



BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2008					
ATIVO	31/12/2008	31/12/2007	PASSIVO	31/12/2008	31/12/2007
CIRCULANTE'			CIRCULANTE		
Caixa	2.120,34	1.719,35	Fornecedores e Prestadores de Serviços	2.620.963,39	2.372.470,11
Depósitos Bancários a Vista	20.887,90	41.376,01	Impostos e Contribuições a Recolher ^(Nota 2j)	5.926.378,55	6.110.776,45
Títulos, Valores Mob. e Depósitos	1.402,19	1.296,61	Obrigações Relativas a Empregados	9.413,55	7.284,09
Adiantamentos a Funcionários	39.637,94	34.617,29	Obrigações por Empréstimos ^(Nota 2k)	120.235.997,80	4.046.053,32
Prestações a Receber ^(Nota 2c)	22.435.423,92	22.206.323,10	Recebimentos por Conta de Sinistros ^(Nota 2l)	1.702.866,95	1.606.703,69
(Provisão de Juros Contratuais) ^(Nota 2c)	(1.124.150,90)	-	Prêmios de Seguros a Pagar ^(Nota 2m)	20.587.059,89	19.378.603,37
Indenização a Receber da Seguradora	93.056,31	91.486,62	FCVS a Recolher ^(Nota 2n)	5.762.813,27	5.191.958,69
Despesas Antecipadas	2.220,05	2.473,91	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo ^(Nota 2o)	798.798,37	1.327.789,52
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo ^(Nota 2d)	19.257.509,96	17.570.948,04			
Total do Ativo Circulante	40.728.107,71	39.950.240,93	Total do Passivo Circulante	157.644.291,77	40.041.639,24
NÃO CIRCULANTE			NÃO CIRCULANTE		
REALIZÁVEL À LONGO PRAZO			Empréstimos na C.E.F. – Fase Retorno ^(Nota 2p)	147.738.083,87	252.824.198,42
Devedores por Vendas Compromissadas ^(Nota 2e)	15.943.949,13	22.421.347,98	Recursos Orig. Taxa de Transferência	31.468,67	31.468,67
(Provisão de Juros Contratuais) ^(Nota 2e)	(11.409.974,14)	-	Contribuições a Recolher – INSS – TADF ^(Nota 2q)	12.070.732,00	11.877.347,64
Bens Imóveis Disp. p/Comercialização	366.143,73	342.826,11	Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo ^(Nota 2r)	11.955.769,19	11.626.189,69
Projetos em Fase de Desenvolvimento ^(Nota 2f)	15.049.387,86	14.069.758,23	Total do Passivo Não Circulante	171.796.053,73	276.359.204,42
Terrenos	861.290,64	861.290,64			
FCVS a Receber à Longo Prazo ^(Nota 2g e Nota 4a)	117.537.170,24	108.814.088,70	RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS	-	11.710.519,37
Outros Valores Realizáveis à Longo Prazo	130.948,19	179.206,39			
Total do Realizável à Longo Prazo	138.478.915,65	146.688.518,05	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Investimentos ^(Nota 2h)	33.519,83	33.519,83	Capital Social ^(Nota 3)	1.806.000,00	1.806.000,00
Imobilizado ^(Nota 2h)	1.492.042,79	364.341,29	Reserva de Capital	726,08	726,08
(Depreciações/Amortizações) ^(Nota 2h)	(1.082.628,71)	-	Prejuízos Acumulados	(151.597.114,31)	(142.881.469,01)
Total do Ativo Não Circulante	138.921.849,56	-	Total do Patrimônio Líquido	(149.790.388,23)	(141.074.742,93)
TOTAL DO ATIVO	179.649.957,27	187.036.620,10	TOTAL DO PASSIVO	179.649.957,27	187.036.620,10

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Em Reais

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
	31/12/2008	31/12/2007
RECEITAS OPERACIONAIS		
Receitas Financeiras	1.071.501,72	32.328.024,16
Receitas de Produção	2.520,00	9.095,00
Receitas de Comercialização	76.078,86	300.593,16
Variações Monetárias Ativas	8.574.955,52	9.077.275,52
Outras Receitas Operacionais ^(Nota 2.s)	10.067.956,84	5.253.407,00
Soma das Receitas Operacionais	19.793.012,94	46.968.394,84
DESPESAS OPERACIONAIS		
Despesas Financeiras	11.112.160,71	9.940.127,32
Despesas Tributárias	54.501,53	42.374,93
Variações Monetárias Passivas	10.623.838,64	27.882.882,68
Outras Despesas Operacionais	147.500,17	3.276.134,62
Somas das Despesas Operacionais	21.938.001,05	41.141.519,55
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	(2.144.988,11)	5.826.875,29
DESPESAS ADMINISTRATIVAS		
Despesas de Pessoal	4.483.633,22	3.830.421,56
Encargos Sociais	1.152.088,76	986.613,88
Serviços de Terceiros	640.992,11	966.435,19
Despesas com Materiais	87.715,60	86.631,00
Encargos Diversos	206.227,50	138.881,09
Soma das Despesas Administrativas	6.570.657,19	6.008.982,72
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(8.715.645,30)	(182.107,43)
Lucro/Prejuízo por ação	(1,12)	(0,02)

