



Relatório da Diretoria - Senhores Conselheiros: Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, a Diretoria tem a honra de submeter à apreciação de V.Sª., o Balanço Patrimonial, Demonstrações Financeiras, Parecer do Conselho Fiscal e Parecer da Auditoria Independente, relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2.002, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Durante o exercício de 2.002, a Diretoria, consciente do elevado grau de dificuldade por que passa a questão habitacional regional e no País, não mediu esforços na busca de recursos junto aos organismos formuladores da política habitacional no âmbito estadual e federal e detentores de recursos destinados a esse fim, com o objetivo de permitir o atendimento a demanda por habitação popular no município de Santos e Região.

Entretanto, é de conhecimento público a escassez, em qualquer esfera de governo, de recursos em montante necessário para atender minimamente a demanda existente. Na busca de soluções para a questão habitacional, cabe destacar o início da execução do Convênio firmado 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, o qual, em detalhes, consta no Relatório de Atividades.

Cite-se ainda a liberação de recursos para a execução de 152 unidades habitacionais no Projeto Vida Nova no Dique, através do Programa Morar Melhor, do Governo Federal, gerido pela Caixa Econômica Federal.

Ambas as ações operadas com contrapartida financeira do orçamento municipal, através do Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares - FINCOHAP.

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, a edição da Lei Federal n.º 10.150, de 21 de dezembro de 2.000, que permitiu 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.

Esse evento representou redução de 82% e 65%, respectivamente, no quantitativo e financeiro de contratos com recursos do FGTS administrados pela Companhia, com substancial redução de suas receitas.

Conforme preconizado pela RCCFGTS n.º 353/2000, referidas anistias devem ser habilitadas no Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, objetivando a redução do compromisso mensal com retorno dos empréstimos ao FGTS/CAIXA e posterior encontro de contas com a dívida vincenda junto ao mesmo.

Entretanto, dito processo é extremamente moroso, dada as dificuldades na formalização dos processos de habilitação em razão de os contratos serem antigos, bem como a posterior análise dos mesmos por parte da Administradora do FCVS, no caso a CAIXA, comprometendo o equilíbrio financeiro entre o valor da emissão mensal das prestações junto aos mutuários e do retorno ao FGTS.

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 a Companhia no referido exercício Prejuízo Líquido de R\$ 13,8 milhões, com crescimento de 43,8% em relação ao prejuízo do exercício anterior, elevando seu Passivo a Descoberto à R\$ 45,3 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 2.002. 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, Hudson José Marcondes.

