



**COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA - COHAB-ST**  
**C.N.P.J. 58.158.635/0001-00**

**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 2.001, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Durante o exercício de 2.001, esta Diretoria, consciente do elevado grau de responsabilidade que lhe cabe em razão de que esta Companhia é responsável pela execução da política habitacional do município, buscou manter as atividades relacionadas à necessidade de obtenção de recursos junto aos órgãos federais e estaduais, com o objetivo de permitir a continuidade de antigos projetos e viabilização de novos empreendimentos. Projetos esses cujo andamento estão citados no devido Relatório de Atividades.

Entretanto, é pública e notória a inexistência, em qualquer esfera de governo, de recursos em montante necessário para atender minimamente a demanda existente por habitação. Como exemplo citamos a liberação pelo Governo Federal, no citado exercício, da importância de R\$ 86 mil para continuidade do Projeto Vida Nova no Dique.

Na busca de soluções para a questão habitacional, cabe destacar a formalização do Convênio entre a Prefeitura Municipal de Santos e a Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, através da CDHU, para a viabilização da construção de 260 unidades habitacionais no Projeto Governador Mário Covas Júnior, localizado na entrada da Cidade. Todas as demais ações constantes do Relatório de Atividades foram desenvolvidas com recursos do Orçamento Municipal.

Paralelamente às dificuldades relacionadas às empresas deste gênero, onde todas as operações com recursos do FGTS são deficitárias, o que é de conhecimento geral, outras ainda concorrem para comprometer sua performance.

Citamos por exemplo, que com a edição da Lei Federal n.º 10.150, de 21 de dezembro de 2.000, que permite a anistia integral do saldo devedor de aproximadamente 4.500 (quatro mil e quinhentos) contratos de financiamentos habitacionais firmados com mutuários finais até 31/12/1987, foram anistiados até 31/12/2001, 3.706 (tres mil, setecentos e seis) contratos, representando montante financeiro de R\$ 72,0 milhões, cujo impacto financeiro e patrimonial deverá ocorrer em 2.002, quando do saneamento financeiro, documental, habilitação junto ao FCVS e respectivo encontro de contas entre os ativos junto ao mesmo e passivo junto ao FGTS.

Esse evento representa redução de 82% e 60%, respectivamente, no quantitativo e financeiro de contratos com recursos do FGTS administrados pela Companhia, com substancial redução de suas receitas, o que deve ensejar discussões sobre as perspectivas de viabilidade da Empresa bem como a busca 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 e Mensais ao FCVS, apurou no referido exercício Prejuízo Líquido de R\$ 7,8 milhões, com crescimento de 23,8% em relação ao prejuízo do exercício anterior, elevando seu Passivo a Descoberto à R\$ 31,5 milhões.

Referido montante é 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 2.001. A) Frederico Guilherme de Moura Karaoglan, Presidente; José Vitor Molina Pinhão, Luiz Mário Lombardi, Luis Carlos França Guimarães, Ivan Vieira Amorim, Clermont Silveira Castor Filho e Hudson José Marcondes.

