



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

Em Reais

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2017					
ATIVO	31/12/2017	31/12/2016	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2017	31/12/2016
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>5.350.388,93</b>	<b>5.197.230,78</b>	<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>36.495.841,78</b>	<b>35.563.503,57</b>
Caixa	150.710,33	34.528,72	Fornecedores e Prest. de Serv. (Nota 3.3 a)	12.432.394,12	11.712.625,54
Bancos Conta Movimento	19.229,37	20.137,47	Impostos e Contribuições a Recolher (Nota 3.3 b)	659.222,59	455.748,38
Adiantamentos	213.980,09	212.377,48	Salários a Pagar	4.074,71	0,00
Prestações a Receber (Nota 3.1 a)	4.881.702,93	5.772.473,41	Prêmios de Seguro a Pagar (Nota 3.3 c)	36.921,90	42.116,76
(Provisão para Devedores Duvidosos) (N. 3.1 a)	(954.254,05)	(1.074.702,58)	Convênios–CDHU–Caneleira IV–TN-III (Nota 3.3 d)	23.363.228,46	23.353.012,89
Valores Realizáveis a Curto Prazo (Nota 3.1 b)	1.039.020,26	232.416,28			
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>97.789.565,84</b>	<b>95.667.832,63</b>	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Nota 3.4)</b>	<b>66.644.112,99</b>	<b>65.301.559,84</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>					
Projetos (Nota 3.2 a)	89.241.467,12	87.401.949,81			
Financiamentos (Nota 3.2 b)	7.655.646,24	7.384.736,28			
Bens Imóveis Disponíveis (N.3.2 c)	574.345,15	574.345,15			
Depósitos Judiciais (Nota 3.2 d)	297.147,05	285.841,11			
<b>Total do Realizável a Longo Prazo</b>	<b>97.768.605,56</b>	<b>95.646.872,35</b>			
UEM Conv. 000.399-66/2004 (Nota 3.2 e)	13.176,28	13.176,28			
UEM Conv. 000.469-59/2005 (Nota 3.2 e)	2.496,00	2.496,00			
Equipamentos de Informática (Nota 3.2 e)	3.898,00	3.898,00			
Mov. Utens. Máq. Equip. Escritório (Nota 3.2 e)	1.390,00	1.390,00			
<b>Total do Ativo</b>	<b>103.139.954,77</b>	<b>100.865.063,41</b>	<b>Total do Passivo</b>	<b>103.139.954,77</b>	<b>100.865.063,41</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Em Reais

**DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Histórico	Desapropriação de Área	Transferências	Custos/Subsídios	Superávit/(Déficit)	TOTAL
<b>Em 01 de Janeiro de 2016</b>	<b>375.279,63</b>	<b>212.074.885,60</b>	<b>(167.825.567,86)</b>	<b>12.029.641,74</b>	<b>56.654.239,11</b>
Outros Custos com Projetos	-	-	(928.670,66)	-	(928.670,66)
Custo de Gerenciamento	-	-	(12.986.725,42)	-	(12.986.725,42)
Mão de Obra Direta	-	-	(2.112.745,12)	-	(2.112.745,12)
Transferências – Municipal	-	15.884.268,32	-	-	15.884.268,32
Transferências – Federal	-	7.276.699,29	-	-	7.276.699,29
Superávit/(Déficit) do Exercício	-	-	-	1.514.494,32	1.514.494,32
<b>Em 31 de Dezembro de 2016</b>	<b>375.279,63</b>	<b>235.235.853,21</b>	<b>(183.853.709,06)</b>	<b>13.544.136,06</b>	<b>65.301.559,84</b>
Outros Custos com Projetos	-	-	(419.043,60)	-	(419.042,80)
Custo de Gerenciamento	-	-	(12.324.114,06)	-	(12.324.114,06)
Mão de Obra Direta	-	-	(2.252.055,25)	-	(2.252.055,25)
Transferências – Municipal	-	13.084.923,03	-	-	13.084.923,03
Transferências – Federal	-	871.454,38	-	-	871.454,38
Superávit/(Déficit) do Exercício	-	-	-	2.381.388,65	2.381.387,85
<b>Em 31 de Dezembro de 2017</b>	<b>375.279,63</b>	<b>249.192.230,62</b>	<b>(198.848.921,97)</b>	<b>15.925.524,71</b>	<b>66.644.112,99</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Em Reais

