



BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005					
ATIVO	31/12/2005	31/12/2004	PASSIVO	31/12/2005	31/12/2004
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa	3.314,54	5.085,51	Fornecedores e Prestadores de Serviços	803.438,54	766.115,77
Depósitos Bancários à Vista	37.632,84	8.870,60	Impostos e Contribuições a Recolher (Nota 2k)	16.093.152,98	14.779.960,41
Títulos, Valores Mob. e Depósitos	11.820,60	909,53	Obrigações Relativas a Empregados	15.370,71	4.942,49
Adiantamentos a Funcionários	36.901,72	14.729,09	Obrigações por Empréstimos (Nota 2l)	80.033.319,23	56.050.028,11
Prestações a Receber (Nota 2c)	19.125.869,52	16.867.936,82	Recebimentos para Amortização de Dívidas	0,00	15.997,02
Indenização a Receber da Seguradora	88.385,03	85.940,67	Recebimentos por Conta de Sinistros(Nota 2m)	1.412.669,99	1.301.461,93
Contas a Receber (Nota 2d)	855.817,59	0,00	Prêmios de Seguros a Pagar (Nota 2n)	16.999.578,36	15.660.161,09
Despesas Antecipadas	2.506,89	2.452,90	FCVS a Recolher (Nota 2o)	4.157.492,35	3.655.351,42
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo (N.2e)	15.655.240,62	15.190.658,29	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo (N. 2p)	1.233.597,58	1.292.332,85
Total do Ativo Circulante	35.817.489,35	32.176.583,41	Total do Passivo Circulante	120.748.619,74	93.526.351,09
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO			EXIGÍVEL A LONGO PRAZO		
Devedores por Vendas Compromissadas (N.2f)	27.595.864,82	29.629.885,81	Empréstimos na C.E.F. – Fase Retorno (N. 2q)	158.337.640,36	160.935.028,15
Bens Imóveis Disp. p/Comercialização	340.006,35	189.586,60	Recursos Orig. Taxa de Transferência	31.423,65	31.050,63
Projetos em Fase de Desenvolvimento (Nota 2g)	4.862.705,37	4.356.435,41	Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo (N. 2r)	1.755.002,76	2.534.742,19
Terrenos	861.290,64	861.290,64	Total do Exigível a Longo Prazo	160.124.066,77	163.500.820,97
FCVS a Receber a Longo Prazo (Nota 2h e N. 4)	105.503.446,78	104.754.496,20	RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS(N. 2s)	9.604.050,65	8.429.390,05
Outros Valores Realizáveis a Longo Prazo	174.883,26	125.280,13	PASSIVO DESCOBERTO		
Total do Ativo Realizável a Longo Prazo	139.338.197,22	139.916.974,79	Capital Social (Nota 3)	1.806.000,00	1.806.000,00
PERMANENTE (Nota 2i)			Reserva de Capital	726,08	726,08
Investimentos	33.519,83	33.519,83	Lucros ou Prejuízos Acumulados	(116.664.170,81)	(94.758.607,47)
Imobilizado	430.086,03	377.602,69	Total do Passivo Descoberto	(114.857.444,73)	(92.951.881,39)
Total do Ativo Permanente	463.605,86	411.122,52	TOTAL DO PASSIVO + PASSIVO DESOBERTO	175.619.292,43	172.504.680,72
ATIVO	175.619.292,43	172.504.680,72			

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS		
	31/12/2005	31/12/2004		31/12/2005	31/12/2004
RECEITAS OPERACIONAIS			ORIGENS DE RECURSOS		
Receitas Financeiras	1.149.739,58	2.399.367,70	Variação no Resultado de Exercícios Futuros	1.174.660,60	830.366,82
Receitas de Produção	1.707.277,43	1.330,00	Aumento do Exigível a Longo Prazo	0,00	5.661.037,69
Receitas de Comercialização	93.524,05	89.849,01	OUTROS RECURSOS		
Variações Monetárias Ativas	12.925.489,23	5.283.732,57	Ajuste de Exercícios Anteriores	10.628,70	8.162,26
Soma das Receitas Operacionais	15.876.030,29	7.774.279,28	TOTAL DAS ORIGENS	1.185.289,30	6.499.566,77
DESPESAS OPERACIONAIS			APLICAÇÕES DE RECURSOS		
Despesas Financeiras	8.470.956,89	8.129.291,59	Nas operações sociais – Prejuízo do Exercício	21.916.192,04	28.171.628,86
Despesas de Produção	1.705.372,43	13.700,00	Rec. (desp) que não afetam o Capital Circulante		
Despesas na Gestão de Créditos	0,00	0,00	- Depreciações	(70.353,30)	(70.633,19)
Despesas Tributárias	40.124,52	50.902,87	Sub-total	21.845.838,74	28.100.995,67
Variações Monetárias Passivas	22.546.727,49	22.734.228,26	No Realizável a Longo Prazo	(578.777,57)	(3.051.104,00)
Somas das Despesas Operacionais	32.763.181,33	30.928.122,72	No Ativo Imobilizado	122.836,64	23.964,49
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	(16.887.151,04)	(23.153.843,44)	Diminuição do Exigível a Longo Prazo	3.376.754,20	0,00
DESPESAS ADMINISTRATIVAS			TOTAL DAS APLICAÇÕES	24.766.652,01	25.073.856,16
Despesas de Pessoal	3.126.911,60	2.985.916,39	Aumento (redução) do Capital Circulante	(23.581.362,71)	(18.574.289,39)
Encargos Sociais	1.016.575,14	1.112.945,42	DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE		
Serviços de Terceiros	647.082,86	671.141,45	ATIVO CIRCULANTE		
Despesas com Materiais	116.251,06	111.873,59	-No Fim do Exercício	35.817.489,35	32.176.583,41
Encargos Diversos	136.595,34	143.498,57	-No Início do Exercício	32.176.583,41	32.950.830,69
Soma das Despesas Administrativas	5.043.416,00	5.025.375,42	Total do Ativo Circulante	3.640.905,94	(774.247,28)
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	(21.930.567,04)	(28.179.218,86)	PASSIVO CIRCULANTE		
RECEITAS (DESPESAS) NÃO OPERACIONAIS	14.375,00	7.590,00	-No Fim do Exercício	120.748.619,74	93.526.351,09
LUCRO/PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(21.916.192,04)	(28.171.628,86)	-No Início do Exercício	93.526.351,09	75.726.308,98
Lucro/Prejuízo por ação	(2,81)	(3,61)	Total do Passivo Circulante	27.222.268,65	17.800.042,11
			Aumento (redução) do Capital Circulante	(23.581.362,71)	(18.574.289,39)