<b>BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.001</b>					
<b>ATIVO</b>	31/12/2001	31/12/2000	<b>PASSIVO</b>	31/12/2001	31/12/2000
<b>CIRCULANTE</b>	R\$	R\$	<b>CIRCULANTE</b>		R\$
Caixa	10.638,30	11.001,73	Fornecedores e Prestadores de Serviços	616.140,91	559.414,36
Depósitos Bancários à Vista	55.535,18	88.415,60	Impostos e Contribuições a Recolher	7.407.410,11	6.853.867,81
Títulos, Valores Mob. e Depósitos	699,98	638,81	Obrigações Relativas a Empregados	5.925,50	5.077,48
Adiantamentos a Funcionários	19.664,35	13.450,76	Obrigações por Empréstimos	27.101.038,82	20.752.357,56
Prestações a Receber	11.236.316,57	11.741.844,18	Recebimentos p/Amortização de Dívidas	15.997,02	15.997,02
FCVS a Receber	3.649.267,94	3.431.688,24	Recebimentos p/Conta de Sinistros	1.006.385,98	927.675,26
Indenização a Receber da Seguradora	20.689,05	20.689,05	Prêmios de Seguros a Pagar	7.214.556,63	6.846.323,64
Despesas Antecipadas	4.587,52	2.369,08	FCVS a Recolher	5.373.506,39	5.004.351,00
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo	19.908.932,45	20.635.957,68	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo	1.218.663,14	1.123.902,98
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>35.946.055,13</b>	<b>35.946.055,13</b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>49.959.624,50</b>	<b>42.088.967,11</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>			<b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>		
Devedores por Vendas Compromissadas	49.222.263,68	115.372.381,76	Empréstimos na C.E.F. – Fase Retorno	136.578.640,08	130.436.413,76
Bens Imóveis Disp. p/Comercialização	162.840,86	192.661,68	Recursos Originários da Tx de Transferência	30.131,13	29.279,93
Projetos em Fase de Desenvolvimento	3.111.115,33	2.807.962,35	Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo	4.873.959,46	5.653.703,20
Terrenos	861.290,64	861.290,64	<b>Total do Exigível a Longo Prazo</b>	<b>141.482.730,67</b>	<b>136.119.396,89</b>
FCVS a Receber A Longo Prazo	78.019.668,24	5.147.532,37			
Outros Valores Realizáveis a Longo Prazo	31.818,48	28.644,81	<b>RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS</b>	<b>6.875.737,47</b>	<b>6.361.927,63</b>
<b>Total do Ativo Realizável a Longo Prazo</b>	<b>124.410.473,61</b>	<b>124.410.473,61</b>			
<b>PERMANENTE</b>					
Investimentos	33.519,83	33.519,83			
Imobilizado	487.807,44	514.514,37			
<b>Total do Ativo Permanente</b>	<b>521.327,27</b>	<b>548.034,20</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>166.836.655,84</b>	<b>160.904.562,94</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	33.288.162,88	25.472.454,77			
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>31.481.436,80</b>	<b>23.665.728,69</b>			
<b>ATIVO + PASSIVO DESCOBERTO</b>	<b>198.318.092,64</b>	<b>184.570.291,63</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>198.318.092,64</b>	<b>184.570.291,63</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 2.000	<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>
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	(51.902,36)	(51.902,36)
Doações	-	-	-	-
Aumento do Capital em Reservas	-	-	-	-
Prejuízo do Exercício	-	-	(7.763.805,75)	(7.763.805,75)
Em 31 de dezembro de 2.001	<b>1.806.000,00</b>	<b>726,08</b>	<b>(33.288.162,88)</b>	<b>(31.481.436,80)</b>

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS		
	31/12/2001	31/12/2000		31/12/2001	31/12/2000
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>					
Receitas Financeiras	3.131.582,35	6.345.823,24	<b>ORIGENS DE RECURSOS</b>		
Receitas de Produção	60,00	0,00	Variação no Resultado de Exercícios Futuros	513.809,84	1.858.731,09
Receitas de Comercialização	583.975,42	256.135,10	Aumento do Exigível a Longo Prazo	5.363.333,78	4.566.834,95
Variações Monetárias Ativas	<u>7.207.399,49</u>	<u>4.115.244,51</u>	<b>OUTROS RECURSOS</b>		
Soma das Receitas Operacionais		10.717.202,85	Ajuste de Exercícios Anteriores	(51.902,36)	(1.420.574,51)
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>			<b>Total das Origens</b>		<b>5.004.991,53</b>
Despesas Financeiras	6.916.069,37	6.716.881,33	<b>APLICAÇÕES DE RECURSOS</b>		
Despesas de Produção	15.113,52	0,00	Nas operações sociais – Prejuízo do Exercício	7.763.805,75	6.277.441,17
Despesas na Gestão de Créditos	0,00	894.975,74	Receitas (desp.) que não afetam o Capital Circulante		
Despesas Tributárias	17.997,48	17.907,03	- Correção Monetária	0,00	0,00
Variações Monetárias Passivas	<u>7.641.064,59</u>	<u>7.707.163,32</u>	- Depreciações	(63.565,37)	(87.287,14)
Somas das Despesas Operacionais		15.336.927,42	<b>Sub-total</b>	<b>7.700.240,38</b>	<b>6.190.154,03</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>	(3.667.227,70)	(4.619.724,57)	No Realizável a Longo Prazo	6.998.523,62	4.140.402,42
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS</b>			No Ativo Imobilizado	36.858,44	107.985,88
Despesas de Pessoal	2.469.994,93	2.074.624,10	<b>Total das Aplicações</b>	<b>14.735.622,44</b>	<b>10.438.542,33</b>
Encargos Sociais	852.299,49	697.706,77	<b>Aumento (redução) do Capital Circulante</b>	<b>(8.910.381,18)</b>	<b>(5.433.550,80)</b>
Serviços de Terceiros	560.158,59	517.158,95	<b>DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE</b>		
Despesas com Materiais	88.699,52	88.951,26	<b>ATIVO CIRCULANTE</b>		
Encargos Diversos	<u>132.713,38</u>	<u>115.655,41</u>	-No Fim do Exercício	34.906.331,34	35.946.055,13
Soma das Despesas Administrativas		3.494.096,49	-No Início do Exercício	35.946.055,13	31.402.045,96
<b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	(7.771.093,61)	(8.113.821,06)	<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>(1.039.723,79)</b>	<b>4.544.009,17</b>
<b>RECEITAS (DESPESAS) NÃO OPERACIONAIS</b>	7.287,86	1.836.379,89	<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>		
<b>RESULTADO DA CORREÇÃO MONETÁRIA</b>	0,00	0,00	-No Fim do Exercício	49.959.624,50	42.088.967,11
<b>LUCRO/PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	(7.763.805,75)	(6.277.441,17)	-No Início do Exercício	42.088.967,11	32.111.407,14
Lucro/Prejuízo por ação	(1,00)	(0,80)	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>7.870.657,39</b>	<b>9.977.559,97</b>
			<b>Aumento (redução) do Capital Circulante</b>	<b>(8.910.381,18)</b>	<b>(5.433.550,80)</b>

