



BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006					
ATIVO	31/12/2006	31/12/2005	PASSIVO	31/12/2006	31/12/2005
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa	4.254,41	3.314,54	Fornecedores e Prestadores de Serviços	890.425,30	803.438,54
Depósitos Bancários a Vista	35.884,17	37.632,84	Impostos e Contribuições a Recolher (Nota 2j)	17.723.040,82	16.093.152,98
Títulos, Valores Mob. e Depósitos	12.795,48	11.820,60	Obrigações Relativas a Empregados	9.405,94	15.370,71
Adiantamentos a Funcionários	32.122,49	36.901,72	Obrigações por Empréstimos (Nota 2k)	100.799.557,63	80.033.319,23
Prestações a Receber (Nota 2c)	20.631.816,95	19.125.869,52	Recebimentos por Conta de Sinistros(Nota 2l)	1.512.406,45	1.412.669,99
Indenização a Receber da Seguradora	90.186,08	88.385,03	Prêmios de Seguros a Pagar (Nota 2m)	18.227.454,17	16.999.578,36
Contas a Receber	0,00	855.817,59	FCVS a Recolher (Nota 2n)	4.667.902,31	4.157.492,35
Despesas Antecipadas	1.987,85	2.506,89	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo (N. 2o)	1.279.994,47	1.233.597,58
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo (N.2d)	15.834.213,70	15.655.240,62			
Total do Ativo Circulante	36.643.261,13	35.817.489,35	Total do Passivo Circulante	145.110.187,09	120.748.619,74
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO			EXIGÍVEL A LONGO PRAZO		
Devedores por Vendas Compromissadas (N.2e)	25.206.809,72	27.595.864,82	Empréstimos na C.E.F. – Fase Retorno (N. 2p)	160.096.720,51	158.337.640,36
Bens Imóveis Disp. p/Comercialização	528.920,11	340.006,35	Recursos Orig. Taxa de Transferência	31.468,67	31.423,65
Projetos em Fase de Desenvolvimento (Nota 2f)	5.389.098,58	4.862.705,37	Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo (N. 2q)	975.259,34	1.755.002,76
Terrenos	861.290,64	861.290,64			
FCVS a Receber a Longo Prazo (Nota 2g e N. 4)	106.778.884,92	105.503.446,78	Total do Exigível a Longo Prazo	161.103.448,52	160.124.066,77
Outros Valores Realizáveis a Longo Prazo	175.460,99	174.883,26			
Total do Ativo Realizável a Longo Prazo	138.940.464,96	139.338.197,22	RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS(N. 2r)	10.697.566,47	9.604.050,65
PERMANENTE (Nota 2h)			PASSIVO DESCOBERTO		
Investimentos	33.519,83	33.519,83	Capital Social (Nota 3)	1.806.000,00	1.806.000,00
Imobilizado	403.594,25	430.086,03	Reserva de Capital	726,08	726,08
			Lucros ou Prejuízos Acumulados	(142.697.087,99)	(116.664.170,81)
Total do Ativo Permanente	437.114,08	463.605,86	Total do Passivo Descoberto	(140.890.361,91)	(114.857.444,73)
ATIVO	176.020.840,17	175.619.292,43	TOTAL DO PASSIVO + PASSIVO DESOBERTO	176.020.840,17	175.619.292,43

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS		
	31/12/2006	31/12/2005		31/12/2006	31/12/2005
RECEITAS OPERACIONAIS			ORIGENS DE RECURSOS		
Receitas Financeiras	1.126.217,13	1.149.739,58	Variação no Resultado de Exercícios Futuros	1.093.515,82	1.174.660,60
Receitas de Produção	2.790,00	1.707.277,43	Aumento do Exigível a Longo Prazo	979.381,75	0,00
Receitas de Comercialização	94.346,83	93.524,05			
Variações Monetárias Ativas	6.794.246,09	12.925.489,23	OUTROS RECURSOS		
Outras Receitas Operacionais (N 2.s)	1.050.346,84	0,00	Ajuste de Exercícios Anteriores	(6.463,99)	10.628,70
Soma das Receitas Operacionais	9.067.946,89	15.876.030,29	TOTAL DAS ORIGENS	2.066.433,58	1.185.289,30
DESPESAS OPERACIONAIS			APLICAÇÕES DE RECURSOS		
Despesas Financeiras	8.761.762,94	8.470.956,89	Nas operações sociais – Prejuízo do Exercício	26.026.453,19	21.916.192,04
Despesas de Produção	0,00	1.705.372,43	Rec. (desp) que não afetam o Capital Circulante		
Despesas na Gestão de Créditos	870,59	0,00	- Depreciações	(69.529,87)	(70.353,30)
Despesas Tributárias	42.067,37	40.124,52	Sub-total	25.956.923,32	21.845.838,74
Variações Monetárias Passivas	20.936.633,51	22.546.727,49	No Realizável a Longo Prazo	(397.732,26)	(578.777,57)
Somas das Despesas Operacionais	29.741.334,41	32.763.181,33	No Ativo Imobilizado	43.038,09	122.836,64
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	(20.673.387,52)	(16.887.151,04)	Diminuição do Exigível a Longo Prazo	0,00	3.376.754,20
DESPESAS ADMINISTRATIVAS			TOTAL DAS APLICAÇÕES	25.602.229,15	24.766.652,01
Despesas de Pessoal	3.380.489,78	3.126.911,60	Aumento (redução) do Capital Circulante	(23.535.795,57)	(23.581.362,71)
Encargos Sociais	1.029.978,26	1.016.575,14	DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE		
Serviços de Terceiros	696.204,75	647.082,86	ATIVO CIRCULANTE		
Despesas com Materiais	130.681,86	116.251,06	-No Fim do Exercício	36.643.261,13	35.817.489,35
Encargos Diversos	134.351,02	136.595,34	-No Início do Exercício	35.817.489,35	32.176.583,41
Soma das Despesas Administrativas	5.371.705,67	5.043.416,00	Total do Ativo Circulante	825.771,78	3.640.905,94
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	(26.045.093,19)	(21.930.567,04)	PASSIVO CIRCULANTE		
RECEITAS (DESPESAS) NÃO OPERACIONAIS	18.640,00	14.375,00	-No Fim do Exercício	145.110.187,09	120.748.619,74
LUCRO/PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(26.026.453,19)	(21.916.192,04)	-No Início do Exercício	120.748.619,74	93.526.351,09
Lucro/Prejuízo por ação	(3,34)	(2,81)	Total do Passivo Circulante	24.361.567,35	27.222.268,65
			Aumento (redução) do Capital Circulante	(23.535.795,57)	(23.581.362,71)

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 2005	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)
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	(6.463,99)	(6.463,99)
Prejuízo do Exercício	-	-	(26.026.453,19)	(26.026.453,19)
Em 31 de dezembro de 2006	1.806.000,00	726,08	(142.697.087,99)	(140.890.361,91)

