



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

Em Reais

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2012					
ATIVO	31/12/2012	31/12/2011	PASSIVO	31/12/2012	31/12/2011
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa	253.828,64	630.057,27	Fornecedores e Prest. de Serv. (Nota 3.3a)	1.379.070,26	5.077.943,54
Bancos Conta Movimento	8.962,88	2.212,86	Impostos e Contribuições a Recolher (Nota 4.3b)	190.894,70	186.051,43
Adiantamentos	97.380,16	96.043,05	Valores Credores Transitórios (Nota 4.3c)	10.584,54	10.584,54
Prestações a Receber (Nota 4.1a)	2.909.856,85	2.633.810,81	Prêmios de Seguro a Pagar (Nota 4.3d)	8.669,18	8.423,41
(Provisão para Devedores Duvidosos) (N. 4.1a)	(78.052,38)	-			
Valores Realizáveis a Curto Prazo (Nota 4.1b)	108.561,65	99.519,54			
Total do Ativo Circulante	3.300.537,80	3.461.643,53	Total do Passivo Circulante	1.589.218,68	5.283.002,92
NÃO CIRCULANTE			PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Nota 4.4)	33.678.766,71	27.733.095,48
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO					
Projetos (Nota 4.2a)	19.550.893,52	17.017.706,96			
Financiamentos (Nota 4.2b)	11.527.043,70	11.655.508,12			
Bens Imóveis Disp. P/Comercialização (N.4.2c)	484.739,49	478.067,15			
Bens Imóveis Dest. à Locação Social (N.4.2c)	89.605,66	89.605,66			
Depósitos Judiciais (Nota 4.2d)	294.204,94	292.606,70			
Total do Realizável a Longo Prazo	31.946.487,31	29.533.494,59			
UEM Conv. 000.399-66/2004 (Nota 4.2e)	13.176,28	13.176,28			
UEM Conv. 000.469-59/2005 (Nota 4.2e)	2.496,00	2.496,00			
Equipamentos de Informática (Nota 4.2e)	3.898,00	3.898,00			
Mov. Utens. Máq. Equip. Escritório (Nota 4.2e)	1.390,00	1.390,00			
Total do Ativo Não Circulante	31.967.447,59	29.554.454,87			
Total do Ativo	35.267.985,39	33.016.098,40	Total do Passivo	35.267.985,39	33.016.098,40

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
Em 01 de Janeiro de 2011	375.279,63	83.564.911,95	(56.484.820,43)	5.534.426,98	32.989.798,13
Outros Custos com Projetos	-	-	(22.056.609,69)	-	(22.056.609,69)
Conferência Municipal de Habitação	-	-	(6.914,06)	-	(6.914,06)
Convênio CDHU Santos "D" Fase 1	-	-	(1.093,49)	-	(1.093,49)
Custo de Gerenciamento	-	-	(10.971.126,80)	-	(10.971.126,80)
Mão de Obra Direta	-	-	(1.715.122,26)	-	(1.715.122,26)
Transferências – Municipal	-	19.702.463,67	-	-	19.702.463,67
Transferências – Federal	-	7.658.401,48	-	-	7.658.401,48
Superávit/(Déficit) do Exercício	-	-	-	2.133.298,50	2.133.298,50
Em 31 de Dezembro de 2011	375.279,63	110.925.777,10	(91.235.686,73)	7.667.725,48	27.733.095,48
Outros Custos com Projetos	-	-	(8.644.011,57)	-	(8.644.011,57)
Custo de Gerenciamento	-	-	(13.615.320,19)	-	(13.615.320,19)
Mão de Obra Direta	-	-	(1.811.953,93)	-	(1.811.953,93)
Transferências – Municipal	-	24.565.589,03	-	-	24.565.589,03
Transferências – Federal	-	4.214.698,53	-	-	4.214.698,53
Superávit/(Déficit) do Exercício	-	-	-	1.236.669,36	1.236.669,36
Em 31 de Dezembro de 2012	375.279,63	139.706.064,66	(115.306.972,42)	8.904.394,84	33.678.766,71

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Em Reais

DEMONSTRAÇÃO DO SUPERÁVIT OU DÉFICIT		
	31/12/2012	31/12/2011
Receitas Financeiras (Nota 4.5a)	1.097.761,19	1.799.037,90
Receitas de Correção Monetária (Nota 4.5a)	485.623,23	1.548.416,86
TOTAL DAS RECEITAS	1.583.384,42	3.347.454,76
Despesas Financeiras (Nota 4.5b)	42.219,17	28.129,97
Outros Custos – CECAPP	13.787,49	22.587,82
Despesas de Correção Monetária (Nota 4.5a)	201.558,47	1.163.438,09
Encargos Diversos	89.149,93	0,38
TOTAL DAS DESPESAS	346.715,06	1.214.156,26
SUPERÁVIT/(DÉFICIT) DO EXERCÍCIO	1.236.669,36	2.133.298,50

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012
Em R\$**

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – **FINCOHAP** foi criado pela Lei Municipal n.º 810/1991 de 12/12/1991, com nova redação dada pela Lei 1.519/1996, de 25/10/1996 e regulamentado pelo Decreto Municipal n.º 1759/1992, de 30/09/1992, com nova redação dada pelo Decreto Municipal 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 configuradas no orçamento da Prefeitura Municipal de Santos; 2) Receita do pagamento de prestações por parte dos mutuários beneficiados pelos programas desenvolvidos com recursos do Fundo; e 3) Receitas de convênios, acordos e outros ajustes firmados visando atender os objetivos do Fundo.

