



BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.003					
ATIVO	31/12/2003	31/12/2002	PASSIVO	31/12/2003	31/12/2002
CIRCULANTE	R\$	R\$	CIRCULANTE	R\$	R\$
Caixa	10.857,17	5.152,96	Fornecedores e Prestadores de Serviços	760.752,54	671.123,92
Depósitos Bancários à Vista	81.854,20	50.150,45	Impostos e Contribuições a Recolher	13.514.266,52	11.947.935,27
Títulos, Valores Mob. e Depósitos	4.870,18	699,98	Obrigações Relativas a Empregados	4.457,79	5.268,00
Adiantamentos a Funcionários	22.695,24	24.332,80	Obrigações por Empréstimos	45.250.779,61	34.703.528,66
Prestações a Receber	14.804.750,61	12.277.005,88	Recebimentos p/Amortização de Dívidas	15.997,02	15.997,02
FCVS a Receber	0,00	3.812.153,10	Recebimentos p/Conta de Sinistros	1.213.144,45	1.095.263,61
Indenização a Receber da Seguradora	20.689,05	20.689,05	Prêmios de Seguros a Pagar	7.644.445,22	7.243.707,23
Despesas Antecipadas	2.439,84	1.856,74	FCVS a Recolher	6.108.257,30	5.673.707,29
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo	18.002.674,40	20.480.045,69	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo	1.214.208,53	1.205.058,16
Total do Ativo Circulante			Total do Passivo Circulante		
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO			EXIGÍVEL A LONGO PRAZO		
Devedores por Vendas Compromissadas	30.858.962,85	31.859.900,17	Empréstimos na C.E.F. – Fase Retorno	154.495.070,97	144.160.573,18
Bens Imóveis Disp. p/Comercialização	235.041,73	204.477,67	Recursos Originários da Tx de Transferência	30.225,01	30.225,01
Projetos em Fase de Desenvolvimento	3.943.453,58	3.465.458,24	Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo	3.314.487,30	4.094.218,55
Terrenos	861.290,64	861.290,64	Total do Exigível a Longo Prazo		
FCVS a Receber A Longo Prazo	106.984.127,62	98.858.263,32			
Outros Valores Realizáveis a Longo Prazo	85.202,37	78.550,80			
Total do Ativo Realizável a Longo Prazo			RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS	7.599.023,23	6.848.469,65
PERMANENTE					
Investimentos	33.519,83	33.519,83			
Imobilizado	424.271,39	397.120,19			
Total do Ativo Permanente					
TOTAL DO ATIVO	176.376.700,70	172.430.667,51			
PASSIVO DESCOBERTO					
Capital Social	(1.806.000,00)	(1.806.000,00)			
Reserva de Capital	(726,08)	(726,08)			
Lucros ou Prejuízos Acumulados	66.595.140,87	47.071.134,12			
Total do Patrimônio Líquido	64.788.414,79	45.264.408,04			
ATIVO + PASSIVO DESCOBERTO	241.165.115,49	217.695.075,55	TOTAL DO PASSIVO	241.165.115,49	217.695.075,55
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS DE CAPITAL	PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL	
HISTÓRICO					
(Valores em R\$)					
Em 01 de janeiro de 2.002	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)		
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	6.654,97	6.654,97	
Doações	-	-	-		
Aumento do Capital em Reservas	-	-	-		
Prejuízo do Exercício	-	-	(19.530.661,72)	(19.530.661,72)	
Em 31 de dezembro de 2.003	1.806.000,00	726,08	(66.595.140,87)	(64.788.414,79)	

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS		
	31/12/2003	31/12/2002		31/12/2003	31/12/2002
RECEITAS OPERACIONAIS					
Receitas Financeiras	3.884.227,41	2.625.499,59	ORIGENS DE RECURSOS		
Receitas de Produção	4.200,00	1.120,00	Variação no Resultado de Exercícios Futuros	750.553,58	(27.267,82)
Receitas de Comercialização	118.472,57	92.781,53	Aumento do Exigível a Longo Prazo	9.554.766,54	6.802.286,07
Variações Monetárias Ativas	<u>5.732.965,61</u>	<u>7.715.952,83</u>	OUTROS RECURSOS		
Soma das Receitas Operacionais			Ajuste de Exercícios Anteriores	6.654,97	5.776,64
DESPESAS OPERACIONAIS			Total das Origens	10.311.975,09	6.780.794,89
Despesas Financeiras	7.718.433,10	7.280.067,50	APLICAÇÕES DE RECURSOS		
Despesas de Produção	163.702,10	16.531,78	Nas operações sociais – Prejuízo do Exercício	19.530.661,72	13.788.747,88
Despesas na Gestão de Créditos	0,00	0,00	Receitas (desp.) que não afetam o Capital Circulante		
Despesas Tributárias	47.311,93	20.379,35	- Correção Monetária	0,00	0,00
Variações Monetárias Passivas	<u>16.255.915,84</u>	<u>12.548.295,35</u>	- Depreciações	(67.725,86)	(108.194,18)
Somas das Despesas Operacionais	24.185.362,97		Sub-total	19.462.935,76	13.680.553,70
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	(14.445.497,38)	(9.429.920,03)	No Realizável a Longo Prazo	7.640.137,95	3.918.943,61
DESPESAS ADMINISTRATIVAS			No Ativo Imobilizado	94.877,06	17.506,93
Despesas de Pessoal	2.856.392,11	2.576.622,91	Total das Aplicações	27.197.950,87	17.617.004,24
Encargos Sociais	976.091,75	957.116,34	Aumento (redução) do Capital Circulante	(16.885.975,78)	(10.836.209,35)
Serviços de Terceiros	713.510,18	611.506,96	DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE		
Despesas com Materiais	129.616,51	95.401,14	ATIVO CIRCULANTE		
Encargos Diversos	<u>409.553,79</u>	<u>118.180,50</u>	-No Fim do Exercício	32.950.830,69	36.672.086,65
Soma das Despesas Administrativas			-No Início do Exercício	36.672.086,65	34.906.331,34
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	(19.530.661,72)	(13.788.747,88)	Total do Ativo Circulante	(3.721.255,96)	1.765.755,31
RECEITAS (DESPESAS) NÃO OPERACIONAIS	0,00	0,00	PASSIVO CIRCULANTE		
RESULTADO DA CORREÇÃO MONETÁRIA	0,00	0,00	-No Fim do Exercício	75.726.308,98	62.561.589,16
LUCRO/PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(19.530.661,72)	(13.788.747,88)	-No Início do Exercício	62.561.589,16	49.959.624,50
Lucro/Prejuízo por ação	(2,50)	(1,77)	Total do Passivo Circulante	13.164.719,82	12.601.964,66
			Aumento (redução) do Capital Circulante	(16.885.975,78)	(10.836.209,35)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2.003