**DEMONSTRAÇÃO DO SUPERÁVIT OU DÉFICIT**

	31/12/2017	31/12/2016
<b>RECEITAS</b>	<b>5.693.579,13</b>	<b>4.205.546,88</b>
Juros Contratuais (Nota 3.5 a)	308.140,74	337.757,08
Receitas Diversas (Nota 3.5 b)	1.256.314,56	663.727,65
Auxílio Financeiro-Decreto 6.695 de 30/01/2014	3.035.600,00	2.160.000,00
Caneleira IV – Termo de Ocupação	742.484,64	609.948,77
Receitas de Correção Monetária (Nota 3.5 c)	351.039,19	434.113,38
<b>DESPESAS</b>	<b>3.312.190,48</b>	<b>2.691.052,56</b>
Despesas Financeiras (Nota 3.5 c)	92.786,61	60.478,45
Outros Custos – CECAPP	19.362,78	14.690,67
Conselho Municipal de Habitação	1.190,00	-
Morro do Ilhéu Alto 8 Unidades Comerciais	72.000,00	78.000,00
Auxílio Financeiro-Decreto 6.695 de 30/01/2014	2.982.000,00	2.079.000,00
Caneleira IV – Convênio CDHU	10.215,57	280.018,63
Despesas de Correção Monetária (Nota 3.5 c)	134.635,52	61.846,81
Encargos Diversos	0,00	117.018,00
<b>SUPERÁVIT/(DÉFICIT) DO EXERCÍCIO</b>	<b>2.381.388,65</b>	<b>1.514.494,32</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017  
Em R\$**

**NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL**

O Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – **FINCOHAP** foi instituído 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 n.º 2.844/1996, de 20/11/1996, atribuindo-se à Companhia de Habitação da Baixada Santista a função de Órgão Operador. Tem por objetivo principal a promoção de programas habitacionais de interesse social para atender a população de baixa renda e moradores de áreas degradadas e de risco do Município de Santos.

Tem como principais fontes de financiamentos: 1) Dotação orçamentária ou subvenções consignadas 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.

Adicionalmente, com o advento da Lei Municipal n.º 2.960/2013 e Decreto Municipal 6.695/2014, à Companhia, como Órgão Operador do FINCOHAP, foi atribuída a gestão dos Auxílios Financeiros.

**NOTA 2 – BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, configuradas pela legislação societária, através da Lei 6.404/1976 e alterações posteriores, em especial as Leis n.º 11.638/2007 e 11.941/2009, que modificaram e introduziram novos dispositivos, com objetivo de atualizar e possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil, com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade (IFRS), emitidas pelo “IASB – International Accounting Standard Board” bem como a Lei Municipal n.º 810/1991 e Decreto Municipal n.º 2844/1996.

**NOTA 3 - SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

**3.1.** Ativo Circulante, demonstrado pelos valores de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, as variações monetárias incorridas, composto de:

- a) Prestações a Receber – Correspondem ao saldo a receber dos mutuários, inclusive prestações vincendas de amortização e juros no exercício de 2018 (R\$ 1.811.075,40) acrescidas, quando incidentes, para os vencimentos até 31/12/2017, da mora incorrida até essa data. A redução para a Provisão para Devedores Duvidosos, tendo como referência a Lei 9.430/96, art. 9º ao 14º, composta pela totalidade da mora registrada para a rubrica, tendo como fundamento ainda o aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 22/12/2015, onde se deliberou pela anistia dos encargos moratórios nas renegociações de débitos esta operacionalizada em 2017, com continuidade no exercício de 2018, mediante implantação do Programa de Descontos e Parcelamentos Incentivados.
- b) Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo – Representada em parte 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.