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.002

ATIVO	31/12/2002	31/12/2001	PASSIVO	31/12/2002	31/12/2001
CIRCULANTE	R\$	R\$	CIRCULANTE	R\$	R\$
Caixa	5.152,96	10.638,30	Fornecedores e Prestadores de Serviços	671.123,92	616.140,91
Depósitos Bancários à Vista	50.150,45	55.535,18	Impostos e Contribuições a Recolher	11.947.935,27	7.407.410,11
Títulos, Valores Mob. e Depósitos	699,98	699,98	Obrigações Relativas a Empregados	5.268,00	5.925,50
Adiantamentos a Funcionários	24.332,80	19.664,35	Obrigações por Empréstimos	34.703.528,66	27.101.038,82
Prestações a Receber	12.277.005,88	11.236.316,57	Recebimentos p/Amortização de Dívidas	15.997,02	15.997,02
FCVS a Receber	3.812.153,10	3.649.267,94	Recebimentos p/Conta de Sinistros	1.095.263,61	1.006.385,98
Indenização a Receber da Seguradora	20.689,05	20.689,05	Prêmios de Seguros a Pagar	7.243.707,23	7.214.556,63
Despesas Antecipadas	1.856,74	4.587,52	FCVS a Recolher	5.673.707,29	5.373.506,39
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo	20.480.045,69	19.908.932,45	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo	1.205.058,16	1.218.663,14
Total do Ativo Circulante			Total do Passivo Circulante		49.959.624,50
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO			EXIGÍVEL A LONGO PRAZO		
Devedores por Vendas Compromissadas	31.859.900,17	49.222.263,68	Empréstimos na C.E.F. - Fase Retorno	144.160.573,18	136.578.640,08
Bens Imóveis Disp. p/Comercialização	204.477,67	162.840,86	Recursos Originários da Tx de Transferência	30.225,01	30.131,13
Projetos em Fase de Desenvolvimento	3.465.458,24	3.111.115,33	Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo	4.094.218,55	4.873.959,46
Terrenos	861.290,64	861.290,64	Total do Exigível a Longo Prazo		141.482.730,67
FCVS a Receber A Longo Prazo	98.858.263,32	78.019.668,24			
Outros Valores Realizáveis a Longo Prazo	78.550,80	31.818,48			
Total do Ativo Realizável a Longo Prazo			RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS	6.848.469,65	6.875.737,47
PERMANENTE					
Investimentos	33.519,83	33.519,83			
Imobilizado	397.120,19	487.807,44			
Total do Ativo Permanente					
TOTAL DO ATIVO	172.430.667,51	166.836.655,84			
PASSIVO DESCOBERTO					
Capital Social	(1.806.000,00)	(1.806.000,00)			
Reserva de Capital	(726,08)	(726,08)			
Lucros ou Prejuízos Acumulados	47.071.134,12	33.288.162,88			
Total do Patrimônio Líquido	45.264.408,04	31.481.436,80			
ATIVO + PASSIVO DESCOBERTO	217.695.075,55	198.318.092,64	TOTAL DO PASSIVO	217.695.075,55	198.318.092,64

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS DE CAPITAL	PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL
HISTÓRICO				
(Valores em R\$)				
Em 01 de janeiro de 2.001	1.806.000,00	726,08	(25.472.454,77)	(23.665.728,69)
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	1.806.000,00	726,08	(33.288.162,88)	(31.481.436,80)
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	5.776,64	-
Doações	-	-	-	-
Aumento do Capital em Reservas	-	-	-	-
Prejuízo do Exercício	-	-	(13.788.747,88)	(13.788.747,88)
Em 31 de dezembro de 2.002	1.806.000,00	726,08	(47.071.134,12)	

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS		
	31/12/2002	31/12/2001		31/12/2002	31/12/2001
RECEITAS OPERACIONAIS			ORIGENS DE RECURSOS		
Receitas Financeiras	2.625.499,59	3.131.582,35	Varição no Resultado de Exercícios Futuros	(27.267,82)	513.809,84
Receitas de Produção	1.120,00	60,00	Aumento do Exigível a Longo Prazo	6.802.286,07	5.363.333,78
Receitas de Comercialização	92.781,53	583.975,42	OUTROS RECURSOS		
Variações Monetárias Ativas	<u>7.715.952,83</u>	<u>7.207.399,49</u>	Ajuste de Exercícios Anteriores	5.776,64	(51.902,36)
Soma das Receitas Operacionais			Total das Origens	6.780.794,89	
DESPESAS OPERACIONAIS			APLICAÇÕES DE RECURSOS		
Despesas Financeiras	7.280.067,50	6.916.069,37	Nas operações sociais – Prejuízo do Exercício	13.788.747,88	7.763.805,75
Despesas de Produção	16.531,78	15.113,52	Receitas (desp.) que não afetam o Capital Circulante		
Despesas na Gestão de Créditos	0,00	0,00	- Correção Monetária	0,00	0,00
Despesas Tributárias	20.379,35	17.997,48	- Depreciações	(108.194,18)	(63.565,37)
Variações Monetárias Passivas	<u>12.548.295,35</u>	<u>7.641.064,59</u>	Sub-total	13.680.553,70	7.700.240,38
Somas das Despesas Operacionais			No Realizável a Longo Prazo	3.918.943,61	6.998.523,62
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	(9.429.920,03)	(3.667.227,70)	No Ativo Imobilizado	17.506,93	36.858,44
DESPESAS ADMINISTRATIVAS			Total das Aplicações	17.617.004,24	14.735.622,44
Despesas de Pessoal	2.576.622,91	2.469.994,93	Aumento (redução) do Capital Circulante	(10.836.209,35)	(8.910.381,18)
Encargos Sociais	957.116,34	852.299,49	DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE		
Serviços de Terceiros	611.506,96	560.158,59	ATIVO CIRCULANTE		
Despesas com Materiais	95.401,14	88.699,52	-No Fim do Exercício	36.672.086,65	34.906.331,34
Encargos Diversos	<u>118.180,50</u>	<u>132.713,38</u>	-No Início do Exercício	34.906.331,34	35.946.055,13
Soma das Despesas Administrativas			Total do Ativo Circulante	1.765.755,31	(1.039.723,79)
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	(13.788.747,88)	(7.771.093,61)	PASSIVO CIRCULANTE		
RECEITAS (DESPESAS) NÃO OPERACIONAIS	0,00	7.287,86	-No Fim do Exercício	62.561.589,16	49.959.624,50
RESULTADO DA CORREÇÃO MONETÁRIA	0,00	0,00	-No Início do Exercício	49.959.624,50	42.088.967,11
LUCRO/PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(13.788.747,88)	(7.763.805,75)	Total do Passivo Circulante	12.601.964,66	7.870.657,39
Lucro/Prejuízo por ação	(1,77)	(1,00)	Aumento (redução) do Capital Circulante	(10.836.209,35)	(8.910.381,18)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.002