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Em Reais

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
	2006	2005
1. RECEITAS	7.960.369,76	14.740.665,71
1.1 Receitas de Produção	2.790,00	1.707.277,43
1.2 Receitas de Comercialização	94.346,83	93.524,05
1.3 Variações Monetárias Ativas	6.794.246,09	12.925.489,23
1.4 Outras Receitas Operacionais	1.050.346,84	
1.5 Resultado Não Operacional	18.640,00	14.375,00
2. INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(892.578,35)	(2.534.948,39)
2.1 Materiais Consumidos	(130.681,86)	(116.251,06)
2.2 Outros Custos de Produção	-	(1.705.372,43)
2.3 Serviços e Outras Despesas Operacionais	(761.896,49)	(713.324,90)
3. RETENÇÕES	(69.529,87)	(70.353,30)
3.1 Depreciações	(69.529,87)	(70.353,30)
4. VALOR ADICIONAL DO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE	6.998.261,54	12.135.364,02
5. VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	1.126.217,13	1.149.739,58
5.1 Receitas Financeiras	1.126.217,13	1.149.739,58
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	8.124.478,67	13.285.103,60

7. DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
	2006	%	2005	%
7.1 EMPREGADOS	3.687.262,84	45,38	3.481.843,76	26,21
Salários e Encargos	3.172.085,42	39,04	2.973.431,18	22,38
Honorários da Diretoria	515.177,42	6,34	508.412,58	3,83
7.2 TRIBUTOS	765.272,57	9,42	701.767,50	5,28
Federais	744.560,30	9,16	681.905,23	5,13
Estaduais	897,84	0,01	833,98	0,01
Municipais	19.814,43	0,24	19.028,29	0,14
7.3 FINANCIADORES	29.698.396,45	365,54	31.017.684,38	233,48
Juros	8.761.762,94	107,84	8.470.956,89	63,76
Variações Monetárias Passivas	20.936.633,51	257,70	22.546.727,49	169,71
7.4 Lucro/(Prejuízo do Exercício)	(26.026.453,19)	(320,35)	(21.916.192,04)	(164,97)
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO	8.124.478,67	100,00	13.285.103,60	100,00

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

Sociedade de economia mista, tendo como acionistas os municípios de Santos (63,1%), São Vicente (15,8%), Guarujá (10,5%), 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 2007 (R\$ 2.037.921,72), acrescidas, para os vencimentos até 31/12/2006, da mora incorrida até essa data.
- d) Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo – Representada em maior montante por valores a receber da seguradora (R\$ 15.819.361,22) 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 de empréstimos na CEF, corrigidos monetariamente pelos índices contratualmente previstos, com solvência pelo prazo médio de 79 meses, segregando-se para o Ativo Circulante o montante de R\$ 2.037.921,72, referente prestações de amortização e juros vincendas em 2007.
- f) 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.
- g) 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 31/12/2006, 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 4.279 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 devidas ao INSS (R\$ 17.197.425,38), cuja variação do exercício de 2005 para o exercício de 2006 apresentou acréscimo de R\$ 1.458.538,93-. A variação apontada refere-se: 1) Inclusão de débitos de INSS oriundos do encontro de contas referente ao INSS sobre folha de pagamento de projetos abrangidos pelo FINCOHAP (R\$ 1.130.958,30) e incluídos em parcelamento único, amparado pela MP 303/2006 de 29/06/2006; 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 e parceladas ao amparo da Medida Provisória 303/2006 de 29/06/2006; 4) Pagamento de 05 parcelas do parcelamento amparado pela MP 303/2006 de 29/06/2006 (R\$ 180.559,36). 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.

	Em Reais
INSS – Saldo em 31/12/2005	15.738.886,45
INSS – Saldo em 31/12/2006	17.197.425,38
Acréscimo	1.458.538,93

COMPOSIÇÃO DO DÉBITO COM O INSS		Em Reais
INSS e Contribuições Correlatas		60.282,87
INSS - Parte Empregado		16.695,90
INSS – Terceiros		228,38
INSS - TADF – PMS – Lei Municipal n.º 1835, de 27/12/1999		11.708.503,32
INSS – Parcelamento - MP 303/2006 de 29/06/2006		5.411.714,91
TOTAL		17.197.425,38

- k) Obrigações de Empréstimos – Representada por: 1) Prestações de Retorno ao FGTS/CEF vincendas em 2007 (R\$ 4.376.993,28); 2) Prestações de retorno ao FGTS/CEF vencidas no período de 1997 a 2006 (R\$ 46.209.849,66), acrescidas de mora e atualização monetária no valor de R\$ 44.434.610,71; 3) Saldo Devedor do contrato CER nº 0002685-40 (R\$ 5.778.103,98) – que em 02/2007 terá término de prazo contratual, vide NOTA 4, item “b”. O acréscimo em relação ao exercício de 2005, no montante de R\$ 20.766.238,40, se refere a inclusão dos encargos vencidos no exercício de 2006, incluso o valor referente ao saldo devedor residual do C.R. Dale Coutinho e incorporação de mora e atualização monetária dos encargos vencidos desde 1997, acrescidos do citado no item 3.

EVOLUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS			
EXERCÍCIOS	2004	2005	2006
Saldo do Exercício Anterior	45,2	56,0	80,0
Provisão Exercício Seguinte	4,4	4,4	4,4
Contrato Empréstimo – CER nº 0002083-67	0,0	11,2	0,0
Contrato Empréstimo – CER nº 0002685-40	0,0	0,0	5,8
Encargos Financeiros	6,4	8,4	10,6
Saldo do Exercício	56,0	80,0	100,8

- l) Recebimentos por Conta de Sinistros e Liquidações Antecipadas - Representadas por liquidações antecipadas decorrentes de sinistros reconhecidos pelas Seguradoras no período de 1993 a 1994, a repassar ao FGTS/CEF.
- m) 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 31/12/2006, 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.
- n) FCVS a Recolher - Representada pelas Contribuições Trimestrais (R\$ 2.997.357,01), vide NOTA 4, item “**a**” e Mensais (R\$ 1.670.545,30), reguladas pelo DL 2.164/84, DL 2.406/88, MP 1.635/97-18 e Lei 10150/2000.
- o) Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo - Representada em maior montante por atualizações monetárias a apropriar a partir do exercício de 2007 (R\$ 779.754,72) e por provisão de férias, 13º Salário e encargos incidentes (INSS e FGTS) no montante de R\$ 476.911,58.
- p) 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 89 meses, segregando-se para o Passivo Circulante o montante de R\$ 4.376.993,28 referentes prestações de retorno vincendas em 2007.
- q) Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo - Representada em montante maior por atualizações monetárias de Devedores por Vendas Compromissadas a apropriar em exercícios futuros.
- r) Resultado de Exercícios Futuros - Representada pela apropriação de juros contratuais das prestações dos mutuários, a serem alocados a receita, quando do seu efetivo recebimento.
- s) Refere-se a reembolso de despesas com gerenciamento técnico do Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – FINCOHAP, iniciado a partir de 10/2006. Para os meses anteriores do exercício, a ocorrência dos reembolsos realizou-se na condição de liquidação de créditos do Agente Operador para com o Fundo.

