



BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004					
ATIVO	31/12/2004	31/12/2003	PASSIVO	31/12/2004	31/12/2003
CIRCULANTE	R\$	R\$	CIRCULANTE	R\$	R\$
Caixa	5.085,51	10.857,17	Fornecedores e Prestadores de Serviços	766.115,77	760.752,54
Depósitos Bancários à Vista	8.870,60	81.854,20	Impostos e Contribuições a Recolher	14.779.960,41	13.514.266,52
Títulos, Valores Mob. e Depósitos	909,53	4.870,18	Obrigações Relativas a Empregados	4.942,49	4.457,79
Adiantamentos a Funcionários	14.729,09	22.695,24	Obrigações por Empréstimos	56.050.028,11	45.250.779,61
Prestações a Receber	16.867.936,82	14.804.750,61	Recebimentos para Amortização de Dívidas	15.997,02	15.997,02
Indenização a Receber da Seguradora	85.940,67	20.689,05	Recebimentos por Conta de Sinistros	1.301.461,93	1.213.144,45
Despesas Antecipadas	2.452,90	2.439,84	Prêmios de Seguros do SFH a Pagar	15.660.161,09	7.644.445,22
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo	15.190.658,29	18.002.674,40	FCVS a Recolher	3.655.351,42	6.108.257,30
			Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo	1.292.332,85	1.214.208,53
Total do Ativo Circulante	32.176.583,41		Total do Passivo Circulante	93.526.351,09	
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO			EXIGÍVEL A LONGO PRAZO		
Devedores por Vendas Compromissadas	29.629.885,81	30.858.962,85	Empréstimos na C.E.F. – Fase Retorno	160.935.028,15	154.495.070,97
Bens Imóveis Disp. p/Comercialização	189.586,60	235.041,73	Recursos Originários da Taxa de Transferência	31.050,63	30.225,01
Projetos em Fase de Desenvolvimento	4.356.435,41	3.943.453,58	Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo	2.534.742,19	3.314.487,30
Terrenos	861.290,64	861.290,64	Total do Exigível a Longo Prazo	163.500.820,97	
FCVS a Receber a Longo Prazo	104.754.496,20	106.984.127,62			
Outros Valores Realizáveis a Longo Prazo	125.280,13	85.202,37			
Total do Ativo Realizável a Longo Prazo	139.916.974,79		RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS	8.429.390,05	7.599.023,23
PERMANENTE					
Investimentos	33.519,83	33.519,83			
Imobilizado	377.602,69	424.271,39			
Total do Ativo Permanente	411.122,52				
TOTAL DO ATIVO	172.504.680,72	176.376.700,70			
PASSIVO DESCOBERTO					
Capital Social	(1.806.000,00)	(1.806.000,00)			
Reserva de Capital	(726,08)	(726,08)			
Lucros ou Prejuízos Acumulados	94.758.607,47	66.595.140,87			
Total do Patrimônio Líquido	92.951.881,39	64.788.414,79			
ATIVO + PASSIVO DESCOBERTO	265.456.562,11	241.165.115,49	TOTAL DO PASSIVO	265.456.562,11	241.165.115,49
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS DE CAPITAL	PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL	
HISTÓRICO					
(Valores em R\$)					
Em 01 de janeiro de 2003	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 2003	1.806.000,00	726,08	(66.595.140,87)		(64.788.414,79)
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	8.162,26		8.162,26
Doações	-	-	-		-
Aumento do Capital em Reservas	-	-	-		-
Prejuízo do Exercício	-	-	(28.171.628,86)		(28.171.628,86)
Em 31 de dezembro de 2004	1.806.000,00	726,08	(94.758.607,47)		(92.951.881,39)

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS		
	31/12/2004	31/12/2003		31/12/2004	31/12/2003
RECEITAS OPERACIONAIS			ORIGENS DE RECURSOS		
Receitas Financeiras	2.399.367,70	3.884.227,41	Variação no Resultado de Exercícios Futuros	830.366,82	750.553,58
Receitas de Produção	1.330,00	4.200,00	Aumento do Exigível a Longo Prazo	5.661.037,69	9.554.766,54
Receitas de Comercialização	89.849,01	118.472,57	OUTROS RECURSOS		
Variações Monetárias Ativas	<u>5.283.732,57</u>	<u>5.732.965,61</u>	Ajuste de Exercícios Anteriores	8.162,26	6.654,97
Soma das Receitas Operacionais			Total das Origens	6.499.566,77	10.311.975,09
DESPESAS OPERACIONAIS			APLICAÇÕES DE RECURSOS		
Despesas Financeiras	8.129.291,59	7.718.433,10	Nas operações sociais – Prejuízo do Exercício	28.171.628,86	19.530.661,72
Despesas de Produção	13.700,00	163.702,10	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	50.902,87	47.311,93	- Depreciações	(70.633,19)	(67.725,86)
Variações Monetárias Passivas	<u>22.734.228,26</u>	<u>16.255.915,84</u>	Sub-total	28.100.995,67	19.462.935,86
Somas das Despesas Operacionais		24.185.362,97	No Realizável a Longo Prazo	(3.051.104,00)	7.640.137,95
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	(23.153.843,44)	(14.445.497,38)	No Ativo Imobilizado	23.964,49	94.877,06
DESPESAS ADMINISTRATIVAS			Total das Aplicações	25.073.856,16	27.197.950,87
Despesas de Pessoal	2.985.916,39	2.856.392,11	Aumento (redução) do Capital Circulante	(18.574.289,39)	(16.885.975,78)
Encargos Sociais	1.112.945,42	976.091,75	DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE		
Serviços de Terceiros	671.141,45	713.510,18	ATIVO CIRCULANTE		
Despesas com Materiais	111.873,59	129.616,51	-No Fim do Exercício	32.176.583,41	32.950.830,69
Encargos Diversos	<u>143.498,57</u>	<u>409.553,79</u>	-No Início do Exercício	32.950.830,69	36.672.086,65
Soma das Despesas Administrativas			Total do Ativo Circulante	(774.247,28)	(3.721.255,96)
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	(28.179.218,86)	(19.530.661,72)	PASSIVO CIRCULANTE		
RECEITAS (DESPESAS) NÃO OPERACIONAIS	7.590,00	0,00	-No Fim do Exercício	93.526.351,09	75.726.308,98
RESULTADO DA CORREÇÃO MONETÁRIA	0,00	0,00	-No Início do Exercício	75.726.308,98	62.561.589,16
LUCRO/PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(28.171.628,86)	(19.530.661,72)	Total do Passivo Circulante	17.800.042,11	13.164.719,82
Lucro/Prejuízo por ação	(3,61)	(2,50)	Aumento (redução) do Capital Circulante	(18.574.289,39)	(16.885.975,78)

