



**Relatório da Diretoria** - Senhores Conselheiros: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, a Diretoria tem a honra de submeter à apreciação de V.S<sup>as</sup>, o Balanço Patrimonial, Demonstrações Financeiras, Parecer do Conselho Fiscal e Parecer da Auditoria Independente, relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2.000, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Durante o exercício de 2.000, a Diretoria, mesmo diante da notória escassez de recursos para a área habitacional, buscou cumprir, na medida do possível, o proposto pela Administração para o citado exercício; cumprimento esse consubstanciado no Relatório de Atividades ao final descrito.

Propugnou, ainda, pela ação direta de caráter eminentemente social junto à população menos assistida economicamente, se não traduzidas por enquanto em números de unidades habitacionais, mas traduzidas em resgate da cidadania pela participação nas discussões com o objetivo de efetivamente transformar em realidade o sonho de obtenção da moradia própria e digna.

Todos os esforços estão sendo envidados no sentido de permitir que a Companhia possa retomar sua condição de adimplência e capacidade econômica, propondo, para isso, acordos para parcelamento de débitos com o INSS e CAIXA/FGTS, o que a permitiria obter créditos nas diversas instâncias governamentais ou órgãos a elas vinculados.

Para tanto, projetos habitacionais continuam sendo enviados às várias esferas de governo e organismos nacionais e internacionais.

Paralelamente às dificuldades relacionadas às empresas deste gênero, o que é de conhecimento geral, outras ainda concorrem para comprometer sua performance.

Citamos como exemplo a impossibilidade legal de manter o horário de jornada reduzida, o que no ano anterior havia significado redução de despesas administrativas na ordem de 26%.

Citamos ainda a edição da Lei Federal n.º 10.150, de 21 de dezembro de 2.000, que permite a anistia integral para aproximadamente 4.500 contratos de financiamentos habitacionais firmados com mutuários finais até 31/12/1987.

Esse procedimento representará redução de até 80% no quantitativo e financeiro de contratos do SFH administrados pela Companhia, com substancial redução de suas receitas, o que demandará a abertura de discussões sobre as perspectivas de viabilidade da Empresa bem como a discussão de alternativas de produção, objetivando atender o proposto em seus Estatutos.

Face aos tópicos anteriores bem como o elevado serviço da dívida com o INSS, Seguradora, Caixa Econômica Federal e Contribuições Trimestrais ao FCVS, apurou no referido exercício Prejuízo Líquido de R\$ 6,3 milhões, quase o dobro do exercício anterior e elevando seu Passivo a Descoberto a R\$ 23,7 milhões.

Montante esse extremamente significativo para ser recuperado somente com as atividades operacionais da Empresa, levando-se em conta os ajustes a que a mesma está sujeita em razão da anistia ao amparo do dispositivo legal já citado.

**Relatório do Conselho de Administração:** - Senhores Acionistas: em cumprimento às disposições estatutárias, submetemos à apreciação de V. Sa., relatório da Diretoria e Demonstrações Financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de Dezembro de 2.000. A) Frederico Guilherme de Moura Karaoglan, Presidente; Eliezer Xavier Prates, José Vitor Molina Pinhão, Luiz Mário Lombardi, Marclio Braghetta Soares, Luis Carlos França Guimarães, Ivan Vieira Amorim.