**3.2.** 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 ele, Fundo, 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.
- b) Financiamentos – Representada pelos saldos dos contratos celebrados com os beneficiários finais, conforme previsto no art. 4º, item VI, do Decreto Municipal n.º 2844/96, segregando-se para o Ativo Circulante o montante de R\$ 1.811.075,40, referente prestações de amortização + juros vincendos em 2018 – vide Nota 3.1.a.
- c) Bens Imóveis Disponíveis – Imóveis produzidos e ainda não comercializados; imóveis reintegrados ao Patrimônio do Fundo, por via judicial ou acordo administrativo e imóveis destinados à locação social por dificuldades de contratação de seguro habitacional (idade elevada) ou rendas insuficientes para assunção de um contrato de financiamento.
- 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 n.º 000.399-66/2004 e n.º 000.469-59/2005, para equipar a Unidade Executora Municipal – UEM, esta sob a Coordenação de Técnicos do Órgão Gestor do Fundo.

**3.3.** 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 sobre salários, parte empresa, (R\$ 493.962,15) e retenções de ISS sobre faturas de serviços tomados (R\$ 116.445,25).
- c) Prêmios de Seguros a Pagar – Representada pelos valores dos prêmios de cobertura securitária incluídos nos contratos de financiamentos firmados com os beneficiários finais.
- d) Convênios – CDHU – Caneleira IV – Tancredo Neves III – Representada pelo aporte de recursos até 2017 (R\$ 23,4 milhões), onde R\$ 290.234,20 origina-se de créditos recebidos dos permissionários para repasse à CDHU, por conta de convênio nº 9.00.00.00/3.00.00.00/6.00.00.00/0012/2014 e aditivo 9.00.00.00/6.00.00.00/0017/18, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Santos e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, tendo a Cohab Santista como interveniente executora, visando o repasse de recursos financeiros (R\$ 41,7 milhões) para viabilizar a conclusão do empreendimento Caneleira IV, com 680 unidades habitacionais e a execução das fundações dos prédios das 1.120 unidades habitacionais do empreendimento Tancredo Neves III. Este convênio será liquidado com a transferência de 417 unidades habitacionais para a CDHU, pelo custo de construção.

**3.4. Patrimônio Líquido** – Representado pelo acumulado dos aportes de recursos ao Fundo e ajustado por: 1) Estorno pelo cancelamento de doação de área localizada no município de Bertioga/SP. 2) Superávit ou Déficit do Exercício. 3) Custos ou subsídios diretos como segue:

- a) Outros Custos – Projetos Diversos – Representados por desembolsos relativos a ações de diversas naturezas em Projetos Diversos e pelos subsídios aplicados na comercialização de imóveis concluídos ou gastos em projetos não incluídos em planilhas de comercialização.
- b) Custos de gerenciamento técnico e administrativo reembolsados ao Agente Operador.
- c) Mão de Obra Direta – Representada pela mão de obra aplicada aos projetos, sujeita ou não à inclusão em seus custos, observada a legislação de ZEIS no que se refere ao seu enquadramento.

**3.5. Demonstração de Superávit ou Déficit do Exercício:**

- a) Juros Contratuais – Juros Contratuais incorridos nas prestações a receber no exercício de 2017
- b) Receitas Diversas – Representada em maior montante por reembolsos financeiros relativos a mão de obra de construção civil cedida a outros entes da Administração.
- c) Receitas Financeiras e de Correção Monetária e Despesas Financeiras e de Correção Monetária – Referem-se a atualizações monetárias, juros contratuais e de mora, ajustadas para maior ou menor, decorrentes das renegociações e incidentes sobre os contratos de financiamentos concedidos aos beneficiários finais.
- d) Despesas Financeiras – Referem-se a despesas com tarifas bancárias, multas e mora.

**MAURÍCIO QUEIROZ PRADO**

**Diretor Presidente**

**GELASIO AYRES FERNANDES JUNIOR**

**Diretor Administrativo e Financeiro**

**SONIA MARIA TAVARES DA LUZ**

**Diretora Técnica**

**FABIO VENTURA AYRES**

**Diretor de Habitação**

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

**Conselho Fiscal**

Mauro Luiz Preto  
Ricardo Ferreira de Souza Lyra  
Sérgio Luis Freitas de Souza

**Conselho de Administração**

**Presidente** – Maurício Queiroz Prado  
Agostinho Silvério de Souza Junior  
Carolina Vicentini de Barros Corrêa dos Santos  
Flávio Luiz França Gomes  
Luiz Alberto Barreto  
Maria Rosilene Ribeiro  
Maurílio Mariano

## RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Diretores e Conselheiros Administrativos e Fiscais da

**COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB SANTISTA, Órgão Operador do FUNDO DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO POPULAR – FINCOHAP**