NOTA 2 – BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

A Administração da Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB, autorizou a conclusão da elaboração das demonstrações financeiras em 04 de março de 2013, as quais foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com a legislação societária e com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas de créditos a receber, estimativas para a determinação da vida útil de ativos e provisões necessárias para passivos contingentes, portanto os resultados efetivos podem ser diferentes destas estimativas e premissas.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC emitiu pronunciamentos relacionados ao processo de convergência contábil internacional, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade, sendo observados pela administração os seguintes pronunciamentos, aplicáveis na elaboração das demonstrações financeiras: CPC 12 – Ajuste a Valor Presente; CPC 24 – Evento Subsequente, CPC nº 25 – Provisões para passivos contingentes e ativos contingentes; CPC 26 – Apresentação das Demonstrações Financeiras, CPC 27 – Ativo Imobilizado; CPC 30 – Receitas; CPC 37 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

NOTA 3 - SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

No exercício de 2012 ocorreu a mudança de prática contábil com a constituição da provisão para devedores duvidosos, com base na Lei 9.430/96, art. 9º ao 14º, incluindo-se na provisão, créditos com atrasos superiores a 24 meses, originários de financiamentos habitacionais concedidos, e que tenham sido alvo de ações judiciais para recuperação. Para o exercício de 2013 a Companhia intensificará medidas de combate a inadimplência com vistas à recuperação dos créditos, devendo alcançar mencionada provisão valores mais representativos em relação à inadimplência financeira registrada neste exercício.

NOTA 4 - SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

- 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 dos mutuários, inclusive prestações vincendas de amortização e juros no exercício de 2013 (R\$ 1.239.631,80) acrescidas, quando incidentes, para os vencimentos até 31/12/2012, da mora incorrida até essa data. Constituição em 2012 de Provisão para Devedores Duvidosos com base na Lei 9.430/96, art. 9º ao 14º, incluindo-se os créditos vencidos a mais de 24 meses e que a Cia ingressou com ações para recuperação desses créditos.
 - b) Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo – Representada por Valores a Receber da Seguradora em decorrência de sinistros reconhecidos para as operações de cobertura contratadas para os financiamentos concedidos com recursos do FINCOHAP.
- 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 o mesmo, como subsídio, o excedente entre o valor investido e o valor financiável. Esta conta é consolidada ao final de cada exercício, apurando-se os valores efetivamente passíveis de transformação em financiamentos em exercícios futuros e transferindo-se o excedente à de Outros Custos/Subsídios Concedidos (R\$ 8.369.313,84 – Montante maior referente a subsídios na comercialização de 76 unidades no Dique da Vila Gilda).
 - b) Financiamentos – Representada pelos saldos dos contratos celebrados com os beneficiários finais, conforme previsto no art. 4º, item VI, do Decreto Municipal nº. 2844/96, segregando-se para o Ativo Circulante o montante de R\$ 1.239.631,80, referente prestações de amortização + juros vincendos em 2013.
 - c) Bens Imóveis Disponíveis para Comercialização e Destinados à Locação Social – 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) e 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 Mób. Utens. Máq. Equipamentos de Escritório - Demonstrado pelo custo de aquisição de bens adquiridos através dos convênios PMS x CEF/MINISTÉRIO DAS CIDADES/HABITAR BRASIL BID/DI-DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL nº 000.399-66/2004 e nº 000.469-59/2005, para equipar a Unidade Executora Municipal – UEM, esta sob a Coordenação de Técnicos do Órgão Gestor do Fundo.
- 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 (R\$ 98.549,82).
- c) Valores Credores Transitórios – Representado por valores de ISS sobre faturas, descontados a maior, a serem compensadas.
- d) Prêmios de Seguros a Pagar – Representada pelos valores dos prêmios de cobertura securitária incluídos nos contratos de financiamentos firmados com os beneficiários finais.
- 4) Patrimônio Líquido – Representado pelo acumulado dos aportes de recursos ao Fundo e reduzidos 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, que no exercício de 2012 correspondeu a R\$ 8,4 milhões.
- 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.
- 5) Demonstração de Superávit ou Déficit do Exercício:
- a) Receitas Financeiras e de Correção Monetária e Despesas 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.
- b) Despesas Financeiras – Referem-se a despesas com tarifas bancárias, parte reembolsável nas cobranças de prestações e multas e mora.

HELIO HAMILTON VIEIRA JÚNIOR
Diretor Presidente

MAURÍCIO QUEIROZ PRADO
Diretor Administrativo, Financeiro e de Habitação

SONIA MARIA LUZ DE ALENCAR
Diretora Técnica

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

Conselho Fiscal
Emerson dos Santos
Horácio Pinheiro
Ricardo Ferreira de Souza Lyra

Conselho de Administração
Presidente – Helio Hamilton Vieira Junior
Agostinho Silvério de Souza Junior
Antonio Carlos Bispo de Almeida
Carolina Vicentini de Barros Corrêa dos Santos
Luiz Alberto Barreto
Milton Aparecido Francisco Junior
Paulo de Toledo Ribeiro