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 2.004 (R\$ 2.054.694,48), acrescidas da mora incorrida até 31/12/2003;

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 31/12/2003, em função das liquidações antecipadas, término dos prazos e transferências de contratos dos mutuários com cobertura do citado Fundo, - vide nota 4 letra “a” – onde o seu grande montante refere-se a anistia de 100% do valor do saldo devedor de 4.229 contratos, amparada pela Lei 10.150/2000, valores esses em processo de habilitação, homologação e validação junto a Administradora do FCVS, segregados no Realizável a Longo Prazo com base no artº 1º, parágrafo 2º, inciso 1 da citada Lei, de 21 de Dezembro de 2.000;

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\$ 9.198.205,77, acumulado em valores históricos até 31/12/2003 e referentes ao custeio administrativo de responsabilidade do citado Fundo e suportado pelo

agente do SFH e R\$ 8.788.288,85 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 75 meses, segregando-se para o Ativo Circulante o montante de R\$ 2.054.694,48, referente prestações de amortização + juros vincendas em 2.004;

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\$ 13.091.610,22), esta tendo variação do exercício de 2.002 para o exercício de 2.003 o valor de R\$ 1.487.351,30 (conforme demonstrativo). A variação apontada refere-se a inclusões por conta de folha de pagamento no exercício de 2.003, pela atualização monetária do Débito de INSS assumido pela Prefeitura Municipal de Santos e pela incorporação de multas e juros de mora sobre encargos de INSS não recolhidos. O débito segregado na condição de assumido pela PMS depende ainda de ajuste contábil mediante definição da forma de amortização do mesmo para com àquela Prefeitura.

INSS – Saldo em 31/12/2002	11.604.258,92
INSS – Saldo em 31/12/2003	13.091.610,22
Variação	

Composição do Débito ao INSS	
INSS e Contribuições Correlatas	2.132.746,22
INSS - Parte Empregado	469,79
INSS – Terceiros	122,68
INSS – TDFA – PMS – Lei Municipal n.º 1835, de 27/12/1999	10.958.271,53
Total	

k)Obrigações de Empréstimos – Representada por: Prestações de retorno ao FGTS/CEF vincendas em 2.004 (R\$ 4.182.210,48); Prestações de retorno ao FGTS/CEF vencidas no período de 1.997 a 2.003 (R\$ 21.715.638,70), acrescidas de mora e atualização monetária (R\$ 19.352.930,43). A variação em relação ao exercício de 2.002 no montante de R\$ 10.547.250,95 se refere a inclusão dos encargos vencidos no exercício de 2.003 e incorporação de mora e atualização monetária dos encargos vencidos;

Discriminação	Encargo	At. Monet e Mora	Provisão	Saldo
Posição em 31/12/2.002	18.323.839,38	13.194.347,72	3.185.341,56	34.703.528,66
Movimento do Exercício de 2.003	3.391.799,32	6.158.582,71	996.868,92	10.547.250,95
Saldo Final em 31/12/2.003	0			

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 do SFH a repassar às Seguradoras. Esta conta está sendo objeto de conciliação mediante confrontação com os valores informados pelas Seguradoras responsáveis pelas coberturas no período do débito – 1991 a 1999 – em razão da apuração, no exercício findo, de diferenças de débitos retroativas a 01/1991, vide nota 4, letra “c”.

