



BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007					
ATIVO	31/12/2007	31/12/2006	PASSIVO	31/12/2007	31/12/2006
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa	1.719,35	4.254,41	Fornecedores e Prestadores de Serviços	2.372.470,11	890.425,30
Depósitos Bancários a Vista	41.376,01	35.884,17	Impostos e Contribuições a Recolher ^(Nota 2j)	6.110.776,45	17.723.040,82
Títulos, Valores Mob. e Depósitos	1.296,61	12.795,48	Obrigações Relativas a Empregados	7.284,09	9.405,94
Adiantamentos a Funcionários	34.617,29	32.122,49	Obrigações por Empréstimos ^(Nota 2k)	4.046.053,32	100.799.557,63
Prestações a Receber ^(Nota 2c)	22.206.323,10	20.631.816,95	Recebimentos por Conta de Sinistros ^(Nota 2l)	1.606.703,69	1.512.406,45
Indenização a Receber da Seguradora	91.486,62	90.186,08	Prêmios de Seguros a Pagar ^(Nota 2m)	19.378.603,37	18.227.454,17
Despesas Antecipadas	2.473,91	1.987,85	FCVS a Recolher ^(Nota 2n)	5.191.958,69	4.667.902,31
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo ^(N.2d)	17.570.948,04	15.834.213,70	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo ^(N. 2e)	1.327.789,52	1.279.994,47
Total do Ativo Circulante	39.950.240,93	36.643.261,13	Total do Passivo Circulante	40.041.639,24	145.110.187,09
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO			EXIGÍVEL A LONGO PRAZO		
Devedores por Vendas Compromissadas ^(N.2e)	22.421.347,98	25.206.809,72	Empréstimos na C.E.F. – Fase Retorno ^(N. 2p)	252.824.198,42	160.096.720,51
Bens Imóveis Disp. p/Comercialização	342.826,11	528.920,11	Recursos Orig. Taxa de Transferência	31.468,67	31.468,67
Projetos em Fase de Desenvolvimento ^(Nota 2f)	14.069.758,23	5.389.098,58	Contribuições a Recolher – INSS – TADF ^(N. 2q)	11.877.347,64	0,00
Terrenos	861.290,64	861.290,64	Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo ^(N. 2r)	11.626.189,69	975.259,34
FCVS a Receber a Longo Prazo ^(Nota 2g e N. 4)	108.814.088,70	106.778.884,92	Total do Exigível a Longo Prazo	276.359.204,42	161.103.448,52
Outros Valores Realizáveis a Longo Prazo	179.206,39	175.460,99	RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS ^(N. 2s)	11.710.519,37	10.697.566,47
Total do Ativo Realizável a Longo Prazo	146.688.518,05	138.940.464,96	PASSIVO DESCOBERTO		
PERMANENTE ^(Nota 2h)			Capital Social ^(Nota 3)	1.806.000,00	1.806.000,00
Investimentos	33.519,83	33.519,83	Reserva de Capital	726,08	726,08
Imobilizado	364.341,29	403.594,25	Lucros ou Prejuízos Acumulados	(142.881.469,01)	(142.697.087,99)
Total do Ativo Permanente	397.861,12	437.114,08	Total do Passivo Descoberto	(141.074.742,93)	(140.890.361,91)
ATIVO	187.036.620,10	176.020.840,17	TOTAL DO PASSIVO + PASSIVO DESCOBERTO	187.036.620,10	176.020.840,17

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS		
	31/12/2007	31/12/2006		31/12/2007	31/12/2006
RECEITAS OPERACIONAIS			ORIGENS DE RECURSOS		
Receitas Financeiras	32.328.024,16	1.126.217,13	Variação no Resultado de Exercícios Futuros	1.012.952,90	1.093.515,82
Receitas de Produção	9.095,00	2.790,00	Aumento do Exigível a Longo Prazo	115.255.755,90	979.381,75
Receitas de Comercialização	300.593,16	94.346,83	OUTROS RECURSOS		
Variações Monetárias Ativas	9.077.275,52	6.794.246,09	Ajuste de Exercícios Anteriores	(2.273,59)	(6.463,99)
Outras Receitas Operacionais ^(N. 2.1)	5.253.407,00	1.050.346,84	TOTAL DAS ORIGENS	116.266.435,21	2.066.433,58
Soma das Receitas Operacionais	46.968.394,84	9.067.946,89	APLICAÇÕES DE RECURSOS		
DESPESAS OPERACIONAIS			Nas operações sociais – Prejuízo do Exercício	182.107,43	26.026.453,19
Despesas Financeiras	9.940.127,32	8.761.762,94	Rec. (desp) que não afetam o Capital Circulante		
Despesas na Gestão de Créditos	0,00	870,59	- Depreciações	(68.877,66)	(69.529,87)
Despesas Tributárias	42.374,93	42.067,37	Sub-total	113.229,77	25.956.923,32
Variações Monetárias Passivas	27.882.882,68	20.936.633,51	No Realizável a Longo Prazo	7.748.053,09	(397.732,26)
Outras Despesas Operacionais ^(N. 2.u)	3.276.134,62	0,00	No Ativo Imobilizado	29.624,70	43.038,09
Somas das Despesas Operacionais	41.141.519,55	29.741.334,41	TOTAL DAS APLICAÇÕES	7.890.907,56	25.602.229,15
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	5.826.875,29	(20.673.387,52)	Aumento (redução) do Capital Circulante	108.375.527,65	(23.535.795,57)
DESPESAS ADMINISTRATIVAS			DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE		
Despesas de Pessoal	3.830.421,56	3.380.489,78	ATIVO CIRCULANTE		
Encargos Sociais	986.613,88	1.029.978,26	-No Fim do Exercício	39.950.240,93	36.643.261,13
Serviços de Terceiros	966.435,19	696.204,75	-No Início do Exercício	36.643.261,13	35.817.489,35
Despesas com Materiais	86.631,00	130.681,86	Total do Ativo Circulante	3.306.979,80	825.771,78
Encargos Diversos	138.881,09	134.351,02	PASSIVO CIRCULANTE		
Soma das Despesas Administrativas	6.008.982,72	5.371.705,67	-No Fim do Exercício	40.041.639,24	145.110.187,09
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	(182.107,43)	(26.045.093,19)	-No Início do Exercício	145.110.187,09	120.748.619,74
RECEITAS (DESPESAS) NÃO OPERACIONAIS	0,00	18.640,00	Total do Passivo Circulante	(105.068.547,85)	24.361.567,35
LUCRO/PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(182.107,43)	(26.026.453,19)	Aumento (redução) do Capital Circulante	108.375.527,65	(23.535.795,57)
Lucro/Prejuízo por ação	(0,02)	(3,34)			

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS DE CAPITAL	PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL
HISTÓRICO				
(Valores em R\$)				
Em 01 de janeiro de 2006	1.806.000,00	726,08	(116.664.170,81)	(114.857.444,73)
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	(6.463,99)	(6.463,99)
Prejuízo do Exercício	-	-	(26.026.453,19)	(26.026.453,19)
Em 31 de dezembro de 2006	1.806.000,00	726,08	(142.697.087,99)	(140.890.361,91)
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	(2.273,59)	(2.273,59)
Prejuízo do Exercício	-	-	(182.107,43)	(182.107,43)
Em 31 de dezembro de 2007	1.806.000,00	726,08	(142.881.469,01)	(141.074.742,93)

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

Sociedade de economia mista, tendo como acionistas os municípios de Santos (63,1%), São Vicente (15,8%), Guarujá (10,5%), Cubatão (10,5%) e Outros Acionistas (0,1%), que tem por objetivo: 1) Viabilizar condições técnicas e financeiras para a produção de habitações populares de baixo custo visando o atendimento às famílias de baixa renda. 2) Promover a recuperação ou erradicação de aglomerados de sub-habitações. 3) Promover o atendimento sócio-econômico às famílias residentes em áreas de risco. 4) Realizar pesquisas e estudos que permitam recuperar áreas de risco ou degradadas. 5) Assessorar tecnicamente seus acionistas, ou outras entidades, na promoção de programas e projetos de natureza habitacional e afins, tendo como fontes de financiamentos recursos municipais, estaduais e federais.