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 2006, a anistia de 4.279 contratos de financiamentos habitacionais, firmados com recursos do FGTS, assinados até 31/12/87 e com cobertura do FCVS, representando em 31/12/2006 valor acumulado de R\$ 109.691.736,55, 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**” da Nota 2. 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 02/2007 ocorrerá o término do prazo contratual do empréstimo junto ao FGTS de n.º CER 002685-40, cujo valor residual importará em aproximadamente R\$ 5,8 milhões, onde se verifica a necessidade de renegociar referido resíduo nos termos dos normativos vigentes, mediante o encontro de contas com os créditos habilitados/homologados no FCVS, 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, levantados em 31 de dezembro de 2006 e 2005 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 e 5 abaixo, 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 2006 a anistia de 4.279 (4.272 até 2005) contratos de financiamentos habitacionais, firmados com recursos do FGTS, assinados até 31/12/1987 e com cobertura do FCVS, representando em 31/12/2006 valor acumulado de R\$ 109,7 milhões (R\$ 108,4 milhões em 2005), 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 acumula um Passivo, vencido e vincendo em 31/12/2006, decorrente das operações de agente do SFH na ordem de R\$ 261 milhões (R\$ 238 milhões em 2005) segregados em Curto e Longo Prazo, conforme Nota Explicativa nº 2, itens “k” e “p”. Em decorrência do citado no parágrafo 3 retro e na Nota Explicativa nº 2, item “o”, esse montante poderá sofrer influência dos ajustes desses itens.
5. A Administração estimou, na data das demonstrações contábeis de 31/12/2006, em aproximadamente R\$ 5,2 milhões (R\$ 3,9 milhões em 2005) 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 manifestações dos Assessores Jurídicos, deixou de efetuar a(s) respectiva(s) provisões.
6. Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos dos fatos mencionados nos parágrafos 3 a 5 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 2006 e 31 de dezembro de 2005 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.

7. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2, item “j”, a Companhia possui, em 31/12/2006, um montante de R\$ 17,2 milhões (R\$ 15,7 milhões em 2005) contingente junto ao INSS, dos quais, R\$ 5,4 milhões foram parcelados através de MP 303/2006 de 29/06/2006 e R\$ 11,7 milhões (R\$ 11,4 milhões em 2005) 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.
8. 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\$ 140,9 milhões (R\$ 114,8 milhões em 2005) – (valor do Passivo a Descoberto).
9. Na análise dos índices financeiros da Companhia verificou-se que em 2006 houve redução na liquidez em relação a 2005, essa situação pode ser atribuída aos serviços das dívidas.
10. 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, 30 de março de 2007.

APPLY AUDITORES ASSOCIADOS S/C
CRC nº 2SP012572/O-0
CVM nº 285-2 – AD/CVM nº 107 de 23/12/1980

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 2006; 2) o Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultado do Exercício do **Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – 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, 09 de Abril de 2007.

RELATÓRIO FINANCEIRO EM 31/12/2006

1. ANÁLISE DO RESULTADO

1.1. RESULTADO DO EXERCÍCIO

1.1.1. RECEITAS OPERACIONAIS

Redução de 42,8% (R\$ 15,9 milhões em 2005 e R\$ 9,1 milhões em 2006), decorrentes do resultado, para menor, das Receitas de Produção (R\$ 1,7 milhões em 2006 e R\$ 0,003 milhões em 2005) e diminuição das Variações Monetárias Ativas (R\$ 13,0 milhões em 2005 e 6,8 em 2006) e acréscimo de Outras Receitas Operacionais (R\$ 0,0 milhões em 2005 e R\$ 1,1 milhões em 2006).

1.1.2. DESPESAS OPERACIONAIS

Diminuição de 9,2% (R\$ 32,7 milhões em 2005 e R\$ 29,7 milhões em 2006), decorrentes da não ocorrência das Despesas de Produção.

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\$ 20,7 milhões, em comparação com R\$ 16,9 milhões em 2005. Credita-se o ROBN aos custos com os encargos da dívida vencida em favor do FGTS/CEF (R\$ 10,3 milhões) e parte da diferença entre as Variações Monetárias Ativas e Passivas (R\$ 10,4 milhões).

1.1.4. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Aumento de 6,5% (R\$ 5.043 milhares em 2005 e R\$ 5.371 milhares em 2006), com custeio médio mensal de R\$ 420.284,67 em 2005 e R\$ 447.642,14 em 2006.

1.1.5. PREJUÍZO DO EXERCÍCIO

Apurou a Companhia prejuízo de R\$ 26,0 milhões, originários dos seguintes fatores, em grau maior:

1.1.5.1. Diferença entre Receitas Operacionais e Despesas Operacionais no montante de R\$ 20,6 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		519.605,75
Prêmios de Seguro Habitacional do SFH		1.250.293,44
Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS		235.663,69
Prestações de Empréstimos CAIXA/FGTS		10.323.298,99
Parcelamento de Débitos com a Fazenda Federal		221.881,61
Liquidações Antecipadas por Sinistros CAIXA/FGTS		99.736,46
TOTAL		12.650.479,94

1.1.5.2. Despesas Administrativas em montante de R\$ 5,4 milhões.

2. ANÁLISE POR ÍNDICES DE LIQUIDEZ

2.1. Quanto a Liquidez Corrente, dispõe a Companhia de R\$ 0,25 para cada R\$ 1,00 de compromisso, agravando-se a situação de solvência quando comparada com 2005.

2.2. Quanto a Liquidez Geral, dispõe a Companhia de R\$ 0,57 para cada R\$ 1,00 de compromisso, agravando-se a situação de solvência quando comparada com 2005.

2.3. Quanto ao Índice de Endividamento, apresenta 55,5% de endividamento acima de seus ativos, o que corresponde a R\$ 1,00 de ativo para cada R\$ 1,55 de passivo.

3. PERFIL DA RESPONSABILIDADE ACIONÁRIA RELACIONADA AO PASSIVO A DESCOBERTO

Acionistas	Participação - %	Distribuição do Passivo a Descoberto
Prefeitura Municipal de Santos	63,10	88.901.818,37
Prefeitura Municipal de São Vicente	15,80	22.260.677,18
Prefeitura Municipal de Guarujá	10,50	14.793.488,00
Prefeitura Municipal de Cubatão	10,50	14.793.488,00
Outros Acionistas	0,10	140.890,36
Total	100,00	140.890.361,91

RELATÓRIO DE ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2006

RELATÓRIO DE AÇÕES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2006, ABRANGENDO ATIVIDADES ENQUANTO AGENTE DO SFH E ÓRGÃO OPERADOR DO FINCOHAP

ÁREAS DE PROJETOS, OBRAS E SOCIAL

1 – CONJUNTO HABITACIONAL (CH) VILA SANTA CASA

- Áreas I e II (Área da Cooperativa Habitacional dos Servidores Públicos do Município de Santos)

a) Elaboração de Projetos (urbanístico/ arquitetônico)/ orçamentos:

- **FASE II** (Edifício Alberto Levy) – elaboração de orçamento/ revestimento das fachadas

- **FASE III** – 30 apartamentos (01 edifício):

- Projeto arquitetônico – em fase de aprovação municipal:

- Alterações / complementações de projeto/revisão do memorial descritivo da edificação;

- Projeto cromático/Logotipo na fachada da edificação.

- **FASE IV** - 80 apartamentos (04 edifícios) (Área I)

- Projeto de desmembramento do terreno (Área I) de gleba maior (titularidade) – em andamento (anuência os confrontantes);

- Projeto arquitetônico do CH – em fase de aprovação municipal:

- Memoriais descritivos: terreno/ edificações

- Acompanhamento das diretrizes municipais e órgãos concessionários (SABESP/CPFL)/projetos complementares.

b) Regularização Fundiária:

- **FASE III** - elaboração das descrições dos 30 apartamentos entregues para comercialização.