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

Sociedade de economia mista, compreendendo os municípios de Santos, São Vicente, Guarujá e Cubatão que tem por objetivo principal viabilizar condições técnicas e financeiras para a produção 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 fontes 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 – Representada por valores a receber dos mutuários, inclusive prestações vincendas e amortização e juros no exercício de 2.003 (R\$ 2.000.979,72), acrescidas da mora incorrida até 31/12/2002;

d)FCVS a Receber e FCVS a Receber a Longo Prazo – Representada por valores a receber do FCVS, no prazo de 360 meses, contados a partir de 01/01/1997, atualizados monetariamente até 31/12/2002, em função das liquidações antecipadas e término dos prazos de contratos dos mutuários com cobertura do citado Fundo, segregando-se o montante de R\$ 3.812.153,10 para o Ativo Circulante, referente vencimentos de 2.003; o montante de R\$ 98.858.263,32, segregado no Realizável a Longo Prazo, refere-se em sua maior parte (R\$ 93.140.033,66), vide nota 4 letra “a”, a anistia de 100% do valor do saldo devedor de 4.160 contratos amparadas 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 – Representada em maior montante por valores a receber do FINCOHAP (Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares) importando em R\$ 12.153.052,70, acumulado em valores históricos até 31/12/2002 e referentes ao custeio administrativo de responsabilidade do citado Fundo e suportado pelo agente do SFH; e R\$ 8.042.433,08 correspondentes a valores a receber da seguradora a título de indenizações de sinistros no âmbito do SFH;

f)Devedores por Vendas Compromissadas – Representada 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 87 meses, segregando-se para o Ativo Circulante o montante de R\$ 2.000.979,72, referente prestações de amortização + juros vincendas em 2.003;

g)Projetos em Fase de Desenvolvimento – Representada pelo desembolso de verbas do FGTS para realização da 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 demonstradas 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 ao INSS (R\$ 11.604.258,92), esta tendo variação do exercício de 2.001 para o exercício de 2.002 o valor de R\$ 4.526.132,50 (conforme demonstrativo). A variação apontada refere-se a inclusões por conta de folha de pagamento no exercício de 2.002 e pela consolidação do Débito de INSS assumido pela Prefeitura Municipal de Santos. O débito segregado na condição de acionista majoritária e detentora do crédito, e esta Companhia.