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.001

### 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 – Representado por valores a receber dos mutuários, inclusive prestações vincendas no exercício de 2.002 (R\$ 2.470.843,68 - de amortização e juros), acrescido da mora incorrida até 31/12/2.001;

d)FCVS a Receber e FCVS a Receber a Longo Prazo – Representado por valores a receber do FCVS, no prazo de 360 meses, contados a partir de 01/01/1997, atualizados monetariamente até 31/12/2001, em função das liquidações antecipadas e término do prazos de contratos dos mutuários com cobertura do citado Fundo, segregando-se o montante de R\$ 3.649.267,94, para o Ativo Circulante, referente vencimentos de 2.002; o montante de R\$ 78.019.668,24, segregado no Realizável a Longo Prazo, refere-se em seu maior parte (R\$ 72.545.766,32), vide nota 4 letra “a”, a quitações de 100% do saldo devedor de 3.706 contratos amparados pela Lei 10.150/2000, valores esses em processo de habilitação e homologação junto a Administradora do FCVS;

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\$ 12.256.578,66, acumulado em valores históricos até 31/12/2001, referente custeio administrativo de responsabilidade do referido Fundo e suportado pelo agente do SFH; e R\$ 7.362.930,72 correspondentes a valores a receber da seguradora a título de indenizações de sinistros no âmbito do SFH;

f)Devedores por Vendas Compromissadas – Representado pelo saldo credor dos financiamentos concedidos a mutuários finais, com recursos do FGTS, repassados através da CEF, corrigidos monetariamente pelos índices contratualmente previstos, com solvência pelo prazo médio de 99 meses, segregando-se para o Ativo Circulante o montante de R\$ 2.470.843,68, referente prestações (amortizações + juros) vincendas em 2.002;

g)Projetos em Fase de Desenvolvimento – Representado pelo desembolso de verbas do FGTS para realização daa obras de 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\$ 7.078.126,42), esta tendo variação do exercício de 2.000 para o exercício de 2.001 o valor de R\$ 602.403,05 (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	6.475.723,37
INSS – Saldo em 31/12/2000	7.078.126,42
Variação	

<b>Composição do Débito ao INSS</b>	
INSS e Contribuições Correlatas	317.193,89
INSS - Parcelamento n.º 60.129.168-9	53.773,50
INSS - Parte Empregado	9.024,26
INSS – Terceiros	280,50
INSS – TDFA – PMS – Lei Municipal n.º 1835, de 27/12/1999	6.697.854,27
<b>Total</b>	

k)Obrigações de Empréstimos – Representado por: Prestações de retorno ao FGTS/CEF vincendas em 2.002 (R\$ 3.105.801,96); Prestações de retorno ao FGTS/CEF vencidas em 1.997, 1.998, 1.999, 2.000 e 2001 (R\$ 15.180.311,59), acrescidas de mora e atualização monetária (R\$ 8.814.925,27). A variação em relação ao exercício de 2.000 no montante de R\$ 6.949.788,15 refere-se a inclusão do encargos vencidos no exercício de 2.001 e incorporação de mora e atualização monetária dos encargos vencidos;

	Encargo	At. Monet e Mora	Provisão	Saldo
Posição em 31/12/2.000	12.155.593,11	5.511.599,01	3.085.165,44	<b>20.752.357,56</b>
Movimento do Exercício de 2.001	3.024.718,48	3.303.326,26	20.636,52	6.348.681,26
Saldo Final em 31/12/2.001				

l)Recebimentos por Amortização de Dívidas – Representado por 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 ao FGTS/CEF;

n)Prêmios de Seguros a Pagar – Representado por prêmios mensais de seguro dos mutuários a repassar à seguradora;

o) FCVS a Recolher - Representado em maior montante pela Contribuição Trimestral normatizada pelo DL 2.164/84, DL 2.406/88 e MP 1.635/97-18. Dita contribuição era calculada trimestralmente à taxa de 0,025% sobre os saldos devedores de financiamentos, para o período de 4ºTC/1984 ao 3ºTC/1996 e 0,1% para o período de 4ºTC/1996 ao 4ºTC/2000. Em decorrência do disposto na Resolução 111/2001, do CCFCVS a taxa foi reduzida para 0,025% retroativa a 09/1996, bem como redução dos encargos moratórios incidentes sobre dita contribuição; Tal fato obrigou a segregação de atualizações monetárias e encargos apropriados a maior na conta FCVS Trimestral, como demonstrado no quadro abaixo. Este crédito terá significativo impacto na questão tributária quando ocorrer o efetivo encontro de contas entre os débitos e os créditos homologados pela Administradora do FCVS.