- Acompanhamento da regularização jurídica da gleba total (Áreas I e II) em equipe com ASJUR.

- Conclusão das obras dos 30 (trinta) apartamentos situados à Av. Senador Feijó nº 796 (área da Cooperativa Habitacional dos Servidores Públicos do Município de Santos);

- Elaboração de Laudo de avaliação do imóvel sito à Rua Comendador Martins nº 415, apto. 05 - Ed. *Aldenora Maria de Jesus* (Fase I);

- Elaboração de Laudo de avaliação do imóvel sito à Av. Washington Luiz, nº. 220 apto 24 – Edifício Alberto Levy – (Fase II).

- Caracterização da demanda destinada às 30 (trinta) unidades, ocupadas, respectivamente, por 16 famílias cadastradas no Projeto Vila Santa Casa e 14 cadastradas na Cooperativa Habitacional dos Servidores Públicos Municipais de Santos;

- Acompanhamento na resolução de pendências do grupo dos cadastrados/ atualização de dados cadastrais/

- Acompanhamento da pré-ocupação e mudanças (transição).

2 – PROJETO VILA PANTANAL

a) Elaboração de Projetos (urbanístico/arquitetônico)/ orçamentos:

- **FASE I** - Conjunto Habitacional (CH) Gov. Mário Covas Jr. (CDHU/PMS) – 260 apartamentos:

- Aprovação do Projeto Arquitetônico do Conjunto Habitacional Gov. Mário Covas Jr. Pelo Executivo Municipal (Lei Complementar nº 531/05) - Alvará de Aprovação nº 051/2006;

- Obtenção da Licença de Edificação (PMS) - em andamento (complementação de documentação);

- elaboração de plantas “As Built” (cadastral) das ligações individualizadas de água e coleta de esgotos sanitários das edificações do CH.

- Projeto arquitetônico do Conjunto Comercial com 12 módulos comerciais;

- Elaboração da Planilha de Orçamento/Cronograma Físico Financeiro do Conjunto Comercial;

- Revisão dos projetos complementares (Instalações Hidro-sanitárias/ Elétricas) do Conjunto Comercial;

- Estação Elevatória de Esgotos (EEE) do CH – análise/complementação de orçamento para a compra de equipamentos mecânicos/tubulações/painel elétrico padrão SABESP/conjunto moto-bomba submersíveis e acessórios.

- FASE II

- Elaboração de Projeto Urbanístico/ arquitetônico de CH com 200 apartamentos em parceria com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU;

b) Regularização Fundiária:

- **FASE I** – CH Gov. Mário Covas Jr.:

- Averbação do CH junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (PMS/CDHU) - em andamento:

- Aprovação do Projeto Técnico de Segurança contra Incêndio das Edificações do CH pelo 6º Grupamento de Incêndio - 6º GI/Santos – em andamento (complementação de documentação técnica para vistoria);

- Licenciamento da Estação Elevatória de Esgotos (EEE) pela CETESB – documentação técnica em análise.

- FASE II:

- Doação de terreno (PMS/CDHU) para implantação de conjunto habitacional de interesse social - documentação técnica/accompanhamento do processo de doação – em andamento (desmembramento/ averbação em Cartório de Registro de Imóveis).

- **FASE I** – CH. Gov. Mário Covas Jr.:

- Manutenção nos reservatórios de água do CH;

- Acompanhamento da fiscalização da construção do Centro Comercial (em execução);

- Montagem dos equipamentos eletro/mecânico da Estação Elevatória de Esgotos (EE) (em execução).

- Entrega da implantação da medição individualizado de água para os 260 apartamentos do CH;

- Participação em reuniões com a população, referentes ao trabalho social de pós – ocupação;

- Atendimento/ manutenção técnica aos moradores dos apartamentos concluídos.

- FASE II:

- Controle de horas e acompanhamento de equipamentos de terraplanagem e aterro;

- Acompanhamento e orientação à mão-de-obra da empresa, para demolição de barracos da favela e limpeza do terreno.

- **FASE I** – CH Gov. Mário Covas Jr.:

- Sistema de medição individualizada de água - numa parceria inédita entre a **COHAB** e a SABESP viabilizou-se a implantação de um sistema de medição individualizada do consumo de água, em Junho/2006, no Conjunto Habitacional “Governador Mario Covas Junior”, beneficiando 260 famílias oriundas da Favela Pantanal. É o segundo empreendimento do Estado de São Paulo, e demandou uma logística técnica, administrativa e organizacional junto à comunidade, para seu êxito. Este item ocupou monopolizou as discussões conduzidas no trabalho de pós-ocupação da comunidade.

- Participação em reuniões com a população, referentes ao trabalho social de pós – ocupação;
- Atendimento social aos moradores dos apartamentos concluídos.

3 - CONJUNTO HABITACIONAL (CH) HUMAITÁ

a) Regularização Fundiária:

- Regularização do CH junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente (CRI/ SV) e GRAPROHAB (equipe intersetorial da COHAB-ST/ SEURB- PMSV):

- a) Documentação técnica para solicitação de anuência de análise do projeto habitacional do CH pelo GRAPROHAB;
- b) Documentação técnica para registro do CH pelo CRI –SV - em andamento;
- c) Documentação técnica para retificação da Licença de Instalação do CH pela CETESB - em andamento;

4 – PROJETO VILA ALEMOA

a) Elaboração de Projetos (urbanístico/arquitetônico)/ orçamentos:

- NÚCLEOS I E II:

- Elaboração de anteprojeto para a implantação de 1200 unidades habitacionais;
- **NÚCLEO III - Travessa Vila Nova**
- Projeto (urbanístico/arquitetônico) para a implantação de 80 unidades habitacionais;
- Estudo preliminar de viabilidade técnica/ anteprojeto habitacional para a implantação de 100 apartamentos em área adjacente com objetivo de compra.

- NÚCLEO IV - Travessa Gema Rabelo

- Projeto arquitetônico para a execução de 20 unidades habitacionais;
- Análise e revisão de planilhas orçamentárias;
- Elaboração de Planilha de Orçamento/Cronograma Físico-Financeiro para a instalação da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) para 44 unidades habitacionais.

b) Regularização Fundiária:

- Levantamento de documentação técnica dos Núcleos I e II;
- Acompanhamento (com equipe intersetorial da PMS/Secretaria de Patrimônio da União - SPU) do processo da regularização fundiária da gleba da Fazenda Ribeirão Bonito (em andamento);
- Acompanhamento (com equipe intersetorial da PMS/SPU) do processo de cessão por aforamento gratuito (SPU/PMS) da gleba gravada como ZEIS 1- Vila Alemoa (Lei Complementar nº 53/92 e alterações).
- Entrega de 20 (vinte) unidades habitacionais, ocupadas pelas famílias que estavam no Alojamento/ atualização de dados e acompanhamento na pré-ocupação e transição (Núcleo IV – Travessa Gema Rabelo).