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS DE CAPITAL	PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL
HISTÓRICO (Valores em R\$)				
Em 01 de janeiro de 2004	1.806.000,00	726,08	(66.595.140,87)	(64.788.414,79)
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	8.162,26	8.162,26
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)
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	10.628,70	10.628,70
Prejuízo do Exercício	-	-	(21.916.192,04)	(21.916.192,04)
Em 31 de dezembro de 2005	1.806.000,00	726,08	(116.664.170,81)	(114.857.444,73)

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
	2005	2004
1. RECEITAS	14.740.665,71	5.382.501,58
1.1 Receitas de Produção	1.707.277,43	1.330,00
1.2 Receitas de Comercialização	93.524,05	89.849,01
1.3 Variações Monetárias Ativas	12.925.489,23	5.283.732,57
1.4 Resultado Não Operacional	14.375,00	7.590,00
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(2.534.948,39)	(869.580,42)
2.1 Materiais Consumidos	(116.251,06)	(111.873,59)
2.2 Outros Custos de Produção	(1.705.372,43)	(13.700,00)
2.3 Serviços e Outras Despesas Operacionais	(713.324,90)	(744.006,83)
3. RETENÇÕES	(70.353,30)	(70.633,19)
3.1 Depreciações	(70.353,30)	(70.633,19)
4. VALOR ADICIONAL DO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	12.135.364,02	4.442.287,97
5. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	1.149.739,58	2.399.367,70
5.1 Receitas Financeiras	1.149.739,58	2.399.367,70
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	13.285.103,60	6.841.655,67

7. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
	2005	%	2004	%
7.1 EMPREGADOS	3.481.843,76	26,21	3.415.269,88	49,92
Salários e Encargos	2.973.431,18	22,38	3.125.876,75	45,69
Honorários da Diretoria	508.412,58	3,83	289.393,13	4,23
7.2 TRIBUTOS	701.767,50	5,28	734.494,80	10,74
Federais	681.905,23	5,13	700.841,88	10,24
Estaduais	833,98	0,01	888,88	0,01
Municipais	19.028,29	0,14	32.764,04	0,48
7.3 FINANCIADORES	31.017.684,38	233,48	30.863.519,85	451,11
Juros	8.470.956,89	63,76	8.129.291,59	118,82
Variações Monetárias Passivas	22.546.727,49	169,71	22.734.228,26	332,29
7.4 Lucro/(Prejuízo do Exercício)	(21.916.192,04)	(164,97)	(28.171.628,86)	(411,77)
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO	13.285.103,60	100,00	6.841.655,67	100,00

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

Sociedade de economia mista, 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: 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. 5) Assessorar tecnicamente seus acionistas, ou outras entidades, na promoção de programas e projetos de natureza habitacional e afins, tendo como fontes de financiamentos 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 2006 (R\$ 2.138.066,88), acrescidas, para os vencimentos até 31/12/2005, da mora incorrida até essa data.
- d) Contas a Receber – Representada por serviços prestados à Prefeitura Municipal de Santos, conforme contrato nº. 187/2004 - Processo nº. 44212/2004-60 – Notas Fiscais de Serviços nº.s 076 e 077, tendo por objeto a execução e gestão de contratos de repasse firmados entre a PMS e a Caixa Econômica Federal, com recursos originários do OGU.
- e) Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo – Representada por valores a receber do FINCOHAP (Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares – Lei Municipal n.º 810, de 12/12/1991) compostos de R\$ 1.442.708,38, acumulado em valores históricos até 31/12/2005 e referentes ao custeio técnico-administrativo de responsabilidade do citado Fundo suportado pelo Agente Gestor do Fundo e R\$ 14.196.812,13 correspondentes a valores a receber da seguradora a título de indenizações de sinistros no âmbito do SFH. Esta conta foi objeto de conciliação no exercício de 2005, apurando-se os créditos e seus encargos financeiros com base nos normativos vigentes nos respectivos períodos do direito, comparados e ajustados com as planilhas apresentadas pelas Seguradoras contratadas por esta Companhia e responsáveis pelas coberturas no período até 31/12/2005. Referido ajuste importou em R\$ 4.641.123,17 com reflexo direto na apuração do resultado deste exercício.
- f) Devedores por Vendas Compromissadas – Representada pelo saldo credor dos financiamentos concedidos a mutuários finais, com recursos do FGTS, obtidos através de empréstimos na CEF, corrigidos monetariamente pelos índices contratualmente previstos, com solvência pelo prazo médio de 91 meses, segregando-se para o Ativo Circulante o montante de R\$ 2.138.086,88, referente prestações de amortização + juros vincendas em 2006.
- g) Projetos em Fase de Desenvolvimento – Representada pelo valor remanescente do desembolso de verbas do FGTS, através da CEF, para realização das obras de aterro hidráulico no C.R. Tancredo Neves relativo às Fases II-B e C.
- h) FCVS a Receber a Longo Prazo – Representada por créditos a realizar perante o Fundo, no prazo de até 360 meses, contados a partir de 01/01/1997, atualizados monetariamente até 31/12/2005, tendo como origem os saldos apurados como de responsabilidade do mesmo, 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 4.272 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.
- i) 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.
- j) Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo - Demonstrados pelos valores de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, as variações monetárias incorridas;
- k) Impostos e Contribuições a Recolher – Representada, em montante maior, por contribuições devidas ao INSS (R\$ 15.738.886,45), cuja variação do exercício de 2004 para o exercício de 2005 apresentou acréscimo de R\$ 1.350.542,05-. A variação apontada refere-se: 1) Inclusões por conta de incidências sobre a Folha de Pagamento no exercício de 2005. 2) Atualização monetária do débito com o INSS assumido pela Prefeitura Municipal de Santos. 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 aquela Municipalidade.

	Em Reais
INSS – Saldo em 31/12/2004	14.388.344,40
INSS – Saldo em 31/12/2005	15.738.886,45
Acréscimo	1.350.542,05

COMPOSIÇÃO DO DÉBITO COM O INSS		Em Reais
INSS e Contribuições Correlatas		4.246.833,70
INSS - Parte Empregado		17.181,15
INSS – Terceiros		191,61
INSS - TADF – PMS – Lei Municipal n.º 1835, de 27/12/1999		11.474.679,99
TOTAL		15.738.886,45

- l) Obrigações de Empréstimos – Representada por: 1) Prestações de Retorno ao FGTS/CEF vincendas em 2006 (R\$ 4.404.639,72); 2) Prestações de retorno ao FGTS/CEF vencidas no período de 1997 a 2005 (R\$ 30.308.894,78), acrescidas de mora e atualização monetária no valor de R\$ 34.111.311,72; 3) Saldo Devedor do contrato CER nº 0002083-67 (R\$ 11.208.473,01) – que em 08/2006 terá término de prazo contratual, vide NOTA 4, item “b”. O acréscimo em relação ao exercício de 2004, no montante de R\$ 23.983.291,12, se refere a inclusão dos encargos

vencidos no exercício de 2005 e incorporação de mora e atualização monetária dos encargos vencidos desde 1997 (R\$ 12.774.818,11), acrescidos do citado no item 3.