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. A 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 a 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	31/12/2002	Movimento	31/12/2003
Contribuição Trimestral	2.091.852,16	212.673,97	
Contribuição Mensal	669.003,50	221.876,04	890.879,54
FCVS Trimestral – CM e Mora	2.912.851,63	-	2.912.851,63
Totais		434.550,01	0

p)Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo - Representada em maior montante por atualizações monetárias a apropriar a partir do exercício de 2.004 (R\$ 779.754,72) e por provisão de férias, 13º Salário e encargos incidentes (INSS e FGTS) no montante de R\$ 409.891,45;

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 75 meses, segregando-se para o Passivo Circulante o montante de R\$ 4.182.210,48 referentes a 12 meses de prestações de retorno vincendas em 2.004;

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

NOTA 4 – EVENTOS RELEVANTES

a) Com a edição da Lei 10.150, de 21/12/2000, esta Companhia promoveu entre 2001 e 2003 a anistia de 4.229 contratos de financiamentos habitacionais, firmados com recursos do FGTS, assinados até 31/12/87 e com cobertura do FCVS, representando em 31/12/2003 valor acumulado de R\$ 106.984.127,62 valor esse a ser ajustado pela auditoria do FCVS tendo como base a legislação aplicável ao SFH, o que poderá determinar apuração de valor menor que o aqui apontado, em razão do enquadramento legal das condições iniciais de contratação e respectivas alterações, considerando-se que parte considerável dos contratos firmados com os mutuários finais não contemplaram na íntegra a legislação vigente à época de sua celebração, conforme letra “d” das Notas Explicativas.

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 – item “e” das Notas Explicativas – no exercício de 2.004 deverá ser realizado o ajuste patrimonial - proposto e não realizado em 2003 em razão da prioridade dada ao item acima - , mediante encontro de contas entre dito crédito e o montante de ativos de financiamentos, até o limite deste, administrados pela Companhia em nome do citado Fundo. 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.

c) Em razão da necessidade de se promover o saneamento financeiro da conta Prêmios de Seguros a Pagar – item “n” das Notas Explicativas – no exercício de 2.004 deverá ser realizado o batimento cadastral de referida conta com o propósito apurar o real valor do débito, bem como com o objetivo de permitir o encontro de contas por ocasião da novação dos débitos, conforme previsto na Lei 10150/2000. Procedimento nesse sentido foi iniciado em 04/2003, mediante o encaminhamento à Delphos Serviços Técnicos S/A do valor estimado do débito apurado por esta Companhia através de auditoria realizada entre os valores pagos e os cobrados pelas Seguradoras, constatando-se inicialmente a procedência das diferenças cobradas pelas mesmas e retroativas a 01/1991.

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 2.003 e 2.002 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. Exceto quanto aos fatos mencionados nos parágrafos 3, 4, 6 e 7 abaixo discriminados, nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB-ST; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgadas e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis, tomadas em conjunto.
3. Conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 2, item “d” e nº 4, item “a”, com a edição da Lei 10.150, de 21/12/2000, a Companhia promoveu entre 2.001 e 2003 a anistia de 4.229 (4160 até 2.002) contratos de financiamentos habitacionais, firmados com recursos do FGTS, assinados até 31/12/1987 e com cobertura do FCVS, representando em 31/12/2003 valor acumulado de R\$ 106,9 milhões (93,1 milhões em 2.002), valor esse a ser ajustado pela auditoria do FCVS tendo como base a legislação aplicável ao SFH, o que poderá determinar apuração de valor divergente do aqui apontado, em razão do enquadramento legal das condições iniciais de contratação e respectivas alterações.
4. A Companhia possui, em 31/12/2.003, créditos a receber por conta de custeio administrativo de responsabilidade do FINCOHAP – Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular, sendo R\$ 9,2 milhões (12,2 milhões em 2.002) suportados pelo agente do SFH e R\$ 8,8 milhões (R\$ 8,0 milhões em 2.002) correspondente a valores a receber da seguradora conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 2, item “e” e nº 4, item “b”. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, item “b”, o “saneamento financeiro” desses valores deverá ocorrer em 2.004 mediante encontro de contas, porém, não há estimativa do valor de eventuais ajustes e seu impacto no resultado e/ou patrimônio da Companhia.
5. A Companhia acumula um Passivo, vencido e vincendo em 31/12/2.003, decorrente das operações de agente do SFH na ordem de R\$ 200 milhões (R\$ 179,0 milhões em 2.002) segregados em Curto e Longo Prazo, conforme Nota Explicativa nº 2, itens “k” e “q”. Em decorrência do citado nos parágrafos 3 e 4 retro e na Nota Explicativa nº 2, item “o”, esse montante poderá sofrer influência dos ajustes desses itens.
6. Conforme Notas Explicativas nº 2, item “n” e nº 4, item “c”, o valor consignado sob a rubrica “Prêmios de Seguros a Pagar” em 31/12/2.003 na ordem de R\$ 7,6 milhões (R\$ 7,2 milhões em 2.002), apresenta-se em fase de conciliação, portanto, passível de ajustes (não estimados) a serem determinados no exercício de 2.004.
7. A Administração estima, na data das demonstrações contábeis de 31/12/2003, em aproximadamente R\$ 1,6 milhões (R\$ 1,5 milhões em 2.002) a(s) contingências por ações cíveis e trabalhistas contra a Companhia, porém, devida à incerteza e intempetividade de pronunciamento dos assessores jurídicos, deixou de efetuar a(s) respectiva(s) provisão(ões)
8. Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos dos fatos mencionados nos parágrafos 3 a 7 anteriores, as demonstrações contábeis citadas no parágrafo 1, lidas em conjunto com as Notas Explicativas, representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB-ST**, em 31 de dezembro de 2.003 e 31 de dezembro de 2.002 e os resultados de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (passivo a descoberto) e as origens e aplicações de seus recursos, referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as Práticas Contábeis adotadas no Brasil.
9. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2, item “j”, a Companhia possui, em 31/12/2.003, um montante de R\$ 13,1 milhões (11,6 milhões em 2.002) contingente junto ao INSS, dos quais, R\$ 11,1 milhões (R\$ 10,5 milhões em 2.002) foram viabilizados pela Prefeitura Municipal de Santos por instituto da Lei Municipal nº 1.835 de 27/12/1.999, porém ainda, sem definição na forma de sua amortização.
10. As demonstrações contábeis mencionadas no parágrafo 1, apresentam os passivos circulante e exigível a longo prazo, excedendo aos ativos circulante e realizável a longo prazo no valor de R\$ 64,8 milhões (R\$ 45,2 milhões em 2.002) – (valor do Passivo a Descoberto).