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

Sociedade de economia mista municipal, tendo como acionistas os municípios de Santos (63,1%), São Vicente (15,8%), Guarujá (10,5%) e Cubatão (10,5%) e Outros Acionistas (0,1%), que tem por objetivo principal: 1) Viabilizar condições técnicas e financeiras para a produção de habitações populares de baixo custo visando o atendimento às famílias de baixa renda, 2) Promover a recuperação ou erradicação de aglomerados de sub-habitações, 3) Promover o atendimento sócio-econômico às famílias residentes em áreas de risco, 4) Realizar pesquisas e estudos que permitam recuperar áreas de risco ou degradadas e 5) Assessorar tecnicamente seus acionistas, ou outras entidades, na 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 de acordo com a Lei 6404/76;
- 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 de amortização e juros no exercício de 2.005 (R\$ 2.146.758,60), acrescidas, para os vencimentos até 31/12/2004, da mora incorrida até essa data;
- d) Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo – Representada por valores a receber do FINCOHAP (Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares) correspondentes a R\$ 6.153.372,89, acumulado em valores históricos até 31/12/2004 e referentes ao custeio técnico-administrativo de responsabilidade do citado Fundo e suportado pelo Agente Gestor do Fundo e R\$ 9.026.862,08 correspondentes a valores a receber da seguradora a título de indenizações de sinistros no âmbito do SFH;
- e) Devedores por Vendas Compromissadas – Representada pelo saldo credor dos financiamentos concedidos a mutuários finais, com recursos do FGTS, obtidos através da CEF, corrigidos monetariamente pelos índices contratualmente previstos, com solvência pelo prazo médio de 103 meses, segregando-se para o Ativo Circulante o montante de R\$ 2.146.758,60, referente prestações de amortização + juros vincendas em 2.005;

- f) Projetos em Fase de Desenvolvimento – Representada pelo valor remanescente do desembolso de verbas do FGTS, através da CEF, para realização da obras de aterro hidráulico para o Conjunto Residencial Tancredo Neves relativo às Fase II-B e Fase C;
- g) 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 31/12/2004, 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 maior montante se refere a anistia de 100% dos valores dos saldos devedores vincendos de 4.253 contratos, anistia essa amparada pela Lei 10.150/2000, art. 1º, parágrafo 2º, inciso I, cujos valores estão em processo de habilitação, homologação e validação junto a Administradora do FCVS.
- h) Ativo Permanente - Demonstrado pelo 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 – Representada, em montante maior, por Contribuições ao INSS (R\$ 14.388.344,40), cuja variação do exercício de 2003 para o exercício de 2004 apresentou valor de R\$ 1.265.693,89 (conforme demonstrativo). A variação apontada refere-se: 1) Inclusões por conta de incidências sobre a Folha de Pagamento no exercício de 2004; 2) Atualização monetária do débito com o INSS assumido pela Prefeitura Municipal de Santos e 3) Incorporação de multas e juros de mora sobre as contribuições não recolhidas. 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 Municipalidade.

INSS – Saldo em 31/12/2003	13.091.610,22
INSS – Saldo em 31/12/2004	14.388.344,40
Variação	

COMPOSIÇÃO DO DÉBITO COM O INSS	
INSS e Contribuições Correlatas	3.202.284,99
INSS - Parte Empregado	28.099,78
INSS – Terceiros	621,57
INSS – TDFA – PMS – Lei Municipal n.º 1835, de 27/12/1999	11.157.338,06
Total	0

- k) Obrigações de Empréstimos – Representada por: 1) Prestações de Retorno ao FGTS/CEF vincendas em 2.005 (R\$ 4.309.522,44); 2) Prestações de retorno ao FGTS/CEF vencidas no período de 1.997 a 2004 (R\$ 25.955.515,58), acrescidas de mora e atualização monetária (R\$ 25.784.990,09). A variação em relação ao exercício de 2003 no montante de R\$ 10.799.248,50 se refere a inclusão dos encargos vencidos no exercício de 2004 e incorporação de mora e atualização monetária dos encargos vencidos;

DISCRIMINAÇÃO	PRESTAÇÕES VENCIDAS VRS NOMINAIS	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E MORA	PROVISÃO REF 2005	SALDO
Posição em 31/12/2003	0			
Movimento do Exercício de 2004	4.239.876,88	6.432.059,66	127.311,96	10.799.248,50
Saldo Final em 31/12/2004				

- 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 e Liquidações Antecipadas - Representadas por amortizações extraordinárias e liquidações antecipadas recebidas dos mutuários e por sinistros recebidos das Seguradoras 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 foi objeto de conciliação no exercício de 2004, apurando-se os débitos e seus encargos financeiros com base nos normativos vigentes nos respectivos períodos da obrigação, comparados e ajustados com as planilhas apresentadas pelas Seguradoras contratadas por esta Companhia e responsáveis pelas coberturas no período do débito – 01/1991 a 01/2001 – trazendo-se à posição de 31/12/2004, corrigida monetariamente com a aplicação de juros de mora de 2% por decêndio ou fração no período de 01/1991 a 09/1993 e 1% ao mês ou fração a partir de 10/1993, culminando em ajustes no valor de R\$ 7.852.544,77-.
- o) FCVS a Recolher - Representada pelas Contribuições Trimestrais (R\$ 2.534.297,83), vide NOTA 4, item “a” e Mensais (R\$ 1.121.053,59), normatizadas pelo DL 2.164/84, DL 2.406/88, MP 1.635/97-18 e Lei 10150/2000.
- p) Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo - Representada em maior montante por atualizações monetárias a apropriar a partir do exercício de 2005 (R\$ 779.754,72) e por provisão de férias, 13º Salário e encargos incidentes (INSS e FGTS) no montante de R\$ 491.342,98;