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Em Reais

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
	CAPITAL SOCIAL	RESERVA DE CAPITAL	PREJUÍZOS ACUMULADOS	TOTAL
HISTÓRICO				
(Valores em R\$)				
Em 01 de janeiro de 2007	1.806.000,00	726,08	(142.697.087,99)	(140.890.361,91)
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	(2.273,59)	(2.273,59)
Prejuízo do Exercício	-	-	(182.107,43)	(182.107,43)
Em 31 de dezembro de 2007	1.806.000,00	726,08	(142.881.469,01)	(141.074.742,93)
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	0,00	0,00
Prejuízo do Exercício	-	-	(8.715.645,30)	(8.715.645,30)
Em 31 de dezembro de 2008	1.806.000,00	726,08	(151.597.114,31)	(149.790.388,23)

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008**

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 6.404/76 com as alterações introduzidas pela Lei 11.638/07 e NBCT 19.18 de 23/01/2009, deixando de apresentar, para efeito comparativo, os dados relativos ao exercício de 2007 em decorrência da mudança nas práticas contábeis e na forma de apresentação.
- b) Ativo Circulante e Ativo Não Circulante - 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 2009 (R\$ 597.061,32), acrescidas, para os vencimentos até 31/12/2008, da mora incorrida até essa data, sendo R\$ 1.710.884,26 referentes a prestações vencidas em 2.008; e Provisão de Juros Contratuais sobre emissão de prestações a receber transferido de Resultado de Exercícios Futuros, como conta redutora do ativo conforme determinação da Lei 11.638/07, sendo parte segregada como Não Circulante – vide letra "e".
- d) Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo – Representada em maior montante por valores a receber da seguradora (R\$ 19.242.679,31) a título de indenizações de sinistros no âmbito do SFH, represadas em razão da inadimplência com os prêmios de seguro – vide letra "m".
- 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, segregando-se para o Ativo Circulante o montante de R\$ 597.061,32-, referente prestações de amortização e juros vincendas em 2009; e Provisão de Juros Contratuais sobre emissão de prestações a receber transferido de Resultado de Exercícios Futuros, como conta redutora do ativo conforme determinação da Lei 11.638/07, sendo parte segregada como Circulante – vide letra "c".
- 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 e aquisição do terreno, em 13/12/2007, no valor de R\$ 8.133.806,82, atualizado até 31/12/2008.
- 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 e remunerados até 31/12/2008, 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 4.336 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. Esta conta consta com 5.010 contratos validados nos seus valores habilitados e 1.838 contratos em processo de análise.
- h) Investimentos, Imobilizado e Depreciações/Amortizações - 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 Passivo Não Circulante - 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\$ 5.466.961,34), cuja variação do exercício de 2007 para o exercício de 2008 apresentou um decréscimo de R\$ 154.537,31. A variação apontada refere-se: 1) diferença entre provisionamentos de INSS (R\$ 1.154.636,07) e

recolhimentos (R\$ 1.141.166,04) ocorridos no exercício de 2008; 2) 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 (R\$ 492.787,53); 3) Pagamento de 12 parcelas do parcelamento amparado pela MP 303/2006 de 29/06/2006 (R\$ 660.794,87).

Em Reais	
INSS – Saldo em 31/12/2007	5.621.498,65
INSS – Saldo em 31/12/2008	5.466.961,34
Decréscimo	(154.537,31)
Composição da Variação	
INSS provisionado em 2008 (1)	1.154.636,07
Recolhimentos de INSS em 2008 (1)	(1.141.166,04)
At. Monet. MP 303/2006 (2)	492.787,53
12 Parc. Pagas MP 303/2006 (3)	(660.794,87)
Decréscimo	(154.537,31)

Em Reais	
COMPOSIÇÃO DO DÉBITO COM O INSS	
INSS e Contribuições Correlatas	73.819,91
INSS - Parte Empregado	21.343,91
INSS – Terceiros	335,06
INSS – Parcelamento - MP 303/2006 de 29/06/2006	5.371.462,46
TOTAL	5.466.961,34

