 86.
- 3.6.3 **C.H. Dique da Vila Gilda** - Av. Brigadeiro Faria Lima – Bloco nº 219 – casa 02 – térreo, Rua Caminho São José nº 332 – casa 03 e Rua Caminho São José nº 208 – casa 04.
- 3.6.4 **C.H. Jardim Castelo I** - Rua Marechal Aguinaldo Caiado de Castro nº 121.
- 3.6.5 **C.H. Morro Ilhéu Baixo** - Rua Manoel Martins nº 15.
- 3.6.6 **C.H. Areia Branca** - Rua Luís Gomes Cruz nº 337.
- 3.6.7 **C.H. Valongo** - Rua Professora Maria Neuza Cunha nº 131 – Bloco “C” – Apto. 32 e Rua Professora Maria Neuza Cunha nº 131 – Bloco “D” – Apto. 11.
- 3.6.8 **Imóvel da COHAB-ST** - Praça dos Andradas nº 12 – Loja 10 – Térreo.
- 3.6.9 **C.H. Vila Ayrton Senna** – Rua Padre Geraldo Miranda nº 48.
- 3.6.10 **C.H. Tancredo Neves I** - Rua Luiz de Grã nº 35 Apto. 02.
- 3.6.11 **C.H. Jardim 31 de Março** - Av. Henry Borden, esquina com a Rua Antônio Simões de Almeida e Dr. Salin Farah.
- 3.6.12 **COHAB-ST - Sede**
- 3.6.12.1 Acompanhamento de serviços internos da Cia, 5º, 6º andar, lojas 09 e 10 – térreo (instalações hidráulicas, elétricas e pinturas e etc.).

- 3.6.12.2 Atendimento e orientação aos mutuários da COHAB-ST.
- 3.6.12.3 Serviços internos no escritório. (planilhas, orçamentos, relatórios, etc.)
- 3.6.12.4 Elaboração de Atestados Técnicos
- 3.6.12.5 Realização de vistorias com laudo e relatório fotográfico de acordo com solicitação do mutuário e manutenção após análise da vistoria conforme o caso encontrado.

3.6.13 **Outros**

- 3.6.13.1 Participação como suplente nas reuniões ordinárias e extraordinárias do CMDU.
- 3.6.13.2 Participação como titular na Comissão responsável pela elaboração do Plano Municipal de Habitação.
- 3.6.13.3 Participação com o Grupo Técnico de Ocupações Irregulares e Habitações Subnormais, DEAR – ZNO.
- 3.6.13.4 Participação de reuniões com CEF sobre os programas de financiamentos.
- 3.6.13.5 Participação no PLURIS 2008 – 3º Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento urbano, integrado e sustentável – promovido pela Universidade Federal de São Carlos;

4 **ÁREA ADMINISTRATIVA**

- 4.1 No exercício de 2008 demos continuidade a implantação do sistema informatizado para cadastramento e controle do fluxo de processos internos/externos, através da conclusão da fase 2, já em operação, que proporcionou a automação da tramitação dos processos, com controle através de senha individual, eliminando, assim, o registro manual da tramitação. A fase 3, com previsão de conclusão até 2010, prevê a ampliação do serviço para toda a tramitação de documentos, através de implementação do protocolo geral eletrônico. A automação desses serviços representou significativa melhoria no fluxo de trabalho, através da descentralização das informações, otimização do processo de trabalho e melhoria nos controles internos da Companhia.
- 4.2 Aquisição de 2 relógios de ponto com leitor biométrico para utilização na sede administrativa e no Canteiro de Obras existente no Jardim Rádio Clube, em Santos, de forma a proporcionar maior controle e melhor análise sobre recursos humanos da Companhia, visando melhoria nos controles internos e redução de custos com ações no âmbito da justiça do trabalho.
- 4.3 Executada reforma nas instalações da Gerência Administrativa, compreendendo as Divisões Administrativa e de Recursos Humanos, objetivando a conservação e valorização do patrimônio da Companhia e a melhoria nas condições de trabalho, o que resultou em evolução qualitativa no desempenho dos setores de trabalho.