NOTA 2 - SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

- a) Elaboração das demonstrações financeiras de acordo com a Lei 6404/76.
- b) Ativo Circulante e Realizável a Longo Prazo - Demonstrados pelos valores de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, as variações monetárias incorridas.
- c) Prestações a Receber – Representada por valores a receber dos mutuários, inclusive prestações vincendas de amortização e juros no exercício de 2008 (R\$ 1.902.325,56), acrescidas, para os vencimentos até 31/12/2007, da mora incorrida até essa data.
- d) Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo – Representada em maior montante por valores a receber da seguradora (R\$ 17.555.983,94) a título de indenizações de sinistros no âmbito do SFH, repesadas em razão da inadimplência com os prêmios de seguro – vide item “m”.
- e) Devedores por Vendas Compromissadas – Representada pelo saldo credor dos financiamentos concedidos a mutuários finais, com recursos do FGTS, obtidos através de empréstimos na CEF, corrigidos monetariamente pelos índices contratualmente previstos, segregando-se para o Ativo Circulante o montante de R\$ 1.902.325,56, referente prestações de amortização e juros vincendas em 2008.
- f) Projetos em Fase de Desenvolvimento – Representada pelo valor remanescente do desembolso de verbas do FGTS, através da CEF, para realização das obras de aterro hidráulico no C.R. Tancredo Neves relativo às Fases II-B e C e aquisição do terreno, em 13/12/2007, no valor de R\$ 8.133.806,82-.
- g) FCVS a Receber a Longo Prazo – Representada por créditos a realizar perante o Fundo, no prazo de até 360 meses, contados a partir de 01/01/1997, atualizados monetariamente e remunerados até 31/12/2007, tendo como origem os saldos apurados como de responsabilidade do mesmo, em função das liquidações antecipadas, término dos prazos e transferências de contratos dos mutuários com cobertura do citado Fundo, - vide Nota 4 letra “a” – onde maior montante se refere a anistia de 100% dos valores dos saldos devedores vincendos de 4.306 contratos, anistia essa amparada pela Lei 10.150/2000, art. 1º, parágrafo 2º, inciso I, cujos valores estão em processo de habilitação, homologação e validação junto a Administradora do FCVS. Esta conta passou por depuração nos saldos de 967 contratos com Negativa de Cobertura em comparação dos valores atribuídos pelo Agente Financeiro com os valores das planilhas de evolução do saldo devedor no padrão FCVS emitidos pela Administradora do FCVS, ocasionando redução lançada à conta de despesas financeiras no montante de R\$ 1.246.143,66-.
- h) Ativo Permanente - Demonstrado pelo custo de aquisição ou construção. Depreciação calculada pelo método linear, às taxas estabelecidas com base na vida útil-econômica dos bens.

- i) Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo - Demonstrados pelos valores de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, as variações monetárias incorridas;
- j) Impostos e Contribuições a Recolher – Representada, em montante maior, por contribuições devidas ao INSS (R\$ 5.621.498,65), cuja variação do exercício de 2006 para o exercício de 2007 apresentou um decréscimo de R\$ 11.575.926,73. A variação apontada refere-se: 1) Transferência para o Exigível a Longo Prazo (vide item “q”) de INSS parcelado e assumido pela Prefeitura Municipal de Santos, por depender ainda de ajuste contábil mediante definição da forma de amortização do mesmo para com àquela Municipalidade (R\$ 11.877.347,64); 2) Atualização monetária do débito assumido pela PMS – TADF (R\$ 168.844,32) 3) Incorporação de multas e juros de mora sobre as contribuições não recolhidas e parceladas ao amparo da Medida Provisória 303/2006 de 29/06/2006 (R\$ 725.200,15); 4) Pagamento de 12 parcelas do parcelamento amparado pela MP 303/2006 de 29/06/2006 (R\$ 592.623,56).

Em Reais	
INSS – Saldo em 31/12/2006	17.197.425,38
INSS – Saldo em 31/12/2007	5.621.498,65
Decréscimo	11.575.926,73
Transf. p/Exig. a Longo Prazo(1)	(11.877.347,64)
At. Monet. TADF (2)	168.844,32
At. Monet. MP 303/2006 (3)	725.200,15
12 Parc. Pagas MP 303/2006 (4)	(592.623,56)
Decréscimo	11.575.926,73

COMPOSIÇÃO DO DÉBITO COM O INSS	
INSS e Contribuições Correlatas	63.123,74
INSS - Parte Empregado	18.666,93
INSS – Terceiros	238,18
INSS – Parcelamento - MP 303/2006 de 29/06/2006	5.539.469,80
TOTAL	5.621.498,68

- k) Obrigações de Empréstimos – Representada por Prestações de Retorno ao FGTS/CEF vincendas em 2008 (R\$ 4.046.053,32). O saldo de prestações de retorno em atraso foi renegociado em 13/12/2007, cujo valor importava em R\$ 113.679.885,13, tendo sido renegociado por R\$ 85.357.079,28 e transferido para o Passivo Exigível a Longo Prazo, com uma redução de R\$ 28.322.805,85, vide NOTA 4, item “b”.
- l) Recebimentos por Conta de Sinistros e Liquidações Antecipadas - Representada por liquidações antecipadas decorrentes de sinistros reconhecidos pelas Seguradoras no período de 1993 a 1994.
- m) Prêmios de Seguros a Pagar – Representada por prêmios mensais de seguro do SFH a repassar às Seguradoras. Esta conta foi objeto de conciliação no exercício de 2004, apurando-se os débitos e seus encargos financeiros com base nos normativos vigentes nos respectivos períodos da obrigação, comparados e ajustados com as planilhas apresentadas pelas Seguradoras contratadas por esta Companhia e responsáveis pelas coberturas no período do débito – 01/1991 a 01/2001 – trazendo-se à posição de 31/12/2007, corrigida monetariamente com a aplicação de juros de mora de 2% por decêndio ou fração no período de 01/1991 a 09/1993 e 1% ao mês ou fração a partir de 10/1993.
- n) FCVS a Recolher - Representada pelas Contribuições Trimestrais (R\$ 3.228.217,95), vide NOTA 4, item “a” e Mensais (R\$ 1.963.740,74), reguladas pelo DL 2.164/84, DL 2.406/88, MP 1.635/97-18 e Lei 10150/2000.
- o) Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo - Representada em maior montante por atualizações monetárias a apropriar a partir do exercício de 2008 (R\$ 779.757,72) e por provisão de férias, 13º Salário e encargos incidentes (INSS e FGTS) no montante de R\$ 524.606,09.
- p) Empréstimos junto ao FGTS/CEF - Fase Carência e Fase Retorno – Representada por empréstimos obtidos junto ao FGTS para execução de projetos habitacionais, corrigidos monetariamente pelos índices contratualmente previstos, segregando-se para o Passivo Circulante o montante de R\$ 4.046.053,32 referentes prestações de retorno vincendas em 2008. Transferido para este grupo o valor de R\$ 85.357.079,28. Vide item “k”. e NOTA 4, item “b”.
- q) Contribuições a Recolher – INSS TADF – Débito transferido do Circulante para o Exigível a Longo Prazo ref. INSS assumido pela Prefeitura Municipal de Santos dependente ainda da definição da forma de amortização do mesmo.
- r) Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo - Representada em montante maior por Previsão para Contingências decorrentes de processos judiciais (R\$ 3.276.134,62) e pelo valor de aquisição, em 13/12/2007, do terreno do C.R. Tancredo Neves III (R\$ 8.133.806,82) atualizado até 31/12/2007 (21.309,57).
- s) Resultado de Exercícios Futuros - Representada pela apropriação de juros contratuais das prestações dos mutuários, a serem alocados à receita, quando do seu efetivo recebimento.
- t) Outras Receitas Operacionais - refere-se a reembolso de despesas com gerenciamento técnico do Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – FINCOHAP

- u) Outras Despesas Operacionais – refere-se ao ajuste nos saldos de 967 contratos com negativas de cobertura do FCVS (R\$ 1.246.143,66) – vide item “g” e Previsão para Contingências decorrentes de processos judiciais (R\$ 3.276.134,62), vide item “r”.

NOTA 3 - CAPITAL SOCIAL

O Capital Social de R\$ 1.806.000,00, totalmente integralizado, é representado por 7.800.000 ações ordinárias nominativas.