<b>BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.000</b>					
<b>ATIVO</b>	31/12/2000	31/12/1999	<b>PASSIVO</b>	31/12/2000	31/12/1999
<b>CIRCULANTE</b>	R\$	R\$	<b>CIRCULANTE</b>		R\$
Caixa	11.001,73	12.822,48	Fornecedores e Prestadores de Serviços	559.414,36	512.502,89
Depósitos Bancários à Vista	88.415,60	249.001,53	Impostos e Contribuições a Recolher	6.853.867,81	5.642.038,08
Títulos, Valores Mob. e Depósitos	638,81	578.585,33	Obrigações Relativas a Empregados	5.077,48	10.523,82
Adiantamentos a Funcionários	13.450,76	11.974,54	Obrigações por Empréstimos	20.752.357,56	13.802.569,41
Prestações a Receber	11.741.844,18	10.109.677,05	Recebimentos p/Amortização de Dívidas	15.997,02	15.997,02
FCVS a Receber	3.431.688,24	2.839.429,46	Recebimentos p/Conta de Sinistros	927.675,26	870.453,94
Indenização a Receber da Seguradora	20.689,05	20.689,05	Prêmios de Seguros a Pagar	6.846.323,64	6.184.724,27
Despesas Antecipadas	2.369,08	3.716,58	FCVS a Recolher	5.004.351,00	3.983.324,17
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo	20.635.957,68	17.576.149,94	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo	1.123.902,98	1.089.273,54
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>35.946.055,13</b>	<b>31.402.045,96</b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>42.088.967,11</b>	<b>32.111.407,14</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>			<b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>		
Devedores por Vendas Compromissadas	115.372.381,76	112.328.544,84	Empréstimos na C.E.F. - Fase Retorno	130.436.413,76	125.095.737,67
Bens Imóveis Disp. p/Comercialização	192.661,68	114.385,03	Recursos Originários da Tx de Transferência	29.279,93	23.376,23
Projetos em Fase de Desenvolvimento	2.807.962,35	2.531.930,50	Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo	5.653.703,20	6.433.448,04
Terrenos	861.290,64	861.290,64	<b>Total do Exigível a Longo Prazo</b>	<b>136.119.396,89</b>	<b>131.552.561,94</b>
FCVS a Receber A Longo Prazo	5.147.532,37	4.259.144,18			
Outros Valores Realizáveis a Longo Prazo	28.644,81	174.776,00			
<b>Total do Ativo Realizável a Longo Prazo</b>	<b>124.410.473,61</b>	<b>120.270.071,19</b>	<b>RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS</b>	<b>6.361.927,63</b>	<b>4.503.196,54</b>
<b>PERMANENTE</b>					
Investimentos	33.519,83	33.587,90			
Imobilizado	514.514,37	493.747,56			
<b>Total do Ativo Permanente</b>	<b>548.034,20</b>	<b>527.335,46</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>160.904.562,94</b>	<b>152.199.452,61</b>			
<b>PASSIVO DESCOBERTO</b>					
Capital Social	(1.806.000,00)	(1.806.000,00)			
Reserva de Capital	(726,08)	(726,08)			
Lucros ou Prejuízos Acumulados	25.472.454,77	17.774.439,09			
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>23.665.728,69</b>	<b>15.967.713,01</b>			
<b>ATIVO + PASSIVO DESCOBERTO</b>	<b>184.570.291,63</b>	<b>168.167.165,62</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>184.570.291,63</b>	<b>168.167.165,62</b>

<b>DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>				
	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>RESERVAS DE CAPITAL</b>	<b>PREJUÍZOS ACUMULADOS</b>	<b>TOTAL</b>
<b>HISTÓRICO</b>				
(Valores em R\$)				
Em 01 de janeiro de 1.999	<b>1.806.000,00</b>	<b>726,08</b>	<b>(12.294.644,05)</b>	<b>(10.487.917,97)</b>
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	(1.880.551,00)	(1.880.551,00)
Doações	-	-	-	-
Aumento do Capital em Reservas	-	-	-	-
Prejuízo do Exercício	-	-	(3.599.244,04)	(3.599.244,04)
Em 31 de dezembro de 1.999	<b>1.806.000,00</b>	<b>726,08</b>	<b>(17.774.439,09)</b>	<b>(15.967.713,01)</b>
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	(1.420.574,51)	(1.420.574,51)
Doações	-	-	-	-
Aumento do Capital em Reservas	-	-	-	-
Prejuízo do Exercício	-	-	(6.277.441,17)	(6.277.441,17)
Em 31 de dezembro de 2.000	<b>1.806.000,00</b>	<b>726,08</b>	<b>(25.472.454,77)</b>	<b>(23.665.728,69)</b>