- 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 113 meses, segregando-se para o Passivo Circulante o montante de R\$ 4.309.522,44 referentes a 12 meses de prestações de retorno vincendas em 2005;
- 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 2004 a anistia de 4.253 contratos de financiamentos habitacionais, firmados com recursos do FGTS, assinados até 31/12/87 e com cobertura do FCVS, representando em 31/12/2004 valor acumulado de R\$ 107.667.347,83 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 e alterações bem como a tipificação dos contratos, especificamente os dos empreendimentos Jardim Pombeba e Tancredo Neves I, conforme letra “g” das Notas Explicativas. Contempla ainda esta conta do valor a realizar em montante de R\$ 2.912.851,63 em decorrência do disposto na Resolução 111/2001-CCFCVS, onde a alíquota de contribuição trimestral sobre os saldos trimestrais foi reduzida de 0,1% para 0,025%, retroativa a 09/1996, bem como redução dos encargos moratórios incidentes sobre a mesma. Tal fato obrigou a segregação de atualizações monetárias e encargos apropriados a maior na conta FCVS Trimestral. Este crédito não proporcionará impacto na questão tributária da Cia. em decorrência do histórico de prejuízos.
- 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 “d” das Notas Explicativas – no exercício de 2005 deverá ser levado a efeito o ajuste patrimonial - proposto e não realizado em 2004 em razão da prioridade dada ao item anterior - mediante encontro de contas entre referido 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 1993, quando da instituição operacional do Fundo, do excedente entre os valores repassados pelo orçamento municipal e os efetivamente desembolsados pelo Órgão Operador 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 30/12/2004, a Companhia, na condição de Interveniente Executora e com amparo na lei citada no item anterior, tendo a Prefeitura Municipal de Santos como contratada, celebrou com a Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Habitar Brasil BID, Contrato de Repasse no valor de R\$ 14.812.465,00 sendo R\$ 11.000.000,00 originários do Governo Federal e R\$ 3.812.465,00 originários do Orçamento Municipal, tendo como objeto a Urbanização da Favela do Dique da Vila Gilda, para execução no exercício de 2005 e subsequentes.

HELIO HAMILTON VIEIRA JÚNIOR
Diretor Presidente

CLÁUDIO ESTEVAM CAVALLINI
Diretor Administrativo e Financeiro

JEFERSON NOVELLI DE OLIVEIRA
Diretor de Habitação

REINALDO DOS SANTOS
Diretor Técnico

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 2004 e 2003 e respectivas demonstrações do resultado, das origens e aplicações de recursos e das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto), 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 e 6 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 mencionada nas Notas Explicativas nº 4, item “a”, com a edição da Lei 10.150, de 21/12/2000, a Companhia promoveu entre 2001 e 2004 a anistia de 4.253 (4.229 até 2003) contratos de financiamentos habitacionais, firmados com recursos do FGTS, assinados até 31/12/1987 e com cobertura do FCVS, representando em 31/12/2004 valor acumulado de R\$ 107,7 milhões (106,9 milhões em 2003). 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 31/12/2004, créditos a receber por conta de custeio administrativo de responsabilidade do FINCOHAP – Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular, sendo R\$ 6,1 milhões (R\$ 9,2 milhões em 2003) suportados pelo agente do SFH e R\$ 9,0 milhões (R\$ 8,8 milhões em 2003) correspondente a valores a receber da seguradora conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 2, item “d” e nº 4, item “b”. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, item “b”, o “saneamento financeiro” desses valores deverá ocorrer em 2005 mediante encontro de contas, porém, não há uma 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 31/12/2004, decorrente das operações de agente do SFH na ordem de R\$ 217 milhões (R\$ 200,0 milhões em 2003) segregados em Curto e Longo Prazo, conforme Nota Explicativa nº 2, item “k” e “q”. Em decorrência do citado nos parágrafos 3 retro e na Notas Explicativa nº 2, item “o”, esse montante poderá sofrer influência dos ajustes desses itens.
- 6.A Administração estimou, na data das demonstrações contábeis de 31/12/2004, em aproximadamente R\$ 3,5 milhões (R\$ 1,6 milhões em 2003) a(s) contingência(s) por ações cíveis e trabalhistas contra a Companhia, porém, devido à incerteza quanto ao resultado das mesmas, face às suas origens e discussões de mérito em curso de probabilidade de sucesso, conforme manifestação dos Assessores Jurídicos, deixou de efetuar a(s) respectiva(s) provisão(ões).
- 7.Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos dos fatos mencionados nos parágrafos 3 a 6 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 2004 e 31 de dezembro de 2003 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.
- 8.Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2, item “j”, a Companhia possui, em 31/12/2004, um montante de R\$ 14,4 milhões (13,1 milhões em 2003) contingente junto ao INSS, dos quais, R\$ 11,1 milhões (R\$ 11,1 milhões em 2003) foram viabilizados pela Prefeitura Municipal de Santos por instituto da Lei Municipal nº 1.835 de 27/12/1999, porém, ainda, sem definição na forma de sua amortização.
- 9.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\$ 92,9 milhões (R\$ 64,8 milhões em 2003) – (valor do Passivo a Descoberto).
- 10.Na análise dos índices financeiros da Companhia verificou-se que em 2004 houve redução na liquidez em relação ao 2003, bem como, aumento no nível das despesas e redução das receitas. Essa situação pode ser atribuída aos serviços das dívidas.
- 11.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, 16 de fevereiro de 2005

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: 1) 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 31/12/2.004; 2) o Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultado do Exercício do Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares – **FINCOHAP**, do qual a Cia. é órgão operador.