NOTA 4 – EVENTOS RELEVANTES

- a) Com a edição da Lei 10.150, de 21/12/2000, a Companhia promoveu entre 2001 e 2007, a anistia de 4.306 contratos de financiamentos habitacionais, firmados com recursos do FGTS, assinados até 31/12/87 e com cobertura do FCVS, representando em 31/12/2007 valor acumulado de R\$ 108.814.088,70, valor esse a ser ajustado pela auditoria do FCVS tendo como base a legislação aplicável ao SFH, o que poderá determinar apuração de valor menor que o aqui apontado, em razão do enquadramento legal das condições iniciais de contratação e respectivas alterações, considerando-se que parte considerável dos contratos firmados com os mutuários finais não contemplaram, na íntegra, a legislação vigente à época de sua celebração e alterações bem como a tipificação dos contratos, especificamente os dos empreendimentos Jardim Pombeba e Tancredo Neves I, bem como os contratos celebrados após 1988, conforme letra “g” da Nota 2. Esta conta sofreu redução nos saldos de 967 contratos com base nas planilhas de evolução do saldo devedor no padrão FCVS, emitidas pela Administradora do Fundo.
- b) Com a assinatura, em 12/2007, do contrato de renegociação de débitos vencidos em favor do FGTS/CAIXA, cuja origem remontava a 01/1997, a Companhia obteve significativa redução no valor da operação –R\$ 28 milhões -, com reflexo na apuração do resultado do período, determinando substancial redução no prejuízo; de R\$ 26 milhões no exercício anterior para R\$ 182 mil neste exercício.
- c) Referida renegociação, amparada pela RCCFGTS nº 353/2000, terá que se consumir em até 24 meses, tendo como moeda de pagamento os créditos existentes perante o FCVS, os quais deverão ser novados nesse período, desde que cumpridas as exigências legais quanto à regularidade fiscal, previdenciária, contribuições ao FCVS e com o Seguro Habitacional. A renegociação permitiu a redução do retorno mensal de R\$ 333 mil para R\$ 306 mil, com reinício do pagamento em 01/2008.
- d) Assinou, ainda, a Companhia, o contrato de consolidação para aquisição da área do terreno onde se localiza o empreendimento Tancredo Neves, na Cidade Náutica, em São Vicente, tendo também como moeda de pagamento preliminar os créditos perante o FCVS. Mencionada aquisição permitirá a implantação de novas unidades habitacionais na área remanescente, bem como a regularização fundiária das etapas anteriores e saneamento documental das habilitações dos contratos do C.R. Tancredo Neves I anistiados com base na Lei 10150/2000.
- e) Visando aperfeiçoar os mecanismos de gestão financeira dos recursos do Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular - FINCOHAP, abrangendo os aspectos contábil, econômico e orçamentário, foi proposto ao Acionista Prefeitura Municipal de Santos, em complemento ao cometimento legal, a celebração de Convênio de Prestação de Serviços de Gerenciamento da Política Habitacional no Município de Santos, estando a proposta em análise por aquela municipalidade. Referido convênio amparará, entre outras atividades, as ações de gestão dos contratos e convênios celebrados entre a Municipalidade e os órgãos de fomento às ações de natureza habitacional.

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

AOS ACIONISTAS E DIRETORES DE COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA - COHAB - ST

1. Examinamos os Balanços Patrimoniais da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB-ST, levantados em 31 de dezembro de 2007 e 2006 e as respectivas demonstrações do resultado, das origens e aplicações de recursos e das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto), elaboradas sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. Exceto quanto aos fatos mencionados nos parágrafos 3 e 5 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 da Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB-ST; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis, tomadas em conjunto.
3. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, item “a”, com a edição da Lei 10.150, de 21/12/2000 a Companhia promoveu entre 2001 a 2007 a anistia de 4.306 (4.279 até 2006) contratos de financiamentos habitacionais, firmados com recursos do FGTS, assinados até 31/12/1987 e com cobertura do FCVS, representando em 31/12/2007, valor acumulado de R\$ 108,8 milhões em 2007 (R\$ 109,7 milhões em 2006) valor esse a ser ajustado pela auditoria do FCVS tendo como base a legislação aplicável ao SFH, o que poderá determinar apuração de valor divergente do aqui apontado, em razão do enquadramento legal das condições iniciais de contratação e respectivas alterações.
4. A Companhia acumula um Passivo, vencido e vincendo em 31/12/2007, decorrente das operações de agente do SFH na ordem de R\$ 256,8 milhões (R\$ 261 milhões em 2006) segregados em Curto e Longo Prazo, conforme Nota Explicativa nº 2, itens “k” e “p”. Em decorrência do citado no parágrafo 3 retro e na Nota Explicativa nº 4, item “a”, esse montante poderá sofrer influência dos ajustes desses itens.
5. A administração estimou na data das demonstrações contábeis de 31/12/2007, em aproximadamente R\$ 3,3 milhões (R\$ 5,2 milhões em 2006) as contingências por ações cíveis e trabalhistas contra a Companhia. Porém, devido ao baixo percentual de sucesso quanto ao resultado das ações face às suas origens e discussões de mérito em curso e conforme manifestação dos assessores Jurídicos e consenso do valor atribuído às causas efetuaram as respectivas provisões em 31/12/2007. Em 2006 não houve a provisão do valor estimado à época.
6. Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos dos fatos mencionados nos parágrafos 3 a 5 anteriores, 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 da **Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB-ST**, em 31 de dezembro de 2007 e 31 de dezembro de 2006 e os resultados de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (passivo a descoberto), as origens e aplicações de seus recursos referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as Práticas Contábeis adotadas no Brasil.
7. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2, item “j”, a Companhia possui, em 31/12/2007, um montante de R\$ 5,6 milhões (AC) (R\$ 17,2 milhões em 2006) contingente junto ao INSS, que foram parcelados através de MP 303/2006 de 29/06/2006 e R\$ 11,9 milhões (ELP) (R\$ 11,7 milhões em 2006) foram viabilizados pela Prefeitura Municipal de Santos por instituto da Lei Municipal nº 1835 de 27/12/1999, porém, ainda, sem definição na forma de sua amortização.
8. Em 13/12/2007 a Companhia firmou junto ao Agente Operador do FGTS – Caixa Econômica Federal Contrato de Consolidação e Renegociação de Parte da Dívida de Empréstimos, com Cessão de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças de renegociação de dívida que na data de 10/12/2007 era de R\$ 113,7 milhões foi reduzida em R\$ 28,3 milhões (Nota Explicativa nº 4, item “b”) para o valor de R\$ 85,4 milhões (Cláusula Segunda do referido contrato). E conforme Nota Explicativa 4, item “c”, terá que se consumir em até 24 (vinte e quatro) meses tendo como moeda de pagamento os créditos existentes perante o FCVS, os quais deverão ser novados nesse período, desde que cumpridas as exigências quanto à regularidade fiscal, previdenciária, contribuições ao FCVS e com o Seguro Habitacional. Também foi firmado nesta mesma data, junto à Caixa Econômica Federal, Promitente vendedora, Contrato de Rerratificação de Contrato de Compra e Venda, Transferência e Confissão de Dívida com Pacto Adjeto de Hipoteca, no valor de R\$ 8,1 milhões terreno de empreendimento habitacional Tancredo Neves, na Cidade Náutica, no município de São Vicente, que terá conforme Cláusula Terceira, parágrafo quarto a Companhia tem prazo até 90

(noventa) dias, contados da data de assinatura, para habilitar-se junto ao FCVS-CEF dos respectivos créditos mencionados no contrato.

9. As demonstrações contábeis mencionadas no parágrafo 1, apresentam os passivos circulante e exigível a longo prazo, excedendo aos ativos circulante e realizável a longo prazo no valor de R\$ 141,1 milhões (R\$ 140,9 milhões em 2006) – (valor do Passivo a Descoberto).
10. Na análise dos índices financeiros da Companhia verificou-se que em 2007 houve um acréscimo na liquidez em relação a 2006, essa situação pode ser atribuída à redução obtida de R\$ 28,3 milhões retro mencionada no parágrafo 8.
11. A Continuidade normal das operações da Companhia está vinculada às soluções satisfatórias nas negociações das operações realizadas no âmbito do SFH, em como, em decisões políticas de seus acionistas majoritários.