- k) Obrigações de Empréstimos – Representada por Prestações de Retorno ao FGTS/CEF vincendas em 2009 (R\$ 3.194.084,28) e pela transferência do Exigível a Longo Prazo do saldo devedor do contrato de empréstimo 004009-90 do C.R. Humaitá (R\$ 117.041.913,52), com término de prazo em Agosto de 2009 - vide letra “p”.
- l) Recebimentos por Conta de Sinistros e Liquidações Antecipadas - Representada por liquidações antecipadas decorrentes de sinistros reconhecidos pelas Seguradoras no período de 1993 a 1994.
- 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 31/12/2008, 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\$ 3.483.365,21), e Mensais (R\$ 2.279.448,06), 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 2009 (R\$ 194.941,68) e por provisão de férias, 13º Salário e encargos incidentes (INSS e FGTS) no montante de R\$ 580.458,36.
- 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, segregando-se para o Passivo Circulante: 1) o montante de R\$ 3.194.084,28 referentes prestações de retorno vincendas em 2009 e 2) Saldo devedor do contrato de empréstimo 004009-90 – C. R. Humaitá com término de prazo em Agosto de 2009 - vide letra “k”.
- q) Contribuições a Recolher – INSS TADF – Débito referente INSS assumido pela Prefeitura Municipal de Santos dependente ainda da definição da forma de amortização do mesmo.
- r) Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo - Representada em montante maior por Provisão para Contingências decorrentes de processos judiciais (R\$ 3.423.634,79) e pelo valor de aquisição, em 13/12/2007, do terreno do C.R. Tancredo Neves III (R\$ 8.133.806,82) atualizado até 31/12/2008, estando o valor deste último em discussões com o credor em razão da divergência de interpretação, no que se refere ao aspecto financeiro, do instrumento celebrado em 22/05/1991, ora rerratificado; discussões essas que visam a redução de mencionada obrigação.
- s) Outras Receitas Operacionais - refere-se a reembolso de despesas com gerenciamento técnico do Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – FINCOHAP.

NOTA 3 - CAPITAL SOCIAL

O Capital Social de R\$ 1.806.000,00, totalmente integralizado, está 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 2008, a anistia de 4.336 contratos de financiamentos habitacionais, firmados com recursos do FGTS, assinados até 31/12/87 e com cobertura do FCVS, representando em 31/12/2008 valor acumulado de R\$ 117.537.170,24, 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, bem como os contratos celebrados após 1988, conforme letra “**g**” da Nota 2.
- b) Em 12/2007, amparado pela RCCFGTS nº 353/2000 foi assinado o contrato de renegociação de débitos vencidos em favor do FGTS/CEF e cuja data limite de consolidação é 12/2009, tendo como moeda de pagamento os créditos existentes perante o FCVS, os quais deverão ser novados até esta data última, com a exigência de regularidade perante a Fazenda Federal, Previdenciária, contribuições ao FCVS e com o Seguro Habitacional.
- c) Assinou ainda a Companhia, naquele mês e ano, o contrato de rerratificação para aquisição da área do terreno onde se localiza o empreendimento Tancredo Neves, em São Vicente/SP, tendo também como moeda de pagamento preliminar os créditos perante o FCVS cuja utilização se sujeita às mesmas exigências mencionadas na letra “**b**”. O valor da transação, conforme previsto no instrumento, deverá ser objeto de manutenção ou revisão, esta, se efetivada, para menor em decorrência do mencionado na letra “**r**” da Nota 2
- d) Em 08/2009, ao término do prazo do contrato de empréstimo com o FGTS/CEF relativo às prestações de retorno do Conjunto Residencial Humaitá, obra realizada no ano de 1983, no município de São Vicente, com 3.768 unidades habitacionais e após transcorridos 300 meses, mencionado contrato irá gerar resíduo financeiro de aproximadamente R\$ 120 milhões – letras “**k**” e “**p**” da Nota 2, o qual deverá ser objeto de renegociação visando sua liquidação sob pena de, se considerado vencido, resultará em encargos financeiros significativos para o exercício vindouro e subseqüentes com considerável reflexos nos resultados patrimoniais.