FCVS	Saldo Anterior	Ajuste	Movimento	Saldo
Contribuição Trimestral	4.728.816,48	(2.912.851,63)	154.985,09	1.970.949,94
Contribuição Mensal	275.534,52	0,00	214.170,30	489.704,82
FCVS Trimestral – CM e Mora	0,00	0,00	2.912.851,63	2.912.851,63
Totais	,00			

p)Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo - Representado em maior montante por atualizações monetárias a apropriar a partir do exercício de 2.002 (R\$ 779.754,72), e por provisão de férias e encargos incidentes (INSS e FGTS) no montante de R\$ 400.441,86;

q)Empréstimos junto ao FGTS/CEF - Fase Carência e Fase Retorno – Representado por empréstimos obtidos junto ao FGTS para execução de projetos habitacionais, corrigidos monetariamente pelos índices contratualmente previstos, com solvência pelo prazo médio de 99 meses, segregando-se para o Passivo Circulante o montante de R\$ 3.105.801,96, referente 12 meses de prestações de retornos vincendas em 2.002;

r)Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo - Representado em montante maior por 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 – Representado pela alienação de dois veículos, no montante de R\$ 7.287,86; a redução ocorrida nesta rubrica, em relação ao exercício anterior, refere-se a não apropriação, a crédito, do custeio administrativo de responsabilidade do FINCOHAP, em razão do exposto na Nota 4 – Evento Relevante – item b.

u)Ajustes de Exercícios Anteriores - Representado pelo valor de R\$ 51.902,36 cujo montante maior refere-se a ajustes relativos a conta de FCVS a Recolher - Contribuições Mensais, referente incorporação de mora ajustada para taxas devidas;

### **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**

a)Com a edição da Lei 10.150, de 21/12/2000, que anistia em 100% os saldos devedores de financiamentos habitacionais com recursos do FGTS, firmados até 31/12/87, com cobertura do FCVS, o ativo representado pela conta “Devedores por Vendas Compromissadas” sofreu uma redução de R\$ 66.150.118,08 em função da liquidação de 3.706 contratos, gerando créditos a receber do FCVS conforme letra “d”;

b)Em razão da necessidade de se promover o saneamento financeiro da conta Valores a Receber do FINCOHAP, alocada ao grupo Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo – vide item e – no exercício de 2.002 deverá ser realizado o ajuste patrimonial mediante encontro de contas entre dito crédito e o montante de ativos de financiamentos administrados pela Companhia em nome do citado Fundo, adicionado do débito do INSS assumido pela Prefeitura Municipal de Santos. Referido crédito decorre da apuração, desde 1.993, quando da instituição operacional do Fundo, do excedente entre os valores repassados pelo orçamento municipal e os efetivamente desembolsados pela Companhia quando da realização e implantação dos empreendimentos e programas habitacionais sob a responsabilidade desta Companhia, conforme preconizado pela Lei Municipal n.º 810, de 12/12/1991. Isto permitirá a reestruturação contábil e consequente gestão dos recursos do FINCOHAP integrado à contabilidade da Companhia.