Santos, 28 de fevereiro de 2008.

APPLY AUDITORES ASSOCIADOS S/C
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

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O **CONSELHO FISCAL** da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA - COHAB-ST** representado pelos membros efetivos que esta subscrevem, nos termos da legislação em vigor e das disposições estatutárias, examinou: 1) o Balanço Patrimonial, Demonstrações de Resultado do Exercício, de Origens e Aplicações de Recursos e de Mutações do Patrimônio Líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2.007; 2) o Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultado do Exercício do **Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – FINCOHAP**, do qual a Companhia é órgão operador.

Baseando-se no Parecer dos Auditores Independentes sobre as contas da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA**, enquanto agente do SFH e enquanto gestora 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.

ELIZABETH ANTONIO PEREIRA CORREIA
HORÁCIO PINHEIRO
RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

Santos, 04 de Abril de 2.008.

RELATÓRIO FINANCEIRO EM 31/12/2007

1. ANÁLISE DO RESULTADO

1.1. RESULTADO DO EXERCÍCIO

1.1.1. RECEITAS OPERACIONAIS

Aumento de 417,96% (R\$ 9,1 milhões em 2006 e R\$ 47,0 milhões em 2007), decorrente do resultado, para maior, das Receitas Financeiras (R\$ 32,3 milhões em 2007 e R\$ 1,1 milhões em 2006); aumento das Variações Monetárias Ativas (R\$ 9,1 milhões em 2007 e 6,8 milhões em 2006); acréscimo de Outras Receitas Operacionais (R\$ 5,3 milhões em 2007 e R\$ 1,1 milhão em 2006) e acréscimo de Receitas de Comercialização (R\$ 0,3 milhões em 2007 e R\$ 0,01 milhão em 2006).

1.1.2. DESPESAS OPERACIONAIS

Aumento de 38,33% (R\$ 41,1 milhões em 2007 e R\$ 29,7 milhões em 2006), decorrentes do aumento de Variações Monetárias Passivas (R\$ 28,0 em 2007 e R\$ 21,0 milhões em 2006); aumento das Despesas Financeiras (R\$ 9,9 milhões em 2007 e R\$ 8,8 milhões em 2006) e a ocorrência do reconhecimento de contingências judiciais no montante de R\$ 3,3 milhões.

1.1.3. RESULTADO OPERACIONAL BRUTO

Em função do exposto nos itens 1.1.1 e 1.1.2, em grau menor, apurou-se Resultado Operacional Bruto Positivo de R\$ 5,8 milhões, em comparação com R\$ 20,7 milhões negativos em 2006. Credita-se o Resultado Operacional Bruto Positivo a redução obtida na renegociação da dívida de prestações de retorno vencidas desde 01/1997 assinado em 13/12/2007 com a Caixa Econômica Federal (R\$ 28,3 milhões) e reposicionamento do valor devido a título de Contribuição Trimestral ao FCVS (R\$ 2,9 milhões) pela aplicação do disposto na Resolução 111/2001-CCFCVS, onde a alíquota de contribuição trimestral sobre os saldos trimestrais foi reduzida de 0,1% para 0,025%, retroativa a 09/1996, bem como redução dos encargos moratórios incidentes sobre a mesma.

1.1.4. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Aumento de 11,9% (R\$ 6.008 milhares em 2007 e R\$ 5.371 milhares em 2006), com custeio médio mensal de R\$ 500.748,56 em 2007 e R\$ 447.642,14 em 2006.

1.1.5. PREJUÍZO DO EXERCÍCIO

Apurou a Companhia prejuízo de R\$ 182.107,43, originário de fatores de caráter extraordinário, por conta de renegociação de dívidas, reconhecimento de contingências judiciais, reposicionamento, para menor, do valor dos débitos da Contribuição Trimestral ao FCVS e reposicionamento, para menor, do valor dos créditos no FCVS referente depuração de 967 contratos com Negativa de Cobertura, estes em fase de recurso:

Receitas e Despesas de Caráter Extraordinário		Em R\$
Redução obtida na Renegociação de Dívidas com a Caixa Econômica Federal		28.322.805,85
Reposicionamento do débito da Contribuição Trimestral ao FCVS		2.912.851,63
Receitas de regularização de prêmios de seguros pagos a maior		203.373,53
Total de Receitas Extraordinárias		31.439.031,01
Reposicionamento, para menor, do crédito referente 967 contratos habilitados no FCVS, com Negativa de Cobertura, em fase de recurso.		1.246.143,66
Contingências judiciais.		3.276.134,62
Total de Despesas Extraordinárias		4.522.278,28
Resultado (a)		26.916.752,73
Demais Receitas e Despesas Operacionais		
Demais Receitas Operacionais		15.529.363,83
Demais Despesas Operacionais		(36.619.241,27)
Despesas Administrativas		(6.008.982,72)
Resultado (b)		(27.098.860,16)
TOTAL (a+b)		(182.107,43)

2. ANÁLISE POR ÍNDICES DE LIQUIDEZ

- 2.1. Quanto a Liquidez Corrente, dispõe a Companhia de R\$ 0,99 para cada R\$ 1,00 de compromisso, melhorando a situação de solvência quando comparada com 2006.
- 2.2. Quanto a Liquidez Geral, dispõe a Companhia de R\$ 0,59 para cada R\$ 1,00 de compromisso, mantendo situação de solvência próxima à de 2006.
- 2.3. Quanto ao Índice de Endividamento, apresenta 69,2% de endividamento acima de seus ativos, o que corresponde a R\$ 1,00 de ativo para cada R\$ 1,69 de passivo.

3. PERFIL DA RESPONSABILIDADE ACIONÁRIA RELACIONADA AO PASSIVO A DESCOBERTO

Acionistas	Participação - %	Distribuição do Passivo a Descoberto
Prefeitura Municipal de Santos	63,10	89.018.162,79
Prefeitura Municipal de São Vicente	15,80	22.289.809,38
Prefeitura Municipal de Guarujá	10,50	14.812.848,01
Prefeitura Municipal de Cubatão	10,50	14.812.848,01
Outros Acionistas	0,10	141.074,74
Total	100,00	141.074.742,93

RELATÓRIO DE AÇÕES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2007, ABRANGENDO ATIVIDADES ENQUANTO AGENTE DO SFH E ÓRGÃO OPERADOR DO FINCOHAP

1 ÁREA DE OBRAS

- 1.1 Entrega de 30 (trinta) alojamentos provisórios na Vila Alemoa.
- 1.2 Fiscalização de terraplenagem, limpeza de valas e recuperação das 40 (quarentas) casas afetadas no incêndio da Vila Alemoa.
- 1.3 Fiscalização e fechamento da área onde as famílias na favela Vila Santa Casa foram removidas na Av. Senador Feijó ao nº 796.
- 1.4 Término da execução da Terraplenagem e Fundações para 480 apartamentos no Projeto Pelé fase II.
- 1.5 Acompanhamento e orientação à nossa M.D.O. para demolição de barracos da favela Dique da Vila Gilda no final da Rua Néelson Spindola Lobato.
- 1.6 Manutenção nos reservatórios de água no Conjunto Mario Covas Junior.
- 1.7 Construção de 12 boxes comerciais no Centro Comercial na vila pantanal – fase I.
- 1.8 Término da Montagem dos equipamentos eletro/mecânico da E.E.E. no Conjunto Mario Covas Junior para doação à Sabesp.
- 1.9 Entrega da Construção do Centro Avançado de Atendimento no Dique da Vila Gilda.
- 1.10 Entrega da Construção do Campo de Futebol na área institucional do Projeto Pelé.
- 1.11 Acompanhamento de serviços internos da Cia, 5º e 6º andar, Loja 09 e 10.
- 1.12 Laudo de avaliação dos seguintes imóveis:
 - 1.12.1 Rua: Mirian H. N. P. Moreno nº 56.
 - 1.12.2 Rua: Mirian H. N. P. Moreno nº 212.
 - 1.12.3 Rua: Prof. Anuar Frayha nº 197.
 - 1.12.4 Rua: Benigno Sobral nº 1.295.
 - 1.12.5 Rua: Alfredo das Neves nº 111.
 - 1.12.6 Rua: Ver. Antônio Conceição Filho nº 1.238.
 - 1.12.7 Rua: Saul de Oliveira Ventura nº 495.
 - 1.12.8 Rua: Des. T. T. Albuquerque nº 523.
 - 1.12.9 Rua: Prof. Gley S. Ávila nº 198.
 - 1.12.10 Rua: Mário A. Santos Lopes nº 432.
 - 1.12.11 Praça Júlio Paixão Filho nº 86.
 - 1.12.12 Rua: Carlos Jair de L. Guimarães nº 34.
- 1.13 Elaboração e acompanhamento dos relatórios de medições do Convênio nº. 000.469-59/2005 de Desenvolvimento Institucional –DI de o programa Habitar Brasil BID- HBB.
- 1.14 Acompanhamento da fiscalização da CEF- Caixa Econômica Federal nos serviços contratados.
- 1.15 Serviços de escritório e atendimento aos mutuários
- 1.16 Realizações de vistorias com laudo e relatório fotográfico.
- 1.17 Participação mensal em reunião da COSERP (PMS), Comissão de Coordenadoria de Serviços Públicos.
- 1.18 Participação da Comissão para Elaboração do Plano Municipal de Habitação.
- 1.19 Participação como suplente da COHAB-ST nas reuniões ordinárias e extraordinárias do CMDU.
- 1.20 Reuniões com a população no trabalho social de pós – ocupação.
- 1.21 Execução da escala de vigilância para as atividades de obras próprias.
- 1.22 Atendimento e manutenção aos moradores das novas casas entregues.
- 1.23 Participação de reuniões com CEF sobre os programas de financiamento.