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB SANTISTA, Órgão Operador do FUNDO DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO POPULAR – FINCOHAP**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, e das mutações patrimoniais para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelo mencionado no parágrafo base para opinião com ressalvas, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB SANTISTA, Órgão Operador do FUNDO DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO POPULAR – FINCOHAP** em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Base para opinião com ressalvas

#### Controles Internos

A companhia possui várias normas disciplinando os procedimentos internos operacionais. Tais normas não estão descritas num manual de controles internos devidamente aprovado e implementado a um sistema informatizado integrado, o que dificulta a formação de uma opinião sobre possíveis distorções relevantes na elaboração das demonstrações contábeis e que são responsabilidade da administração da companhia.

#### Outros Assuntos

#### Auditoria do período anterior

As demonstrações contábeis da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB SANTISTA, Órgão Operador do FUNDO DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO POPULAR – FINCOHAP** para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foram por nos examinadas e emitimos relatório em 12/04/2017 com opinião com ressalvas sobre controles internos.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Entidade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis.

#### Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração da Entidade é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório de Atividades.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório de Atividades, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

#### Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Entidade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Entidade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A administração da Entidade é aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

#### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Entidade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Entidade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Entidade a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo/SP, 06 de abril de 2018

#### **CONTROL AUDITORIA E CONTABILIDADE EPP**

CRC2SP023880/O-7

CNPJ 07.757.896/0001-05

#### **ROBERTO ARAÚJO DE SOUZA**

CTCRC1SP242826/O-3

Sócio Responsável

#### **PARECER DO CONSELHO FISCAL**

O **CONSELHO FISCAL** da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB-ST**, representado pelos membros efetivos que este subscrevem nos termos da legislação em vigor e das disposições estatutárias, examinou o Balanço Patrimonial e Demonstrações de Resultado do Exercício do Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – FINCOHAP, do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, do qual a Companhia é órgão operador.

Baseando-se no Parecer dos Auditores Independentes sobre as contas do FINCOHAP, e nos esclarecimentos da Diretoria, o Conselho Fiscal deliberou considerar as referidas Demonstrações, complementadas pelas Notas Explicativas, em condições de serem submetidas à apreciação dos Senhores Acionistas da COHAB-Santista.

Santos, 13 de abril de 2018.

**MAURO LUIZ PRETO**

**RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA**

**SERGIO LUIS FREITAS DE SOUZA**

#### **RESUMO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2017 ABRANGENDO AS AÇÕES RELATIVAS À GESTÃO DO FINCOHAP – FUNDO DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO DA HABITAÇÃO POPULAR**

##### **GERÊNCIA DE PROJETOS**

##### **ELABORAÇÃO DE PROJETOS**

##### **PROJETOS DE REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO DE LOTES**

##### **CARUARA**

Elaboração do Projeto de Remembramento e Desmembramento das matrículas nº 41.245 e nº 41246;

Elaboração e levantamento da documentação para remembramento e desmembramento de lote junto ao cartório e PMS;

Rua Caramuru do Caruara, 724, Caruara, Santos/SP;

Área total: 15.930,00m<sup>2</sup>.

**TANCREDO NEVES III**

Elaboração do Projeto de Remembramento e Desmembramento da matrícula referente ao lote 07 e da gleba total;

Elaboração e levantamento da documentação para remembramento e desmembramento de lote junto ao cartório e PMSV;

Área total: 34.897,41m<sup>2</sup>.

**PROJETOS ARQUITETÔNICOS:**

**CANELEIRA IV**

Acompanhamento da revisão de projetos: pavimentação e vagas de veículos (as built).

**CARUARA**

Desenvolvimento do Projeto Arquitetônico Modificativo (desenvolvido em atendimento às exigências do Programa Minha Casa Minha Vida) e acompanhamento do projeto de aprovação na Prefeitura;

Processo de Aprovação nº 5102/2015-44;

Área do terreno: 6.999,80m<sup>2</sup> - R. Caramuru do Caruara, nº 724, Caruara, Santos/SP;

132 Unidades Habitacionais (07 edifícios com 03 pavimentos);

Área do Terreno: 6.999,80m<sup>2</sup>.