FREDERICO GUILHERME DE MOURA  
KARAOGLAN  
Diretor Presidente

CLÁUDIO ESTEVAM CAVALLINI  
Diretor Administrativo e Financeiro

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, findos em 31 de dezembro de 2001 e 2000 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. Conforme o contido nas Notas Explicativas – Nota 2 item d) e Nota 4 item a) – a COHAB-ST e, por força da LEI 10.150 de 21/12/2000, determinou a anistia em 100%, dos saldos devedores de financiamentos habitacionais firmados até 31/12/1987, cobertos pelo F.C.V.S., beneficiando 3.706 mutuários da entidade provocando uma redução imediata em contas do Ativo Realizável a Longo Prazo – “Devedores por Vendas Compromissadas” em relação ao exercício anterior da ordem de R\$ 66,2 milhões de reais, e conseqüentemente elevando a conta do “F.C.V.S. a Receber a Longo Prazo” na mesma proporção que, atualizados até 31/12/2001 se apresenta com o saldo de R\$ 72,5 milhões, o que reduzirá, segundo estudos realizados pela companhia em aproximadamente, 80% as atividades normais da empresa a partir do exercício em curso; Nota 2, item e) e Nota 4 item b) – possui ainda, créditos a receber por conta de custeio administrativo de responsabilidade do FINCOHAP (Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular) na ordem de R\$ 12,3 milhões, créditos esses cuja liquidez vincula-se à capacidade de geração de recursos pelo Fundo; Nota 2, item j) – valor contingente, pendente, tanto na liquidação e/ou negociação dos débitos junto ao I.N.S.S. inclusive os valores assumidos pela P.M.S. instituído pela Lei Municipal nº 1835 de 27/12/1999 da ordem de R\$ 6,7 milhões, quanto da realização desse montante no efetivo reconhecimento desses valores por parte da Prefeitura Municipal de Santos; Nota 2, item o) – o impacto tributário, ora indeterminável, na realização do estorno das atualizações monetárias e encargos da ordem de R\$ 2,9 milhões pela aplicação da Resolução 111/2001, do CCFCVS, que reduziu a alíquota do F.C.V.S Trimestral cujo saldo remanescente inclusos os demais itens relativos às liquidações de saldo do FCVS foram formalizados pela entidade em carta de intenção para encontro de contas junto ao órgão gestor CEF-FCVS .
4. Em nossa opinião, ressalvadas as observações do parágrafo 3º, 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 2001 e 2000 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 2001 e 2000, de acordo com Práticas Contábeis emanadas da Legislação Societária Brasileira.
5. A continuidade normal das operações, considerando o conjunto de observações do parágrafo 3º e o sucesso de aprovação de novos projetos, está vinculada à liquidez de sua carteira de mutuários bem como na administração do prazo de liquidação dos seus passivos, e conforme as demonstrações contábeis, os passivos exigíveis apresentam-se R\$ 31,5 milhões a maior se comparados aos Ativos da companhia.

Santos, 05 de março de 2002.

**APPLY AUDITORES ASSOCIADOS S/C**  
**CRC nº 2SP012572/O-0**

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

**ALSINO DE SOUZA**  
Contador CRC nº 1sp061216/O-1  
Sócio Responsável – CVM

**RUVENS MASSARU AKAMATU**  
Contador CRC nº 1SP049623/O-7  
Sócio Gerente

## 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 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 31/12/2.001.

Baseando-se no Parecer dos Auditores Independentes e nos esclarecimentos da Diretoria, deliberou considerar as referidas demonstrações, complementadas pelas notas explicativas, em condições de serem submetidas a apreciação dos Senhores Acionistas.

**DIMAS FONSECA VEIGA**  
**NELSON MENDES**  
**PEDRO JOSÉ LUIZ COELHO**

Santos, 25 de março de 2.002

### RELATÓRIO DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL

#### 1. SITUAÇÃO PATRIMONIAL

##### 1.1. RESULTADO DO EXERCÍCIO

###### 1.1.1. RECEITAS OPERACIONAIS

Verificou-se aumento de 1,92% (R\$ 10,7 milhões em 2.000 e R\$ 10,9 milhões em 2.001), decorrentes do resultado, para menor, das Receitas Financeiras (R\$ 6,3 milhões em 2000 e R\$ 3,1 milhões em 2001), e para maior, das Variações Monetárias Ativas (R\$ 4,1 milhões em 2000 e R\$ 7,2 milhões em 2001).

###### 1.1.2. DESPESAS OPERACIONAIS

Verificou-se redução de 4,9 % (R\$ 15,3 milhões em 2.000 e R\$ 14,6 milhões em 2.001), decorrentes, em grau maior, da redução das Despesas Financeiras (Variações Monetárias Passivas) e eliminação das despesas com a Gestão de Créditos representadas pela Contribuição Trimestral ao FCVS.

Referida contribuição, em função do disposto na Resolução 111/2001, do CCFCVS, conforme letra "o" das Notas Explicativas, sofreu significativa redução do débito e conseqüente impacto no custo dos encargos financeiros.

###### 1.1.3. RECEITA OPERACIONAL BRUTA

Em função do exposto nos itens 1.1.1 e 1.1.2, em grau maior, apurou-se Resultado Operacional Bruto negativo de R\$ 3,7 milhões, em comparação com R\$ 4,6 milhões em 2.000. Creditamos parte considerável da ROBN aos custos com os serviços da dívida em favor do FGTS/CEF, representando 26% ao ano de crescimento sobre a base de 31/12/2000.

###### 1.1.4. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Aumento de 17,4% (R\$ 3,5 milhões em 2.000 e R\$ 4,1 milhões em 2.001), com custeio médio mensal de R\$ 291.174,71 em 2.000 e R\$ 341.988,80 em 2.001, decorrentes, em parte, do aumento salarial de 8% com conseqüente impacto sobre encargos sociais.