Em milhões de Reais

EVOLUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS			
EXERCÍCIOS	2003	2004	2005
Saldo do Exercício Anterior	34,7	45,2	56,0
Provisão Exercício Seguinte	4,4	4,4	4,4
Contrato Empréstimo – CER nº 0002083-67	0,0	0,0	11,2
Encargos Financeiros	6,1	6,4	8,4
Saldo do Exercício	45,2	56,0	80,0

- m) Recebimentos por Conta de Sinistros e Liquidações Antecipadas - Representadas por liquidações antecipadas decorrentes de sinistros indenizados pelas Seguradoras no período de 1993 a 1994, 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 31/12/2005, 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.
- o) FCVS a Recolher - Representada pelas Contribuições Trimestrais (R\$ 2.766.844,43), vide NOTA 4, item “a” e Mensais (R\$ 1.390.647,92), reguladas 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 2006 (R\$ 779.754,72) e por provisão de férias, 13º Salário e encargos incidentes (INSS e FGTS) no montante de R\$ 431.817,50.
- 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 101 meses, segregando-se para o Passivo Circulante o montante de R\$ 4.404.639,72 referentes prestações de retorno vincendas em 2006.
- 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, a Companhia promoveu entre 2001 e 2005, a anistia de 4.272 contratos de financiamentos habitacionais, firmados com recursos do FGTS, assinados até 31/12/87 e com cobertura do FCVS, representando em 31/12/2005 valor acumulado de R\$ 108.416.298,41 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 “h” das Notas Explicativas. Contempla ainda esta conta 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, em decorrência do histórico de prejuízos, não proporcionará impacto na questão tributária da Cia.

- b) Em 08/2006 ocorrerá o término do prazo contratual do empréstimo junto ao FGTS de n.º CER 002083-67, cujo valor residual importará em aproximadamente R\$ 11,4 milhões, com ativos correspondentes em R\$ 916 mil, onde se verifica a necessidade de renegociar referido resíduo nos termos dos normativos vigentes, sem o que, o valor citado passará a integrar o quadro de prestações em atraso com suas conseqüentes cominações.

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 2005 e 2004 e as respectivas demonstrações do resultado, das origens e aplicações de recursos, das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto) e demonstração do valor adicionado, 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 mencionado nas Notas Explicativas nº 4, item “a”, com a edição da Lei 10.150, de 21/12/2000, a Companhia promoveu entre 2001 e 2005 a anistia de 4.272 (4.253 até 2004) contratos de financiamentos habitacionais, firmados com recursos do FGTS, assinados até 31/12/1987 e com cobertura do FCVS, representando em 31/12/2005 valor acumulado de R\$ 108,4 milhões (R\$ 107,7 milhões em 2004), 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 31/12/2005, créditos a receber por conta de custeio administrativo de responsabilidade do FINCOHAP – Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular, sendo R\$ 1,4 milhões (R\$ 6,1 milhões em 2004) suportados pelo agente do SFH e R\$ 14,2 milhões (R\$ 9,0 milhões em 2004) correspondente a valores a receber da seguradora conforme mencionado nas Notas Explicativas nº 2, item “e”. Em 2005 Companhia promoveu a conciliação dos valores a receber da seguradora, apurando um ajuste de R\$ 4,6 milhões apropriados diretamente no resultado de 2005, refletindo na redução do prejuízo deste exercício.
5. A Companhia acumula um Passivo, vencido e vincendo em 31/12/2005, decorrente das operações de agente do SFH na ordem de R\$ 238 milhões (R\$ 217 milhões em 2004) segregados em Curto e Longo Prazo, conforme Nota Explicativa nº 2, itens “l” e “q”. Em decorrência do citado nos parágrafos 3 retro e na Nota Explicativa nº 2, item “o”, esse montante poderá sofrer influência dos ajustes desses itens.
6. A Administração estimou, na data das demonstrações contábeis de 31/12/2005, em aproximadamente R\$ 3,9 milhões (R\$ 3,5 milhões em 2004) 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 2005 e 31 de dezembro de 2004 e os resultados de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (passivo a descoberto), as origens e aplicações de seus recursos e os valores adicionados referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as Práticas Contábeis adotadas no Brasil.
8. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2, item “k”, a Companhia possui, em 31/12/2005, um montante de R\$ 15,7 milhões (R\$ 14,4 milhões em 2004) contingente junto ao INSS, dos quais, R\$ 11,4 milhões (R\$ 11,1 milhões em 2004) 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\$ 114,8 milhões (R\$ 92,9 milhões em 2004) - (valor do Passivo a Descoberto).
10. Na análise dos índices financeiros da Companhia verificou-se que em 2005 houve redução na liquidez em relação a 2004, essa situação poder ser atribuída aos serviços das dívidas. Verificou-se também, variações nas contas de resultados decorrentes das conciliações efetuadas.
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, 31 de março de 2006.

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: 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 de dezembro de 2.005; 2) o Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultado do Exercício do **Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares – FINCOHAP**, do qual a Companhia 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 enquanto gestora do **FINCOHAP**, e nos esclarecimentos da Diretoria, o Conselho Fiscal deliberou considerar as referidas demonstrações, complementadas pelas Notas Explicativas, em condições de serem submetidas à apreciação dos Senhores Acionistas da COHAB-Santista.

ELIZABETH ANTONIO PEREIRA CORREIA
HORÁCIO PINHEIRO
RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

Santos, 06 de Abril de 2.006.

RELATÓRIO FINANCEIRO EM 31/12/2005

1. ANÁLISE DO RESULTADO

1.1. RESULTADO DO EXERCÍCIO

1.1.1. RECEITAS OPERACIONAIS

Aumento de 103,8% (R\$ 7,8 milhões em 2004 e R\$ 15,9 milhões em 2005), decorrentes do resultado, para maior, das Receitas de Produção (R\$ 0,0 milhões em 2004 e R\$ 1,7 milhões em 2005) e acréscimo das Variações Monetárias Ativas (R\$ 5,3 milhões em 2004 e 13,0 em 2005) e decréscimo das Receitas Financeiras (R\$ 2,4 milhões em 2004 e R\$ 1,1 em 2005).

1.1.2. DESPESAS OPERACIONAIS

Aumento de 5,83% (R\$ 30,9 milhões em 2004 e R\$ 32,7 milhões em 2005), decorrentes do incremento das Despesas de Produção relacionadas à gestão dos contratos de repasses firmados entre a PMS e a Caixa Econômica Federal, com recursos originários do OGU.