5 – PROJETOS VILA PELÉ I e II

- FASE I – 311 lotes urbanizados

- FASE II – 480 apartamentos

a) Elaboração de Projetos (urbanístico/arquitetônico)/ orçamentos:

- Aprovação dos Projetos Urbanístico/ arquitetônico do Conjunto Habitacional V Pelé I/II – pela PMS – Alvará nº 15.483/05-34 - em andamento;
- Acompanhamento do Projeto de Paisagismo em elaboração pela SEMAN/PMS (FASE I);
- Área de lazer – estudos de implantação do campo de futebol do CH (FASE II).
- Obtenção do Certificado GRAPROHAB nº 002/99 (Protocolo 7336);
- Cronograma físico-financeiro para licitação das obras de terraplenagem/ fundações das edificações (FASE II);
- Cronograma físico-financeiro para licitação das obras de infraestrutura/construção das edificações (FASE II).

b) Regularização Fundiária:

- Averbação do conjunto habitacional (FASE II) no Cartório de Registro de Imóveis – CRI – de Santos (em andamento);
- Averbação dos 311 lotes residenciais do conjunto habitacional (FASE I) no CRI – Santos (em andamento).
- Acompanhamento da execução dos serviços de Terraplenagem e Fundações para 480 apartamentos (FASE II).
- Acompanhamento da fiscalização da construção do Campo de Futebol na área Institucional - FASE II (em execução).

6 – PROJETO DE URBANIZAÇÃO DA FAVELA DO DIQUE DA VILA GILDA

a) Elaboração de Projetos (urbanístico/arquitetônico)/ orçamentos:

- Elaboração de Projeto (urbanístico/ arquitetônico) da Quadra 1 (3ª Etapa do projeto de urbanização);
- Atualização do projeto da galeria pluvial (3ª Etapa)/ elaboração de Cronograma físico-financeiro e planilha de orçamento de obras;.
- Projeto de urbanização da favela do Mangue Seco.
- Elaboração de planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro para licitação das obras de implantação das redes de abastecimento de água/ coletora de esgotos da Quadra 6.

b) Regularização Fundiária:

- Documentação técnica e acompanhamento do processo da cessão por aforamento gratuito da área da favela do Dique da Vila Gilda - Secretaria do Patrimônio da União – SPU/PMS;
- Participação nos 1º e 2º Workshops de Regularização Fundiária de Assentamentos Precários localizados em Áreas Públicas Federais, realizados em 20/01/06 e 20/03/06, coordenados pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU - junto às Prefeituras de Santos/São Vicente/Cubatão/Guarujá – estabelecimento de metas/ pendências do processo de regularização fundiária da favela do Dique da Vila Gilda (em andamento);
- Documentação técnica e acompanhamento dos procedimentos acordados com SPU/GRPU-SP (agosto/06), referentes ao processo de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - CUEM - para as áreas da União (e acrescidos) ocupadas pelas favelas do Dique da Vila Gilda/Vila Telma e Butantã (em andamento).
- Entrega da Execução de 79 metros de galeria de águas pluviais;
- Acompanhamento da fiscalização do início da Construção do Centro Avançado de Atendimento (em execução).
- Elaboração e acompanhamento dos relatórios de medições do Convênio nº. 000.469-59/2005 de Desenvolvimento Institucional –DI de o Programa Habitar Brasil BID- HBB;
- Realizações de vistorias com laudos técnicos e relatórios fotográficos;
- Participação em reuniões com a população, referentes ao trabalho social de pós – ocupação;
- Atendimento/ manutenção técnica aos moradores das casas concluídas.
- 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 a trajetória do estagiário, sob supervisão dos assistentes sociais da Companhia.
- Em 2006 duas experiências destacaram-se:
 - “Cantinho da Família” = Estimular o fortalecimento das relações e valores dentro do convívio familiar e social através de dinâmicas, filmes e palestras incentivando a cooperação entre os membros da família;
 - “Universo da Criança – Estimulando a Criatividade” = Projeto realizado com crianças de 7 a 11 anos, moradoras do Dique, que fazem parte da Sociedade Esportiva Cantareira, num trabalho de conscientização sobre o seu papel na família e comunidade, incentivando a solidariedade e cooperação, através de atividades lúdicas de cunho educativo;
- Participação em reuniões com a população, referentes ao trabalho social de pós – ocupação;
- Atendimento social aos moradores das casas concluídas.

7 - LOTES RESIDENCIAIS CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM RÁDIO CLUBE

a) Regularização Fundiária:

- Averbação do CH no 1º Cartório de Registro de Imóveis - Santos - retificação de documentação técnica (em andamento).

8 – CONJUNTO HABITACIONAL MORRO DO ILHÉU BAIXO

a) Regularização Fundiária:

- Elaboração das descrições de 498 lotes – Áreas A, B, C, D, E).

9 - ESTRADÃO

a) Projetos (urbanístico/arquitetônico)/ orçamentos:

- **Projeto “SANTOS C”** – 320 unidades habitacionais
- Elaboração de projeto arquitetônico para a implantação de 320 apartamentos (em parceria com a CDHU).
- **Projeto “SANTOS N”** – 180 unidade habitacionais:
- Elaboração de projeto arquitetônico para a implantação de 180 apartamentos (em parceria com a CDHU).

b) Regularização Fundiária:

- Documentação técnica e acompanhamento do processo de doação de terreno (PMS/CDHU) para a implantação do projeto habitacional SANTOS C (em andamento);
- Documentação técnica e acompanhamento do processo de doação de terreno (PMS/CDHU) para a implantação do projeto habitacional SANTOS N (em andamento).

10 – PROJETO CANELEIRA IV (BENIGNO)

a) Elaboração de Projetos (urbanístico/arquitetônico)/ orçamentos:

- Elaboração de projetos (urbanístico/ arquitetônico) para a implantação de 680 unidades habitacionais, para a respectiva aprovação pela PMS;
- Elaboração de anteprojetos arquitetônicos de alternativas de Tipologias plurihabitacionais;
- Documentação técnica para a solicitação de Parecer de viabilidade técnica das concessionárias (SABESP/ CPFL) – em andamento;
- Documentação técnica para consulta de diretrizes dos órgãos municipais: Companhia de Engenharia de Tráfego – CET (sistema viário) / Departamento de Obras da Zona Noroeste (macrodrenagem);
- Elaboração de Levantamento planialtimétrico da gleba a ser urbanizada, de acordo com as áreas constantes no respectivo Decreto de Desapropriação/PMS;
- Acompanhamento de projetos complementares: Estrutural/ Instalações hidro-sanitárias/ Elétrica/ GNL/ Proteção e Combate contra Incêndio das edificações;
- Acompanhamento de projetos complementares: Redes de abastecimento de água coleta de esgotos sanitários/ Drenagem/ Topografia/ Terraplanagem do projeto urbanístico;
- Acompanhamento do Projeto de Arborização e Relatório Ambiental Prévio (RAP), junto à SEMAN/PMS;
- Solicitação de Licença Prévia (LP)/ acompanhamento das exigências técnicas na Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo – SMA/ SP;
- Documentação técnica para a anuência prévia do conjunto habitacional pelo GRAPROHAB – em andamento.

11 - PROJETO JARDIM SÃO MANOEL II

- Elaboração de anteprojecto arquitetônico para implantação de unidades habitacionais.