###### 1.1.5. PREJUÍZO DO EXERCÍCIO

Apurou a Companhia prejuízo de R\$ 7,8 milhões, originários dos seguintes fatores em grau maior:

1.1.5.1. Diferença entre Receitas Financeiras e Despesas Financeiras no montante de R\$ 3,7 milhões decorrentes, em maior montante, do custo dos encargos incidentes sobre os débitos em favor do FGTS/CEF, no percentual de 26% ao ano sobre o saldo existente em 31/12/2000, acrescidas dos encargos incidentes sobre os débitos gerados durante o próprio exercício;

1.1.5.2. Custo dos encargos com a Contribuição Trimestral ao FCVS e ao INSS;

1.1.5.3. Despesas Administrativas em montante de R\$ 4,1 milhões.

##### 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.

# RELATÓRIO-RESUMO DAS PRINCIPAIS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2.001

## I - ATIVIDADES NA ÁREA SOCIAL E DE PRODUÇÃO

### ÁREA SOCIAL

- Participação da Equipe Social no Curso de “Gestores Sociais” promovido pela CEF – Gestão e Monitoramento de projetos sociais (Capacitação).
- Elaboração de Projetos de Participação Comunitária para pedidos de financiamento – CEF e BID.
- Atualização de dados cadastrais na Vila Pantanal – 260 famílias e 130 suplentes para definição de público alvo junto à CDHU.
- Colaboração no processo de pré - habilitação – Tratativas com público alvo da 1º Etapa do Projeto Pantanal, para o Convênio que estabelece a parceria com a CDHU a fim de construir 260 apartamentos.
- Pesquisa sócio-econômica nas Áreas da CODESP (Av. Portuária).
- Trabalho de Pós - Ocupação com 60 famílias na Quadra 4 – Dique da Vila Gilda.
- Trabalho de Pós – Ocupação com 21 famílias do Alojamento da Vila Santa Casa.
- Trabalho de Pós – Ocupação na Vila Alemoa (unidades entregues em 2000).
- Assessoria às lideranças comunitárias da Vila Pantanal para apreensão das regras do projeto habitacional.
- Assessoria ao Centro Comunitário Universidade Aberta – Mutirão para construção de uma creche no Caminho São Sebastião.
- Parceria com a Associação Pró – Moradia Ilhéu da Baixada Santista para regularizar situações de inadimplência (Pós – Ocupação Ilhéu Baixo).
- Visita monitorada ao I.R.A. (Instituto de Reciclagem do Adolescente) em São Paulo, para subsidiar projeto de educação ambiental.
- Visita monitorada à União Nacional de Arte em Seda “UNAS” – São Paulo, para subsidiar projeto de geração de renda no Dique.
- Proposta de Educação Ambiental com crianças do Dique (Atividade de Pós – Ocupação).
- Projeto Social com Mulheres da Vila Alemoa.
- Colaboração no processo organizativo da IV Conferência Municipal de Habitação.

### ÁREA DE PRODUÇÃO

- Projeto Dique - Construção de 6 radiers para a execução de 24 casas na quadra 4 no Dique da Vila Gilda como contrapartida (Fincohap) do financiamento com a CEF de R\$ 430.000,00.
- Assinatura de Convênio (R\$ 400.000,00), através de cadernos com pedido de financiamento elaborado pela Gerência de Obras.
- Reconstrução dos corrimões danificados pela corrosão das casas na Quadra A
- Desativação de 46 alojamentos na área do Demutran.
- Humaitá - Execução do fechamento, instalações e acabamento para 14 casas - Fincohap.
- Morro Santa Maria - Execução de radier em parceria com a CSN (Companhia Siderúrgica Nacional), para a montagem de um protótipo de uma casa em aço.
- Projeto Caneleira - Reforma da cozinha do Centro Comunitário Ayrton Senna.
- Projeto Nossa Senhora Aparecida - Acompanhamento da execução do fornecimento de KIT para a cesta básica de materiais da casa n.º 14.
- Areia Branca - Reforma de uma residência na rua Luiz Gomes Cruz.
- SEDE - Construção da sala das telefonistas no 5º andar.
- Alemoa - Desativação parcial do alojamento situado na Marginal Direita da Anchieta e reforma nas instalações elétricas e hidráulicas e pavimentação na parte remanescente do alojamento.
- Santa Casa - Impermeabilização da Cobertura dos prédios da Av. Washington Luiz e R. Comendador Martins.
- Projeto Pelé - Carregamento e remanejamento de aterro para a liberação das quadras para construção.