1.1.3. RESULTADO OPERACIONAL BRUTO

Em função do exposto nos itens 1.1.1 e 1.1.2, em grau maior, apurou-se Resultado Operacional Bruto Negativo de R\$ 16,9 milhões, em comparação com R\$ 23,2 milhões em 2004. Credita-se o ROBN aos custos com os encargos da dívida vencida em favor do FGTS/CEF (R\$ 8,4 milhões) e parte da diferença entre as Variações Monetárias Ativas e Passivas (R\$ 8,5 milhões).

1.1.4. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Aumento de 0,40% (R\$ 5,01 milhões em 2004 e R\$ 5,04 milhões em 2005), com custeio médio mensal de R\$ 418.781,29 em 2004 e R\$ 420.284,67 em 2005.

1.1.5. PREJUÍZO DO EXERCÍCIO

Apurou a Companhia prejuízo de R\$ 21,9 milhões, originários dos seguintes fatores, em grau maior:

1.1.5.1. Diferença entre Receitas Operacionais e Despesas Operacionais no montante de R\$ 16,9 milhões decorrentes, em maior montante, do custo dos encargos incidentes sobre os saldos vencidos e a vencer em favor do FGTS/CEF, onde, para as dívidas vencidas tem-se:

ENCARGOS COM DÍVIDA VENCIDA		Em Reais
Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS		835.869,80
Prêmios de Seguro Habitacional do SFH		1.311.637,66
Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS		450.332,68
Prestações de Empréstimos CAIXA/FGTS		8.326.321,63
Parcelamento de Débitos com a Fazenda Federal		33.244,71
Liquidações Antecipadas por Sinistros CAIXA/FGTS		105.467,93
TOTAL		11.062.874,41

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

1.1.5.3. Conforme mencionado no item Nota 2.e, no que se refere ao ajuste, a crédito, do valor a receber junto às Seguradoras, o prejuízo apurado para o exercício refletiu uma redução de 17,4% em relação ao mesmo. Tal fato não deverá ocorrer a partir do ano de 2006 tendo como origem os créditos de seguros.

2. ANÁLISE POR ÍNDICES DE LIQUIDEZ

2.1. Quanto a Liquidez Corrente, dispõe a Companhia de R\$ 0,30 para cada R\$ 1,00 de compromisso, agravando-se a situação de solvência quando comparada com 2004.

2.2. Quanto a Liquidez Geral, dispõe a Companhia de R\$ 0,62 para cada R\$ 1,00 de compromisso, agravando-se a situação de solvência quando comparada com 2004.

2.3. Quanto ao Índice de Endividamento, apresenta 59,9% de endividamento acima de seus ativos, o que corresponde a R\$ 1,00 de ativo para cada R\$ 1,60 de passivo.

RELATÓRIO DE ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2005

RELATÓRIO INFORMATIVO DAS PRINCIPAIS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2005 – AGENTE DO SFH E GESTOR DO FUNDO DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÕES POPULARES

ÁREA DE INFORMÁTICA

1. Desenvolvimento e implantação de sistema informatizado, multi-usuário, utilizável em rede, denominado “AGENDA” para uso principal na Secretaria da Presidência, visando o aperfeiçoamento na gestão dos contatos por parte daquela Secretaria.
2. Desenvolvimento e implantação de sistema informatizado, multi-usuário, utilizável em rede, denominado “CONTROLE DE VEÍCULOS” para uso principal na Divisão Administrativa, visando o aperfeiçoamento na gestão do agendamento e uso dos veículos da Companhia.
3. Desenvolvimento e implantação da página de internet destinada dar conhecimento público sobre a realização da 5ª Conferência Municipal de Habitação, nas fases pré e pós realização da mesma.

4. Substituição, em razão da precariedade e conseqüente perda do sinal, do cabeamento de conexão de rede entre o servidor de dados – 6º andar - e a Divisão de Comercialização – Loja 10 – Térreo - eliminando a interrupção do sinal, melhorando a performance da rede e confiabilidade no tráfego das informações, otimizando-se, assim, o uso dos sistemas para atendimento ao mutuário final. O recabeamento, ponto a ponto, foi realizado com cabos blindados, bem como, através de outro “caminho”, reduzindo-se a distância do cabo e conseqüente adicional ganho de performance.
5. Recabeamento, ponto a ponto e via tubulação horizontal exclusiva, das conexões de rede entre o servidor de dados e os setores: Gerência Financeira, Assessoria Jurídica, Assessoria de Informática e Assessoria de Licitação, com considerável ganho de performance no fluxo do sinal e confiabilidade no tráfego das informações, considerando que o cabeamento anterior “compartilhava” o sinal com a rede de energia elétrica e telefonia, bem como não respeitava as especificações técnicas mínimas no que se refere aos ângulos dos cabos.
6. Aquisição, com recursos do Programa Habitar Brasil-BID-Desenvolvimento Institucional, e instalação, na ASINF, de rack (armário) próprio para dispor os servidores de dados da rede, de internet e demais acessórios necessários (swtiches, modem, no-break, etc) aumentando, assim, a segurança e vida útil dos equipamentos e softwares em uso, considerando-se que o equipamento conta com ventilação exclusiva e disposição física que confere proteção às CPUs.
7. Aquisição e instalação, na ASINF, de disco rígido externo com maior capacidade de armazenamento de dados, objetivando atender a necessidade de guarda (back-up) e segurança das informações produzidas pela Companhia em escala crescente.
8. Rearranjo, em função da ampliação do espaço físico destinado a ASINF, da disposição dos equipamentos, ferramentais e móveis destinados à montagem e manutenção dos computadores em uso pela Companhia.

ÁREA JURÍDICA

1. **COBRANÇA JUDICIAL** - Estão em curso 67 (sessenta e sete) ações de rescisão contratual e 70 (setenta) notificações judiciais.
2. **TRABALHISTA** - Há um total de 55 reclamações trabalhistas em andamento.
3. **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, em fase de embargos.
4. **OUTRAS AÇÕES** - Existem 28 (vinte e oito) processos em andamento, na área cível, nos quais a COHAB-ST aparece como ré.
5. **CONTRATOS E PARECERES** - Esta assessoria elaborou diversos contratos e pareceres solicitados pelos setores da empresa relativos às áreas administrativa, cível, trabalhista e tributária.
6. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** - 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”, Conjunto Ayrtton Senna, Conjunto Vila Esperança II e Conjunto Afonso Schimidt.