2 ÁREA DE PROJETOS

2.1 PROJETOS

2.1.1 Vila Santa Casa

- 2.1.1.1 Apresentação em PowerPoint contendo o histórico da urbanização.
- 2.1.1.2 Alteração projeto arquitetônico na implantação dos edifícios;
- 2.1.1.3 Acompanhamento de projeto de proteção a incêndio / aprovações.
- 2.1.1.4 Detalhamento do bicicletário para o prédio Washington Luiz

2.1.2 Conjunto Habitacional Vila Pelé - Fase 1 e 2

- 2.1.2.1 Providências para o emplacamento da fase 1, junto a SEPLAN/ SEOSP.
- 2.1.2.2 Providências para a oficialização do sistema viário com SEPLAN.

2.1.3 Santos O

- 2.1.3.1 Pré-projeto com estimativa de unidades habitacionais.

2.1.4 Jardim São Manoel

- 2.1.4.1 Gestão do projeto: controle de cronograma/ prazos de entrega de projetos e pagamentos.
- 2.1.4.2 Coordenação dos projetos: consultas, reuniões e acompanhamentos de aprovações do projetista contratado para elaboração de projeto urbanístico.

2.1.5 Caneleira IV

- 2.1.5.1 Reformulação de projeto de proteção a incêndio e aprovação pendente.
- 2.1.5.2 Projetos modificativos arquitetônicos da caixa d'água.
- 2.1.5.3 Acompanhamento de exigências técnicas do GRAPROHAB na SEPLAN, SGO, Gabinete, SEDUC e Secretaria de Saúde.
- 2.1.5.4 Pedido de licença prévia e acompanhamento das exigências junto a Secretaria do Meio Ambiente do Estado – Processo 13.802/06.
- 2.1.5.5 Acompanhamento de exigências técnicas/ projetos complementares água, esgoto junto a SABESP.

2.1.6 Cohab-st sede

- 2.1.6.1 Projeto lay out para GADM e GSES. Memorial Descritivo de acabamentos e detalhamento das divisórias.
- 2.1.6.2 Projeto arquitetônico do Centro de Aperfeiçoamento Pessoal/Profissional – canteiro do Dique e memorial justificativo.

2.1.7 Tancredo Neves

- 2.1.7.1 Projeto urbanístico com 2.280 unidades habitacionais.
- 2.1.7.2 Projetos arquitetônicos para 17 lotes residenciais.
- 2.1.7.3 Reuniões SABESP, viabilidade técnica do empreendimento.
- 2.1.7.4 Elaboração do processo de aprovação municipal dos projetos – pedido de diretrizes técnicas e taxas municipais.
- 2.1.7.5 Alteração de projeto urbanístico com 2.240 unidades habitacionais.
- 2.1.7.6 Alteração de projetos arquitetônicos conforme projeto urbanístico.

2.1.8 Conferência Municipal de Habitação- C.M.H.

- 2.1.8.1 Layout das Faixas de divulgação e apoio aos contratados para execução.
- 2.1.8.2 Elaboração de desenho dos crachás.
- 2.1.8.3 Layout do Banner.

2.1.9 Urbanização da Favela do Dique da Vila Gilda

- 2.1.9.1 Projeto Modificativo de Urbanização da Favela do Dique da Vila Gilda;
- 2.1.9.2 Preparação das plantas para aprovação na PMS e no Graprohab
- 2.1.9.3 Projeto de Creche na Área Institucional do projeto;