Baseando-se no Parecer dos Auditores Independentes sobre as contas da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA, enquanto agente do SFH e nos esclarecimentos da Diretoria, deliberou considerar as referidas demonstrações, complementadas pelas notas explicativas, em condições de serem submetidas a apreciação dos Senhores Acionistas.

ELIZABETH ANTONIO PEREIRA CORREIA
HORÁCIO PINHEIRO
RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

Santos, 06 de Abril de 2.005.

RELATÓRIO DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL EM 31/12/2004

1. SITUAÇÃO PATRIMONIAL

1.1. RESULTADO DO EXERCÍCIO

1.1.1. RECEITAS OPERACIONAIS

Verificou-se diminuição de 19,6% (R\$ 9,7 milhões em 2.003 e R\$ 7,8 milhões em 2.004), decorrentes do resultado, para menor, das Receitas Financeiras (R\$ 3,9 milhões em 2003 e R\$ 2,4 milhões em 2004), e variação para menor das Variações Monetárias Ativas (R\$ 5,7 milhões em 2.003 e 5,3 em 2.004).

1.1.2. DESPESAS OPERACIONAIS

Verificou-se aumento de 27,7 % (R\$ 24,2 milhões em 2.003 e R\$ 30,9 milhões em 2.004), 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\$ 23,2 milhões, em comparação com R\$ 14,4 milhões em 2.003. 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 31/12/2004 e ajustes nos prêmios de seguro a pagar no montante de R\$ 7,8 milhões.

1.1.4. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Diminuição de 1,2% (R\$ 5,1 milhões em 2.003 e R\$ 5,0 milhões em 2.004), com custeio médio mensal de R\$ 423.763,70 em 2.002 e R\$ 418.781,29 em 2.004.

1.1.5. PREJUÍZO DO EXERCÍCIO

Apurou a Companhia prejuízo de R\$ 28,2 milhões, originários dos seguintes fatores em grau maior:

1.1.5.1. Diferença entre Receitas Operacionais e Despesas Operacionais no montante de R\$ 23,2 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 31/12/2003, acrescida dos encargos incidentes sobre os débitos gerados durante o próprio exercício;

1.1.5.2. Custo dos encargos com a Contribuição Mensal e Trimestral ao FCVS, INSS, PAES, Seguro e Indenizações de Sinistros represadas.

CUSTO DA DÍVIDA	
INSS	558.231,62
SEGURO	7.852.544,77
FCVS	407.631,48
EMPRÉSTIMO	6.432.059,66

PAES	38.172,90
INDENIZAÇÕES DE SINISTROS REPRESADAS	88.317,48
TOTAL	

Atualização monetária e juros de mora no exercício de 2.004

1.1.5.3. Despesas Administrativas em montante de R\$ 5,0 milhões.

1.2. **SITUAÇÃO DE SOLVÊNCIA**

- 1.2.1. Quanto a Liquidez Corrente dispõe a Companhia de R\$ 0,34 para cada R\$ 1,00 de compromisso, agravando a situação de solvência quando comparada com 2003.
- 1.2.2. Quanto a Solvência Geral dispõe a Companhia R\$ 0,67 para cada R\$ 1,00 de compromisso, agravando a situação de solvência quando comparada com 2.003.

RELATÓRIO DE ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2004

GERÊNCIA DE OBRAS

VILA SANTA CASA

- Levantamento fotográfico da favela
- Projeto arquitetônico para a área da Cooperativa dos Servidores Municipais.
- Acompanhamento aos Projetos Complementares do edifício / Cooperativa, bem como sua aprovação – Bombeiros.
- Projeto Urbanístico para construção de edifícios em parceria com o CDHU.
- Documentação técnica para obtenção das Certidões de Uso do Solo – SEPLAN/PMS das Áreas I e II (Santos XIII e XIV), solicitadas pela CDHU, para implantação de projeto habitacional.
- Elaboração do orçamento para execução de 30 unidades habitacionais.
- Fiscalização dos serviços executados para manutenção e reforma dos edifícios Aldenora Martins e Alberto Levy e no alojamento da Vila Santa Casa.

VILA PANTANAL FASE I (CONJUNTO MÁRIO COVAS JUNIOR)

- Documentação técnica e acompanhamento do processo de obtenção do Licenciamento do Conjunto Habitacional junto ao DEPRN-3 e à SEMAM/PMS – obtenção do termo de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA) nº ¼ - DEPRN.
- Coordenação e acompanhamento de documentação técnica para aprovação de projeto urbanístico modificativo e arquitetônico junto a PMS (atendimento a comunicação técnica do processo) com equipe técnica do CDHU.
- Documentação técnica da minuta de Projeto de Lei da Aprovação do Projeto Arquitetônico do Conjunto Habitacional Gov. Mário Covas Junior., pelo Poder Municipal.
- Documentação técnica do projeto Técnico de Segurança contra Incêndio das Edificações do Conjunto Habitacional, com equipe da Ger. Obras (GOBR)
- Documentação de averbação do Conjunto Habitacional junto ao Cartório de Registro de Imóveis (vinculada à aprovação pendente do Projeto Urbanístico e Arquitetônico pelo Poder Municipal)
- Fiscalização da edificação de 206 unidades habitacionais do Conjunto Mario Covas Jr.
- Fiscalização da execução da rede de água e esgoto do Conjunto Mário Covas Jr.
- Fiscalização da execução da rede de drenagem e pavimentação asfáltica das ruas e pátios de estacionamento junto ou Conjunto Habitacional Mário Covas Junior.
- Fiscalização da execução da rede de iluminação e telefonia do conjunto
- Execução da demolição dos barracos da favela Pantanal onde serão construídos os prédios da fase II.
- Fiscalização da execução de 32 barracos mistos de alvenaria e madeira para remover moradores da área onde serão construídos os prédios da fase II

VILA PANTANAL FASE II

- Projeto urbanístico FASE II, para a construção de edifícios em parceria com o CDHU.
- Projeto arquitetônico para conjunto comercial provisório.
- Atualização de projetos/reformulações.
- Documentação técnica e acompanhamento do processo de aprovação do desmembramento de área (FASE II) junto à PMS (em andamento).