ÁREA DE LICITAÇÃO

Participação efetiva na orientação das unidades administrativas quanto a elaboração de pedidos de compras e contratação de serviços, destacamos:

1. Implantação do Pregão Eletrônico, através do portal licitações-e do Banco do Brasil na Internet, que também é utilizado pela Prefeitura Municipal de Santos há cerca de 2 anos. O Pregão Eletrônico é uma nova modalidade de licitação que permite, além de alto nível de transparência, significativa economia nas compras e nas contratações de serviços. Não pode ser utilizado para a contratação de obras e serviços de engenharia). Pretendemos ampliar sua utilização neste ano, fazendo uso também da dispensa eletrônica;
2. Melhoria no fluxo de informações, seja por meio impresso, e-mail, ou outro, visando manter as unidades administrativas informadas a cerca das licitações e compras de seu interesse, permitindo que os materiais sejam adquiridos dentro dos prazos previstos, o mesmo ocorrendo com a contratação de serviços;
3. Implantação do Cadastro de Fornecedores, permitindo, dentro dos limites de valores fixados na Lei Federal nº 8666/93 (Lei de Licitações) a realização de licitações na modalidade Tomada de Preços, cuja característica principal é a participação apenas de empresas previamente cadastradas. Antes, as licitações até o valor de R\$ 650.000,00, já eram realizadas na modalidade Concorrência.
4. Utilizando-se a modalidade Tomada de Preços, é possível reduzir o prazo das licitações em pelo menos 15 dias;

ÁREA ADMINISTRATIVA

1. Substituição do sistema de apuração de ponto, mediante aquisição de licença de uso do software Ronda 4w, sistema dotado de melhores recursos técnicos, que permite fácil interação com o sistema de folha de pagamento, o que resultou em otimização de tempo e maior confiabilidade nas informações apresentadas;
2. Terceirização dos serviços de manutenção e limpeza dos escritórios da Companhia, buscando a otimização das atividades de administração interna, direcionando-a à atividade-fim da Companhia, proporcionando melhoria na qualidade dos serviços prestados.
3. Readequação do quadro de pessoal administrativo e dos projetos, mediante a extinção de 339 cargos excedentes que não mais atendiam ao perfil de atuação e estrutura atual da empresa;
4. Reformulação de normas e procedimentos da administração interna, que resultaram em controle interno mais efetivo sobre os atos praticados na empresa.

ÁREA FINANCEIRA

1. Definição do modelo e implantação dos procedimentos necessários à operacionalização do processo de terceirização e gestão da cobrança administrativa das prestações em atraso dos mutuários, os quais:
 - 1.1. Apuração do perfil geográfico e financeiro da inadimplência.
 - 1.2. Priorização da cobrança quanto a relevância dos débitos.
 - 1.3. Definição do mecanismo de análise de performance dos serviços a serem prestados pela empresa terceirizada.
 - 1.4. Forma de envio dos registros, parcelamento, consulta e liquidação dos débitos, estas mediante acesso e emissão de boleta bancária, via serviço inserido na página de internet da COHAB SANTISTA.
 - 1.5. Instituição de procedimento de envio e controle das boletas bancárias originárias dos parcelamentos dos débitos realizados na empresa terceirizada.
2. Implantação, junto com a Área de Informática, de link de serviços na página de internet da Companhia, objetivando o acesso e consultas aos dados dos contratos de financiamentos dos mutuários, com rotina desenvolvida por empresa terceirizada.
3. 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, onde operou-se a apuração e saneamento de vários processos de cobrança de dívidas ativas junto a Secretaria da Receita Federal e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, mediante impetração de recursos administrativos, resultando na eliminação de débitos inscritos no montante de R\$ 239.000,00 e R\$ 93.000,00 em fase de análise por parte da SRF.
4. Saneamento quantitativo e financeiro do real montante dos créditos de indenizações por sinistros por morte ou invalidez permanente repesados pelas Cias Seguradoras, representando realização de ativo contábil no montante de R\$ 4,6 milhões.
5. Habilitação, em meio eletrônico, na Administradora do FCVS, de 157 (cento e cinquenta e sete) contratos de financiamentos habitacionais celebrados com mutuários finais, com recursos do FGTS e com cobertura do FCVS, liquidados antecipadamente e com eventos de responsabilidade de citado Fundo.

6. Formalização e apresentação à Administradora do FCVS de 143 (cento e quarenta e três) recursos administrativos, relativos a contratos habilitados naquele Fundo cujas coberturas foram negadas pela Administradora do mesmo por motivos de diversas naturezas.
7. Formalização e envio de 238 (duzentos e trinta e oito) 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.
8. Reabertura da discussão com o Executivo Municipal – processo PMS nº 57852/02-22 – quanto ao oferecimento do FPM em garantia do parcelamento do débito com o Seguro Habitacional, mesmo, com base na MP 2181/2001, mediante encontro de contas com os créditos decorrentes de indenizações por sinistros a receber.
9. Formatação e apresentação à Diretoria Executiva, de nova proposta de renegociação dos débitos de prestações de retorno para com o FGTS, para envio à Caixa Econômica Federal, ao amparo da CIRCULAR CAIXA 272/2002.
10. Consolidação, com posição em 31/12/2005, do montante dos créditos habilitados no FCVS com o objetivo de sustentar o pedido de renegociação dos débitos de prestações de retorno em atraso com a Caixa Econômica Federal, com amparo na CIRCULAR CAIXA 272/2002.
11. Continuidade da implantação do processo de reorganização quantitativa e qualitativa do arquivo de prontuários dos mutuários, atividade na qual resultou em reorganização, até 31/12/2005, de 13.599 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.
12. 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.
13. Apuração dos custos e celebração de 80 (oitenta) contratos com beneficiários finais do Projeto de Urbanização do Dique da Vila Gilda.
14. Execução financeira dos contratos de repasses nºs 143.008-80/2002 e 158.369-70/2003, firmados entre a Prefeitura Municipal de Santos e Caixa Econômica Federal, com recursos do OGU, destinados ao Projeto de Urbanização do Dique da Vila Gilda.
15. Apuração, na gestão do Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares – FINCOHAP, conta Investimentos em Projetos, dos valores passíveis de transformação em ativos de financiamentos, bem como, realização à conta de despesas do excedente dos valores financeiros, caracterizando-se, de forma definitiva, o subsídio previsto no Decreto Municipal nº 2844/96.
16. Formatação de modelo econômico-financeiro de proposta de recuperação de parte dos investimentos destinados ao Projeto de Urbanização do Dique da Vila Gilda e Projeto Pelé Fase II, no âmbito do Programa Habitar Brasil-BID, abrangendo:
 - 16.1. Identificação de custos por domicílio beneficiado na área do projeto.
 - 16.2. Proposta de comercialização.
 - 16.3. Alternativas de sustentabilidade econômico-financeira da moradia e das intervenções.
17. Reformulação da forma de apresentação das Demonstrações Financeiras do Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares – FINCOHAP, adequando-se o formato das demonstrações financeiras às Normas Brasileiras de Contabilidade que melhor permitam enquadrar as características operacionais do Fundo – Fundo Orçamentário Municipal destinado a investimentos em habitação.
18. Consolidação, em 31/12/2005, da gestão financeira do Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares – FINCOHAP, conforme previsto no Decreto Municipal n.º 2844/96.
19. Assunção, a partir do mês de maio, da responsabilidade hierárquica pela Assessoria de Informática, com redefinições na forma de atuação da mesma, resultando, já no exercício, no contido em relatório específico daquela Assessoria.
20. Rearranjo da ocupação do espaço utilizado pela Gerência Financeira em função das reformas nele produzidas, mediante separação geográfica dos Setores e nova disposição dos equipamentos, ferramentais e móveis, com conseqüente melhoria no desempenho das atividades por parte do corpo funcional.