- 2.1.9.4 Projeto do módulo comercial TC;
- 2.1.9.5 Projeto Arquitetônico da Associação Promocional São José;
- 2.1.9.6 Elaboração da planta de localização da galeria no Caminho São Sebastião;
- 2.1.10 **Estradão**
- 2.1.10.1 Projeto Urbanístico para solicitação de financiamento em área denominada Areia Branca II e Areia Branca III com elaboração da planta de implantação geral.
- 2.1.11 **Alemoa**
- 2.1.11.1 Projeto Preliminar de Urbanização da favela da Alemoa com implantação de 1320 unidades habitacionais;
- 2.1.11.2 Elaboração da descrição do perímetro da planta para SPU – A= 106.055,06m²;
- 2.1.11.3 Elaboração da planta do levantamento das glebas integrantes do plano global;
- 2.1.11.4 Elaboração da planta do levantamento da área objeto de pedido de transferência à PMS;
- 2.1.11.5 Elaboração da planta do levantamento da área objeto de regularização;
- 2.1.11.6 Elaboração da planta do levantamento da área objeto de pedido de cessão gratuita;
- 2.1.11.7 Projeto de alojamento com 31 unidades (para as vítimas do incêndio do dia 19/12/2006)
- 2.1.11.8 Elaboração de estudo para alojamentos em alvenaria estrutural – 40 unidades.
- 2.2 **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**
- 2.2.1 **Conjunto Habitacional Gov. Mário Covas Jr / CDHU**
- 2.2.1.1 Preparação de documentação técnica para a averbação do conjunto habitacional (CH) junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis
- 2.2.2 **Conjunto Habitacional Humaitá**
- 2.2.2.1 Documentação técnica protocolada junto à Comissão de Análise e Aprovação, acompanhamento de documentação técnica referente a Certidão de Medidas e Confrontações e Certidão de Uso e Ocupação do Solo, solicitadas pelo CRI de São Vicente;
- 2.2.2.2 Documentação técnica para retificação da Licença de Instalação do Loteamento pela CETESB (em andamento - SEURB/PMSV);
- 2.2.2.3 Documentação técnica para averbação de desmembramento do Lote 21 Quadra 25(usucapião) na Matrícula nº 32.452 (área do CH);
- 2.2.3 **Dique da Vila Gilda / SPU**
- 2.2.3.1 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:
- 2.2.3.2 Revisão/ alteração da Planta de Limites e Confrontações da área de intervenção (perímetro atualizado);
- 2.2.3.3 Procedimentos junto à SPU para a modificação da descrição constante na Portaria SPU nº 284/06 – encaminhados texto consolidado da portaria revisada/documentação técnica.
Nota: Retificação da Portaria SPU nº 284 publicada no DOU em 13/02/08.
- 2.2.3.4
- 2.2.4 **Conjunto Habitacional na Caneleira IV (área Benigno)**
- 2.2.4.1 Acompanhamento da documentação técnica referente à Portaria nº 308/07 -SPU (com equipe ASJUR)- área declarada de interesse social – e respectivo Edital de Notificação-SPU (cancelamento das inscrições de ocupação anterior na área);
- 2.2.4.2 Documentação técnica e acompanhamento do processo de desapropriação e emissão de posse da gleba (com ASJUR) junto à PGM/PMS (em andamento - PMS);
- 2.2.5 **CH Marechal Rondon - Cubatão**
- 2.2.5.1 Precários para a Área Continental de Santos - Caruara, Vila Santa Casas e Morro da Nova Cintra (Cruzero do Sul I e III).
- 2.2.5.2 Consulta técnica junto à PM Cubatão referente à aferição das áreas aprovadas do CH no Processo de aprovação nº 6132/78 com o levantamento cadastral; documentação técnica referente à solicitação da COHAB ST à PM Cubatão (Ofício nº 138-07 – GP), de confrontação de dados (matrículas CRI x projeto aprovado Loteamento Parque Fernando Jorge).
- 2.2.6 **CH Afonso Schmidt – Cubatão**
- 2.2.6.1 Documentação técnica de Lote 9 – Quadra B, para PM Cubatão.
- 2.2.7 **Estradão – Projetos SANTOS C/N – CDHU**
- 2.2.7.1 Documentação técnica do processo de doação das áreas B1 e C (PMS/CDHU) para implantação de projetos habitacionais SANTOS C e SANTOS N: registro da escritura de permuta (PMS/CDHU) e sua respectiva averbação na Matrícula nº 61.150 (Área B1/ SANTOS C);
- 2.2.7.2 Documentação complementar para contratação de empresa responsável por elaboração de projeto de infraestrutura (SANTOS C/N).
- 2.2.8 **GRAPROHAB – Programa Cidade Legal**
- 2.2.8.1 Documentação técnica referente ao Questionário de Informações Complementares – QIP – de áreas para regularização fundiária: CH Morro do Ilhéu Baixo/CH V Esperança I/CH V Ayrton Senna/ CH V Vitória/ ZEIS 1–Flamínio Levy, para respectiva inclusão ao Convênio de Cooperação Técnica (PMS/Secretaria Habitação SP) – Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal (Decreto nº 52.057/07).
- 2.2.9 **ZEIS 1 - Vila Alemoa**
- 2.2.9.1 Levantamento de documentação técnica da planta (desmembramento de lotes) do Parque Industrial Maria Emília, correspondente aos terrenos de Marinha integrantes da ZEIS-1 – Vila Alemoa/ Núcleo I, com destaque para área desapropriada pela PMS (nº 6);
- 2.2.9.2 Acompanhamento (com PMS/SPU) de procedimentos referentes ao processo de cessão por aforamento gratuito (SPU/PMS) da gleba da ZEIS 1- V Alemoa, objeto do Plano de Ação Global (PMS/COHAB ST);
- 2.2.9.3 Acompanhamento da elaboração de Relatório do ajuste gráfico do Levantamento topográfico na área objeto do Plano de Ação Global, para o Sistema UTM – SAD69, memoriais descritivos das Áreas I a VI;
- 2.2.9.4 Elaboração de Ficha Diagnóstico da área da ZEIS 1-Vila Alemoa, solicitada pela SPU.
- 2.2.10 **Conjunto Habitacional Tancredo Neves**
- 2.2.10.1 Acompanhamento de documentação técnica referente ao levantamento planialtimétrico cadastral da gleba, para confrontação com área da Matrícula nº 67.676 (gleba).
- 2.2.11 **Conjunto Habitacional Jardim Rádio Clube**
- 2.2.11.1 Documentação técnica solicitada pelo 1º CRI- Santos para o registro do CH: retificação de áreas/ projeto modificativo PMS;
- 2.2.11.2 Revisão do Levantamento topográfico cadastral (área/sistema viário/áreas verdes/institucional) x projeto aprovado PMS x Matrículas CRI.
- 2.2.12 **Flamínio Levy – Zeis 1**
- 2.2.12.1 Acompanhamento de documentação referente à regularização fundiária de área com ocupação urbana;
- 2.2.13 **Estuário – Santos XXXVIII/XIX – CDHU**
- 2.2.13.1 Documentação técnica de imóvel para análise/doação de área (PMS/CDHU) ref. à área XXXVIII (R Prof. José Olivar).
- 2.2.14 **Programa PAC/CEF**
- 2.2.14.1 Documentação fundiária das áreas referentes aos projetos: Areia Branca II e III/ Jd. São Manoel III/ Cruzeiro do Sul I,II,III.
- 2.3 **FINCOHAP**
- 2.3.1 Elaboração do Relatório Preliminar de Atividades Técnicas, integrante do Relatório FINCOHAP (para GFIN).
- 2.4 **Comzeis – Comissão Municipal de Zonas Especiais de Interesse Social**
- 2.4.1 Participação como suplente da COHAB-ST em reuniões técnicas intersecretoriais referentes à aferição do enquadramento de projetos habitacionais em ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social);
- 2.4.2 COMUL/Pacheco – aprovação do regimento interno (titular COHAB ST);
- 2.4.3 COMUL/José Menino – aprovação de regimento interno (suplente COHAB ST);
- 2.5 **Grupo Técnico de Trabalho de Legislação Urbana- PMS**
- 2.5.1.1 Participação como titular da COHAB ST em reuniões técnicas intersecretoriais, com objetivo de desenvolver, atualizar e aprimorar a legislação urbanística/paisagística/edilícia do Município;
- 2.5.2 Revisão da minuta do Projeto de Lei/2006 da SEPLAN/PMS relativa à Paisagem Urbana/ CADAN - Cadastro de Anúncios (conclusão);