C.R. HUMAITÁ

- Documentação técnica (revisão do projeto) para registro do Conjunto Habitacional junto ao Registro de Imóveis de São Vicente: descrição dos lotes residenciais, comerciais, institucionais, áreas verdes e de lazer, ruas e confrontações da gleba.
- Documentação técnica de aprovação do Projeto Urbanístico Modificativo do Plano nº 216 junto a Prefeitura Municipal de São Vicente, com equipe da Ger. Projetos (GPROJ) aprovado em 24/05/04.
- Laudo avaliação e vistoria dos imóveis:
 - Av. B nº 232 Quadra 16 Lote 08
 - Av. B nº 320 Quadra 27 Lote 02
 - Av. B nº 390 Quadra 27 Lote 11
 - Rua Miriam Helena M.P. Moreno nº 299 Quadra 28 Lote 24.
 - Rua 54 nº 80 Quadra 132 Lote 11
 - Rua Benigno Sobral nº 212 Quadra 25-A Lote 11

- Rua Benigno Sobral nº 26 Quadra 13 Lote 04
- Rua Mário Augusto Santos Lopes nº 172 Quadra 26 Lote 06

CECOM CANELEIRA – VILA AYRTON SENNA

- Acompanhamento do processo de aprovação de projeto arquitetônico modificativo junto à PMS – aprovado sob licença nº 097/04.

COMZEIS – Comissão Municipal de Zonas Especiais de Interesse Social

- Participação como suplente da COHAB-ST nos processos referentes às áreas correlatas às ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social)
- Pantanal de Cima (Morro Santa Maria) – ZEIS-1: acompanhamento do processo de regularização de lotes (Áreas 1 e 2), com equipe da SEPLAN/PMS (em andamento)
- Levantamento e inserção das áreas de ZEIS na Planta Digital do Município de Santos
- (Geoprocessamento) com equipe da SEPLAN/PMS.
- Documentação técnica da proposta (COHAB-ST) de gravação e inserção de duas (02) novas áreas de ZEIS-1 (Pantanal e Flamingo Levy) na Planta Anexo I da Lei Complementar nº 53/92 (ZEIS) e na Lei Complementar nº 312/98.

CANELEIRA III

- Levantamento fotográfico da área
- Projeto urbanístico núcleo 1 – área dos alojamentos, implantação de 04 quadras.
- Estudo para fornecimento de cestas de material de construção – CEF
- Projeto arquitetônico para remoção das famílias moradores em alojamentos em situação precária.
- Execução do orçamento, croquis de elétrica e hidráulica para reforma do alojamento.
- Acompanhamento e orientação técnica na execução da reforma.

PAQUETA / VILA NOVA

- Integração em grupo de Ação Intersetorial para o desenvolvimento sustentável nos bairros Paquetá e Vila Nova, sob a coordenação da SEAC. Participação em reuniões.
- Levantamento fotográfico da área
- Participação de trabalhos da SEPLAN referente Pesquisa e Projetos em Cortiços.
- Participação na execução dos Encontros com famílias do Paquetá e Vila Nova.
- Layout dos Encontros, elaboração de cartazes para divulgação, comunicação visual, desenho de camisetas, exposição fotográfica etc.
- Projetos de alteração na Situação da Feira do Rolo, Estudos Preliminares de projetos de implantação de equipamentos sociais nos bairros, Reuniões com a população.

VILA ALEMOA

- Projeto arquitetônico do Centro de Referência Social, anexo ao CECOM Alemoa.
- Elaboração de planilha orçamentária para execução de 20 unidades habitacionais.
- Demolição e reconstrução da casa nº 08 da Rua Gema Rabelo para possibilitar a drenagem da área pela Prefeitura.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA / SPU

- Formação de grupo de trabalho COHAB/SEPLAN para estudo de áreas a serem doadas pelo SPU.
- Layout do Escritório Regional do SPU Baixada
- Elaboração de relatórios contendo a situação dos confrontantes das áreas da Codesp, através de levantamentos aerofotogramétricos, vistorias às áreas e pesquisas dos proprietários na SEFIN, para complementação ao processo SPU.
- Vila Ayrton Senna / Vila esperança – planta de área cartorial para anexação ao processo SPU.

VILA PELÉ - FASE I (ZEIS-2)

- Regularização do projeto de EHS da Fase 1: documentação técnica e acompanhamento de processo de aprovação de Reagrupamento de Lotes (Fases 1 e 2) junto a Prefeitura Municipal de Santos – Aprovado em 14/01/04.
- Documentação técnica dos procedimentos (justificativa/solicitação de prorrogação de prazo) junto ao DEPRN – Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA) ETSA nº 26/01, com equipe da Ger. Obras (GOBR) e SEMAM/PMS
- Acompanhamento e orientação na ligação de rede elétrica e de água e esgoto
- Fornecimento de projetos para autoconstrução assistida pela Associação de moradores.
- Estudo para fornecimento de cestas de material de construção – CEF elaboração de memorial descritivo.

DIQUE/VILA PELÉ – FASE II

- Atualização das áreas institucionais reservadas para a Creche Municipal e Arte no Dique, futuro Centro Cultural Plínio Marcos, e descrição desta doação.
- Acompanhamento do processo municipal de aprovação do Projeto de Agrupamento de áreas, na gleba total da Vila Pelé.
- Projeto Urbanístico para Fase 2 / Vila Pelé, denominado área pulmão do Dique, para construção de edifícios em parceria com o Governo Federal / HABITAR BID.
- Projeto Arquitetônico dos edifícios plurihabitacionais.
- Recuperação de Histórico da Vila Pelé.
- Participação na equipe de trabalho para produção de material subsidiando o convênio firmado Habitar / BID, através da formulação de diagnóstico com informações sobre o município e políticas, Matriz de habitação, Matriz de Hierarquização

de Favelas, elaboração de conteúdo programático de cursos para capacitação, levantamento fotográfico e Reuniões com a população.