11. Na análise dos índices financeiros da Companhia verificou-se que em 2.003 houve redução na liquidez em relação a 2.002, bem como, aumento no nível das despesas e redução das receitas. Essa situação pode ser atribuída aos serviços das dívidas.

12. A Continuidade normal das operações da Companhia está vinculada às soluções satisfatórias nas negociações das operações realizadas no âmbito do SFH, bem como, em decisões políticas de seus acionistas majoritários.

Santos, 04 de fevereiro de 2004.

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 31/12/2.003.

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, 23 de Março de 2.004

RELATÓRIO DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL

1. SITUAÇÃO PATRIMONIAL

1.1. RESULTADO DO EXERCÍCIO

1.1.1. RECEITAS OPERACIONAIS

Verificou-se diminuição de 6,7% (R\$ 10,4 milhões em 2.002 e R\$ 9,7 milhões em 2.003), decorrentes do resultado, para maior, das Receitas Financeiras (R\$ 2,6 milhões em 2002 e R\$ 3,9 milhões em 2003), e variação para menor das Variações Monetárias Ativas (R\$ 7,7 milhão em 2.002 e 5,7 em 2.003).

1.1.2. DESPESAS OPERACIONAIS

Verificou-se aumento de 21,6 % (R\$ 19,9 milhões em 2.002 e R\$ 24,2 milhões em 2.003), 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\$ 14,4 milhões, em comparação com R\$ 9,4 milhões em 2.002. Creditamos parte considerável da ROBN aos custos com os serviços da dívida em favor do FGTS/CEF, representando 25% ao ano de crescimento sobre a base de 31/12/2002.

1.1.4. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Aumento de 15,9% (R\$ 4,3 milhões em 2.002 e R\$ 5,1 milhões em 2.003), com custeio médio mensal de R\$ 363.235,65 em 2.002 e R\$ 423.763,70 em 2.003.

1.1.5. PREJUÍZO DO EXERCÍCIO

Apurou a Companhia prejuízo de R\$ 19,5 milhões, originários dos seguintes fatores em grau maior:

1.1.5.1. Diferença entre Receitas Operacionais e Despesas Operacionais no montante de R\$ 14,4 milhões decorrentes, em maior montante, do custo dos encargos incidentes sobre os débitos em favor do FGTS/CEF, no percentual de 25% ao ano sobre o saldo existente em 31/12/2002, 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\$ 5,1 milhões.

1.2. **SITUAÇÃO DE SOLVÊNCIA**

1.2.1. Quanto a Liquidez Corrente dispõe a Companhia de R\$ 0,43 para cada R\$ 1,00 de compromisso, agravando a situação de solvência quando comparada com 2002.

1.2.2. Quanto a Solvência Geral dispõe a Companhia R\$ 0,75 para cada R\$ 1,00 de compromisso, agravando a situação de solvência quando comparada com 2.002.

RELATÓRIO-RESUMO DAS PRINCIPAIS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2.003

OBJETIVO

Objetiva o presente relatório demonstrar, de forma resumida, na área de investimentos em programas habitacionais, o conjunto de ações que foram executadas durante o citado exercício.

O conjunto de ações abaixo descritas contempla atividades de investimentos em projetos em fase de implantação e concluídos, estes com ações de manutenção ou ampliação de serviços, objetivando melhorias nas condições de habitabilidade dos imóveis e do empreendimento bem como na qualidade de vida dos ocupantes.

No âmbito das atividades enquanto Agente do Sistema Financeiro de Habitação, desenvolveu a Companhia ações visando a manutenção da administração da reduzida carteira de créditos e propositura de encaminhamentos possíveis objetivando o saneamento das pendências econômico-financeiras demonstradas no Balanço Econômico-Financeiro e Patrimonial, face ao elevado grau de desequilíbrio financeiro nas contas.

Dito desequilíbrio tem como principal fato originador a supressão de recursos destinados aos financiamentos habitacionais por parte do Governo Federal, desde o início da década de 1990, levando as Companhias de Habitação ao estado de insolvência que se encontram.

PREMISSAS

As ações estão discriminadas por Gerência, observando que para as Gerências de Obras e de Serviços Social, as mesmas estão discriminadas por Projetos, conclusos ou a concluir.

GERÊNCIAS/PROJETOS/AÇÕES

GERÊNCIA DE OBRAS

PROJETO HABITACIONAL VILA ALEMOA

- Acompanhamento da construção do CECON – Centro de Convivência.
- Definição de revestimentos, orçamentos e ampliação do edifício e Projeto Arquitetônico do Centro de Referência Social - CRS.
- Relatório fotográfico.