- 2.5.3 Revisão da proposta de alteração da Lei nº 470/03 (Alegra Centro);
- 2.5.3.1 Revisão/proposta de alteração da LC 312/98 (Lei de Uso e Ocupação do Solo – área insular de Santos), com inserção de minuta (COHAB ST) da categoria de uso “Conjunto Residencial Horizontal (Vila)”;
- 2.6 **Codif – Comissão Consultiva do Código de Edificações**
- 2.6.1 Participação como titular da COHAB ST em reuniões técnicas intersetoriais referentes à revisão da LC 84/03 (Código de Edificações).
- 2.7 **LICENCIAMENTO AMBIENTAL**
- 2.7.1 **Caneleira IV**
- 2.7.1.1 Atendimento às exigências técnicas feitas pela Secretaria do Meio Ambiente e acompanhamento de técnico em vistoria a área;
- 2.7.1.2 Acompanhamento de pendência da identificação, localização de lagoa no terreno com vistorias na área, reuniões no DEPRN e elaboração de respostas para dar continuidade ao licenciamento ambiental;
- 2.7.2 **Pantanal**
- 2.7.2.1 Acompanhamento do processo de licenciamento na CETESB, da estação elevatória de esgoto do conj. Mario Covas Jr.
- 2.7.3 **Tancredo Neves**
- 2.7.3.1 Elaboração dos quesitos técnicos e acompanhamento do Processo da área do Tancredo Neves, movido pelo Ministério Público contra a COHAB-ST.
- 2.7.4 **Comdema**
- 2.7.4.1 Elaboração da apresentação em Power-point dos Projetos do PAC 1 e PAC 2 para obtenção de parecer do Conselho para entrada no GRAPROHAB.
- 2.7.5 **Secretaria do Estado do Meio Ambiente**
- 2.7.5.1 Elaboração da apresentação em Power-point dos Projetos do PAC 1 e PAC 2 para obtenção de parecer.
- 2.8 **ORÇAMENTO**
- 2.8.1 **Alemoa – 850m de galeria de águas pluviais**
- 2.8.1.1 Planilha de orçamento para drenagem da Alemoa.
- 2.8.2 **Alemoa – casas incendiadas**
- 2.8.2.1 Levantamento e inspeção “in loco” das casas incendiadas em conjunto com o GSES para composição dos materiais necessários para a execução da obra e montagem da planilha de orçamento;
- 2.8.3 **Alemoa**
- 2.8.3.1 Montagem de planilha orçamentária para a possibilidade da construção de 2 ou 4 prédios no local.
- 2.8.3.2 Montagem de planilha orçamentária para construção de alojamento para as vítimas da área incendiada;
- 2.8.3.3 Montagem de planilha orçamentária para contratação de Projetos hidráulico, elétrico, estrutural.
- 2.8.4 **Areia Branca – Santos “N” e “C” (CDHU)**
- 2.8.4.1 Planilha de orçamento para execução de obra de rede de água e esgoto condominial dos Conjuntos acima citados.
- 2.8.5 **Areia Branca – Estradão**
- 2.8.5.1 Planilha de orçamento para a possibilidade da construção de 24 prédios para conjunto habitacional no local acima citado.
- 2.8.6 **Pelé II**
- 2.8.6.1 Planilha de orçamento para execução de um campo de futebol em área institucional do Conjunto Habitacional Pelé II.
- 2.8.7 **Dique Vila Gilda**
- 2.8.7.1 Planilha de orçamentos e Cronograma físico financeiro para a obra do Centro Avançado de Atendimento.
- 2.8.8 **Conjunto Habitacional Mario Covas**
- 2.8.8.1 Planilha orçamentária e Cronograma físico financeiro do Centro Comercial, Planilha orçamentária para construção de muro de divisa entre o centro comercial e Cj. Mario Covas;
- 2.8.9 **Caruara**
- 2.8.9.1 Acompanhamento do levantamento planialtimétrico cadastral da área pela empresa contratada para o mesmo.
- 2.8.10 **Cruzeiro do Sul I**
- 2.8.10.1 Planilha de orçamento para o término da obra de 160 unidades e Planilha orçamentária das redes de água e esgoto.
- 2.8.11 **Creche Tia Nilda – Dique da Vila Gilda**
- 2.8.11.1 Planilha de orçamento.
- 2.8.12 **Dique da Vila Gilda – Caminho São Sebastião**
- 2.8.12.1 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.
- 2.8.13 **Jardim São Manoel**
- 2.8.13.1 **Planilhas orçamentárias e Cronograma físico financeiro para possibilidade da construção de 520 unidades;**
- 2.8.14 Jardim São Manoel
- 2.8.14.1 **Planilhas orçamentárias e Cronograma físico financeiro para Levantamento Cadastral e Desenvolvimento de Projeto de Infra-estrutura no local;**
- 2.8.15 **PAC 1 – Dique**
- 2.8.15.1 Planilhas orçamentárias e Cronograma físico financeiro para execução de 920 unidades no Cj. Tancredo Neves.
- 2.8.15.2 Planilhas orçamentárias e Cronograma físico financeiro para execução de 188 unidades no Dique.
- 2.8.16 **PAC 2 – Favelas da Z. Noroeste**
- 2.8.16.1 Planilhas orçamentárias e Cronograma físico financeiro para execução de 200 unidades no Cj. Tancredo Neves. Planilhas orçamentárias e Cronograma físico financeiro para execução de 120 unidades no Estradão. Planilhas orçamentárias e Cronograma físico financeiro para execução de 236 unidades no Jardim São Manoel. Planilhas orçamentárias e Cronograma físico financeiro para execução de 200 unidades no Cj. Tancredo Neves.
- 2.8.17 **Vila Pelé – fase II**
- 2.8.17.1 Verificação de planilha de orçamento e cronograma para adequação da planilha da licitação conforme exigência da Caixa Econômica Federal e ajuste da planilha e cronograma físico financeiro da obra.
- 2.9 **CAPTAÇÃO DE RECURSOS**
- 2.9.1 **Carta Consulta**
- 2.9.1.1 Elaboração de Cartas Consultas para financiamento no Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Lixão da Alemoa, Favela do Jardim São Manoel e Butantã e construção de 1144 unidades habitacionais em outro local com toda a infra-estrutura necessária.
- 2.9.2 **Planos de Trabalho**
- 2.9.2.1 **Alemoa** - Alteração do Plano de Trabalho, solicitando recursos para a recuperação das casas atingidas pelo incêndio e da drenagem existente com a construção de uma galeria de drenagem.
- 2.9.2.2 **Favela do Dique da Vila Gilda** - Elaboração de 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. Cronograma físico e financeiro, planilhas de orçamento e toda a documentação para obter financiamento através do PAC.
- 2.9.2.3 **Favelas da Zona Noroeste** - Elaboração de Plano de Trabalho PAC 2 – Remoção das famílias da Favela da Vila dos Criadores no Lixão da Alemoa, Favela do Jardim São Manoel e Butantã e construção de 1144 unidades habitacionais em outro local com toda a infra –estrutura necessária.
- 1.2 **SEMINÁRIOS**
- 1.2.1.1 Seminário Nacional sobre Tratamento de áreas de preservação permanente no meio urbano e restrições ambientais ao parcelamento do solo.