HELIO HAMILTON VIEIRA JÚNIOR
Diretor Presidente

JEFERSON NOVELLI DE OLIVEIRA
Diretor Administrativo e Financeiro

SANDOVAL DO NASCIMENTO SOARES
Diretor de Habitação

GILBERTO RIBEIRO JÚNIOR
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 o Balanço Patrimonial da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB-ST, levantada em 31 de dezembro de 2008 e as respectivas demonstrações do resultado e das mutações do patrimônio líquido, 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 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 Baixa Santista – COHAB-ST; b) a constatação, com base em testes, das evidências se dos registro 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 na Nota Explicativa nº 4, item “a”, com a edição da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, a Companhia promoveu entre 2001 a 2008 4.336 contratos de financiamentos anistiados, firmados com recursos do F.G.T.S., assinados até 31 de dezembro de 1987 e com cobertura do F.C.V.S., representando em 31 de dezembro de 2008 o valor acumulado de R\$ 117,5 milhões, valor esse a ser ajustado pela auditoria do F.C.V.S. tendo como base a legislação aplicável ao Sistema Financeiro da Habitação (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. Em 31 de dezembro de 2008, a Administração estimou em aproximadamente R\$ 3,4 milhões as contingências por ações cíveis e trabalhistas contra a Companhia. Porém, devido ao baixo percentual de sucesso quanto ao resultado das ações face às suas origens e discussões de mérito em curso e conforme manifestação dos Assessores Jurídicos e consenso do valor atribuído às causas, efetuaram as respectivas provisões em 31 de dezembro de 2008.
5. A Companhia acumula um passivo, vencido e vincendo em 31 de dezembro de 2008 decorrentes das operações de agente do SFH na ordem de R\$ 267,9 milhões segregados em Passivo Circulante e Não Circulante, conforme Nota Explicativa nº 2, itens “k” e “p”. Em decorrência do citado no parágrafo 3 retro e na Nota Explicativa nº 4, item “a”, esse montante poderá sofrer influência dos ajustes desses itens.
6. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2, item “j”, a Companhia possui em 31 de dezembro de 2008, um montante de R\$ 5,4 milhões (Passivo Circulante) contingente junto ao INSS, que foram parcelados através da MP 303/2006 de 29 de junho de 2006 e R\$ 12,08 milhões (Passivo Não Circulante) foram viabilizados pela Prefeitura Municipal de Santos por instituo da Lei Municipal nº 1.835 de 27 de dezembro de 1999, porém, ainda se definição na forma de sua amortização.
7. Em nossa opinião, exceto quanto aos possíveis efeitos dos fatos mencionados nos parágrafos 3, 4 e 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 2008 e os resultados de sua apuração, as mutações de seu patrimônio líquido, referentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as Práticas Contábeis adotadas no Brasil.
8. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2, item “j”, a Companhia possui em 31 de dezembro de 2008, um montante de R\$ 5,4 milhões (Passivo Circulante) contingente junto ao INSS, que foram parcelados através da MP 303/2006 de 29 de junho de 2006 e R\$ 12,08 milhões (Passivo Não Circulante) foram viabilizados pela Prefeitura Municipal de Santos por instituo da Lei Municipal nº 1.835 de 27 de dezembro de 1999, porém, ainda se definição na forma de sua amortização.
9. Em 13 de dezembro de 2007 a Companhia firmou junto ao Agente Operador do FGTS – Caixa Econômica Federal, Contrato de Consolidação e Renegociação de Parte da Dívida de Empréstimos, Com Cessão de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças de renegociação de dívida que na data de 10/12/2007 era de R\$ 113,7 milhões foi reduzida em R\$ 28,3 milhões ficando em R\$ 85,4 milhões (Cláusula Segunda do referido contrato). E conforme Nota Explicativa nº 4 “b” a data limite de consolidação é o mês de dezembro de 2009, tendo como moeda de pagamento preliminar os créditos perante o FCVS, os quais deverão ser novados no mesmo prazo, com a exigência de regularidade perante a Fazenda Federal, Previdenciária, contribuições ao FCVS e com o Seguro Habitacional. Também foi firmando nesta mesma data, junto à Caixa Econômica Federal – Promitente Vendedora, Contrato de Rerratificação de Contrato de Compra e Venda, Transferência e Confissão de Dívida com Pacto Adjeto de Hipoteca, no valor de R\$ 8,1 milhões, terreno do empreendimento habitacional Tancredo Neves, na Cidade Náutica, no município de São Vicente. Conforme Nota Explicativa nº 2, item “r”, o valor de aquisição do referido terreno está sob discussão com o credor visando a redução da mencionada obrigação.
10. Anteriormente, auditamos as demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, compreendendo o balanço patrimonial, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos desse exercício, além das informações complementares das notas explicativas, sobre as quais emitimos parecer com as seguintes ressalvas: 3. *Conformes mencionado na Nota Explicativa nº 4, item “a”, com a edição da Lei 10.150, de 21/12/2000, a Companhia promoveu entre 2001 a 2007 a anistia de 4.306 (4.279 até 2006) contratos de financiamentos habitacionais, firmados com recursos do FGTS, assinados até 31/12/1987 e com cobertura do FCVS, representando em 31/12/2007 valor acumulado de R\$ 108,8 milhões em 2007 (R\$ 109,7 milhões em 2006) valor esse a ser ajustado pela auditoria do FCVS tendo como base a legislação aplicável do 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;* 5. *A Administração estimou na data das demonstrações*

contábeis de 31/12/2007, em aproximadamente R\$ 3,3 milhões (R\$ 5,2 milhões em 2006) as contingências por ações cíveis e trabalhistas contra a Companhia. Porém, devido ao baixo percentual de sucesso quanto ao resultado das ações face às suas origens e discussões de mérito em curso e conforme manifestação dos Assessores Jurídicos e consenso do valor atribuído às causas, efetuaram as respectivas provisões em 31/12/2007. Em 2006 não houve a provisão do valor estimado à época; datado de 28 de fevereiro de 2008, Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, itens “a”, as práticas contábeis no Brasil foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2008. As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações contábeis de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 – Adoção Inicial da Lei 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08 não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios.

Santos, 06 de fevereiro de 2009.

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 Responsável - CVM

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O **CONSELHO FISCAL** da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA - COHAB-ST** representado pelos membros efetivos que este subscrevem, nos termos da legislação em vigor e das disposições estatutárias, examinou: 1) o Balanço Patrimonial, Demonstrações de Resultado do Exercício e de Mutações do Patrimônio Líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008; 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, 08 de Abril de 2009.