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS		
	31/12/2000	31/12/1999		31/12/2000	31/12/1999
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>					
Receitas Financeiras	6.345.823,24	6.398.488,49	<b>ORIGENS DE RECURSOS</b>		
Receitas de Produção	0,00	40,00	Varição no Resultado de Exercícios Futuros	1.858.731,09	1.292.684,53
Receitas de Comercialização	256.135,10	187.829,27	Aumento do Exigível a Longo Prazo	4.566.834,95	7.061.961,83
Variações Monetárias Ativas	<u>4.115.244,51</u>	<u>8.072.051,88</u>	<b>OUTROS RECURSOS</b>		
Soma das Receitas Operacionais	10.717.202,85	14.658.409,64	Ajuste de Exercícios Anteriores	(1.420.574,51)	(1.880.551,00)
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>			<b>Total das Origens</b>	<b>5.004.991,53</b>	<b>6.474.095,36</b>
Despesas Financeiras	6.716.881,33	6.358.776,19	<b>APLICAÇÕES DE RECURSOS</b>		
Despesas de Comercialização	0,00	0,00	Nas operações sociais – Prejuízo do Exercício	6.277.441,17	3.599.244,04
Despesas na Gestão de Créditos	894.975,74	1.222.679,77	Receitas (desp.) que não afetam o Capital Circulante		
Despesas Tributárias	17.907,03	16.414,84	- Correção Monetária	0,00	0,00
Variações Monetárias Passivas	<u>7.707.163,32</u>	<u>9.559.881,19</u>	- Depreciações	(87.287,14)	(40.440,20)
Somas das Despesas Operacionais	15.336.927,42	17.157.751,99	<b>Sub-total</b>	<b>6.190.154,03</b>	<b>3.558.803,84</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>	<b>(4.619.724,57)</b>	<b>(2.499.342,35)</b>	No Realizável a Longo Prazo	4.140.402,42	8.383.129,52
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS</b>			No Ativo Imobilizado	107.985,88	19.635,63
Despesas de Pessoal	2.074.624,10	1.861.170,24	<b>Total das Aplicações</b>	<b>10.438.542,33</b>	<b>11.961.568,99</b>
Encargos Sociais	697.706,77	773.967,43	<b>Aumento (redução) do Capital Circulante</b>	<b>(5.433.550,80)</b>	<b>(5.487.473,63)</b>
Serviços de Terceiros	517.158,95	367.318,99	<b>DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE</b>		
Despesas com Materiais	88.951,26	49.460,41	<b>ATIVO CIRCULANTE</b>		
Encargos Diversos	<u>115.655,41</u>	<u>76.559,41</u>	-No Fim do Exercício	35.946.055,13	31.402.045,96
Soma das Despesas Administrativas	3.494.096,49	3.128.476,48	-No Início do Exercício	31.402.045,96	25.106.468,47
<b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>(8.113.821,06)</b>	<b>(5.627.818,83)</b>	<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>4.544.009,17</b>	<b>6.295.577,49</b>
<b>RECEITAS (DESPESAS) NÃO OPERACIONAIS</b>	<b>1.836.379,89</b>	<b>2.028.574,79</b>	<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>		
<b>RESULTADO DA CORREÇÃO MONETÁRIA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-No Fim do Exercício	42.088.967,11	32.111.407,14
<b>LUCRO/PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(6.277.441,17)</b>	<b>(3.599.244,04)</b>	-No Início do Exercício	32.111.407,14	20.328.356,02
Lucro/Prejuízo por ação	(0,80)	(0,46)	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>9.977.559,97</b>	<b>11.783.051,12</b>
			<b>Aumento (redução) do Capital Circulante</b>	<b>(5.433.550,80)</b>	<b>(5.487.473,63)</b>

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.000

### NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

Sociedade de economia mista que tem por objetivo principal a construção de habitações populares de baixo custo visando o atendimento às famílias de baixa renda, promover a recuperação ou erradicação de aglomerados de sub-habitações, promover o atendimento sócio-econômico às famílias residentes em áreas de risco, realizar pesquisas e estudos que permitam recuperar áreas de risco. realizar pesquisas e estudos que permitam recuperar áreas degradadas e assessorar tecnicamente a promoção de programas e projetos de natureza habitacional e afins, tendo como fonte de financiamento recursos municipais, estaduais e federais.