– 4 a 6 de setembro – FAUS

- 1.2.12 Seminário “Canais de Santos através dos tempos”, promovido pela PMS (Agosto/07);
- 1.2.13 Seminário Nacional sobre Tratamento de Áreas de Preservação Permanente em Meio Urbano e Restrições Ambientais ao Parcelamento do Solo – APP Urbana 2007 – promovido pela FAU-USP (4 a 6/Setembro/07).
- 1.2.14 Participação no Seminário Nacional sobre Tratamento de áreas de preservação permanente no meio urbano e restrições ambientais ao parcelamento do solo. – 4 a 6 de setembro – FAUSP
- 1.2.15 Seminário Nacional sobre Tratamento de áreas de preservação permanente no meio urbano e restrições ambientais ao parcelamento do solo. – 4 a 6 de setembro – FAUSP
- 1.2.16 Seminário Internacional da Forma Urbana – ISUF
- 2.10 **OUTROS**
- 2.10.1 Participação na Comul da Clovis Galvão; do Marapé; do Dique e da R. Torquato Dias.
- 2.10.2 Participação na Conferência Municipal de Habitação – 2007.
- 2.10.3 Participação no Grupo de Ação Intersetorial para o Desenvolvimento Sustentável nos bairros Paquetá e V. Nova, sob a coordenação do Departamento da Zona Centro.
- 2.10.4 Participação na Comissão responsável pela elaboração do Plano Municipal de Habitação.
- 3**
ÁREA SOCIAL
- 3.1 **PROJETO VILA ALEMOA (3ª ETAPA-NÚCLEO VI)**
- 3.1.1 Atendimento interdisciplinar, envolvendo diferentes Secretarias municipais, para 160 famílias vitimadas por um incêndio em dezembro/2006, implicando inclusive na construção de 30 alojamentos pela COHAB-Santista e na recuperação de perdas parciais em 42 imóveis do trecho afetado.
- 3.2 **PROJETOS DE ATUAÇÃO – ESTÁGIO EM SERVIÇO SOCIAL**
- 3.2.1 Mediante convênio com a UNISANTOS – Curso de Serviço Social, a COHAB Santista mantém aberto o campo de estágio há mais de 15 anos. A exigência de um Plano de Estágio que seja consenso entre a empresa, a universidade e o aluno oferece uma diretriz séria para o aprendizado profissional e imprimir compromisso à trajetória do estagiário, sob supervisão dos técnicos sociais da Cia.
- 3.2.2 Em 2007, destacou-se a experiência no projeto de pesquisa “Trabalhar em rede” que teve como perspectiva a ampliação do olhar sob diversas políticas públicas, e traçar um panorama de como se dá o trabalho em rede no município de Santos, se ele de fato existe, e como os profissionais nele envolvidos tem se preparado para essa prática.
- 3.3 **Levantamento sócio-econômico de famílias moradoras nos Cortiços**
- 3.3.1 Participação no PAC (Programa de Atuação em Cortiços – Governo do Estado de São Paulo), na fase de levantamento cadastral das famílias moradoras nos cortiços do Centro de Santos, em parceria com a Secretaria de Planejamento (SEPLAN) e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU).
- 3.4 **Comissão de Urbanização e Legalização das Zonas Especiais de Interesse Social – Zeis I (COMUL)**
- 3.4.1 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 2007 três favelas elegeram os seus representantes na Vila Alemoa, Dique da Vila Gilda e Vila Santa Casa, além de um grupo de trabalho no Jardim Butantã.
- 3.5 **Organização da VI Conferência Municipal de Habitação**
- 3.5.1 A Equipe Social desta empresa assumiu a responsabilidade pela organização do evento e impulsionou toda a logística que a envolveu – divulgação, contatos, alimentação, mídia, pré-conferências, credenciamento, decoração, informática, exposição de fotos, recepção, alimentação, providências quanto ao local, limpeza e a realização da Conferência em si, um trabalho que reduziu consideravelmente os gastos para a Cia.
- 3.6 **Unidade de Preservação Ambiental (UPA) – Ruínas Engenho São Jorge dos Erasmos**
- 3.6.1 Participação no grupo de encaminhamento para instalação da Unidade Preservação de Ambiental - UPA, através de tratativas relacionadas às medidas preventivas de segurança das Ruínas Engenho São Jorge dos Erasmos, desocupação da área, instalação e posterior elaboração de plano de manejo e manutenção do parque.
- 3.7 **IAU – Instituto de Agentes Urbano**
- 3.7.1 Parceria entre a COHAB-Santista e a referida Ong para implementação no Dique da Vila Gilda do Projeto “Obras da Sobras”. Em 2007 foram realizadas reuniões com a comunidade local e pesquisa de campo para definir a abrangência do projeto piloto que beneficiará cerca de 40 famílias com melhorias nas condições de habitabilidade.
- 3.8 **Elaboração dos Planos de Trabalho – PAC**
- 3.8.1 A equipe dedicou-se à elaboração de três planos de trabalho social – Dique da Vila Gilda, Alemoa e Favelas da Zona Noroeste (abrange Jd. São Manoel, Butantã e Vila dos Criadores). Os Projetos Prioritários de Investimentos – PPI’s tratam da inclusão dessas áreas no PAC Programa de Aceleração do Crescimento/Governo Federal, cujos recursos serão fundamentais para transformar a realidade sócio-ambiental de aproximadamente 3.000 famílias.
- 3.9 **Atualização do banco de dados – favelas e acervo do CM**
- 3.9.1 Em 2007 a base de dados sócio-econômicos das favelas e todo o acervo do CMH obteve uma evolução com a criação de ferramentas de consulta que otimizam a busca de cadastrados, e modernizou-se com os recursos de georeferenciamento de áreas ocupadas irregularmente que são alvo de pedidos de financiamento.
- 4**
ÁREA ADMINISTRATIVA
- 4.1 Aquisição de relógio de ponto biométrico, com registro de ponto através da digital, visando melhoria nos controles internos e maior agilidade no processamento da frequência do pessoal.
- 4.2 Disponibilização na intranet de informações e serviços de caráter interno para uso dos funcionários da companhia.
- 5**
ÁREA DE INFORMÁTICA
- 5.1 Aumento do sinal de banda larga de 1,2 megabytes para 8,0 megabytes permitindo agilidade no envio, recepção e compartilhamento de informações corporativas.
- 5.2 Aquisição de equipamentos de microcomputador para modernização da estrutura, substituindo tecnologias ultrapassadas e permitindo melhoria nas atividades.
- 5.3 Redução de custos na aquisição, em substituição ao anterior, de pacote de sinal de banda larga com maior velocidade.
- 5.4 Redução de custos com a instituição de e-mails corporativos via provedor gratuito G-Mail.
- 5.5 Aquisição de equipamento de projeção de dados – datashow – permitindo apresentar, de forma profissional, os projetos e atividades desenvolvidos pela Companhia.
- 5.6 Construção da página WEB da 6ª Conferência Municipal de Habitação.
- 5.7 Instituição de mecanismo de cópia de segurança dos arquivos do servidor da mapoteca.
- 5.8 Desenvolvimento e implantação de rotina informatizada de gerenciamento de recibos de cobrança de prestações imobiliárias.
- 6**
ÁREA FINANCEIRA
- 6.1 Acompanhamento do resultado da adesão ao Parcelamento Excepcional disciplinado pela MP nº 303/2006 objetivando o parcelamento de débitos com o INSS em montante de R\$ 5,5 milhões, consumado em 12/2006 com a consolidação dos valores pela inspeção do INSS a partir de 03/2007 e ajustes nos mecanismos de apuração dos valores e suas cominações.
- 6.2 Conclusão dos trabalhos de batimento cadastral nos registros existentes no arquivo da Seguradora resultando em: exclusão de 538 registros; 109 inclusões e 43 alterações, adequando-se assim, o quantitativo de registros entre as bases de dados e conseqüentemente o correto faturamento dos valores dos prêmios do Seguro Habitacional.
- 6.3 Elaboração de estudo econômico, no âmbito de comissão interna multidisciplinar, sobre a necessidade de ajustes nos mecanismos de gestão e remuneração da Companhia enquanto Órgão Operador do Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – FINCOHAP bem como

sobre a necessidade de celebração de convênio de prestação de serviços de gerenciamento da política habitacional no município de Santos, face a relevância dos valores e ações contidos nos contratos de repasses celebrados entre a Prefeitura de Santos e os órgãos de fomento a partir do exercício de 2008.

- 6.4 Habilitação, em meio eletrônico, na Administradora do FCVS, de 119 (cento e dezenove) 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.
- 6.5 Formalização e apresentação à Administradora do FCVS de 42 (quarenta e dois) recursos administrativos, relativos a contratos habilitados naquele Fundo cujas coberturas foram negadas pela Administradora do mesmo por motivos de diversas naturezas.
- 6.6 Formalização e envio de 181 (cento e oitenta e um) 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.
- 6.7 Manutenção da discussão com o Executivo Municipal – processo PMS nº 57852/02-22 – quanto ao oferecimento do FPM em garantia do parcelamento do débito com o Seguro Habitacional, com base na MP 2181/2001, mediante encontro de contas com os créditos decorrentes de indenizações por sinistros a receber.
- 6.8 Formatação e apresentação à Diretoria Executiva e ao Conselho de Administração, em 08/2007, de nova proposta de renegociação dos débitos de prestações de retorno para com o FGTS, ao amparo da Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 353/2000.
- 6.9 Conclusão, em 12/2007, da renegociação dos débitos relativos às operações no FGTS com a Caixa Econômica Federal, com redução de 24,78% - R\$ 28 milhões - no valor da dívida para liquidação com amparo na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 353/2000.
- 6.10 Consolidação e conclusão, em 12/2007, da aquisição da área do empreendimento Tancredo Neves, no município de São Vicente, mediante celebração de contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, para liquidação com créditos no FCVS, com valor de operação sujeito à revisão nos próximos 12 meses.
- 6.11 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 31/12/2007, de 13.795 processos – em 31/12/2006 eram 13.700 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.
- 6.12 Continuidade da implantação do processo de recuperação cadastral dos contratos de mutuários com eventos motivadores da participação do FCVS, objetivando a qualificação no CADMUT e habilitação dos eventos no FCVS, resultando em acréscimo de 5 qualificações e 31 inclusões de contratos em relação à 31/12/2006.
- 6.13 Elaboração e implantação, pela Área Contábil, de página de serviços - intranet - para disponibilização e acesso, via página WEB da Companhia, de informações corporativas relativas às áreas financeira e administrativa.
- 6.14 Gestão orçamentária e financeira dos recursos do Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares – FINCOHAP, em montante de R\$ 9,4 milhões.
- 6.15 Prestação de contas, mediante elaboração de relatório financeiro, do Contrato de Repasse nº 000.469-59/2005 – Habitar Brasil BID-HBB – 2º Desenvolvimento Institucional-DI à Caixa Econômica Federal/Ministério das Cidades.
- 6.16 Prestação de contas ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, mediante elaboração de relatório financeiro, do convênio CDHU x PMS objeto da produção de 260 unidades habitacionais no empreendimento Governador Mário Covas Júnior.
- 7** **ÁREA JURÍDICA**
- 7.1 Regularização registral, com a consequente outorga de escrituras, do Conjunto Residencial Recanto do Forte, em Praia Grande, e dos Conjuntos Vila Santa Rosa e Jardim Itapema, em Guarujá.
- 7.2 Procedência do pedido de extinção do feito na ação movida pela mutuária Maria Lúcia dos Santos, no valor de R\$ 1.350.000,00.
- 7.3 Participação das negociações na formalização de acordo com a CEF.

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

Conselho de Administração
Presidente – Helio Hamilton Vieira Júnior
Ronaldo Alves de Oliveira
Hudson José Marcondes
João Baptista Rodrigues
Luiz Alberto Barreto
Luis Carlos França Guimarães
José Vitor Molina Pinhão