PROJETO HABITACIONAL VILA SANTA CASA

- Acompanhamento da execução da reforma do piso externo, colocação do alambrado externo, do prédio Alberto Levy, Rua Washington Luiz, 220.
- Elaboração do orçamento para a reforma do revestimento externo, piso dos corredores (externo) alambrado externo do prédio Aldenora Maria de Jesus, Rua Comendador Martins, 415.
- Projeto de parcelamento do solo conforme escrituras e solicitação da ASJUR.
- Acompanhamento da solicitação de parceria junto ao CDHU, com visitas a área com técnicos e fornecimento de informações.
- Projeto arquitetônico para a área da Cooperativa dos Servidores Municipais
- Projeto urbanístico para construção de edifícios em parceria com o CDHU.
- Formação de Grupo Intermunicipal para acompanhamento da aprovação destes projetos em retorno a CEF.
- Levantamento de documentação técnica em processos relativos aos projetos habitacionais implantados na gleba, para subsidiar os procedimentos jurídicos de regularização fundiária e desmembramento de lotes (em andamento).

PROJETO DE LOCAÇÃO SOCIAL REPUBLICA BEM VIVER

- Acompanhamento das reformas do telhado (total) e pintura das portas da fachada.
- Execução do orçamento para reforma do imóvel

CONJUNTO RESIDENCIAL HUMAITÁ

- Laudo de avaliação e vistoria de 11 imóveis
- Av. B nº 294 Quadra 16 Lote 16
- Preparação de documentos e plantas para a Regularização Fundiária da área.
- Descrição dos lotes residenciais, comerciais, institucionais, áreas verdes e de lazer.
- Descrição das ruas e confrontações da gleba.

CONJUNTO RESIDENCIAL DALE COUTINHO

- Vistoria e Laudo de avaliação da Rua Arq. Romeu Esteves Martins Filho nº 307 Bloco B10 apto.44
- Documentação técnica relativa ao projeto habitacional (solicitada pela SEDUC/PMS) e proposta de exposição sobre a construção e histórico do C.R. Dale Coutinho (contemplada com o fornecimento de 01 microcomputador escolar).

CONJUNTO RESIDENCIAL AFONSO SCHMIDT

- Vistoria e Laudo de avaliação da Rua Heitor de Oliveira Santos, nº 103 Quadra F Lote 17.

CONJUNTO RESIDENCIAL RECANTO DO FORTE

- Vistoria e Laudo de avaliação da Rua 01 nº 19 Bloco A1 Apto 44.

PROJETO HABITACIONAL MORRO DO ILHÉU BAIXO

- Vistoria e Laudo de avaliação da Rua Dr. Paulo José A Bonavides nº 66 Quadra 01 Lote 09.
- Execução de orçamento de embrião para estudo do PSH nos lotes vagos.
- Relatório fotográfico
- Levantamento de lotes vagos.

PROJETO HABITACIONAL VILA AYRTON SENNA

- Projeto Centro Comunitário – execução e ampliação: acompanhamento do processo municipal de aprovação do projeto.

PROJETO HABITACIONAL VIDA NOVA NO DIQUE

- Acompanhamento da execução da reforma da creche da Tia Nilda e CECON – Centro de Convivência.
- Fiscalização das obras da EEE e linha de recalque
- Levantamentos fotográficos e vistorias diversas.
- Orçamento para ligação de esgoto das 50 unidades de casas de crista.
- Elaboração do Relatório do Concurso "Melhores Práticas" da CEF.
- Projeto Arquitetônico do Centro de Referência da Família – Casa da Cidadania
- Memorial descritivo do projeto arquitetônico do CRF – Casa da Cidadania.
- Projeto modificativo do urbanismo quadra 6
- Acompanhamento do desenvolvimento dos projetos complementares das tipologias T13 e T14.
- Memorial descritivo do projeto arquitetônico das tipologias T13 e T14.
- Elaboração e acompanhamento dos relatórios de medições do financiamento Morar Melhor – Convênio 92.749-70/99/SEDU/PR/CAIXA.
- Elaboração e acompanhamento dos relatórios de medições do financiamento Morar Melhor – Convênio 111.593-04/00/SEDU/PR/CAIXA.
- Elaboração e acompanhamento dos relatórios de medições do financiamento Morar Melhor – Convênio 125.176.-57/01/SEDU/PR/CAIXA.
- Acompanhamento da fiscalização da CEF nas obras.
- Elaboração de caderno de financiamento do projeto para o CDHU.
- Elaboração de caderno de financiamento do projeto para o Programa Habitar Brasil – BID.
- Relatório justificativo do projeto para elaboração do Termo de Ajuste de Conduta com o Ministério da Justiça do Meio Ambiente.
- Relatório de Prestação de contas final do convênio 92.749-70/99/SEDU/PR/CAIXA.
- Relatório de prestação de contas final do convênio 111.593-04/00/SEDU/PR/CAIXA.
- Relatório de prestação de contas final do convênio 125.176-57/01/SEDU/PR/CAIXA.
- Relatório para utilização dos recursos dos rendimentos do contrato 92.749-70/99/SEDU/PR/CAIXA.
- Relatório para utilização dos recursos dos rendimentos do contrato 111.593-04/00/SEDU/PR/CAIXA.
- Relatório para utilização dos recursos dos rendimentos do contrato 125.176-57/01/SEDU/PR/CAIXA.

- Reuniões com a população no trabalho social de pós – ocupação.
- Atendimento aos moradores das novas casas.
- Participação de reuniões com CEF sobre os programas de financiamento.
- Vistoria das 172 casas construídas na Quadra 3, 4, e 5 para entrega da obra.
- Vistoria com o morador para assinatura do contrato e recebimento das chaves.
- Recuperação das escadas das casas já entregues, que ofereciam risco devido à corrosão.
- Solicitação (reiterada) de “Carta de Habitação” das unidades uni/multi-familiares, unidades de uso misto e módulos comerciais das áreas A, B, C1, C2 (1º etapa), Quadras 1 e 2 (2º etapa), junto à PMS.