### NOTA 2 - SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

- a)Elaboração das demonstrações financeiras em consonância com a Lei 6.404/76;
- 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 - valores a receber dos mutuários, inclusive prestações vincendas no exercício de 2.001 (R\$ 4.299.967,56 - de amortização e juros), acrescido de mora incorrida até 31/12/2.000;
- d)FCVS a Receber e FCVS a Receber a Longo Prazo - valores a receber do FCVS, no prazo de 60 a 120 meses, em função das quitações e término de contratos dos mutuários, segregando-se o montante de R\$ 3.431.688,24, para o Ativo Circulante, referente vencimentos de 2.000;
- e)Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo - Representado em maior montante por valores a receber do FINCOHAP (Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares) importando em R\$ 13.520.908,01, acumulado em valores históricos até 31/12/2000, referente custeio administrativo de responsabilidade do referido Fundo e suportado pelo agente do SFH; e R\$ 6.870.667,94 correspondentes a valores a receber da seguradora a título de indenizações de sinistros no âmbito do SFH;
- f)Devedores por Vendas Compromissadas referem-se a financiamentos concedidos a mutuários finais, com recursos do FGTS, repassados através da C.E.F. , corrigidos monetariamente pelos índices da caderneta de poupança, com solvência pelo prazo médio de 111 meses, segregando-se para o Ativo Circulante o montante de R\$ 4.299.967,56, referente prestações (amortizações + juros) vincendas em 2.001;
- g)Projetos em Fase de Desenvolvimento refere-se a desembolso de verbas do FGTS para Infra Estrutura para o Conjunto Residencial Tancredo Neves - Fase III;
- h)Ativo Permanente demonstrado ao 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 – representado em montante maior por INSS e Contribuições Correlatas (R\$ 6.475.723,37), esta tendo variação do exercício de 1.999 para o exercício de 2.000 o valor de R\$ 1.086.365,88 (conforme demonstrativo). O débito segregado na condição de assumido pela PMS deve ser objeto de ajuste patrimonial mediante definição em Assembléia de Acionistas.

INSS – Saldo em 31/12/1999	5.389.357,49
INSS – Saldo em 31/12/2000	6.475.723,37
Variação	

<b>Composição do Débito ao INSS</b>	
INSS e Contribuições Correlatas	74.507,02
INSS - Parcelamento n.º 55.633.202-4	1.785.297,92
INSS - Parte Empregado	7.379,00
INSS – Parcelamento n.º 60.053.606-8 – 07/2.000 a 11/2.000	242.210,84
INSS – TDFA – PMS – Lei Municipal n.º 1835, de 27/12/1999	4.366.328,59
<b>Total</b>	

k) Obrigações de Empréstimos - compreende: prestações de Retorno a C.E.F. vencidas em 2.001 (R\$ 3.085.165,44); prestações de Retorno a C.E.F. vencidas em 1.997, 1.998, 1.999 e 2.000 (R\$ 12.155.593,11), acrescidas de mora e atualização monetária (R\$ 5.511.599,01); A variação em relação ao exercício de 1.999 no montante de R\$ 6.949.788,15 refere-se a inclusão do encargos vencidos no exercício de 2.000 e a recomposição por parte da Caixa Econômica Federal do encargo do empréstimo do C.R. Humaitá, que vinha sendo cobrado a menor desde 1.991. Sendo que este fato teve relevância fundamental no prejuízo do exercício pelos impactos decorrentes de incorporação de saldo de empréstimos e aumento do encargo mensal;