INSS – Saldo em 31/12/2001	7.078.126,42
INSS – Saldo em 31/12/2002	11.604.258,92
Variação	4.526.132,50

Composição do Débito ao INSS	
INSS e Contribuições Correlatas	1.124.261,29
INSS - Parcelamento n.º 60.129.168-9	0,00
INSS - Parte Empregado	9.400,74
INSS – Terceiros	0,00
INSS – TDFA – PMS – Lei Municipal n.º 1835, de 27/12/1999	10.470.596,89
Total	11.604.258,92

k)Obrigações de Empréstimos – Representada por: Prestações de retorno ao FGTS/CEF vincendas em 2.003 (R\$ 3.185.341,56); Prestações de retorno ao FGTS/CEF vencidas no período de 1.997 a 2.002 (R\$ 18.323.839,38), acrescidas de mora e atualização monetária (R\$ 13.194.347,72). A variação em relação ao exercício de 2.001 no montante de R\$ 7.602.489,84 se refere a inclusão dos encargos vencidos no exercício de 2.002 e incorporação de mora e atualização monetária dos encargos vencidos;

Discriminação	Encargo	At. Monet e Mora	Provisão	Saldo
Posição em 31/12/2.001	15.180.311,59	8.814.925,27	3.105.801,96	27.101.038,82
Movimento do Exercício de 2.002	3.143.527,79	4.379.422,45	79.539,60	7.602.489,84
Saldo Final em 31/12/2.002	18.323.839,38	13.194.347,72	3.185.341,56	34.703.528,66

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

m)Recebimentos por Conta de Sinistros - Representada por amortizações extraordinárias, liquidações antecipadas e por sinistros a repassar ao FGTS/CEF;

n)Prêmios de Seguros a Pagar – Representada por prêmios mensais de seguro dos mutuários a repassar à seguradora. Esta conta está sendo objeto de conciliação mediante confrontação com os valores informados pela Sasse Seguros, em razão da adição, pela Seguradora, de valores a débito, anterior a 1.993.

o) FCVS a Recolher - Representada 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 proporcionará 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	Movimento	Saldo
Contribuição Trimestral	1.970.949,94	120.902,22	2.091.852,16
Contribuição Mensal	489.704,82	179.298,68	669.003,50
FCVS Trimestral – CM e Mora	2.912.851,63	-	2.912.851,63
Totais		300.200,90	

p)Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo - Representada em maior montante por atualizações monetárias a apropriar a partir do exercício de 2.003 (R\$ 779.754,72) e por provisão de férias e encargos incidentes (INSS e FGTS) no montante de R\$ 398.420,82;

q) 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, com solvência pelo prazo médio de 87 meses, segregando-se para o Passivo Circulante o montante de R\$ 3.185.341,56, referente 12 meses de prestações de retorno vincendas em 2.003;

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

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

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, esta Companhia promoveu entre 2001 e 2002 a anistia de 4.160 contratos de financiamentos habitacionais, firmados com recursos do FGTS, assinados até 31/12/87 e com cobertura do FCVS, representando em 31/12/2002 valor acumulado de R\$ 93.140.033,66 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, 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 2.003 deverá ser realizado o ajuste patrimonial - proposto e não realizado em 2002 em razão da prioridade dada ao item acima -; 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 conseqüente 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 2.002 e 2.001 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, em conjunto.

3. Ressalvamos os seguintes valores conforme o descrito nas Notas Explicativas: - Notas 2 item d) e Nota 4 item a) – a COHAB-ST, por força da LEI 10.150 de 21/12/2000, a qual determinou a anistia em 100%, dos saldos devedores de financiamentos habitacionais firmados até 31/12/1.987, cobertos pelo F.C.V.S., expresso pelo valor de R\$93,1 milhões acumulados até 31/12/2.002, contemplando 4.160 mutuários da entidade até o encerramento do exercício 2.002. Segundo estudos realizados pela Companhia, suas atividades sofreram uma redução em