RELATÓRIO FINANCEIRO EM 31/12/2008

1. ANÁLISE DO RESULTADO

1.1. RESULTADO DO EXERCÍCIO

1.1.1. RECEITAS OPERACIONAIS

Diminuição de 57,86% (R\$ 47,0 milhões em 2007 e R\$ 19,8 milhões em 2008), decorrente do resultado, para menor, das Receitas Financeiras (R\$ 32,3 milhões em 2007 e R\$ 1,1 milhões em 2008); diminuição das Variações Monetárias Ativas (R\$ 9,1 milhões em 2007 e 2,5 milhões em 2008); acréscimo de Outras Receitas Operacionais (R\$ 5,3 milhões em 2007 e R\$ 10,1 milhões em 2008) e diminuição de Receitas de Comercialização (R\$ 0,3 milhões em 2007 e R\$ 0,07 milhão em 2008).

1.1.2. DESPESAS OPERACIONAIS

Diminuição de 46,68% (R\$ 41,1 milhões em 2007 e R\$ 21,9 milhões em 2008), decorrentes da diminuição de Variações Monetárias Passivas (R\$ 28,0 em 2007 e R\$ 10,6 milhões em 2008); aumento das Despesas Financeiras (R\$ 9,9 milhões em 2007 e R\$ 11,1 milhões em 2008) e a diminuição de Outras Despesas Operacionais (R\$ 3,2 milhões em 2007 e R\$ 0,1 milhão em 2008).

1.1.3. RESULTADO OPERACIONAL BRUTO

Em função do exposto nos itens 1.1.1 e 1.1.2, em grau menor, apurou-se Resultado Operacional Bruto Negativo de R\$ 2,1 milhões, em comparação com R\$ 5,8 milhões positivos em 2007. Credita-se o Resultado Operacional Bruto Negativo a atualização monetária e juros sobre os saldos dos empréstimos perante o FGTS/CEF.

1.1.4. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Aumento de 9,35% (R\$ 6,008 milhões em 2007 e R\$ 6,570 milhões em 2008), com custeio médio mensal de R\$ 500.748,56 em 2007 e R\$ 547.554,77 em 2008.

1.1.5. PREJUÍZO DO EXERCÍCIO

Apurou a Companhia prejuízo de R\$ 8,7 milhões, originário, em grau maior, do desequilíbrio recorrente entre as Receitas Financeiras (R\$ 1,1 milhão) e Despesas Financeiras (11,1 milhões), ambas tendo como fato gerador, respectivamente, a posição dos financiamentos concedidos aos mutuários finais e a posição dos empréstimos obtidos perante o FGTS/CEF.

2. ANÁLISE POR ÍNDICES DE LIQUIDEZ

- 2.1. Quanto a Liquidez Corrente, dispõe a Companhia de R\$ 0,26 para cada R\$ 1,00 de compromisso, não comparado com o exercício de 2007, devido as alterações provocadas pela Lei 11.638/2007.
- 2.2. Quanto a Liquidez Geral, dispõe a Companhia de R\$ 0,55 para cada R\$ 1,00 de compromisso, não comparado com o exercício de 2007, devido as alterações provocadas pela Lei 11.638/2007.
- 2.3. Quanto ao Índice de Endividamento, apresenta 83,3% de endividamento acima de seus ativos, o que corresponde a R\$ 1,00 de ativo para cada R\$ 1,83 de passivo.

3. PERFIL DA RESPONSABILIDADE ACIONÁRIA RELACIONADA AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Acionistas	Participação - %	Distribuição do Patrimônio Líquido
Prefeitura Municipal de Santos	63,10	(94.517.734,98)
Prefeitura Municipal de São Vicente	15,80	(23.666.881,34)
Prefeitura Municipal de Guarujá	10,50	(15.727.990,76)
Prefeitura Municipal de Cubatão	10,50	(15.727.990,76)
Outros Acionistas	0,10	(149.790,39)
Total	100,00	(149.790.388,23)

RELATÓRIO DE AÇÕES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2008, ABRANGENDO ATIVIDADES ENQUANTO AGENTE DO SFH E ÓRGÃO OPERADOR DO FINCOHAP