**BANANAL**

Projeto arquitetônico desenvolvido em atendimento às exigências do Programa Minha Casa Minha Vida;

160 Unidades Habitacionais (04 edifícios com 05 pavimentos);

Centro Comunitário, Área Verde e Área de Lazer;

Rua Gilberto Franco Silva, s/n, Caneleira, Santos/SP;

Área do Terreno: 7.235,93m<sup>2</sup>.

**JABAQUARA**

Projeto arquitetônico desenvolvido em atendimento às exigências do Programa Minha Casa Minha Vida;

300 Unidades Habitacionais (02 edifícios com 13 pavimentos e 02 edifícios com 14 pavimentos);

Centro Comunitário, Área Verde e Área de Lazer;

Rua Teodoro Sampaio, s/n, Jabaquara, Santos/SP;

Área do Terreno: 6.000,15m<sup>2</sup>.

**CODESP – ÁREA 1**

Projeto arquitetônico desenvolvido em atendimento às exigências do Programa Minha Casa Minha Vida;

144 Unidades Habitacionais (02 edifícios com 13 pavimentos);

Centro Comunitário, Área Verde e Área de Lazer;

Av. Senador Feijó, nº 516/ Rua Comendador Martins, nº 159, Vila Mathias, Santos/SP;

Área do Terreno: 2.243,00m<sup>2</sup>.

**CODESP – ÁREA 2**

Projeto arquitetônico desenvolvido em atendimento às exigências do Programa Minha Casa Minha Vida;

252 Unidades Habitacionais (01 edifício com 10 pavimentos e 01 edifício com 11 pavimentos);

Centro Comunitário, Área Verde e Área de Lazer;

Rua Brás Cubas, nº 411 e a Rua da Constituição, nº 504, Vila Mathias, Santos/SP;

Área do Terreno: 3.767,40m<sup>2</sup>.

**CODESP – ÁREA 3**

Projeto arquitetônico desenvolvido em atendimento às exigências do Programa Minha Casa Minha Vida;

220 Unidades Habitacionais (02 edifícios com 11 pavimentos);

Centro Comunitário, Área Verde e Área de Lazer;

Av. Conselheiro Nébias, nº 306/ Rua da Constituição, nº 495, Vila Mathias, Santos/SP;

Área do Terreno: 2.898,68m<sup>2</sup>.

**SANTOS I**

Desenvolvimento do Projeto Arquitetônico para Implantação de Conjunto Habitacional de Interesse Social;

50 Unidades Habitacionais (01 edifício escalonado e 01 edifício com 05 pavimentos);

Área Verde e Área de Lazer;

Área do Terreno: 1.803,34m<sup>2</sup>

Monte Cabirão - Área Continental.

**TANCREDO NEVES III**

Adequação do projeto arquitetônico modificativo para migração do PAC para o Programa Minha Casa Minha Vida e a nova área do lote 07 (lotes 01 até 09);

Projeto Arquitetônico de Equipamento Institucional: Escola Ensino Fundamental e Médio.

1.120 Unidades habitacionais - Santos (56 edifícios com 05 pavimentos);

1.120 Unidades habitacionais – São Vicente (56 edifícios com 05 pavimentos).

**PRAINHA II**

Projeto arquitetônico desenvolvido em atendimento às exigências do Programa Minha Casa Minha Vida;

550 Unidades Habitacionais (edifícios com 05 pavimentos);

R. Zelnor de Paiva Magalhães s/nº - Bom Retiro;

Área do Terreno: 28.750,82m<sup>2</sup>.

**COHAB - SEDE**

Projeto Layout do Escritório da COHAB-ST: 4º Andar; Lojas 9 e 10 –acessibilidade PNE; 6º andar GAdm e ASINF.

**PROJETOS URBANÍSTICOS:**

**TANCREDO NEVES III**

Retificação da matrícula referente ao lote 07 e gleba total;

Projeto de Acessibilidade do Sistema Viário em atendimento as exigências para a migração do PAC para MCMV.;

Acompanhamento revisão do projeto urbanístico, descrição de lotes, em compatibilidade aos lotes 10 a 17 do município de São Vicente;

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**CANELEIRA I – VILA ESPERANÇA**

Foram corrigidas as descrições dos lotes e elaborada as plantas do empreendimento com as anotações da situação contratual e financeira de cada lote;

Tratativas junto a Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDURB e Secretaria do Patrimônio da União, visando o estabelecimento de procedimentos a serem adotados para a cessão ou doação da área onde está implantado o empreendimento.