ÁREA SOCIAL

1. **PÓS-OCUPAÇÃO - “CONJUNTO HABITACIONAL GOVERNADOR MARIO COVAS JUNIOR”** - Dando continuidade ao Trabalho de Pós-Ocupação com as 260 famílias oriundas da Vila Pantanal e atendidas no “Conjunto Habitacional Governador Mario Covas Junior”, em 2005 desenvolvemos um projeto de orientação e acompanhamento aos síndicos dos 13 blocos, denominado “Treinamento de Administradores”. A proposta obteve muito êxito resultando em organização condominial, aprovação de Regimento Interno, discussão de papéis e aprendizado para uma administração eficiente dos prédios. Contribuiu efetivamente para a economia dos moradores com o gerenciamento do condomínio e segundo a CDHU, parceira nesta obra, trata-se de um acompanhamento inédito realizado pelo poder público, neste caso representado pela COHAB-Santista.
2. **AQUISIÇÃO DE APARELHO DE SOM/MICROFONE** - A quantidade de reuniões coordenadas pela Equipe Social, em especial no ano da V CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, exigiu a aquisição de aparelhagem própria evitando gastos com locação e possibilitou maior autonomia para a realização dos diversos compromissos com grandes públicos.
3. **CAPACITAÇÃO DOS CONSELHEIROS MUNICIPAIS DE HABITAÇÃO** - Em parceria com a UNISANTOS a COHAB-Santista proporcionou aos conselheiros uma capacitação a fim de contribuir para uma atuação mais eficaz, consciente e comprometida com o controle social proposto pelo CMH – Conselho Municipal de Habitação.
4. **ORGANIZAÇÃO DA V CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO** - A Equipe Social desta empresa assumiu a responsabilidade pela organização do evento e impulsionou toda a logística que o envolveu – divulgação, contatos, alimentação, mídia, pré-conferências, credenciamento, decoração, informática, exposição de fotos, recepção, alimentação, providências quanto ao local, limpeza e a realização da Conferência em si, um trabalho que reduziu consideravelmente os gastos para a Cia.
5. **PARCERIAS INSTITUCIONAIS** - Por conta da V Conferência Municipal de Habitação estabelecemos parcerias que foram fundamentais para o êxito do evento.
6. O apoio da UNIMONTE possibilitou instalações confortáveis e modernas para a realização da Conferência e com a exposição itinerante “HISTORIANDO A ZONA NOROESTE” os participantes puderam resgatar aspectos históricos, observar a ocupação gradativa dos bairros, a ação das Sociedades de Melhoramentos nas comunidades e conhecer um pouco mais sobre a região em que a COHAB vem concentrando os investimentos em habitação popular.
7. **I ENCONTRO DE TÉCNICOS SOCIAIS QUE ATUAM NO PROGRAMA HABITAR BRASIL/BID** - Em parceria com a CEF promovemos o primeiro encontro entre técnicos que têm como traço comum o trabalho social nos Projetos financiados pelo Ministério das Cidades (Habitar Brasil/Banco Interamericano de Desenvolvimento). A atuação em habitação popular é bastante peculiar e reúne na região um número pequeno de profissionais com essa experiência. A proposta é manter um grupo de discussão da metodologia de trabalho e dos procedimentos concernentes ao referido Programa, e desta forma qualificar melhor as práticas.
8. **LOCAÇÃO DE RÁDIOS PARA A EQUIPE SOCIAL** - Devido a natureza do trabalho social que exige atuação externa junto às comunidades, adotou-se a utilização de rádios para facilitar a comunicação entre os técnicos em locais de acesso precário (sem sinal para telefones móveis), resultando também em economia com ligações para celulares.
9. **ACOMPANHAMENTO DA TRANSIÇÃO DAS FAMÍLIAS DA FAVELA DO DIQUE DA VILA GILDA PARA 80 NOVAS UNIDADES HABITACIONAIS** - Através de Contrato de Repasse da CEF – Programa “MORAR MELHOR” a Cia. beneficiou mais 80 famílias cadastradas da Favela do Dique da Vila Gilda. O processo de transição das famílias - das palafitas para as novas casas em área urbanizada e legalizada - teve o acompanhamento sistemático da Equipe Social para evitar novas ocupações dos trechos vazios (congelamento da área) e visando atender as exigências do Ministério Público do Meio Ambiente.
10. O objetivo de controle de novas invasões na favela foi amplamente alcançado, visto que as famílias se mudaram e os antigos barracos foram imediatamente demolidos, ficando a cargo do DEAR-ZONA NOROESTE o monitoramento dos espaços livres.