12 - CONJUNTO HABITACIONAL JOÃO DE BARRO

a)Regularização Fundiária:

- Averbação do CH junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis – Santos: aferição de documentação técnica (com PGM/PMS) para atendimento a pendências do cartório (em andamento).

13 - CONJUNTO HABITACIONAL AREIA BRANCA

a)Regularização Fundiária:

- Averbação do CH junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis – Santos: elaboração das descrições dos Lotes dos Setores C/D/E/G/H/I - em andamento.

14 - CONJUNTO HABITACIONAL TANCREDO NEVES

- Documentação técnica para a reabertura do Protocolo nº5044-R/ GRAPROHAB;
- Elaboração do Levantamento Planialtimétrico Cadastral da gleba – orçamento dos serviços técnicos em andamento.

15 - PROLAR REGULARIZAÇÃO – Santos

a) Regularização Fundiária:

- Documentação técnica de projetos habitacionais em regularização da COHAB-ST - Morro do Ilhéu Baixo/ Vila Esperança I/ Vila Ayrton Senna/ Vila Alemea IV/ Vila Vitória/ Vila Telma - integrantes do Convênio de Cooperação Técnica (PMS/ Secretaria Habitação SP) – Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais de Interesse Social – PROLAR Regularização (Lei nº2395/06) com equipe da SEPLAN/PMS (em andamento).

16 -PROLAR REGULARIZAÇÃO - São Vicente

a) regularização Fundiária:

- Documentação técnica de projetos habitacionais em regularização da COHAB-ST- Humaitá/Tancredo Neves/Jardim Pompeba - solicitada pela SEURB/Prefeitura Municipal de São Vicente, para o Convênio de Cooperação Técnica (PMSV/ Secretaria Habitação SP) – Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais de Interesse Social – PROLAR Regularização (Lei nº2395/06) (em andamento).

17 – CUBATÃO

a)Regularização Fundiária:

- Conjuntos Habitacionais *Afonso Schmidt/ Jardim Costa e Silva* 31 de Março: acompanhamento e revisão dos levantamentos topográficos cadastrais/ memoriais descritivos das áreas verdes e institucionais para doação da COHAB ST à Prefeitura Municipal de Cubatão;
- Conjunto Habitacional *Marechal Rondon* – averbação do CH junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Cubatão - pendências do Protocolo e Exame de cálculo nº 267;
- Acompanhamento/afereição do levantamento topográfico cadastral/ memorial descritivo do loteamento e dos lotes (Quadras 33/34/35/36/37) elaborados pela empresa SERVTOP-Topografia, projetos e Serviços Geodésicos LTDA.;
- Documentação técnica para unificação de áreas e retificação judicial das Matrículas das glebas integrantes do CH (em andamento);
- Afereição das áreas aprovadas do CH pela Prefeitura Municipal de Cubatão com o levantamento cadastral - em andamento com equipe do Departamento de Projetos/ Prefeitura Municipal de Cubatão.

18 - SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO- SPU

a) Regularização Fundiária:

- Áreas da CODESP - Elaboração de relatórios referentes à situação atual dos confrontantes das áreas da CODESP, através de levantamentos aerofotogramétricos/ vistorias às áreas/ pesquisas cadastrais dos proprietários (SEFIN/PMS), para complementação de dados integrantes ao processo de cessão de áreas da Secretaria do Patrimônio da União – SPU – à PMS;
- Conjuntos Habitacionais *Vila Ayrton Senna / Vila Esperança I* – elaboração de planta da gleba de acordo com documentação cartorial, para anexação ao processo do aforamento de áreas de Marinha (SPU/PMS).

19 - COHAB-SANTISTA – SEDE

- Atualização do arquivo da Mapoteca (plantas aprovadas dos projetos habitacionais);
- Elaboração de Levantamento fotográfico das obras executadas pela Companhia;
- Elaboração do Layout dos setores da Companhia (GFIN/ASINF/ASLIC), com respectivos memoriais descritivos das específicas técnicas (revestimentos/mobiliário).
- Acompanhamento de serviços internos da Companhia (5º/ 6º andares, Lojas 09/10 (térreo).
- Modernização operacional: Aquisição de equipamentos tecnológicos (computadores/impressoras/máquina digital/ TV/ DVD/ projetor Data Show), para o atendimento às exigências técnicas do Programa HABITAR BRASIL/BID no âmbito do trabalho social, com maior qualidade dos projetos desenvolvidos pela equipe social.

20 - CANTEIRO DE OBRAS DA COHAB SANTISTA

- Elaboração de projeto de reforma do Canteiro de Obras do Dique da Vila Gilda, para viabilizar a implantação dos Cursos de Capacitação da População para Emprego e Renda, integrantes do Convênio Habitar Brasil – BID.
- **CENTRO de CAPACITAÇÃO PESSOAL e PROFISSIONAL:** a proposta nasceu da necessidade de viabilizar o espaço do Canteiro de Obras da COHAB-Santista, para gerar alternativas de qualificação profissional e inserção social para a comunidade da favela do Dique da Vila Gilda. O fio condutor é o Programa HABITAR BRASIL/BID, o qual, em convênio com a Prefeitura Municipal de Santos (PMS), beneficiará mais 665 famílias com melhorias habitacionais;
- Em 2006 foram estabelecidos os contatos institucionais, com diversas providências para a adequação do espaço às novas atividades.
- **PARCERIAS INSTITUCIONAIS:** para viabilizar o Centro de Capacitação foram encaminhadas parcerias com as seguintes instituições, com o objetivo de agilizar a concretização das metas previstas para a demanda da Favela do Dique da Vila Gilda:
- **ROTARY CLUB** - Zona Noroeste (apoio logístico e material)/ SESI (Programa “Alimente-se bem”)/ SEDUC (Projeto “Parceiros do Saber” – alfabetização de adultos/ SEAJUR (Atendimento jurídico gratuito) e SEST/SENAT (Serviço Social do Transporte/Serviço Nacional de Aprendizagem do Transporte – cursos de capacitação profissional).

21-ÁREAS PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL - EHIS

- Elaboração de Anteprojetos Urbanísticos em áreas com potencial para implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) no Município de Santos.