- Programa Habitar Brasil /BID: documentação técnica para solicitação de manifestação prévia do SMA/DEPRN sobre o projeto do Conjunto habitacional, com equipe da GPROJ e SEMAM/PMS.
- Participante de equipe na elaboração do Diagnóstico PEMAS para o Programa Habitar Brasil/BID.
- Acompanhamento da fiscalização da Caixa Econômica Federal nas Obras do Dique.
- Elaboração do caderno de financiamento com toda a documentação, plantas e orçamentos para a assinatura do convênio do Programa Habitar Brasil/BID – Fase 1.
- Relatório para utilização dos recursos do contrato 158.369-70/SEDU/PR/CAIXA.
- Relatório para utilização dos recursos do contrato 143.008-80/SEDU/PR/CAIXA.
- Reuniões com a população no trabalho social de Pós – ocupação.
- Atendimento a população moradora da favela do Dique.
- Atendimento aos moradores das novas casas construídas no Dique.
- Participação de reuniões com a CEF sobre os programas de financiamento.
- Locação e terraplenagem das quadras
- Relatórios fotográficos

DIQUE DA VILA GILDA

- Levantamento fotográfico e vistorias diversas
- Elaboração do orçamento para execução de 64 unidades habitacionais
- Elaboração e acompanhamento dos relatórios de medições do financiamento Morar Melhor – Convênio 143.008-80/2002/Mcidades/CAIXA.
- Elaboração e acompanhamento dos relatórios de medições do financiamento Morar Melhor – Convênio 158.369-70/2003/Mcidades/CAIXA.
- Acompanhamento da fiscalização da CEF nas Obras
- 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
- Recuperação das escadas das casas já entregues que ofereciam risco devido à corrosão.
- Memórias de cálculos, orçamentos, execução de croquis e hidráulica para o projeto Arte no Dique.

JARDIM RÁDIO CLUBE (ZEIS 1)

- Documentação técnica (descrição de Lotes Residenciais e Ruas) para registro do Conjunto habitacional no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, com equipe da assessoria jurídica (ASJUR)

MORRO DO ILHÉU BAIXO (ZEIS 2)

- Elaboração das descrições de 498 lotes residenciais (setores A,B,C,D ,E)

SPU

- Levantamento da documentação técnica e acompanhamento (com equipes da GPROJ e SEPLAN/PMS) dos processos de aforamento (SPU/PMS/COHAB), junto ao Escritório Regional SPU – Santos: processo referente a Dique/Caneleira/Alemoa/CODESP.

BID/PEMAS

- Elaboração do texto da Síntese do Diagnóstico PEMAS – itens Planejamento & Gestão e Regularização Urbanística, com equipe da GOBR E GPROJ.

CREA/COHAB-ST

- Documentação técnica para obtenção do registro de Pessoa Jurídica / COHAB-ST nº 000422/2004, com inclusão de responsável técnico.

CMDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

- Participação como suplente da COHAB-ST em:
- Reuniões ordinárias e extraordinárias do Conselho, entre as quais:
- 22/07/04 – deliberação sobre a minuta do projeto de Lei Complementar que institui o Código Municipal de Meio Ambiente, baseada no Relatório da Câmara Técnica do meio Ambiente / deliberação sobre a minuta do Projeto de Lei que regulamenta novos Instrumentos Urbanísticos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade.
- 08/12/04 – deliberação sobre a proposta de revisão da legislação urbanística (LC nº 311/98 e LC nº 312/98) e Legislação sobre os Pólos Atrativos de Trânsito e Transporte.
- Comissão Técnica do Conselho de análise e revisão da minuta do Projeto de Lei que disciplina a utilização dos Instrumentos de política urbana (Estatuto da Cidade).
- Comissão Técnica do Conselho de análise do projeto de Lei Complementar dos Pólos Atrativos de Transito e Transporte.
- Câmara Técnica de Acessibilidade – proposta de Legislação Municipal específica para o atendimento à NBR 9050 e Lei Federal nº 10.098/00 (Normas e critérios para acessibilidade) proposta de curso de capacitação de técnicos da PMS.

COMDEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente

- Participação como suplente da COHAB-ST em:
- Reuniões ordinárias e extraordinárias entre as quais:
- 28/07/04 – aprovação da minuta do Projeto de Lei que estabelece o Código Municipal de Meio Ambiente, baseado no Relatório Conclusivo da Câmara Técnica de Legislação Ambiental CTLA;

- 29/09/04 – deliberação final sobre a proposta de alteração da Lei nº 1660 (COMDEMA), que estabelece mecanismos jurídicos de inclusão/exclusão/substituição de conselheiros baseados em relatório conclusivos da Câmara Técnica de Legislação Ambiental (CTLA).
- Câmara Técnica de Legislação Ambiental (CLTA) – análise técnica da minuta do Projeto de Lei do Código Municipal de Meio Ambiente e da proposta de alteração da Lei nº 1660 (COMDEMA).

REPUBLICA BEM VIVER

- Acompanhamento das reformas do telhado (total) e pintura das portas da fachada da Republica Bem Viver – Projeto Locação Social.

JARDIM CASTELO II – SANTOS

- Vistoria e Laudo de avaliação dos imóveis:
- Rua Aguinaldo Caiado de Castro nº 52 Quadra 07 Lote 01
- Rua Aguinaldo Caiado de Castro nº 82 Quadra 07 Lote 06

COHAB-ST (SEDE)

- Atendimento de mutuários de todos os projetos
- Participação como membro da equipe de licitação
- Manutenção do arquivo de plantas aprovadas
- Acompanhamento dos serviços no 5º e 6º andar, loja 09 e 10, como instalações hidráulicas, elétricas, etc...
- Recadastramento de grupos de movimentos para o setor da Gses
- Levantamento fotográfico de diversas obras para os setores
- Participação da equipe na COMUL.