11. **PROJETOS DE ATUAÇÃO – ESTÁGIO EM SERVIÇO SOCIAL** - Mediante convênio com a UNISANTOS – Curso de Serviço Social, a COHAB-Santista mantém aberto o campo de estágio há mais de 15 anos. A exigência de um Plano de Estágio que seja consenso entre a empresa, a universidade e o aluno oferece uma diretriz séria para o aprendizado profissional e imprime compromisso à trajetória do estagiário, sob supervisão dos Assistentes Sociais da Cia.
12. **EXPERIÊNCIAS** - Em 2005 três experiências se destacaram: **Projeto “Cantinho da Criança – Na construção de valores”**: Desenvolveu atividades lúdicas e construtivas com crianças de 6 a 9 anos abordando temas que incentivam a cooperação nos núcleos familiares e na comunidade, reforçam os vínculos afetivos, além de questões que interferem na formação do caráter como respeito, amizade, responsabilidade e união, entre outras. **Projeto “Elas são insubstituíveis”**: Atuação com foco nos direitos, saúde, relações familiares e na elevação da auto-estima das mulheres que vivem na Favela do Dique da Vila Gilda, através de visitas domiciliares, encontros, palestras e dinâmicas grupais. O projeto incluiu também a participação de parceiros da administração municipal e ong's para abordagem dos temas afins. **Projeto “Treinamento de Administradores”** : Consistiu em reuniões quinzenais, dinâmicas grupais, discussão de conflitos e aprimoramento das relações interpessoais entre os síndicos para alcance de uma gestão condominial mais eficiente. Proposta integrante do Trabalho de Pós-Ocupação.
13. **PARCERIA COM O SEBRAE – SERVIÇO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS DE SÃO PAULO** - A COHAB-SANTISTA firmou um Protocolo de Intenções com o SEBRAE a fim de implantar projetos de *geração de trabalho e renda, bem como contribuir para a capacitação profissional da mão-de-obra da Favela do Dique da Vila Gilda. A parceria tem como foco as famílias incluídas no Programa HABITAR BRASIL/BID e contempla um *eixo fundamental do Trabalho de Participação Comunitária (TPC) exigido pelo Ministério das Cidades.
14. **CAPACITAÇÃO TÉCNICA** - Uma parte do corpo técnico da COHAB teve duas oportunidades de aperfeiçoamento em 2005 através do Treinamento **TERRA VIEW** ministrado pela “Fundação de Ciência, Aplicações e Tecnologia Espacial”, um aplicativo construído sobre a biblioteca de geoprocessamento, tendo como principais objetivos: apresentar à comunidade um fácil visualizador de dados geográficos com recursos de consulta à análise para estes dados, e exemplificar a utilização da biblioteca para a construção de aplicativos geográficos. Além disso o Curso **“GERENTE DE CIDADES”** (em andamento) promovido pela FAAP, tem o objetivo de capacitar os técnicos da COHAB-Santista e Prefeitura Municipal de Santos com ênfase em gestão urbana e habitacional, dentro do 2º contrato do DI – Desenvolvimento Institucional previsto no Programa HABITAR BRASIL-BID.

ÁREA DE OBRAS

1. Fiscalização da construção de 30 (trinta) apartamentos do Projeto Vila Santa Casa – Av. Senador Feijó nº 796.
2. Fiscalização da construção de 80 unidades habitacionais nas quadras 5 e 6 do Dique da Vila Gilda
3. Fiscalização da execução de 79 metros de galeria de águas pluviais no Dique da Vila Gilda.
4. Fiscalização e acompanhamento das manutenções dos aptos realizadas pela contratada HE , Reposição e recarga dos extintores e portinholas pelas empresas contratadas.
5. Fiscalização da implantação da medição individualizada de água do Conjunto Mário Covas Jr.
6. Acompanhamento da manutenção da República Bem Viver – Projeto Locação Social.
7. Acompanhamento de serviços internos da Cia, 5º e 6º andar, Loja 09 e 10.
8. Reforma geral do 6º andar (revestimento dos pisos, pintura, elétrica, etc.).
9. Laudo de avaliação dos seguintes imóveis:
 - 9.1. Caminho São José – Dique/Santos - Casas n.ºs 583, 584, 682, 706, 709, 781, 712, 738, 741, 750, 749, 757, 762, 775, 776, 782, 923, 905, 784, 794, 795 e 798.
 - 9.2. Conjunto Residencial Humaitá – SV.
 - 9.2.1. Rua Vereador Antonio Conceição Filho, 446.
 - 9.2.2. Rua Benigno Sobral nº 212.
 - 9.2.3. Rua Mário Augusto Santos Lopes nº 09.
 - 9.3. Conjunto Vila Santa Casa.
 - 9.3.1. Av. Washington Luiz nº 220 apto 24
 - 9.3.2. Rua Comendador Martins nº 415 apto 05
10. Orçamento para reforma.
 - 10.1. Rua Caminho São José – Dique- Santos-SP.
 - 10.2. Nº 706, 709, 712, 682, 741, 749, 750, 757, 762, 795, 794, 784, 782, 781, 775, 583, 584, 682, 738, 923 (antigo), 776, 905 (antigo) e 798.
11. Orçamento para contratação de equipamentos na obra Pelé e Mário Covas fase II.
12. Execução do orçamento da E.E.E. do Conjunto Mário Covas.
13. Vistorias em conjuntos habitacionais nas áreas dos Conjuntos Afonso Schimdt, 31 de Março, Marechal Rondon - Cubatão.
14. Prestação de serviços a GPROJ na execução de descrição de áreas dos lotes e quadras do Conjunto Pelé fase I e Conj. Rádio Clube.
15. Elaboração e acompanhamento dos relatórios de medições do financiamento Morar Melhor – Convênio 143.008-80/2002/MCidades/CAIXA.
16. Elaboração e acompanhamento dos relatórios de medições do financiamento Morar Melhor – Convênio 158.369-70/2003/MCidades/CAIXA.
17. Acompanhamento da fiscalização da CEF nas obras.
18. Contratação de Curso de Regularização Fundiária em atendimento ao contrato nº000.399-66/2004 1º DI do Programa Habitar Brasil BID.
19. Aquisição de equipamentos de informática em atendimento ao contrato nº000.399-66/2004 1º DI do Programa Habitar Brasil BID.
20. Contratação de Curso de Gerente de Cidade com ênfase em Gestão Urbana e Habitacional em atendimento ao contrato nº 000.469- 59 /2005 – 2º DI do Programa Habitar Brasil BID.
21. Serviços de escritório e atendimento aos mutuários
22. Participação mensais em reunião da COSERP (PMS), Comissão de Coordenadoria de Serviços Públicos
23. Participação mensais em reunião da CIPA – Comissão Interna de Prevenção de Acidentes.
24. Participação como suplente da COHAB-ST nas reuniões ordinárias e extraordinárias do CMDU,
25. Reuniões com a população no trabalho social de pós – ocupação.
26. Atendimento aos moradores das novas casas.
27. Participação de reuniões com CEF sobre os programas de financiamento.
28. Elaboração de cadernos para pedido de financiamentos.

ÁREA DE PROJETOS

29. **VILA SANTA CASA** - Preparação do Anteprojeto Urbanístico para segunda etapa – Área da favela.
30. **VILA PANTANAL FASE I**
 - 30.1. Documentação técnica da aprovação do Projeto Arquitetônico do Conjunto Habitacional Gov. Mário Covas Jr., pelo Poder Municipal (Lei Complementar nº 531/05) – em andamento;
 - 30.2. Documentação técnica do Projeto Técnico de Segurança contra Incêndio das Edificações do Conjunto habitacional, com equipe da Ger. Obras (GOBR) – em andamento;
 - 30.3. Documentação técnica e acompanhamento de Licença da Estação Elevatória de Esgotos (ETE) pela CETESB – em andamento;
 - 30.4. Documentação de averbação do Conjunto habitacional junto ao Cartório de Registro de Imóveis (vinculada à aprovação do Projeto Urbanístico e Arquitetônico pelo Poder Municipal) – em andamento;