	Encargo	At. Monet e Mora	Provisão	Saldo
Posição em 31/12/1.999	8.467.632,32	2.720.441,05	2.614.496,04	<b>13.802.569,41</b>
Incorporação de diferenças de Encargos até 31/12/1.999	967.420,80	367.221,02	0	1.334.641,82
Movimento do Exercício de 2.000	2.720.539,99	2.423.936,94	470.669,40	5.615.146,33
Saldo Final em 31/12/2.000				

l) Recebimentos por Amortização de Dívidas - recebimento de parcelas de acordos com mutuários devedores a serem convertidas em prestações pagas;

m) Recebimentos por Conta de Sinistros representado por amortizações extraordinárias, liquidações antecipadas e por sinistros, a repassar à C.E.F.;

n) Prêmios de Seguros a Pagar refere-se a prêmios mensais de seguro dos mutuários a repassar à seguradora;

o) FCVS a Recolher representado no seu maior montante pela Contribuição Trimestral instituída pelo DL 2.164/84, DL 2.406/88 e MP 1.635/97-18, calculada a taxa de 0,1% sobre os saldos devedores trimestrais de financiamentos, correspondente ao período de 1984 a 1999; Referido débito deverá ser ajustado, para menor, em decorrência do disposto na Resolução 111/2001, do CCFCVS, que prevê redução da alíquota de 0,1% para 0,025% retroativa a Set/1996, bem como pela redução dos encargos moratórios incidentes sobre dita contribuição, cujo ajuste deverá representar significativa redução do débito e conseqüente impacto na questão patrimonial e tributária.

p) Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo representado o maior montante por atualizações monetárias a apropriar a partir do exercício de 2.001 (R\$ 779.754,72), e por provisão de férias e encargos incidentes (INSS e FGTS) no montante de R\$ 305.712,27;

q) Empréstimos junto à C.E.F. - Fase Carência e Fase Retorno: referem-se a empréstimos obtidos junto ao FGTS para execução de projetos habitacionais, corrigidos monetariamente pelos índices da caderneta de poupança, com solvência pelo prazo médio de 111 meses, segregando-se para o Passivo Circulante o montante de R\$ 3.085.165,44, referente retornos vencidos em 2.001;

r) Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo representado em montante maior para atualizações monetárias de Devedores Por Vendas Compromissadas a apropriar em exercícios futuros;

s) Resultado de Exercícios Futuros - Representado pela apropriação de juros contratuais das prestações dos mutuários, a serem alocados a receita, quando do seu efetivo recebimento;

t) Receitas (Despesas) Não Operacionais, refere-se em montante maior ao custeio administrativo de responsabilidade do Fincohap no montante de R\$ 1.833.265,89 ; e

u) Ajustes de Exercícios Anteriores - Representado pelo valor de R\$ 1.420.574,51 cujo montante maior refere-se a ajustes relativos a conta de empréstimo do C. R. Humaitá que foi depurada pela Caixa Econômica Federal desde 1991 até a presente data impactando em ajustes de correção monetária, encargos a pagar e incorporação de saldo por diferença de prestações cobradas a menor;

### **NOTA 3 - CAPITAL SOCIAL**

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

### **NOTA 4 – EVENTO RELEVANTE**

Com a edição da Lei 10.150, de 21/12/2000, que prevê anistia de 100% nos saldos devedores de financiamentos habitacionais firmados até 31/12/87, com cobertura do FCVS, o ativo representado pela conta “Devedores por Vendas Compromissadas” poderá ser reduzido em até 80%, com impacto equivalente no passivo representado pela conta “Empréstimos na CAIXA – Fase Retorno”, com considerável impacto nas atividades normais da Empresa a partir do exercício de 2.001.