## II - ATIVIDADES NAS ÁREAS ADMINISTRATIVA, JURÍDICA E FINANCEIRA E DE ATENDIMENTO

- Elaboração e confecção Editais de Licitação nas diversas modalidades.
- Elaboração e confecção de Contratos e Aditivos diversos.
- Elaboração e confecção de Atas de Reunião referentes aos procedimentos licitatórios realizados.
- Publicidade dos diversos Editais e Atos da Comissão de Licitação em órgãos oficiais de imprensa.
- Elaboração e emissão de relatórios para o Tribunal de Contas do Estado.
- Controle de Notas Fiscais e emissão de extratos de saldo dos processos e contratos.
- Pesquisas de preços do mercado.
- Implantação definitiva do novo sistema informatizado de Gerenciamento de Processos e Contratos (GEPROCON).
- Protocolo geral de registro de entrada e saída de correspondências, inclusive com sistemática de controle de entrega para a Agência Franqueada dos Correios.
- Controle de seguro e licenciamento de veículos.
- Controle de assinaturas de revistas e jornais.
- Responsabilidade sobre um fundo fixo de numerário para atender a pequenas despesas diárias.
- Abertura de processos internos, logística, informações e arquivo.
- Recebimento e logística de processos externos.
- Implantação do sistema de acompanhamento da tramitação de processos da Prefeitura Municipal de Santos.
- Supervisão e controle do almoxarifado de materiais de escritório, informática e de copa e limpeza localizada no 6º andar, incluindo compras, entradas e saídas de materiais com controle de estoque mecanizado através do “EQ”.
- *Outros serviços de menor relevância.*
- PESSOAL/JORNADA DE TRABALHO - Em cumprimento a NORMA DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVA - NPA n.º 01/95, confeccionamos mensalmente cartões de ponto eletrônico e fichas de frequência e encaminhamos as respectivas Gerências.
- PESSOAL/BENEFÍCIO - Em cumprimento a NORMA DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVA - NPA N.º 02/95:Substituição de Cargos; Abono de Faltas (SINCOHAB); Vale Refeição na Hora Extra; Auxílio Creche (SINCOHAB); Bolsa de Estudo(SINCOHAB); Ajuda de Custo - Transporte(SINCOHAB); Auxílio a Filhos Excepcionais ou Inválidos (SINCOHAB); Complementação do Auxílio Previdenciário (SINCOHAB); e Auxílio Funeral (SINCOHAB).