aproximadamente 80% das suas atividades normais tão logo esses processos sejam homologados pelo órgão competente. 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\$12,2 milhões, créditos esses cuja liquidez vincula-se à capacidade de geração de recursos pelo Fundo, pressuposta a continuidade normal dos negócios da Fundação. Entretanto, a Companhia tem sofrido contínuos prejuízos operacionais e apresentando deficiência de capital de giro, fatores esses que geram dúvidas quanto sua possibilidade de continuar em operação. As possibilidades de sua recuperação, também estão descritas na mesma nota explicativas; Nota 2, item j) – valor contingente, pendente, tanto na liquidação e/ou negociação dos Débitos junto ao I.N.S.S. inclusive dos valores viabilizados pela P.M.S instituído pela lei Municipal n.º 1835 de 27/12/1.999 da ordem de R\$10,5 milhões de reais, quando da realização desse montante no efetivo reconhecimento desses valores por parte da Prefeitura Municipal de Santos, mencionado na Nota 4, item b); 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 111/2.001, do CCFCVS, que reduziu a alíquota do F.C.V.S. trimestral cujo saldo remanescente incluso os demais itens relativos às liquidações de saldos do F.C.V.S. 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 2002 e 2001 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 2002 e 2001 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\$ 45,2 milhões a maior se comparadas aos ativos da companhia.

Santos, 30 de janeiro de 2003.

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 31/12/2.002.

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

FABIANO LUIZ RODRIGUES

PEDRO JOSÉ LUIZ COELHO

Santos, 17 de março de 2.003

RELATÓRIO DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL

1. SITUAÇÃO PATRIMONIAL

1.1. RESULTADO DO EXERCÍCIO

1.1.1. RECEITAS OPERACIONAIS

Verificou-se diminuição de 4,6% (R\$ 10,9 milhões em 2.001 e R\$ 10,4 milhões em 2.002), decorrentes do resultado, para menor, das Receitas Financeiras (R\$ 3,1 milhões em 2001 e R\$ 2,6 milhões em 2002), das Receitas de Comercialização (R\$ 0,5 milhão em 2.001 e 0,09 em 2.002) e para maior, das Variações Monetárias Ativas (R\$ 7,2 milhões em 2001 e R\$ 7,7 milhões em 2.002).

1.1.2. DESPESAS OPERACIONAIS

Verificou-se aumento de 35,5 % (R\$ 14,6 milhões em 2.001 e R\$ 19,8 milhões em 2.002)., decorrentes, em grau maior, do aumento das Despesas Financeiras e das Variações Monetárias Passivas.

- 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\$ 9,4 milhões, em comparação com R\$ 3,6 milhões em 2.001. 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 31/12/2001.
- 1.1.4. **DESPESAS ADMINISTRATIVAS**
Aumento de 4,9% (R\$ 4,1 milhões em 2.001 e R\$ 4,3 milhões em 2.002), com custeio médio mensal de R\$ 341.988,80 em 2.001 e R\$ 363.235,65 em 2.002.
- 1.1.5. **PREJUÍZO DO EXERCÍCIO**
Apurou a Companhia prejuízo de R\$ 13,8 milhões, originários dos seguintes fatores em grau maior:
- 1.1.5.1. Diferença entre Receitas Operacionais e Despesas Operacionais no montante de R\$ 9,5 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 31/12/2001, acrescida 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\$ 4,3 milhões.
- 1.2. **SITUAÇÃO DE SOLVÊNCIA**
- 1.2.1. Quanto a Liquidez Corrente dispõe a Companhia de R\$ 0,59 para cada R\$ 1,00 de compromisso, agravando a situação de solvência quando comparada com 2001.
- 1.2.2. Quanto a Solvência Geral dispõe a Companhia R\$ 0,82 para cada R\$ 1,00 de compromisso, agravando a situação de solvência quando comparada com 2.001.

RELATÓRIO-RESUMO DAS PRINCIPAIS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2.002

ÁREA ADMINISTRATIVA

Consolidação dos débitos com o INSS, posicionados até 05/2001, para inclusão na renegociação através da Prefeitura Municipal de Santos.

Regularização dos recolhimentos relativos aos débitos com o FGTS.

Implantação definitiva e administração do sistema de controle de patrimônio.