FREDERICO GUILHERME DE MOURA KARAOGLAN  
Diretor Presidente

CLÁUDIO ESTEVAM CAVALLINI  
Diretor Administrativo e Financeiro

ALZIRA RANIERI  
Técnica de Contabilidade  
C.R.C. 1SP073.726/0-8

### **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, findos em 31 de dezembro de 2000 e 1999 e as respectivas demonstrações do resultado, das origens e aplicações de recursos e das mutações patrimoniais, elaboradas sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da entidade; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgadas e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da entidade, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo primeiro, lidas em conjunto com as Notas Explicativas, refletem 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 2000 e 1999 e o resultado de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2000 e 1999, de acordo com Práticas Contábeis emanadas da Legislação Societária Brasileira.
4. Conforme mencionado nas Notas Explicativas NOTA 2 - e, j, o e NOTA 4, a COHAB possui créditos à receber por conta de custeio administrativo de responsabilidade do FINCOHAP (Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular) na ordem de R\$ 13,6 milhões, créditos esses cuja liquidez vincula-se estritamente à capacidade de geração de recursos pelo Fundo; Débitos junto ao I.N.S.S. inclusive os valores assumidos pela P.M.S. instituído pela Lei Municipal n.º 1.835 de 27/12/1999 da ordem de R\$ 4,3 milhões, passíveis de liquidação e/ou renegociação; considerando ainda a expectativa da administração quando aos efeitos da aplicação da Lei 10.150, de 21/12/2000, reduzindo em aproximadamente 80% das contas Ativas e Passivas representativas dos respectivos financiamentos habitacionais, cuja administração prevê um considerável impacto nas atividades normais da empresa a partir do exercício de 2001 e conforme as demonstrações contábeis os passivos exigíveis apresentam-se R\$ 23,7 milhões a maior se comparados aos Ativos da companhia, a continuidade normal das operações está vinculada à liquidez de sua carteira de mutuários bem como na administração do prazo de liquidação dos seus passivos e no sucesso de aprovação de novos projetos e créditos para execução dos mesmos.

**APPLY AUDITORES ASSOCIADOS S/C**  
**CRC n.º 2SP012572/O-0**  
**CVM n.º 285-2-AD/CVM n.º. 107 de 23/12/1980**

ALSINO DE SOUZA  
Contador CRC n.º 1SP061216/O-1  
Sócio Diretor – Responsável CVM

RUVENS MASSARU AKAMATU  
Contador CRC n.º 1SP049623/O-7  
Sócio

**RELATÓRIO DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL**

**1. SITUAÇÃO PATRIMONIAL**

**1.1. RESULTADO DO EXERCÍCIO**

**1.1.1. RECEITAS OPERACIONAIS**

Verificou-se redução de 26,9% (R\$ 14,6 milhões em 1.999 e R\$ 10,7 milhões em 2.000), decorrentes, em grau maior, da redução das Variações Monetárias Ativas.

**1.1.2. DESPESAS OPERACIONAIS**

Verificou-se redução de 10,5 % (R\$ 17,1 milhões em 1.999 e R\$ 15,3 milhões em 2.000), decorrentes, em grau maior, da redução das Despesas Financeiras (Variações Monetárias Passivas) e na Gestão de Créditos(FCVS Trimestral e encargos).

A referida contribuição, em função do disposto na Resolução 111/2001, do CCFCVS, conforme letra o das Notas Explicativas, sofrerá significativa redução do débito e conseqüente impacto na questão patrimonial e tributária no exercício de 2.001

**1.1.3. RECEITA OPERACIONAL BRUTA**

Em função do exposto nos itens 1.1.1 e 1.1.2, em grau maior, apurou-se Receita Operacional Bruta negativa de R\$ 4,6 milhões, em comparação com R\$ 2,5 milhões em 1.999.

**1.1.4. DESPESAS ADMINISTRATIVAS**

Aumento de 11,7% (R\$ 3,1 milhões em 1.999 e R\$ 3,5 milhões em 2.000, com custeio médio mensal de R\$ 260.706,00 em 1.999 e R\$ 291.174,71 em 2.000, decorrentes do retorno ao horário de jornada de trabalho normal com respectivo aumento proporcional da remuneração.