CONJUNTO RESIDENCIAL TANCREDO NEVES I e II

- Relatório e sondagens da linha de recalque para execução da rede de recalque e interligação das estações elevatórias de esgoto.
- Levantamento e locação de área.
- Documentação técnica para subsidiar procedimentos jurídicos relativos a pendências junto à CETESB.
- Documentação técnica e vistoria na área do Conjunto para elaboração de relatório ambiental pela SEPLAN/SEMAM/PMS (em andamento) para atender exigências técnicas do DEPRN/SMA, na reabertura do protocolo nº 5044-R do GRAPROHAB.

PROJETO HABITACIONAL VILA PELÉ

- Acompanhamento e orientação na ligação de rede elétrica e de água e esgoto.
- Locação e terraplenagem das quadras.
- Elaboração de orçamento.
- Relatórios fotográficos
- Revisão do projeto estrutural de autoria do engº Pedro Marcão.
- Projeto modificativo de urbanismo conforme as "built" atualizado com nova numeração de lotes, reserva de áreas institucionais para a SEDUC e Grupo Elos, e descrição destas para doação.
- Descrições de lotes residenciais
- Desenho no Autocad do arquitetonico.
- Fornecimento de projetos para autoconstrução assistida pela Associação de moradores.
- Estudo para fornecimento de cestas de material de construção – CEF - elaboração de memorial descritivo.
- Projeto de re-membramento da gleba para aprovação municipal. Regularização do projeto EHIS da fase 1.
- Documentação técnica e acompanhamento de processo de aprovação remanejamento de lotes (re-membramento) na gleba total (fases 1e 2) (em andamento).

PROJETO HABITACIONAL VILA PANTANAL

- Acompanhamento do processo de licitação com informações técnicas e fornecimento de projetos.
- Atualização de projetos/reformulações.
- Documentação técnica integrante do protocolo nº 683/01 – GRAPROHAB: anuência do projeto de condomínio vertical de interesse social com 260 apartamentos, deferida pelo colegiado do GRAPROHAB (procedimentos condicionantes em andamento).
- Documentação técnica referente ao procedimento preparatórios de Inquérito Civil nº 383/98 – MP procedimentos técnicos junto à CETESB e DEPRN e manifestação de GRAPROHAB.
- Documentação técnica e acompanhamento do processo de Licenciamento das obras pelo DEPRN-3/Santos (deferido com condicionantes)
- Documentação técnica e acompanhamento do processo de aprovação do projeto urbanístico modificativo e arquitetônico pela PMS (pendente documentação técnica da CDHU)
- Término do acompanhamento da cravação de estacas pré-moldadas de concreto.
- Elaboração de planilha para licitação da obra de construção dos prédios e infra-estrutura da área.
- Fiscalização e acompanhamento da execução das obras de construção e infra-estrutura contratadas junto a H.E. Engenharia e administração de convênio com a CDHU.

PROJETO HABITACIONAL PAQUETÁ/VILA NOVA

- Integração em grupo de ação intersetorial para o desenvolvimento sustentável nos bairros Paquetá e Vila Nova. Participação em reuniões.
- Levantamento topográfico da área.
- Participação de Seminário SEPLAN referente Pesquisa em Cortiços.
- Participação na Execução do I Encontro com famílias do Paquetá e Vila Nova.
- Elaboração de caderno contendo Banco de Dados – Informações sobre os bairros, equipamentos e políticas municipais com a apresentação em PowerPoint.

PROJETO HABITACIONAL VILA PROGRESSO

- Projeto urbanístico: casa térrea e ampliação vertical.
- Projeto urbanístico casas sobrepostas.
- Projeto arquitetônico da casa térrea, ampliação horizontal e vertical.

PROJETO HABITACIONAL JARDIM SÃO MANOEL–CAMINHO DA UNIÃO

- Documentação técnica para proposta de regularização fundiária (ZEIS-1) das construções existentes na gleba

COHAB-ST (SEDE)

- Projeto e Reforma da loja 09 e 10 integrando-as.
- Projeto do mobiliário ASJUR
- Projeto para o site e fornecimento de material para o setor, fotos e históricos de projetos.
- Atendimento de mutuários de todos os projetos.
- Participação como membro da equipe de licitação.
- Manutenção do arquivo de plantas aprovadas.
- Planta de situação atualizada das favelas do município