- 30.5. Levantamento topográfico de área a ser doada à Municipalidade para abertura de via pública.
- 31. VILA PANTANAL FASE II**
- 31.1. Projeto Urbanístico da FASE II para a construção de edifícios em parceria com o CDHU.
31.2. Projeto do conjunto comercial contendo 12 unidades comerciais. Cronograma físico-financeiro e planilhas de orçamentos.
31.3. Documentação técnica e acompanhamento do processo de doação de área (PMS/CDHU) para implantação de projeto habitacional SANTOS XV – em andamento;
- 32. C.R. HUMAITÁ**
- 32.1. Regularização do CH junto ao Cartório de Registro de Imóveis SV e GRAPROHAB (com equipe intersetorial COHAB-ST/ SEURB- PMSV);
32.2. Documentação técnica para solicitação de anuência do GRAPROHAB para a regularização do CH pela Prefeitura Municipal de São Vicente (PMSV);
32.3. Documentação técnica para retificação de áreas junto ao Cartório de Registro de Imóveis.
- 33. CANELEIRA III**
- 33.1. Elaboração de documentos necessários para financiamentos individuais na CEF.
33.2. Levantamento cartográfico, informações técnicas para contratação.
- 34. PAQUETÁ / VILA NOVA**
- 34.1. Integração em grupo de Ação Intersetorial para o desenvolvimento sustentável nos bairros Paquetá e Vila Nova, sob a coordenação da SEAC. Participação em reuniões.
34.2. Levantamento fotográfico da área
34.3. Projetos de revitalização dos bairros, alteração na situação da feira do Rolo, estudos preliminares de projetos para implantação de equipamentos sociais, projeto Feira solidária.
- 35. VILA ALEMOA – TRAVESSA GEMA RABELLO**
- 35.1. Projeto Urbanístico e Arquitetônico para a construção de 20 unidades habitacionais.
35.2. Cronograma físico-financeiro e planilha de orçamento para licitação das obras.
- 36. VILA ALEMOA – TRAV. VILA NOVA**
- 36.1. Projeto Urbanístico e Arquitetônico para a construção de 20 unidades habitacionais. Cronograma físico-financeiro e planilha de orçamento.
36.2. Estudo de viabilidade técnica com o desenvolvimento de Anteprojeto Urbanístico e Arquitetônico de área vizinha com objetivo de compra.
- 37. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA / SPU**
- 37.1. 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.
37.2. Vila Ayrton Senna / Vila esperança – planta de área cartorial para anexação ao processo SPU.
- 38. VILA PELÉ - FASE I e FASE II**
- 38.1. Correção do projeto urbanístico para Fase 2.
38.2. Correção do projeto arquitetônico dos edifícios.
38.3. Acompanhamento de todos os projetos complementares.
38.4. Acompanhamento do processo junto à PMS e ao GRAPROHAB onde foi obtida a aprovação nos dois órgãos.
38.5. Cronograma físico-financeiro para licitação das obras de: terraplenagem e fundações.
- 39. DIQUE DA VILA GILDA**
- 39.1. Atualização do projeto da galeria pluvial situada na terceira etapa do projeto com a execução de cronograma físico-financeiro e planilha de orçamento.
39.2. Preparação de planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro para licitação das obras de implantação das redes de abastecimento de água e coletora de esgoto da Quadra 6.
39.3. Levantamento fotográfico e vistorias diversas.
39.4. Acompanhamento da fiscalização da CEF nas obras.
39.5. Reuniões com a população no trabalho social.
39.6. Atendimento aos moradores das novas casas.
39.7. Participação de reuniões com CEF sobre os programas de financiamento.
39.8. Levantamento da documentação técnica e acompanhamento do processo de renovação do
39.9. Aforamento gratuito de área de 132.012,00 m² junto à Secretaria do Patrimônio da União.
- 40. JARDIM RÁDIO CLUBE (ZEIS 1) - Retificação de documentação técnica (descrição de áreas) para registro do Conjunto Habitacional conforme solicitação do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.**
- 41. MORRO DO ILHÉU BAIXO (ZEIS 2) - Elaboração das descrições de 498 lotes residenciais (setores A, B, C, D, E).**
- 42. COHAB-ST (SEDE)**
- 42.1. Atendimento de mutuários de todos os projetos.
42.2. Manutenção do arquivo de plantas aprovadas.
42.3. Levantamento fotográfico de diversas obras para os setores.
42.4. Elaboração de Layout para as salas da GFIN, ASINF e ASLIC com memorial descritivo dos acabamentos e definição dos mobiliários.
- 43. ÁREAS DA CODESP**
- 43.1. Anteprojeto Urbanístico e Arquitetônico para estimativa de aproveitamento da área.
43.2. Elaboração de caderno contendo plano de massas.
- 44. ÁREA DO ESTRADÃO B1 e C**
- 44.1. Projeto Urbanístico da FASE II para a construção de edifícios em parceria com o CDHU.
44.2. Projeto do conjunto comercial contendo 12 unidades comerciais.
44.3. Documentação técnica e acompanhamento do processo de doação de área (PMS/CDHU) para implantação de projeto habitacional SANTOS IX e SANTOS XVI – em andamento.
- 45. JARDIM SÃO MANOEL - Elaboração de caderno contendo diretrizes de projeto – plano de massas.**
- 46. ÁREAS COM POTENCIAL PARA HABITAÇÃO POPULAR - Elaboração de estudos urbanísticos em áreas com potencial para implantação de Conjunto Habitacional de Interesse Social.**
- 47. CAPTAÇÃO DE RECURSOS**
- 47.1. Elaboração de Plano de Trabalho para a área da Alemoa - Trav. Vila Nova para a construção de 20 unidades habitacionais com a infraestrutura necessária. Cronograma físico e financeiro e planilhas de orçamento.
47.2. Coordenação de grupo de trabalho envolvendo as prefeituras de São Vicente, Guarujá e Santos para a elaboração de um diagnóstico contendo proposta para a erradicação das casas sobre palafitas nos três municípios denominadas: PROJETO PALAFITAS, encaminhada para o Ministério das Cidades tendo como objetivo o financiamento para este projeto.
- 48. PARTICIPAÇÕES:**
- 48.1. Conferência das Cidades;
48.2. Conferência Municipal de Habitação;
48.3. Curso de Regularização Fundiária. ITESP/ PMS/ COHAB-ST/HBB- BID;
48.4. CMDU – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
48.5. COMZEIS – Comissão Municipal de Zonas Especiais de Interesse Social;

48.6. Comissão de Regularização Fundiária;

48.7. Comissão Permanente de Licitação;

48.8. Curso de Gerente de Cidades com ênfase em Gestão Urbana e Habitacional – FAAP/PMS/COHAB-ST/ HBB-BID.

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
José Vitor Molina Pinhão