**1.1.5. PREJUÍZO DO EXERCÍCIO**

Apurou a Companhia prejuízo de R\$ 6,3 milhões, originário dos seguintes fatores em grau maior:

1.1.5.1. Diferença entre a Variação Monetária Ativa e Passiva no montante de R\$ 3,6 milhões decorrentes do exposto nas rubricas Receitas e Despesas Operacionais, diferença essa que deverá ser sanada quando da resolução da pendência de prêmios e indenizações à Seguradora com reflexos imediatos na conta de empréstimos na CEF, de onde deriva a variação monetária passiva;

1.1.5.2. Aumento das despesas financeiras em montante de R\$ 0,4 milhão;

1.1.5.3. Contribuição Trimestral ao FCVS em montante de R\$ 0,9 milhão;

1.1.5.4. Despesas Administrativas em montante de R\$ 3,4

1.1.5.5. Receita Não Operacional em montante de R\$ 1,8 representando redução de R\$ 0,2 milhão em relação ao exercício de 1.999.

**1.2. SITUAÇÃO DE SOLVÊNCIA**

1.2.1. Quanto a Liquidez Corrente dispõe a Companhia de R\$ 0,85 para cada R\$ 1,00 de compromisso, gravando a situação de solvência quando comparada com 1.999.

1.2.2. Quanto a Solvência Geral dispõe a Companhia R\$ 0,87 para cada R\$ 1,00 de compromisso, agravando a situação de solvência quando comparada com 1.999.

**PRINCIPAIS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2.000**

**I. ÁREA ADMINISTRATIVA, FINANCEIRA, JURÍDICA E INFORMÁTICA**

- Definição de procedimentos quanto ao aperfeiçoamento e implantação de novo sistema de Gerenciamento de Processos e Contratos.
- Manutenção e gerenciamento das atividades de rotina junto à Assessoria de Licitações, Gerência Administrativa e Financeira, Informática, Divisão Administrativa, Recursos Humanos, Tesouraria, Contabilidade, Administração de Créditos e de Seguros, abrangendo aspectos institucionais, administrativos, legais, fiscais, contábeis e tributários.
- Realização do distrato de locação do imóvel situado à Praça Iguatemy Martins, em Santos, sublocado à famílias inseridas no Programa de Locação Social, face à sua inviabilidade econômica.
- Manutenção das atividades referentes à regularização fundiária dos empreendimentos construídos e/ou administrados por esta Companhia.
- Manutenção das medidas judiciais de combate à inadimplência, representada por 805 ações de cobrança e 605 notificações.

- Restabelecimento do acompanhamento dos processos junto ao TCESP relativo aos exercícios de 1995, 1996, 1998 e 1999.
- Acompanhamento e defesa nas diversas ações judiciais promovidas contra a Companhia.
- Manutenção, administração e gerenciamento do sistema interno da rede de computadores quanto a criação, mapeamento dos usuários, direitos de acessos, compartilhamento de arquivos e impressoras.
- Suporte, monitoramento e manutenção dos equipamentos de informática e softwares em uso na Companhia.
- Reativação da assinatura do direito de uso do sistema anti-vírus da Network Associates com atualização automática via Internet.
- Implantação do sistema interno de internet baseado em conexão de alta velocidade.
- Criação de endereços eletrônicos individualizados por setores da Companhia.
- Formalização de acordo, via assunção por parte da PMS, para pagamento dos débitos junto à Previdência Social consolidados até 06/2000.
- Propositura de acordo para pagamento à Caixa Econômica Federal, de débitos de prestações de empréstimos habitacionais em atraso, ao amparo da RCCFGTS 338/2000, com o oferecimento de áreas aptas à elaboração de projetos habitacionais bem como de títulos do FCVS já homologados junto à Administradora do mesmo.
- Recuperação quantitativa e qualificação econômica de ativos junto ao FCVS representados por contratos de financiamentos habitacionais com eventos motivadores da participação deste enviados à habilitação.
- Manutenção do processo de requalificação do Cadastro Nacional de Mutuários-CADMUT e habilitação de aproximadamente 500 contratos junto ao FCVS.
- Discussão, através da participação de técnicos em seminários e reuniões com a Associação Brasileira de Cohab's e Caixa Econômica Federal, sobre a aplicação das Medidas Provisórias e Resoluções cujos efeitos atingem diretamente os Agentes Financeiros administradores de créditos originários do SFH, principalmente as que permitem a renegociação de débitos, concessões de descontos nos saldos devedores e redução dos serviços da dívida com o FGTS e FCVS.
- Aplicação dos procedimentos relativos à novação de saldos devedores de financiamentos habitacionais dos mutuários objetivando a redução do valo da prestação mensal, com ação centralizada nos empreendimentos Jardim Castelo II e Jardim Rádio Clube.
- Definição de procedimentos, mediante aprovação do Conselho de Administração, visando o ajuste financeiro das operações de recontração dos financiamentos, objetivando, principalmente, atender o Conjunto Residencial Tancredo Neves II-A .
- Recuperação e unificação geográfica e física dos prontuários dos adquirentes de unidades habitacionais, visando facilitar o acesso, manuseio e consulta ao mesmo.
- Comercialização definitiva de 72 unidades habitacionais e 100 lotes urbanizados.