22 - CAPTAÇÃO DE RECURSOS

- Elaboração de Plano de Trabalho para o Programa de Resposta aos Desastres – Favela da VILA ALEMOA - para a secretaria Nacional de Defesa Civil/Ministério da Integração Nacional, com o respectivo Cronograma físico- financeiro e planilhas de orçamento;
- Elaboração de 13 (treze) Cartas - Consulta referentes à solicitação de financiamento habitacional ao Ministério das Cidades, com respectivos Cronogramas físico-financeiros e planilhas de orçamento;
- Elaboração do Plano de Trabalho referente à Carta Consulta I (aprovada) – Projeto de Urbanização da Favela do Dique da Vila Gilda/Caminho São Sebastião (Benigno I), com respectivo Cronograma físico- financeiro e planilhas de orçamento;
- Elaboração de Plano de Trabalho referente à Carta Consulta II (aprovada) – Projeto de Urbanização da Favela do Dique da Vila Gilda/Mangue Seco (Benigno II), com respectivos Cronograma físico-financeiro e planilhas orçamentárias;
- Elaboração de Plano de Trabalho referente à Quadra 1 – 3ª Etapa (Caminho São Sebastião) do Projeto de Urbanização da Favela do Dique da Vila Gilda, com respectivos Cronograma físico-financeiro e planilhas orçamentárias;
- Participação na elaboração do Plano de Trabalho referente à solicitação de captação de recursos para a execução de Projeto/obras de Macrodrenagem da Zona Noroeste, efetuada ao Banco Mundial, com respectivo Cronograma físico-financeiro e planilhas orçamentárias;
- Elaboração e acompanhamento dos relatórios de medições do Convênio nº. 000.469-59/2005 de Desenvolvimento Institucional –DI, do Programa HABITAR BRASIL- BID/HBB;
- Elaboração de Levantamento Planimétrico Cadastral Georeferenciado de Imóveis com Pesquisa Censitária em Áreas de Assentamentos Subnormais, estabelecida pelo Planejamento Estratégico Municipal em Assentamentos Subnormais – PEMAS, para o município de Santos - SP, parcialmente financiada pelo Programa de Desenvolvimento Institucional – DI - do Programa HABITAR BRASIL- BID/HBB;
- Aquisição de equipamentos de informática em função do desenvolvimento institucional do Município, financiado pelo Programa HABITAR BRASIL/BID.

23 – Comissões Municipais

- Participação de técnicos da COHAB- ST em:

a) Grupo de Ação Intersetorial - Paquetá / Vila Nova

- Participação no Grupo de Ação Intersetorial para o Desenvolvimento sustentável nos bairros Paquetá e Vila Nova, sob a coordenação do Departamento da Zona – Centro (PMS);

b) COMZEIS – Comissão Municipal de Zonas Especiais de Interesse Social

- Participação em reuniões técnicas intersetoriais referentes à afereição do enquadramento dos projetos habitacionais situados em áreas gravadas como ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social);
- Projetos (urbanístico/arquitetônico) do Conjunto Habitacional *Morro do Ilhéu Alto* (CDHU);

- Projeto de Empreendimento Habitacional de Interesse Social *SANTOS F* – PAC/CDHU (81 apartamentos);
- Projeto arquitetônico do Conjunto Habitacional de Interesse Social *Vila Santa Casa*, na área da Cooperativa Habitacional dos Servidores Públicos do Município de Santos (30 apartamentos);
- Projeto arquitetônico do Conjunto Habitacional *Vila Santa Casa* – FASE IV (80 apartamentos);
- Levantamento de processos (COHAB/CDHU) referentes aos projetos habitacionais em áreas gravadas como ZEIS- Zonas Especiais de Interesse Social - para o acervo técnico do DEOP/PMS (em andamento);
- Vistoria das áreas de *ZEIS 1* integrantes do PRIMAHAD – Planejamento Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas de Habitação Desconformes – em elaboração pela AGEM, com equipe da SEPLAN/PMS.

c) COMDEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente

- Participação nas Reuniões Ordinárias do Conselho, com inclusão de visitas técnicas ao Aterro Sanitário do Sítio das Neves e ao Porto de Santos/CODESP.

d) CMDU - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

- Participação nas reuniões ordinárias e extraordinárias do Conselho.

e) Comissão de Regularização Fundiária/ ITESP

- Levantamento de documentação técnica para a elaboração de Relatório de Procedimentos para Registro Cartorial dos Conjuntos Habitacionais Morro do Ilhéu Baixo/ V. Esperança I/ V. Ayrton Senna, pelo Instituto de Terras do Estado SP “José Gomes da Silva” - ITESP (em andamento);

f) Grupo Técnico de Trabalho de Legislação Urbana

- Participação reuniões técnicas intersetoriais, com o objetivo de desenvolver, atualizar e aprimorar a legislação urbanística/paisagística/edilícia do Município;
- Revisão da Minuta do Projeto de Lei/2006 da SEPLAN/PMS relativa à Paisagem Urbana/ CADAN - Cadastro de Anúncios (em conclusão).

g) Núcleo de Habitação de Interesse Social - NHIS

- participação em reuniões técnicas com os representantes dos municípios integrantes da Baixada Santista, para discutir os problemas habitacionais comuns;
- Participação na organização do 1º Encontro da Baixada Santista - Câmara Municipal de Santos.

h) COSERP - Comissão de Coordenadoria de Serviços Públicos

- Participação em reuniões técnicas da Comissão intersetorial.

24 - CURSOS/SEMINÁRIOS

Participação de técnicos da **COHAB-ST** em:

- Curso (à distância) de Regularização Fundiária de Assentamentos Informais Urbanos – PUC Minas Virtual/ Ministério das Cidades/ Cities Alliance;
- Curso de Capacitação Técnica de funcionários da Prefeitura Municipal de Santos (PMS) e da Companhia de Habitação da Baixada Santista (COHAB-ST), referente ao tema *Gerente de Cidades*, com ênfase em Gestão Urbana e Habitacional, ministrado pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP, parcialmente financiado pelo Programa de Desenvolvimento Institucional – DI - do Programa HABITAR BRASIL/BID – HBB;
- Seminário de Regularização de Núcleos Habitacionais de Interesse Social – Secretaria da Habitação SP;
- Núcleo de Habitação de Interesse Social - NHIS - 1º Encontro da Baixada Santista - Câmara Municipal de Santos;
- Seminário Municipal de Acessibilidade a Pessoas com Deficiência;
- Curso “Legislação Ambiental no Estado de São Paulo” – promovido pela CETESB/SP;

25 - AÇÕES DIVERSAS NA ÁREA TÉCNICA

- Acompanhamento da manutenção da República Bem Viver – Projeto Locação Social.
- Contratação de vigilância Armada para as áreas livres de construção da Companhia para coibir invasões.
- Contratação de mão de Obra Terceirizada para complementação do quadro de funcionários das obras que são executadas diretamente pela Companhia.
- Acompanhamento da fiscalização da CEF- Caixa Econômica Federal nos serviços contratados.
- Serviços de escritório e atendimento aos mutuários
- Realizações de vistorias com laudo e relatório fotográfico.
- Reuniões com a população no trabalho social de pós – ocupação.
- Atendimento e manutenção aos moradores das novas casas entregues.
- Participação de reuniões com CEF sobre os programas de financiamento.
- Elaboração de cadernos para pedido de financiamentos.

GRUPO TÉCNICO DE CONTROLE DE OCUPAÇÕES E HABITAÇÕES SUBNORMAIS

- Criado pelo Decreto nº 4.646 de 09 de agosto de 2006 que tem por finalidade elaborar e propor à apreciação superior, o Plano de Contingência e Controle de Ocupações Irregulares e Habitações Subnormais, incluindo a metodologia de trabalho e definição de equipes de monitoramento para ação preventiva, além do controle em caso de ações emergenciais corretivas. Promover e viabilizar a cooperação intersetorial dos órgãos integrantes da Administração Pública Municipal, Estadual e Federal, e da sociedade civil voltados ao tema do grupo técnico também é um dos pilares deste trabalho.

CORES NO CORTIÇO

- Participação no Plano de Ação para a Área dos Cortiços de Santos discutindo em equipe interdisciplinar SEPLAN/COHAB/SEAS/DEAR-Área Central, alternativas construtivas, legislação, perfil da demanda e as estratégias para uma intervenção da PMS no entorno do Mercado Municipal de Santos.