- OUTROS BENEFÍCIOS - ACORDO COLETIVO DE TRABALHO 2001/2002 – SINCOHAB: Biênio; Assistência Médica; Vale Refeição; Vale Transporte; Horas Extras: 70%; Descanso Semanal Remunerado – DSR; Adicional Noturno com acréscimo de 40% nas horas compreendidas entre 22:00 h e 05:00 h; Horas Extras Por Convocação; Licenças com Vencimentos; Licença sem Vencimentos; Estabilidade do Trabalhador em Vias de Aposentadoria (36 meses); Aviso Prévio e Férias Proporcionais indenizados independente do tempo de serviço na dispensa imotivada; Adicional de Férias (2/3 incluído 1/3 garantido por lei).
- ACORDO COLETIVO DE TRABALHO 2001/2002 – SINDUSCON - Vale Refeição; Vale Transporte; Cesta Básica; Assistência Médica; Seguro de Vida; Hora Extra: 70% e 100%; Descanso Semanal Remunerado - DSR; Estabilidade do Trabalhador em Vias de Aposentadoria (24 meses); Adicional Noturno c/acrécimo de 40% nas horas compreendidas entre 22:00 h e 05:00 h;
- PAGAMENTOS MENSALIS: - Adiantamento Salarial (40% sobre o salário base já atualizado);
- Férias/ 1ª parcela do 13º salário; Pagamento no último dia útil do mês (funcionários, diretores e estagiários, através de sistemas e folha de pagamento RUBI. Conselhos fiscal, administrativo e patrulheiros através do WORD; Encargos Sociais: INSS, IRRF, FGTS; Outros Encargos: CONTRIBUIÇÕES PARA SINDICATOS, PENSÕES ALIMENTÍCIAS, VALE-TRANSPORTE e VALE-REFEIÇÃO (levantamento, compra e distribuição).
- ROTINAS DE TRABALHO: - Admissão e demissão de funcionários, patrulheiros e estagiários; Atualizações de Carteiros Profissionais e fichas DRT; Controle dos Termos de Compromisso de Estágio; Concursos e Seleções Públicas (participação na Comissão Executiva); Controle da manutenção do relógio de ponto e do suporte da Folha de Pagamento; Cadastro Geral de Admitidos e Demitidos - CAGED para o Ministério do Trabalho;
- Declaração de Contribuições e Tributos Federais - DCTF para a Receita Federal; Atendimento e orientação a funcionários, estagiários, patrulheiros, fornecedores e outros; Arquivo de documentos da área; Elaboração das Portarias de admissão e registro das mesmas em livro próprio; Relação Anual de Informação Social - RAIS; Declaração de Imposto de Renda na Fonte - DIRF; Informe de Rendimentos; Controle das Xerox.
- OBSERVAÇÕES GERAIS: - Levantamento de custos por atraso nos recolhimentos: - INSS - Parcelamento de débitos até abril de 1996 (Processo n.º 0028/93); Valores a recolher referentes ao empregador no período de maio /96 à dezembro/97 e valores do empregado; Acompanhamento dos Fiscais do INSS – desde Janeiro de 1995 à julho de 2001.
- FGTS - Recolhimentos em atraso de maio/96 à dezembro/96, dos empregados, solicitados pelos funcionários.
- Levantamento dos débitos do período mencionado acima, para defesa da ASJUR no Processo existente contra a COHAB – SANTISTA.
- *IRRF - Entrega trimestral da Declaração de Contribuições e Tributos Federais - DCTF referente aos anos de 1999 (4º trimestre) e de 2000 (do 1º ao 3º trimestre);*
- Registro dos engenheiros empregados desta Companhia, junto ao Conselho Regional dos Engenheiros e Arquitetos;
- Manutenção dos contratos de locação das famílias removidas dos imóveis que sofreram rebaixamento no Conjunto Habitacional Humaitá;
- Elaboração de contratos de comodato;
- Atendimento a mutuários referente à lei federal 10.150 de 21 de dezembro de 2000, que dispõe sobre a novação de dívidas e responsabilidades do FCVS junto às instituições financiadoras, relativas a saldos devedores remanescentes da liquidação de contratos de financiamento habitacional, firmados com mutuários finais do SFH;
- Cobrança de prestações em atraso;
- Serviços referentes a regularização fundiária das seguintes áreas/empreendimentos: Jardim Rádio Clube, Conjunto Residencial Recanto do Forte, Tancredo Neves e Conjunto Humaitá;
- Medidas judiciais de combate à inadimplência no ano de 2001: 463 ações em andamento;
- Defesa da Companhia em 78 (setenta e oito) procedimentos trabalhistas;
- Outras medidas judiciais: - Em fase recursal – processo n.º 1999.61.04.005349 – 4ª vara federal de Santos – caixa Econômica federal x COHAB-ST, referente a execução por quantia certa; Processo extinto – liquidação de débito pendente da ação de execução promovida pela Fazenda Nacional, perante a 3ª vara da justiça federal, autuadas n.º 97.0205370-6, 97.0205371-4 e 97.0205375-7;
- Acompanhamento de procedimentos judiciais patrocinados por profissionais contratados, em tramitação perante os juízos de 2ª instância;
- Acompanhamento em 1ª e 2ª instâncias de todos os procedimentos judiciais envolvendo esta Companhia;
- Acompanhamento de Boletins de Ocorrência, promovidos perante autoridade policial;
- Contestação – Ação promovida pelo Condomínio “Vila Esperança II”;
- Regularização Fundiária - “Vila Santa Casa”;
- Renovação de Contratos - “Vila Santa Casa”
- Ação de Rescisão Contratual c/c indenização por danos materiais – Cohab-ST X Petra Engenharia Ltda. (Vila Santa Casa);
- Acompanhamento do caso “Star Fire” – “Vila Santa Casa”;
- Regularização das cobranças do I.P.T.U – “Vila Santa Casa”;
- (área adquirida da Irmandade Stª Casa), na Prefeitura Municipal de Santos;
- Regularização Fundiária – “Vila Pelé” 2ª fase;
- Regularização Fundiária – Conjunto Habitacional Governador “Mário Covas Júnior”;
- Regularização Fundiária do Projeto Habitacional “Vila Alemoa”;
- Regularização Fundiária na Área do “Estradão”;
- Acompanhamento junto a Prefeitura Municipal de Santos, da desapropriação para fins sociais da Área localizada no Morro de Santa Maria;
- Pareceres em Processos Administrativos da Prefeitura Municipal de Santos, relacionados com o os projetos habitacionais sob a responsabilidade da Cohab-ST;
- Acompanhamento da Ação Civil Pública n.º 16.634/96 – 1ª Vara Fazenda Pública de Santos, com posterior devolução à P.M.S. da área no entorno do Outeiro de Stª Catarina;
- Acompanhamento Ação Trabalhista - Dácio Antônio Nascimento e outros x Cohab-ST. – Proc. 0042156/97 – 4ª J.C.J;
- Acompanhamento perante o S.P.U. das áreas que serão cedidas por aforamento para implantação de Conjunto Habitacional – (Áreas da Codesp);
- Assessoria Jurídica perante ao Graprohab na aprovação do Projeto de urbanização da favela do Dique da “Vila Gilda”;