CRECHE HILDA PAPA

- Execução de memórias de cálculos, orçamentos, execução de croquis de elétrica e hidráulica da reforma (depósito)

SEMINÁRIOS E EVENTOS

- Seminário Regularização Fundiária Baixada Santista em São Vicente.
- Elaboração em conjunto com a SEPLAN de apresentação em PowerPoint.
- Seminário Regional do Programa Estadual de Regularização de Núcleos.
- Habitacionais de Interesse Social-CDHU/ Câmara Municipal de Santos
- CIPA COHAB-ST – representante da COHAB-ST / Escritório
- Participação mensal em reuniões da CIPA Comissão Interna de Prevenção de Acidentes
- Elaboração de caderno de financiamento para o Programa Habitar Brasil-BID para o Programa de Desenvolvimento Institucional-DI e Programa de Urbanização de Assentamentos Subnormais – UAS
- Elaboração de caderno de financiamento para os convênios nº 164.255-26/004 e nº165.827-60/2004.
- Elaboração do roteiro, Diagnóstico Municipal, Planejamento Estratégico Municipal de assentamentos Subnormais, Hierarquização de assentamentos subnormais e a matriz para as ações desse planejamento juntamente com a equipe da Unidade Executora Municipal do Programa Habitar Brasil BID
- Participação mensal em reuniões da COSERP (PMS) – Comissão de Coordenação de Serviços Públicos.
- Colaboração na organização de layout do canteiro de obras, placas CIPA, reuniões, etc
- Participação pela COHAB-ST (suplente do CMDU e COMDEMA) em:
 - Simpósio sobre a “Balneabilidade das Praias de Santos e a saúde da população”, promovida pela Comissão Permanente de Meio Ambiente da Câmara Municipal de Santos/UNIMONTE-IOS, em maio/04.
 - Seminário – “Oficina de Capacitação Técnica e Institucional dos Municípios da Baixada Santista” para fins de Regularização Fundiária de Assentamentos promovido pela PMSV/Ministério das Cidades/CEF/SPU, em julho/04.
 - Congresso Nacional de Consciência Ambiental – Água, promovido pela SABESP, em maio/04.
 - Seminário – “Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais de Interesse Social – Pró-Lar Regularização”, promovido pela Secretaria Estadual de Habitação/CEPAM/CDHU, novembro/04.

GERÊNCIA DE SERVIÇO SOCIAL

PROJETO PANTANAL

- Assessoria Técnica (física e social) nas etapas de pré-ocupação, transição e pós-ocupação envolvendo 260 famílias da Favela Pantanal atendidas no Conjunto Residencial “Governador Mario Covas Junior” – parceria entre o município de Santos e a CDHU, Governo do Estado de São Paulo. Os resultados alcançados comprovam que a Cia. reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas em habitação popular.

PROJETO DIQUE DA VILA GILDA

- Intervenção que exige trabalho especializado para atender as exigências técnicas do Ministério das Cidades – Programa HABITAR BRASIL/BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento. A elaboração dos cadernos de pedido de financiamento, dada a sua complexidade, leva os municípios a contratarem Consultoria para o desenvolvimento dos projetos – obra e social. A COHAB-ST através do seu corpo técnico, fechou o ano de 2004 com o contrato de repasse assinado para a 1ª Fase do Programa HBB/BID, intervenção que beneficiará 480 famílias da Favela do Dique.

ASSESSORIA DE INFORMÁTICA

- Atualização de microcomputadores da empresa.
- Implantação do Gerenciador de Fluxo de Prontuários.
- Implantação do novo Sistema de Agenda da Diretoria.

- Instalação e configuração do banco de dados Oracle.
- Instalação e configuração do Windows Server 2003 (novo sistema de ambiente de rede).
- Atualização do site da companhia.
- Início de criação do Sistema de Controle de Estoque.
- Implantação do Sistema de Geoprocessamento na Gerência Social.

ASSESSORIA JURÍDICA

COBRANÇAS JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

- Em relação à inadimplência, deu-se prioridade às cobranças extrajudiciais. Ao longo do ano de 2004, todos os mutuários inadimplentes, sem exceção, receberam cartas de cobrança, inclusive aqueles com processos judiciais em curso. Foram intensificadas, também, as visitas domiciliares, principalmente no período de três meses em que os servidores do Judiciário permaneceram em greve.
- Atualmente, estão em curso 92 (noventa e duas) ações de rescisão contratual e 274 (duzentos e setenta e quatro) notificações judiciais.

TRABALHISTA

- No que tange aos processos trabalhistas, no decorrer de 2004, foram ajuizadas 3 (três) reclamações trabalhistas contra a COHAB-ST, sendo que em uma delas a empresa aparece na condição de responsável subsidiária.
- Atualmente, há um total de 57 (cinquenta e sete) reclamações trabalhistas em andamento.

AÇÃO CIVIL PÚBLICA

- Há duas ações promovidas pelo Ministério Público em andamento: a) ao Conjunto Humaitá, tendo por objeto a regularização da área, que se encontra em fase de apelação no Tribunal de Justiça; b) ao Conjunto "Tancredo Neves", que teve como objeto o escoamento de irregular de esgoto, a qual se encontra em fase de execução, nada obstante tenhamos pedido o arquivamento em razão do cumprimento da obrigação.

OUTRAS AÇÕES

- Na área cível existem 77 (setenta e sete) processos em andamento, nos quais a COHAB-ST aparece como ré.