NÚCLEO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DA BAIXADA SANTISTA (NHIS/BS)

- Participação na organização do Núcleo, que em conjunto com o Sistema Nacional de Habitação e os Conselhos locais, estaduais e nacionais de habitação, deverá constituir-se como interlocutor qualificado nas políticas públicas para o segmento habitacional popular. Com representantes dos municípios que compõem a região metropolitana da Baixada Santista, o núcleo é fruto das oficinas de habitação realizadas em junho, na cidade de Santos, pelo Ministério das Cidades.

PROJETO “HISTORIANDO A ZONA NOROESTE”

- Promoção do resgate da História da Zona Noroeste, sua valorização e a integração efetiva com as demais áreas da cidade, envolvendo as famílias e comunidades da região, a partir da articulação de organizações governamentais e não-governamentais em parceria com a Prefeitura Municipal. Uma vez que grande parte das suas intervenções é na Zona Noroeste, a **COHAB-ST** é

participante ativa desse processo, inclusive programando um espaço físico como escritório do “Historiando ZN” dentro do “Centro de Capacitação Pessoal e Profissional”

ÁREA FINANCEIRA, INFORMÁTICA, ADMINISTRATIVA E JURÍDICA

- 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, consolidado em 03/2006.
- Estruturação de dados para adesão ao Parcelamento Excepcional disciplinado pela MP nº 303/2006 objetivando o parcelamento de débitos com o INSS em montante de R\$ 5,5 milhões, consumado em 12/2006 com a consolidação dos valores pela inspeção do INSS.
- Início dos trabalhos de batimento cadastral nos registros existentes no arquivo da Seguradora visando operar aproximadamente 450 exclusões e 120 inclusões de contratos garantindo, assim, a cobertura securitária dos financiados bem como o correto faturamento nos valores dos prêmios.
- Elaboração de estudo prospectivo, apresentado à Diretoria Executiva e ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, sobre o comportamento econômico da carteira de financiamentos concedidos aos mutuários finais e empréstimos obtidos no FGTS objetivando identificar o déficit potencial até o término dos contratos.
- Habilitação, em meio eletrônico, na Administradora do FCVS, de 142 (cento e quarenta e duas) 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.
- Formalização e apresentação à Administradora do FCVS de 97 (noventa e sete) 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 151 (cento e cinquenta e um) 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.
- 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.
- Formatação e apresentação à Diretoria Executiva, de nova proposta de renegociação dos débitos de prestações de retorno para com o FGTS, ao amparo da Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 512/2006, para envio à Prefeitura Municipal de Santos visando a obtenção de garantia, via oferecimento do FPM, para parcelamento do débito em até 240 meses.
- Continuidade da implantação do processo de reorganização quantitativa e qualitativa do arquivo de prontuários de mutuários, comodatos, locações e vendas de áreas comerciais, atividade na qual resultou em reorganização, até 31/12/2006, de 13.700 processos – em 31/12/2005 eram 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.
- 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, resultando em acréscimo de 15 qualificações e 18 inclusões de contratos em relação à 31/12/2005.
- Elaboração de relatório relativo a áreas comerciais integrantes dos empreendimentos objetivando identificar as destinações legais das mesmas bem como as em disponibilidade, tendo sido concluído o relatório referente ao C.R. Humaitá.
- Apuração dos custos e celebração de 20 (vinte) contratos com beneficiários finais do Projeto Vila Alemoa – Fase II.
- Apuração dos custos de 30 (trinta) unidades habitacionais e celebração de 20 (vinte) contratos com beneficiários finais do Projeto Vila Santa Casa – Fase III.
- Gestão orçamentária e financeira dos recursos do Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares – FINCOHAP, em montante de R\$10,1 milhões
- Desenvolvimento e implantação de boleto bancário, padrão FEBRABAN, para uso via internet, objetivando a obtenção de documento de segunda via de prestação imobiliária de contrato de financiamento.
- Implementação de atualização automática do sistema Operacional Windows XP via configuração de rotina cadastrada no Servidor de Rede, objetivando uniformizar o mecanismo de segurança para o software.
- Cabeamento de rede na Loja 09 objetivando a instalação de micro-computadores.
- Terceirização da administração das contas de e-mail corporativo visando ampliar os tamanhos de remessa e recebimento de arquivos de trabalho via e-mail.
- Reconfiguração do servidor de rede visando aperfeiçoar o acesso e garantir velocidade e segurança no tratamento das informações por parte dos usuários.
- Implantação de dois novos servidores de dados visando ampliar a capacidade acesso e de armazenamento de informações e aumentar a segurança das mesmas.
- Configuração e instalação de equipamentos de micro-computadores e softwares adquiridos com recursos do convênio 000.469-59/2005 – HBB-BID – 2º DI.
- Elaboração e implantação de rotina informatizada denominada “Notificador de Comodatos” disponibilizado à Gerência Financeira, objetivando o controle dos vencimentos de contratos de comodatos de bens de titularidade da Companhia firmados com terceiros.
- Elaboração e implantação de rotina informatizada denominada “Sistema de Protocolo”, disponibilizado à Gerência Administrativa, objetivando o controle do fluxo dos processos internos.
- Terceirização dos serviços de gerenciamento de proxy da página da web da Empresa e provedor de e-mail, visando ampliar os mecanismos de segurança na administração da página, ampliar os limites de transferências de informações anexas a e-mails bem como a redução de custos.
- Implementação de sistema informatizado para cadastramento e controle do fluxo de processos internos/externos que, em sua 1ª fase, iniciada em 2006, prevê o cadastramento eletrônico de todos os processos em trâmite na Companhia, eliminando, assim, o registro manual da tramitação. A fase 2, a ser implementada em 2007, prevê a automação da tramitação dos processos, com controle através de senha individual. A fase 3 prevê a ampliação do serviço para toda a tramitação de documentos, através de implementação do protocolo geral eletrônico. A automação desses serviços representa significativa melhoria no fluxo de trabalho, através da descentralização das informações, otimização do processo de trabalho e dos controles internos da Companhia.

- Através do Contrato existente com operadora de telefonia celular, foram adquiridas 4 (quatro) interfaces de telefonia móvel celular que, acopladas à Central Telefônica/PABX, passaram a permitir que todas as ligações originadas do tronco chave PABX para telefone móvel fossem executadas diretamente ao custo de ligação de um celular móvel para outro, reduzindo, em média, em 20% a despesa com telefonia na Companhia.
- Acompanhamento de 71 (setenta e uma) ações judiciais de rescisão contratual e 80 (oitenta) notificações judiciais contra financiados.
- Acompanhamento de 70 (setenta) reclamações trabalhistas em andamento.
- Acompanhamento de duas ações civis públicas 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 execução, em fase de embargos.
- Administração de 83 (oitenta e três) processos em andamento, na área cível, nos quais a COHAB-ST aparece como ré.
- Elaboração de contratos e pareceres solicitados pelos setores da empresa relativos às áreas administrativa, cível, trabalhista e tributária.
- 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 Ayrton Senna, Conjunto Vila Esperança II e Conjunto Afonso Schmidt.

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