- 1 **ÁREA DE PROJETOS:**
- 1.1 **C.H. Vila Santa Casa**
- 1.1.1 Alteração projeto arquitetônico com adaptações para a acessibilidade de portadores de necessidades especiais;
- 1.1.2 Projetos complementares das instalações: Hidráulica, Elétrica, Gás e Proteção e Combate a Incêndio;
- 1.1.3 Projeto estrutural;
- 1.1.4 Projetos de Infra Estrutura: Rede Condominial de Água e Esgoto;
- 1.1.5 Reformulação da caixa d'água dos prédios existentes, projeto do bicicletário.
- 1.2 **C.H. Vila Pelé - Fases 1 e 2** - Alteração do Projeto Arquitetônico com adaptações para a acessibilidade de portadores de necessidades especiais e Projeto Arquitetônico do Centro Comunitário na área institucional do conjunto.
- 1.3 **C.H. Santos C e Santos N** - Projeto das rampas de acesso às edificações para a acessibilidade de portadores de necessidades especiais.
- 1.4 **Urbanização da favela do Jardim São Manoel**
- 1.4.1 Levantamento Topográfico e Cadastral da favela do Jardim São Manoel;
- 1.4.2 Projeto de Urbanização da favela do Jardim São Manoel;
- 1.4.3 Projeto de Infra Estrutura Urbana: Rede Coletora de Esgoto, Rede de Abastecimento de Água, Terraplenagem, Pavimentação, Rede de Drenagem e Paisagismo.
- 1.5 **Caneleira III**
- 1.5.1 Elaboração de Estudo de Concepção envolvendo:
- 1.5.2 Levantamento Georeferenciado da Área;
- 1.5.3 Diagnóstico da Situação;
- 1.5.4 Plano de Ação com base nos dados levantados.
- 1.6 **Caneleira IV** - Acompanhamento do processo de aprovação dos projetos na PMS e no Grapohab;
- 1.7 **COHAB-ST - Sede** - Projeto lay out para GADM. Memorial Descritivo de acabamentos e detalhamento das divisórias.
- 1.8 **C.H. Tancredo Neves**
- 1.8.1 Projeto Urbanístico Modificativo com 2.240 unidades habitacionais.
- 1.8.2 Alteração projeto arquitetônico com adaptações para a acessibilidade de portadores de necessidades especiais;
- 1.8.3 Projeto de Infra Estrutura Urbana: Rede Coletora de Esgoto, Rede de Abastecimento de Água, Terraplenagem, Pavimentação, Drenagem e Paisagismo.
- 1.9 **Urbanização da Favela do Dique da Vila Gilda**
- 1.9.1 Projeto Modificativo de Urbanização da Favela do Dique da Vila Gilda para aprovação na PMS;
- 1.9.2 Projeto de Infra Estrutura Urbana: Rede Coletora de Esgoto, Rede de Abastecimento de Água, Terraplenagem, Pavimentação, Drenagem e Paisagismo.
- 1.9.3 Projeto da Galeria de Drenagem para a terceira sub-bacia da área.
- 1.10 **Urbanização da Favela da Alemoa** - Projeto da Galeria de Drenagem da área.
- 1.11 **Prainha do Ilhéu**
- 1.11.1 Projeto arquitetônico de edifício de dois dormitórios e vinte apartamentos com cinco pavimentos;
- 1.11.2 Projeto arquitetônico de edifício de três dormitórios e vinte apartamentos com cinco pavimentos;
- 1.11.3 Projeto Urbanístico da área de 20.000,00m².
- 1.12 **ÁREA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**
- 1.12.1 **Vila Pantanal – Fase 1** (Conjunto Habitacional Governador Mário Covas Jr.) / **CDHU**
- 1.12.1.1 Averbação do conjunto habitacional (C.H.) junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Santos (em andamento com equipe da Gerência de Programas por Município/CDHU);
- 1.12.1.2 Obtenção dos alvarás de Licença de Edificação nº 011/2008/ Licença de Edificação nº 042/2008 (canteiro de obras) do C.H.;
- 1.12.1.3 Aprovação do Projeto Modificativo Técnico de Segurança contra Incêndio das Edificações do Conjunto habitacional – Protocolo PT-0611/035/06 – pendente vistoria técnica;
- 1.12.1.4 Obtenção da Licença de Instalação nº 1800.1061 da Estação Elevatória de Esgotos (ETE) do C.H. e solicitação da Licença de Operação junto (em andamento);
- 1.12.1.5 Obtenção da Certidão de Emplacamento nº 109/2008-PMS do C.H..
- 1.12.2 **C.H. Humaitá**
- 1.12.2.1 Regularização do C.H. junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) - SV – protocolo nº 366.013 (com ASJUR);
- 1.12.2.2 Documentação técnica da aprovação do Projeto de Regularização do Plano Urbanístico do C.H. (09/04/08, Proc. nº 4651/79) pela Comissão de Análise, Aprovação, Acompanhamento e Fiscalização de Projetos Habitacionais/SEURB/PMSV;
- 1.12.2.3 Obtenção da Certidão de Inteiro Teor - CLOCT nº 10/08 (14/08/08), junto à Secretaria da Habitação de Estado de SP;
- 1.12.2.4 Documentação técnica e acompanhamento da obtenção da Certidão de Medidas e Confrontações nº 468/08 e Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 358/08, solicitadas pelo CRI de São Vicente e CETESB;
- 1.12.2.5 Obtenção da Declaração para fins de regularização da SABESP (12/08/08) referente à operação dos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários do C.H. solicitada pela CETESB;
- 1.12.2.6 Documentação técnica para solicitação de atualização de dados na Licença de Instalação nº 004808 (com emissão de “carimbo em planta”) do Loteamento pela CETESB (em andamento);
- 1.12.2.7 Documentação técnica para averbação de desmembramento do Lote 21 Quadra 25(usucapião) na Matrícula nº 32.452 (área do C.H.);
- 1.12.2.8 Documentação técnica para cancelamento de servidão de passagem (Matrícula nº 32.453) na área do C.H., junto ao CRI (com ASJUR);
- 1.12.2.9 Revisão da descrição dos lotes integrantes do C.H., para o protocolo do CRI - SV (em andamento);
- 1.12.2.10 Relatório de Regularização Fundiária do C.H. (com ASJUR), com atualização das pendências referentes ao registro do C.H. junto ao CRI.