#### **CANELEIRA II – VILA AYRTON SENNA**

Foram corrigidas as descrições dos lotes e elaborada as plantas do empreendimento com as anotações da situação contratual e financeira de cada lote;

Tratativas junto a Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SEDURB e Secretaria do Patrimônio da União, visando o estabelecimento de procedimentos a serem adotados para a cessão ou doação da área onde está implantado o empreendimento.

#### **ILHÉU BAIXO**

Foram verificadas e corrigidas todas as medidas do Memorial Descritivo em relação ao Levantamento Topográfico elaborado pelo consórcio contratado pelo Programa “Cidade Legal”;

Foram elaboradas as descrições faltantes das Quadras B5, E4 e a Área Verde 3;

Foram refeitas todas as descrições para adequar a numeração dos lotes em relação à planta aprovada na Prefeitura que corresponde aos contratos vigentes desta Cia.

#### **VILA NOSSA SENHORA APARECIDA**

Foi identificado e anotado na planta do loteamento os proprietários de cada lote e a situação contratual, encaminhado à SEDURB para prosseguimento da regularização do loteamento.

#### **DIQUE DA VILA GILDA**

Foram levantados os contratos existentes e elaborada planta do empreendimento com a identificação dos contratos de cada unidade habitacional construída pela empresa nesta área.

#### **CARUARA**

Acompanhamento de prenotação cartorial relativa ao registro de unificação e desmembramento de áreas.

#### **VILA PELÉ**

Acompanhamento de prenotação cartorial relativa ao registro de parcelamento de solo.

#### **CANELEIRA IV**

Acompanhamento de prenotação cartorial relativa ao registro de parcelamento do solo.

#### **LICENCIAMENTO AMBIENTAL**

#### **CARUARA**

Elaboração do Relatório de Caracterização de Vegetação, documento necessário para expedição da Licença de Intervenção em Área de Preservação Permanente – referente à construção de Conjunto Habitacional com 132 unidades habitacionais.

#### **TANCREDO NEVES III**

Ajustes nas plantas para averbação de área de compensação na matrícula junto com a PMS - A/C Engº Lígia Dutra/UGP;

Acompanhamento do processo de licenciamento ambiental na Cetesb do Conjunto Habitacional com a entrega de relatórios e vistoria.

Licença de operação junto a CETESB, para entrega das 1.120 unidades habitacional referente a São Vicente.

#### **ORÇAMENTOS**

#### **CANELEIRA IV**

Estudo, análise e orçamento do muro de divisa quadra 05;

Estudo da 5ª reprogramação;

Análise das Medições e respectivos Realinhamentos (64ª a 69ª medição);

Análise de cronograma revisado.

#### **CONVÊNIOS**

Elaboração de Plano de Trabalho e Quadro de Composição de Investimento de cada convênio com as atualizações conforme andamento das obras e mudanças nos valores promovidas pelo Governo Federal, para aprovação da Caixa Econômica Federal:

#### **CONVÊNIO - PAC 218.840-60/07 - Dique**

Atualização de todas as etapas (Quadra 01, Tancredo Neves III, Rua Beira Rio, Prainha II e Mais Cultura);

Atualização das planilhas orçamentárias;

Inclusão de serviços de aerolevanteamento da poligonal do Dique da Vila Gilda;

Elaboração de plano de trabalho para regularização fundiária de todas as etapas;

Acompanhamento e elaboração do Relatório de Migração do Convênio PAC para MCMV.

#### **CONVÊNIO - PAC 218.841-74/07 - Favelas**

Atualização de todas as etapas (Quadra 35, Tancredo Neves III, São Manoel e Prainha II);

Atualização das planilhas orçamentárias;

Inclusão do serviço de sondagem para o terreno denominado Prainha II;

Elaboração de plano de trabalho para regularização fundiária de todas as etapas;

Acompanhamento e elaboração do Relatório de Migração do Convênio PAC para MCMV.

#### **CONVÊNIO - PAC 218.842-88/07 – Vila Pelé**

Elaboração de plano de trabalho para regularização fundiária.