ÁREA FINANCEIRA

Regularização de 6.800 contratos em crítica na base do CADMUT – Cadastro Nacional de Mutuários.

Instituição de estrutura operacional mínima para a consecução das tarefas pertinentes à administração e habilitação de créditos junto ao FCVS.

Formalização e envio à Administradora do FCVS de 2.000 processos contendo a documentação básica e complementar objetivando dar amparo às habilitações eletrônicas realizadas com base nas liquidações antecipadas através da Lei 10150/2000.

Propositura de saneamento de 1.303 contratos originários das habilitações ocorridas no início de 1.990 em situação de crítica junto ao SIFCVS.

Implantação interna dos procedimentos necessários à habilitação de contratos junto ao FCVS.

Habilitação no FCVS de 200 contratos novados com 30% de desconto ao amparo da Medida Provisória n.º 1981/2000.

Gestão do Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares – FINCOHAP, consolidada através do Balanço Patrimonial encerrado em 31/12/2002.

Gestão do Convênio firmado entre a Prefeitura Municipal de Santos e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU para a edificação de 260 apartamentos no projeto Governador Mário Covas Jr.

Gestão dos recursos do Programa Morar Melhor – CAIXA – OGU, originário do convênio firmado entre a Prefeitura Municipal de Santos e a CAIXA, para a construção de unidades habitacionais no Projeto Vida Nova no Dique.

ASSESSORIA DE LICITAÇÕES

Atividades de rotina pertinentes aos processos de compras e licitações, administração informatizada dos contratos de fornecimento de materiais e serviços e administração do almoxarifado de material de expediente.

ASSESSORIA DE INFORMÁTICA

Reparos e substituições de equipamentos de informática.

Suporte aos usuários.

Manutenção e gerenciamento da rede local.

Atualização do hardware do servidor de arquivos e impressão.

Implantação da página web da Empresa.

Gerenciamento de e-mails e definição da política de acesso à internet.

ASSESSORIA JURÍDICA

Através de reestruturação definiu-se a distribuição interna dos trabalhos por equipe, estabelecendo-se responsabilidades por Conjunto Residencial, na qual cada componente incumbiu-se a mapear a situação financeira dos mutuários, acionando-os através de correspondência ou ajuizamento de notificação judicial.

No transcorrer do ano de 2002, os processos judiciais distribuídos em diversas Comarcas da Baixada Santista, superaram em quase 100% o total apresentado com relação ao ano anterior, permitindo redução gradual da inadimplência.

ÁREA TÉCNICA

PROJETO VILA SANTA CASA

Proposta de alteração da área de ZEIS 2 para a demarcação anterior de ZEIS 1.

Projeto de desmembramento conforme solicitação da ASJUR.

Vistoria em geral nos imóveis.

Acompanhamento da execução do alambrado, serviços elétricos, etc., do prédio Dr. Alberto Eduardo Levy – Av. Washington Luiz, 220 – Projeto Vila Santa Casa;

SEDE DA COHAB-ST

Projeto para a loja 8.

Reforma 5º andar (sala telefonistas), 6º andar (banheiros, copa, Jurídico) ,

Projeto de comunicação visual

Projeto para o site da Cohab-st e fornecimento de material do setor: fotos e históricos de projetos.

Atendimento a moradores dos conjuntos membros.

Organização do arquivo de plantas aprovadas

PROJETO VILA PANTANAL (GOV. MÁRIO COVAS JR)

Acompanhamento da entrega dos projetos e reformulações necessárias, contatos com GMA, Zaclis Salvoni.

Participação em reuniões e procedimentos consequentes para a aceitação dos projetos e andamento da obra

Fiscalização do término dos serviços de terraplenagem

Fiscalização dos serviços de locação e cravação de estacas

Execução do canteiro de obras.

PROJETO VILA AYRTON SENNA

Centro Comunitário: ampliação, atualização de memorial descritivo, projeto executivo.

Execução do orçamento e acompanhamento da reforma da cozinha e ampliação de mais duas salas e dois banheiros do projeto Vila Ayrton Senna.