- 1.12.3 **Dique da Vila Gilda** - Documentação técnica e acompanhamento do processo da cessão por aforamento gratuito da área da favela do Dique da Vila Gilda, pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU: revisão/ alteração da Planta de Limites e Confrontações da área de intervenção (perímetro atualizado), para a retificação da Portaria SPU nº 284/06, publicada no DOU em 13/02/08;
- 1.12.4 **Projeto Caneleira IV** - Documentação técnica e acompanhamento do processo de desapropriação e emissão de posse da gleba (com ASJUR) junto à PGM/PMS (em andamento - PMS);
- 1.12.5 **Jardim São Manoel** - Documentação técnica para solicitação de ampliação da área gravada como ZEIS-1 – São Manoel pela COMZEIS e documentação técnica referente à delimitação e descrição da área de intervenção, para solicitação de cessão por aforamento gratuito, protocolada na Secretaria do Patrimônio da União – SPU em 27/07/08 (em andamento);
- 1.12.6 **C.H. Tancredo Neves** - Relatório de Regularização Fundiária no Cartório de Registro de Imóveis – CRI de SV (com ASJUR);
- 1.12.7 **C.H. Marechal Rondon** - Relatório de Regularização Fundiária do C.H. (com ASJUR), com pendências referentes ao registro do C.H. junto ao CRI – protocolo e exame de cálculo nº 267 e levantamento de documentação e solicitação de doação de áreas correspondentes às Ruas 10/11 do Loteamento Parque Fernando Jorge (Proc. PMC nº 6295/93) junto à PM Cubatão (com ASJUR), para a retificação das áreas constantes nas Matrículas integrantes do C.H..
- 1.12.8 **Programa Estadual de Regularização Cidade Legal** - Documentação técnica para solicitação da inclusão de EHIS (Dique da Vila Gilda, Jardim Rádio Clube) e gleba (Caneleira III) no Convênio de Cooperação Técnica (PMS/Secretaria Habitação SP) – Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal (Decreto nº 52.057/07), pelo ofício nº 210/2008 – GPM-E (26/06/08).
- 1.12.9 **C.H. Jardim Rádio Clube** - Regularização do C.H. junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis – CRI de Santos – Protocolo nº 141.821 (com ASJUR) (em andamento) e obtenção das Certidões nº 18/20/21/23/24 – 2008 – SECATEM/PMS, referentes à alteração de denominação das ruas integrantes do C.H..
- 1.12.10 **C.H. Vila Pelé II** - Documentação técnica e acompanhamento (com ASJUR) do processo de averbação do Plano urbanístico (Fase 1) do EHIS na Matrícula nº 58.186 – 1º CRI Santos.
- 1.12.11 **C.H. Vila Santa Casa** - Levantamento de Documentação Técnica (processos PMS) referente aos processos de incorporação e desmembramento de lotes na área de intervenção (em andamento).
- 1.12.12 **Estuário – Áreas Santos XXXVIII/XIX – CDHU** - Documentação técnica de imóvel para análise/ doação de área (PMS/CDHU) ref. à área XXXVIII (R Prof. José Oliva) e obtenção da Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 001/2008-COPOLUR/SEPLAN/PMS.
- 1.12.13 **Relatório de Áreas em Regularização – NCOM/UNISANTOS** - Relatório de Projetos/EHIS em Regularização da COHAB ST, integrante da Relação de Áreas e EHIS em processo de Regularização fundiária no Município de Santos (SEPLAN/PMS).
- 1.13 **ÁREA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL**
- 1.13.1 **Ministério das Cidades** - Revisão e atualização dos planos de trabalho, e cronogramas do PAC I e II E elaboração de documentação (relatórios, material gráfico, projeto e desenhos) de caracterização das áreas de intervenção dos PACs;
- 1.13.2 **Caneleira IV** - Obtenção de Licença Ambiental prévia do empreendimento e solicitação de Licença de Instalação;
- 1.13.3 **Vila Pantanal** - Licenciamento na CETESB, da estação elevatória de esgoto do C.H. Mario Covas Jr., obtivemos a Licença Prévia e de Instalação e solicitação da licença de Operação.
- 1.13.4 **Jardim São Manoel** - Acompanhamento nas reuniões para elaboração do TAC junto ao Ministério Público para o licenciamento da área.
- 1.14 **ÁREA DE ORÇAMENTAÇÃO**
- 1.14.1 **Caneleira IV** - Planilha de orçamentos e Cronograma físico financeiro para licitação de duas Cartas Consulta ao ministério das Cidades sendo CARTA 1 – 320 unidades e 340 consolidações e CARTA 2 – 360 unidades e 309 consolidações.
- 1.14.2 **Convênios nº 177.956-81 e 195.394-55 no Caminho São Sebastião - Dique da Vila Gilda** - Planilha Orçamentária e Cronograma para a consolidação de 40 casas e construção de rede de água e esgoto e galeria de drenagem pluvial no trecho acima citado com retificação de projeto de drenagem.
- 1.14.3 **PAC – Programa de Aceleração do Crescimento**
- 1.14.3.1 Planilhas orçamentárias e Cronograma físico financeiro para execução de 1140 unidades no C.H. Tancredo Neves – Dique – Jardim São Manoel.
- 1.14.3.2 Planilhas orçamentárias e Cronograma físico financeiro para execução de 1120 unidades no C.H. Tancredo Neves – Dique.
- 1.14.3.3 Planilhas orçamentárias e Cronograma físico financeiro para execução do PAC I e PAC II.
- 1.14.3.4 Verificação de planilha de orçamento e cronograma para adequação da planilha vencedora da licitação (PAC I e PAC II – 1ª etapa) conforme exigência da Caixa Econômica Federal e inúmeras reuniões com os mesmos e com representante do Ministério das Cidades para ajuste da planilha e cronograma físico financeiro da obra.
- 1.14.3.5 Ajustes de QCI, Cronogramas Globais para os PACs em razão de novos enquadramentos por parte da Caixa Econômica Federal.
- 1.14.4 **Vila Pelé – Fase II** - Verificação de planilha de orçamento e cronograma para adequação da planilha de aditivo da Empresa contratada para a execução da obra, conforme pedido da COHAB e C.E.F. e inúmeras reuniões com os mesmos para ajuste da planilha e cronograma físico financeiro da obra.
- 1.15 **ÁREA DE CAPTAÇÃO DE RECURSOS -**
- 1.15.1 **Carta Consulta** - Elaboração de Cartas Consultas para financiamento no Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários para Vila Santa Casa – 80 apartamentos e Elaboração de Cartas Consultas para financiamento no Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários para Vila Pantanal – 200 apartamentos.
- 1.15.2 **Planos de Trabalho** - PAC I - Enquadramento do Plano de Trabalho PAC 1 - Urbanização da Favela do Dique com a remoção de 920 famílias, construção de 188 casas sobrepostas na mesma área e 920 unidades habitacionais em outro local, implantação de toda a infra-estrutura necessária e Reformulação do Cronograma físico e financeiro e PAC II - Enquadramento do Plano de Trabalho PAC 2 – Favelas da Zona Noroeste para a remoção das famílias da Favela da Vila dos Criadores no Lixão da Alemoa, Favela do Jardim São Manoel e Butantã, Construção de 1144 unidades habitacionais em outro local com toda a infra-estrutura necessária e consolidação de 476 casas e Reformulação do Cronograma físico e financeiro.