#### **CONVÊNIO - FNHIS 192.882-05/06 – Caneleira IV**

Elaboração de plano de trabalho para regularização fundiária.

#### **CONVÊNIO - FNHIS 192.883-19/06 – Caneleira IV**

Elaboração de plano de trabalho para regularização fundiária.

#### **PDR**

Fornecimento e acompanhamento mensal dos dados da DITEC no sistema informatizado e participação nas reuniões de ajustes de informações entre as equipes.

#### **PARTICIPAÇÕES NOS CONSELHOS**

#### **CONDEMA, CMDU e CONDESB (CÂMARA TEMÁTICA DE HABITAÇÃO)**

Participação nas reuniões dos Conselhos como membro representando a COHAB-ST.

#### **CMH - CONFERÊNCIA DA CIDADE**

Participação na Conferência de Habitação Municipal nos dias 25 de novembro de 2017

#### **GERÊNCIA DE OBRAS**

#### **CONJUNTO HABITACIONAL VILA SANTA CASA – SANTOS/SP.**

Construção de um muro lateral com revestimento e pintura;  
Pintura com caiação do prédio dos alojamentos.

**CONJUNTO HABITACIONAL TANCREDO NEVES I E II.**

Execução de fechamento de imóveis, depois de retomada pela ASJUR.

**CONJUNTO HABITACIONAL HUMAITÁ – SÃO VICENTE/SP.**

Execução de fechamento de imóveis, depois de retomada pela ASJUR.

Fechamento com telas de PVC nas laterais do Posto de Gasolina e vigilância vinte quatro horas por dia com funcionários da COHAB-ST.

**CONJUNTO HABITACIONAL CANELEIRA IV – SANTOS/SP.**

Leitura mensal dos hidrômetros de água e elaboração de custo individual para cada unidade das Quadras 02 e 03, perfazendo um total de 480 apartamentos;

Acompanhamento dos serviços de manutenção dos apartamentos entregues aos moradores das Quadras 02 e 03, realizados pelo Consórcio.

**ELABORAÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS, AVALIAÇÃO E VISTORIA DOS IMÓVEIS DA COHAB - ST.**

**ACOMPANHAMENTO E ELABORAÇÃO RELATÓRIOS MENSIS COM FOTOS DAS OBRAS DO C.D.H.U.**

SANTOS “O”

SANTOS “R”

SANTOS “T”

**GERENCIAMENTO DO CONTRATO DE CONTROLE DE ACESSO DAS ÁREAS DENOMINADAS PRAINHA I e II – Empresa Empresarial Certa Serviços de Terceirização Eirelli.**

**CONJUNTO JARDIM SÃO MANOEL**

Vistoria e avaliação do grau de risco (estabilidade) dos imóveis existentes.

**GERÊNCIA DE SERVIÇO SOCIAL**

**Vila Esperança e Vila Ayrton Senna - Levantamento sócio econômico para Regularização Fundiária**

Realizado no mês de abril o levantamento sócio econômico no local, atendimento de 205 famílias.

**Jardim São Manoel - Levantamento sócio econômico**

Realizado nos dias 03 e 04 de junho o levantamento sócio econômico no local, atendimento de 209 famílias.

**Cadúnico**

Realização da capacitação do Cadastro Único em parceria com a Secretaria de Assistência Social (SEAS), exigência do Ministério das Cidades para cadastrar todas as famílias que serão beneficiadas por Programas Habitacionais.

**Vila Pelé II - Cadúnico**

Realização nos meses de julho e agosto do preenchimento do caderno referente ao Cadúnico de 383 famílias e inclusão no sistema do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal.

**Caneleira IV - Cadúnico**

Realização nos meses de agosto e setembro do preenchimento do caderno referente ao Cadúnico de 367 famílias e inclusão no sistema do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal.

**Vila Santa Casa – Atualização e Levantamento Sócio Econômico**

Realização no mês de dezembro/17 da atualização e levantamento Sócio Econômico de 98 lotes.

**Vila Santa Casa – Pré-ocupação e transição**

Equipe social acompanhou e orientou as 133 famílias no processo de workshop, atribuição das unidades, programação das mudanças, acompanhamento das demolições das casas, reuniões sobre novos compromissos, estímulo à auto-gestão condominial e reuniões.