OUTRAS AÇÕES

- Preparação da Semana Interna de Prevenção de Acidentes de Trabalho – SIPAT.
- Reuniões mensais com os cipeiros.
- Apresentação de palestra sobre segurança no trabalho na SIPAT.
- Participação como suplente da COHAB-ST nas reuniões ordinárias e extraordinárias do CMDU, principalmente na apresentação da revisão da minuta do projeto de lei com alteração de dispositivos da LC nº 53/92 e do projeto de lei que estabelece a obrigatoriedade de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e na audiência pública (Câmara Municipal) para a ratificação dos projetos de lei com dispositivos de alteração da lei complementares: LC nº 53/92 (ZEIS), LC nº 311/98 e LC nº 312/98.
- Participação de suplente da COHAB-ST nas reuniões ordinárias e extraordinárias do CONDEMA principalmente na eleição dos coordenadores das Câmaras Técnicas Setoriais com a participação na Câmara Setorial Legislativa (SEAJUR/SEPLAN/COHAB/OAB/CIESP) na elaboração da minuta do projeto de lei que estabelece a criação do Fundo para preservação e recuperação do meio Ambiente e aprovação da minuta do projeto de lei que estabelece o Fundo para Preservação e Recuperação do Meio Ambiente.
- Participação como representante da COHAB-ST das reuniões preliminares para realização da Conferência Municipal das Cidades (SEPLAN/PMS) com a elaboração de agenda, tema e subitens, nomeação da Comissão Preparatória, eleição dos representantes das entidades dos movimentos sociais/habitacionais, elaboração de relatórios da Política Municipal de habitação, participação na Conferência e elaboração de propostas.
- Apresentação em PowerPoint para o DIPRE da Política Municipal de Habitação em interface com a área portuária para o Seminário Porto Cidade.
- Formação de grupo de trabalho com a SEPLAN para estudo de áreas a serem regularizadas.
- Vistorias ao hotel japonês e formação de novo grupo de trabalho.
- Participação em reunião e vistorias a área Santa Maria / Chiquinho.

GERÊNCIA DE SERVIÇO SOCIAL

PROJETO HABITACIONAL VILA SANTA CASA

- Monitoramento do processo de transferência de famílias cadastradas da referida favela para apartamentos retomados devido à inadimplência.

PROJETO HABITACIONAL VILA PANTANAL

- Atualização dos dados cadastrais das 260 famílias que serão atendidas na 1ª fase do Conjunto Residencial “Mario Covas Jr.”, e orientação da demanda a ser beneficiada em plantões semanais.

PROJETO HABITACIONAL VIDA NOVA NO DIQUE

- Parceria institucional para a consolidação do Projeto “Arte no Dique” junto à comunidade local, propiciando atividades culturais e de enfrentamento ao risco social.
- Programa de Arrendamento Residencial (PAR/CEF)
- Coordenação do processo de inscrição para empreendimento a ser construído no Morro da Nova Cintra, resultando em 960 pessoas que serão selecionadas pela CEF.

CONJUNTO RESIDENCIAL HUMAITÁ

- Visitas domiciliares encaminhadas pela ASJUR, de acordo com as rescisões contratuais. Trabalho realizado por equipe multidisciplinar (Assistente Social, Advogado(a) e Engenheiro(a).)

PROJETO “NINHO”

- Orientação social aos pais da Creche “Tia Nilda” utilizando a metodologia da Terapia Comunitária (Proposta idealizada e implantada por estagiária de Serviço Social lotada nesta Gerência).

CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- Retomada dos trabalhos desse colegiado, secretariando as discussões pertinentes à Política Municipal de Habitação.

ASSESSORIA DE INFORMÁTICA

- Aquisição do Sistema Operacional de Rede, MS-Windows Server 2003 Standard Edition, a fim de substituir o sistema operacional de rede atual (Novell Netware 5), o qual tornou-se incompatível com algumas aplicações da Cia; permitindo inclusive o devido suporte ao novo sistema de banco de dados (ORACLE);
- Implantação do novo sistema operacional MS-Windows XP Professional nas estações, objetivando novas aplicações, requisitos de segurança, inúmeros recursos de rede adicionais e integração total com o Windows Server 2003;
- Criação do Projeto “Nossa Base” que tem por objetivo a unificação de todos os dados da Cia., otimizando recursos financeiros e organizando informações fundamentais para o funcionamento dos diversos setores da empresa;
- Aquisição do Banco de Dados Oracle como um recurso necessário à implantação do Projeto “Nossa Base”, iniciativa que permitirá autonomia de informações;
- Adição de máquinas na DICOA e ASJUR a fim atender as necessidades próprias de cada setor e dar continuidade e/ou extensão aos serviços prestados;
- Atualização das máquinas da ASLIC para os padrões atuais de hardware criando compatibilidade com os sistemas (de rede e operacional) implantados na empresa.

ASSESSORIA JURÍDICA

- Entre as diversas atividades desenvolvidas e consideradas relevantes ao longo do exercício de 2.003, cujos resultados representaram, entre outros: resolução de pendências anteriores de natureza complexa e melhoria do fluxo de atividades diárias, com otimização de trabalhos.
- Visando colaborar para restabelecer a saúde financeira da Cohab-St, e ainda, dando continuidade a nova organização, permitindo-nos registrar que a participação da equipe de trabalho, composta por Advogados e Estagiários, nos levou ao encontro de novos caminhos. Foram distribuídos 1.025 (um mil e vinte e cinco) Processos Judiciais nas diversas comarcas da Baixada Santista.
- Em 2.001 foram distribuídos 350 (trezentos e cinquenta) processos judiciais. Em 2.002 houve a propositura de 678 (seiscentos e setenta e oito) processos. Portanto, o aumento foi superior a 50% em relação ao exercício de 2.002.
- Análise jurídica de 410 contratos de financiamentos habitacionais concedidos.
- Expedição de 13 pareceres jurídicos sobre assuntos diversos.
- Acompanhamento de contencioso correspondente a 94 processos trabalhistas.