5 **ÁREA FINANCEIRA**

- 5.1 Regularização de pendências no FGTS, no INSS, na SRF e na PGFN permitindo a obtenção, em relação às duas primeiras Entidades, das certidões negativas de débitos, as quais em razão de restrições a Companhia não as tinha de 1995. Para obtenção das certidões relativas às duas últimas Entidades remanesce tão somente pendências na PGFN.
- 5.2 Sistematização e apuração de valores para resolução financeira via propositura de parcelamento administrativo ou liquidação na esfera judicial, relativos a oito inscrições na dívida ativa na Procuradoria Geral do Estado de São Paulo correspondentes aos débitos com a CETESB em decorrência de multas lavradas sobre a área do loteamento Tancredo Neves I e II-A, todas em fase de execução judicial.
- 5.3 Implantação definitiva em 04/2008 do procedimento de envio à Companhia Seguradora, em meio magnético – rotina denominada ANEXO 16 -, do arquivo de prêmios de seguro habitacional cobrados dos mutuários objetivando a equivalência numérica e financeira entre prêmios emitidos e faturados, eliminando-se a produção, em papel, de inclusões, exclusões e alterações de registros na base de dados da Seguradora.
- 5.4 Habilitação, em meio eletrônico, na Administradora do FCVS, de 97 (noventa e sete) contratos de financiamentos habitacionais celebrados com mutuários finais, com recursos do FGTS e com cobertura do FCVS, liquidados antecipadamente e com eventos de responsabilidade de citado Fundo.
- 5.5 Formalização e apresentação à Administradora do FCVS de 66 (sessenta e seis) recursos administrativos, relativos a contratos habilitados naquele Fundo cujas coberturas foram negadas pela Administradora do mesmo por motivos de diversas naturezas.
- 5.6 Formalização e envio de 97 (noventa e sete) dossiês de mutuários à Administradora do FCVS objetivando dar amparo aos pedidos de habilitação decorrentes de eventos motivadores da participação do mesmo, tendo como principal origem as liquidações amparadas pela Lei 10150/2000.
- 5.7 Conclusão e remessa, em 11/2008, do trabalho relativo à revisão e definição do valor de aquisição da área do empreendimento Tancredo Neves, no município de São Vicente, com substancial redução no valor remanescente a ser liquidado.
- 5.8 Continuidade da implantação do processo de reorganização quantitativa e qualitativa do arquivo de prontuários de mutuários, comodatos, locações e vendas de áreas comerciais, atividade na qual resultou em reorganização, até 31/12/2008, de 13.802 processos – em 31/12/2007 eram 13.795 processos -, objetivando identificação e recuperação de conteúdo e controle interno de acesso e movimentação dos prontuários, através do sistema informatizado denominado GFP – Gerenciador do Fluxo de Prontuários.
- 5.9 Implantação de melhorias, pela Área Contábil, na página de serviços - intranet - para disponibilização e acesso, via página WEB da Companhia, de informações corporativas relativas às áreas financeira, administrativa e institucional.
- 5.10 Gestão orçamentária e financeira dos recursos do Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares – FINCOHAP, em montante de R\$ 17,0 milhões.
- 5.11 Gestão financeira do Contrato de Repasse nº 0218.842-88/2007 - PPI/PAC – celebrado entre a Prefeitura de Santos e União/Ministério das Cidades/Caixa Econômica Federal, destinado à produção do empreendimento Pelé II.
- 5.12 Elaboração de estudo sobre a inadimplência do empreendimento Tancredo Neves II-A e apresentação à Diretoria Executiva de proposta para retomada dos pagamentos por parte dos adquirentes finais.

6 **ÁREA JURÍDICA**

- 6.1 Com vistas à celeridade de solução dos casos de inadimplência e que se verifica posteriormente o abandono do imóvel pelos mutuários, situação comum, passamos a ajuizar as ações de rescisão contratual cumuladas com reintegração de posse com base em descumprimento de cláusula contratual;
- 6.2 A situação acima também é aplicada nos casos de modificações realizadas pelos mutuários nas estruturas e fachadas dos imóveis, sem a prévia consulta e o consentimento expresso da Cia.;
- 6.3 Com relação à redução de custos, passamos a pleitear em Juízo, os benefícios da Lei Estadual n.º 905/75, que dispõe em