CONTRATOS E PARECERES

- Esta assessoria participou da elaboração de diversos contratos inerentes às atividades da empresa e, também, de escrituras; os membros desta ASJUR participaram, ainda, de comissões formadas para a instauração de procedimentos administrativos, além de pareceres solicitados pelos diversos setores da empresa relativos às licitações e outras consultas das áreas cível, trabalhista e tributária.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- Em relação a questões fundiárias, estão em curso os procedimentos para a regularização das seguintes áreas: Projeto "João de Barro", Conjunto Habitacional "Marechal Rondon", "Jardim Rádio Clube"; Conjunto Habitacional "Humaitá"; Conjunto Habitacional "Tancredo Neves", Projeto "Dique da Vila Gilda" e Projeto "Vila Pelé".

ASSESSORIA DE LICITAÇÕES / DIVISÃO ADMINISTRATIVA

- Elaboração e confecção de Editais de Licitação nas diversas modalidades, com destaque para a concorrência pública efetuada para construção de 64 unidades habitacionais no Dique da Vila Gilda com valor de contrato de R\$ 1.144.001,34.
- 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".
- Protocolo geral de documentos externos e internos.
- Abertura de processos internos e externos e controle manual da tramitação inclusive dos processos da Prefeitura.

GERÊNCIA FINANCEIRA / GERÊNCIA ADMINISTRATIVA

- Substituição do sistema de gerenciamento de crédito imobiliário - produção terceirizada e operacionalização internalizada – objetivando, entre outras ações:
 - Reduzir custos pelo gerenciamento tão somente dos contratos ativos, sem prejuízo da manutenção dos registros dos contratos inativos em módulo específico internalizado.
 - Qualificar o processamento dos contratos originários do SFH com amparo da legislação do FCVS.
 - Acelerar, mediante módulo específico denominado FH, os procedimentos de digitação e geração dos dados para envio ao FCVS de contratos com eventos de responsabilidade do mesmo.
 - Melhorar a qualidade do atendimento aos mutuários no que se refere ao conteúdo das informações contratuais.

- Permitir recepção e administração de pagamentos em montante diferente das parcelas contratuais.
 - Permitir o pagamento, a qualquer tempo, pelo valor de face da prestação, com cálculo de eventual mora incluído na prestação seguinte.
 - Implantação, junto com a Área de Informática, de carnê imobiliário modelado e personalizado com as informações e logomarca da Companhia.
 - Substituição, terceirizada, dos procedimentos de impressão e postagem dos carnês imobiliários com considerável redução de custos e ganho na eficiência da entrega dos mesmos.
 - Habilitação, em meio eletrônico, na Administradora do FCVS, de 218 (duzentos e dezoito) contratos liquidados através de eventos com participação de responsabilidade de citado Fundo.
 - Formalização e apresentação à Administradora do FCVS de 670 (seiscentos e setenta) recursos administrativos, relativos a contratos habilitados naquele Fundo cujas coberturas foram negadas pela Administradora do mesmo por motivos de diversas naturezas.
 - Formalização e envio de 602 (seiscentos e dois) 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 as liquidações amparadas pela Lei 10150/2000.
 - Acompanhamento do resultado da opção pelo parcelamento disciplinado pela Lei 10684/2003-PAES, abrangendo débitos correspondentes a IRRF, PIS/PASEP, COFINS, CSSL e IRPJ, desde 1995, totalizando R\$ 206.939,30 em valores nominais, onde identificou-se a inclusão de valores pertinentes a rubricas originárias de inscrições na dívida ativa decorrente de executivos fiscais relacionados ao FGTS, SPU e IRPF, este já recolhido.
 - Consolidação contábil do montante do débito de prêmios de seguro do SFH retroativos a Janeiro de 1991, com o objetivo de permitir o parcelamento do mesmo, com base na MP 2181/2001, mediante encontro de contas com os créditos decorrentes de indenizações por sinistros a receber.
 - Consolidação, com posição em 31/12/2004, 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.
 - Continuidade da implantação do processo de reorganização quantitativa e qualitativa do arquivo de prontuários dos mutuários, atividade na qual resultou em reorganização, até 31/12/2004, de 11.991 processos, objetivando identificação e recuperação de conteúdo e controle interno de acesso e movimentação dos prontuários, através do sistema informatizado denominado GFP – Gerenciador do Fluxo de Prontuários.
 - Continuidade da 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.
 - Terceirização da produção de sistema informatizado, denominado CCI, objetivando a construção e implantação interna de banco de dados de contratos inativos dos mutuários, com considerável economia mensal pela eliminação da administração terceirizada dos mesmos.
 - Celebração de 220 (duzentos e vinte) contratos com beneficiários finais, compostos de contratos principais, de renegociações e aditamentos.
 - Consolidação, em 31/12/2004, da gestão financeira do convênio CDHU X PMS, destinado à edificação de 260 (duzentos e sessenta) unidades habitacionais no empreendimento denominado Governador Mario Covas Jr.
 - Consolidação, em 31/12/2004, da gestão financeira do FINCOHAP – Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares, conforme previsto no Decreto Municipal n.º 1759/92.
 - Consolidação do convênio CDHU X PMS, destinado à edificação de 260 (duzentos e sessenta) unidades habitacionais.
- 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 69,6% quando somados os demais recursos, do Governo Estadual, via CDHU e Federal, via Caixa Econômica Federal.

HELIO HAMILTON VIEIRA JÚNIOR
Diretor Presidente

CLÁUDIO ESTEVAM CAVALLINI
Diretor Administrativo e Financeiro

JEFERSON NOVELLI DE OLIVEIRA
Diretor de Habitação

REINALDO DOS SANTOS
Diretor Técnico

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

Conselho Fiscal
Elizabeth Antonio Pereira Correia
Horácio Pinheiro
Ricardo Ferreira de Souza Lyra

Conselho de Administração
Presidente – Helio Hamilton Vieira Júnior
Clermont Silveira Castor Filho
Hudson José Marcondes
Ivete de Araújo Amorim
Luiz Alberto Barreto
Luis Carlos França Guimarães
Roberto Patella