Cotação de materiais em geral.

VILA ALEMOA

Elaboração do orçamento quantitativo total dos materiais, fiscalização e acompanhamento da construção do CECON – Alemoa – Centro de Convivência Alemoa;

PROJETO VILA PELÉ

Projeto do Centro da Juventude em parceria com a SEAC – reuniões, fotografias da Central de jovens, montagem de caderno para apresentação e busca de parcerias.

Acompanhamento e orientação à topografia para locação das quadras 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10, orientação para sondagens nestas quadras.

Elaboração da planilha orçamentária da rede de esgoto, rede de água.

Orçamento e acompanhamento da execução concreto das calçadas.

Solicitação e acompanhamento no processo de parceria junto a CPFL para fechamento do muro na faixa da antiga Eletropaulo já em andamento.

PROJETO PAQUETÁ - VILA NOVA

Integração em Grupo de Ação Intersetorial para o desenvolvimento sustentável nos bairros Paquetá e V. Nova

Elaboração de proposta de ação na ZEIS 3 - cortiços

Participação de Seminário CDHU referente ao PAC Programa de Atuação em Cortiços

PROJETO TANCREDO NEVES III

Descrição de lotes comerciais e institucionais.

Elaboração do orçamento e acompanhamento dos serviços executados junto a creche Naila.

PROJETO VIDA NOVA NO DIQUE

Projeto Arquitetônico do Centro da Juventude em parceria com a SEAC e alterações no caderno de apresentação do Projeto para a busca de parceiros.

Fiscalização das obras de rede de esgoto interna e externa, rede de recalque, rede de água interna da quadra 05 e execução da estação elevatória de esgoto.

Projeto modificativo da Quadra 06 do Projeto de Urbanização.

Fiscalização de 152 casas, construídas pela Tecnosul S/A, nas quadras 03, 04, e 05.

Projeto de nova tipologia para casas sobrepostas de dois quartos e três (T 13 e T 14)

Projeto do Centro de Referência para o idoso – (SEAC).

Preparação do caderno de financiamento para o Projeto – Programa Morar Melhor.

Preparação de caderno de justificativa de investimentos – Programa Habitar – BID.

Preparação de material elucidativo para reunião com os moradores.

Reunião com os moradores que irão para as casas novas.

PROJETO VILA PROGRESSO

Projeto de implantação de 51 lotes e projeto arquitetônico de casa térrea.

PROJETO VILA NOSSA SENHORA APARECIDA

Fiscalização e acompanhamento com fornecimento dos kits básicos de materiais de construção para as 3 (três) últimas casas do projeto.

OUTRAS AÇÕES

Curso de treinamento de cipeiros.

Situação das favelas em foto aérea do município.

Levantamentos cadastrais das favelas existentes.

Reuniões mensais com os cipeiros.

Reuniões para organização da SIPAT.

Projeto do layout dos stands organização espacial no foyer do Teatro Municipal de Santos, projeto do stand da Cohab, projeto do layout da camiseta, projeto do banner publicitário, decoração do stand , projeto do layout da faixa publicitária, orçamentos , busca de patrocínios como forma de barateamento dos custos do evento.

ÁREA SOCIAL

Parceria com a ASJUR para a redução da inadimplência nos Conjuntos Ilhéu Baixo, Dique e Humaitá. Trabalho de sensibilização e apuração da situação sócio-econômica resultando em aproximadamente 400 acordos com os mutuários.

Gestões com a CDHU sobre o mutirão na Vila Pantanal, com o aparelhamento do canteiro de obras para a realização de plantões técnicos dirigidos à demanda da favela.

Assessoria para a reativação do Conselho Municipal de Habitação

Levantamento cadastral dos imóveis com pesquisa sócio-econômica nas áreas “Flaminio Levy” e “Caminho da União – Jardim São Manoel”, objetivando subsidiar a Prefeitura Municipal de Santos em ações de regularização fundiária e intervenção urbanística.