## II. ÁREA SOCIAL E DE PRODUÇÃO

- Coordenação, pesquisa, atualização de dados sócio-econômicos, tabulação e elaboração de relatórios analíticos para subsidiar o Programa Municipal de "Controle e Congelamento de Favelas", a formulação de pedido de financiamento junto à CEF e a intervenção da SEAC/PMS junto ao grupo de catadores de lixo no Aterro Sanitário da Alemoa.
- Coordenação, pesquisa e elaboração de relatórios analíticos sobre a pré e pós ocupação das unidades habitacionais entregues no Projeto Dique da Vila Gilda e Projeto Alemoa.
- Implantação da Agência Social do Correio no Dique da Vila Gilda, resultado do trabalho de pós ocupação com os moradores daquele Projeto. A iniciativa gerou mais duas unidades – Ilhéu Baixo e Caruara.
- Elaboração de projetos de participação comunitária nos moldes exigidos pela CEF.
- Assessoria na desativação do Projeto Iguatemy Martins – locação social - com orientação e acompanhamento das famílias durante o processo.
- Assessoria e acompanhamento nas demais ações de natureza social nos diversos projetos voltados à habitação popular em curso no âmbito do Município.
- **PROJETO DIQUE**
  - ✓ Construção de 60 casas em Alvenaria Estrutural com financiamento da CEF e contrapartida do FINCOHAP.
  - ✓ Urbanização da Quadra .
  - ✓ Urbanização da Praça Maria Baiana no Jardim Rádio Clube.
  - ✓ Execução de Rede Coletora de Esgoto das Quadras 3 e 4 e Caminho São José ao longo dessas quadras – Recursos da Loteria da Habitação.
  - ✓ Execução da Rede de Abastecimento de Água na Quadra 4.
  - ✓ Assinatura de Convênio (R\$ 430.000,00), através de cadernos com pedido de financiamento elaborado pela Gerência de Obras.
- **PROJETO ALEMOA**
  - ✓ Construção de 12 casas em Estrutura Metálica.
- **PROJETO CANELEIRA I e II**
  - ✓ Construção do Centro Comunitário.
- **PROJETO VILA DOS CRIADORES**
  - ✓ Construção de uma creche.
  - ✓ Construção de 8 alojamentos

- **PROJETO ILHÉU BAIXO**
    - ✓ Construção da Agência do Correio Social.
    - ✓ Construção da Associação de Moradores
  - **C.R. HUMAITÁ**
    - ✓ Execução de Fundações , Estruturas e Coberturas para 14 casas.
- Relatório analítico das ações acima descritas encontra-se à disposição na sede da Companhia.