ASSESSORIA DE LICITAÇÕES/DIVISÃO ADMINISTRATIVA

- Elaboração e confecção de Editais de Licitação nas diversas modalidades, inclusive o de concorrência pública para construção, em parceria com o CDHU, de 260 unidades habitacionais no Conjunto Mário Covas Júnior com valor contratado de R\$ 7.699.880,32.
- Elaboração e confecção de Contratos e Aditivos Contratuais diversos.
- 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 com a respectiva emissão de extratos de saldo dos processos e contratos para encaminhamento à Contabilidade e Tesouraria.
- Pesquisas de preços no mercado.
- Compras e contratações em geral.
- Controle de seguros em geral e licenciamento de veículos.
- Controle de assinaturas de revistas e jornais.
- Responsabilidade sobre um fundo fixo de numerário para atender a pequenas despesas diárias.
- Supervisão e controle do almoxarifado de materiais de escritório, informática e de copa / limpeza localizado no 6º andar, incluindo compras, entradas e saídas de materiais com controle de estoque mecanizado através do sistema informatizado denominado “EQ”.

GERÊNCIA FINANCEIRA/GERÊNCIA ADMINISTRATIVA

- Formalização e apresentação à Administradora do FCVS de 518 (quinhentos e dezoito) recursos, considerados como movimento especial conforme preconizado pela RCCFCVS n.º 141/2002, relativos a contratos habilitados naquele Fundo e na condição de não manifestação de por parte deste Agente.
- Formalização e envio de 2.169 (dois mil, cento e sessenta e nove) dossiês de mutuários à Administradora do FCVS objetivando dar amparo aos pedidos de habilitação decorrentes de eventos motivadores da participação do mesmo, tendo como principal origem às liquidações amparadas pela Lei 10150/2000.
- Opção e formalização pelo parcelamento disciplinado pela Lei 10684/2003-PAES, abrangendo débitos correspondentes a IRRF, PIS/PASEP, COFINS, CSSL e IRPJ, totalizando R\$ 206.939,30 em valores nominais.
- Auditoria, saneamento e apresentação à Cia Seguradora, em 04/2003, do montante do débito de prêmios de seguro retroativos a Janeiro de 1991, com o objetivo de permitir o saneamento do débito mediante encontro de contas com os créditos decorrentes de indenizações por sinistros a receber.
- Consolidação, com posição em 31/12/2003, do montante dos créditos habilitados no FCVS com o objetivo de sustentar o pedido de carência à Caixa Econômica Federal na prorrogação dos valores mensais das prestações de retorno com amparo na RCCFGTS 373/2002.
- Absorção das atividades da DICOA – Divisão de Comercialização e Atendimento, transformada em DICOAS – Divisão de Comercialização, Atendimento, Arquivo e Seguros, com o objetivo de otimizar e qualificar os trabalhos da área de atendimento aos mutuários.
- Substituição do formato de arquivamento dos prontuários dos mutuários de envelopes em papel e caixas “bankbox” por envelopes plásticos etiquetados com o n.º do contrato, endereço e nome do mutuário, objetivando facilidade no acesso aos documentos e longevidade no processo de guarda.
- Implantação do processo de reorganização quantitativa e qualitativa do arquivo de prontuários dos mutuários, reorganizados até 31/12/2003, 4.000 processos, objetivando identificação e recuperação de conteúdo e controle interno de acesso e movimentação dos prontuários.
- Implantação do processo de recuperação cadastral dos contratos de mutuários com eventos motivadores da participação do FCVS, objetivando a qualificação no CADMUT e habilitação dos eventos no FCVS.
- Atividade de saneamento de aproximadamente 1.000 registros no Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT, objetivando a recuperação cadastral e conseqüente permissão da habilitação dos eventos motivadores da participação do FCVS.
- Discussões com a Área de Informática e propositura de modelo operacional objetivando a construção e implantação interna de banco de dados unificando contratos ativos e inativos dos mutuários, cuja conseqüência resultará em considerável economia mensal pela eliminação da terceirização da administração informatizada dos contratos inativos.
- Implantação dos procedimentos necessários ao cumprimento das obrigações tributárias com a Prefeitura Municipal de Santos, através de sistema informatizado, via WEB, denominado GISS ONLINE, disponibilizado pela própria.
- Administração financeira do Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares – FINCOHAP.
- Administração financeira do Convênio firmado entre a Prefeitura Municipal de Santos e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, para edificação de 260 (duzentos e sessenta) unidades habitacionais do empreendimento Governador Mario Covas Jr.
- Administração da área de Recursos Humanos, abrangendo todos os procedimentos operacionais e legais pertinentes ao gerenciamento da relação empregatícia entre a Companhia e seus colaboradores.
- Administração patrimonial dos bens móveis de propriedade da Companhia, abrangendo procedimentos de baixa de bens inservíveis e inclusão de novos bens.

CONCLUSÃO

Para concluir, é imperativo ressaltar que para a realização das ações acima, principalmente na área de investimentos em projetos, contou a Companhia com recursos, em sua maioria, originários do Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares – FINCOHAP, estes em percentual de 77,3% quando somados os demais recursos, do Governo Estadual, via CDHU e Federal, via Caixa Econômica Federal.

**FREDERICO GUILHERME DE MOURA
KARAOGLAN
Diretor Presidente**

**CLÁUDIO ESTEVAM CAVALLINI
Diretor Administrativo e Financeiro**

Conselho Fiscal
Dimas Fonseca Veiga
Fabiano Luiz Rodrigues
Pedro José Luiz Coelho

Conselho de Administração
Presidente - Frederico Guilherme de Moura Karaoglan
José Vitor Molina Pinhão
Luiz Mário Lombardi
Luis Carlos França Guimarães
Ivan Vieira Amorim
Clermont Silveira Castor Filho
Hudson José Marcondes