1.16 **SEMINÁRIOS**

- 1.16.1 Seminário Técnico Regional “Regularização e Resgate da Cidadania” – apresentação do Programa Estadual de Regularização Cidade Legal;
- 1.16.2 I Encontro ITESP/UN HABITAT de Regularização Fundiária;
- 1.16.3 Seminário Regional PL 3057/00 – promovido pelo SEESP;
- 1.16.4 PLURIS 2008 – 3º Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento urbano, integrado e sustentável – promovido pela Universidade Federal de São Carlos;
- 1.16.5 Treinamento – Planejamento e monitoramento participativo para a cadeia produtiva da exploração de Petróleo e Gás natural/International Finance Corporation – World Bank – promovido pela Sec. Governo – SGO/PMS;
- 1.16.6 Seminário Internacional de Locação Social – Ministério das Cidades.
- 1.17 **OUTRAS PARTICIPAÇÕES**
- 1.17.1 COMUL: Clovis Galvão; Marapé; Dique, São Manoel, Morro do Pacheco, Caneleira III , Pantanal de Cima e R. Torquato Dias.
- 1.17.2 CONZEIS; CONDEMA; CODIF;
- 1.17.3 Câmara Temática de Habitação- AGEM
- 1.17.4 Comissão responsável pela elaboração do Plano Municipal de Habitação.
- 1.17.5 Grupo Técnico de Trabalho de Legislação Urbana.

2 **ÁREA SOCIAL**

- 2.1 **PAC - Vila Pelé II** - Em 2008 foi reiniciado o trabalho social com as 480 famílias do Caminho São José e Vila Beto, com reuniões, plantões sociais e visitas domiciliares. Elaboração de relatórios mensais do trabalho social enviados a CEF, acompanhando as medições do trabalho técnico. Divulgação e inscrição, principalmente junto às famílias do Projeto, dos Cursos de Capacitação Profissional, de Trabalho e Renda, além do Curso de Alfabetização de Jovens e Adultos.
- 2.2 **Programa de Atuação em Cortiços (PAC) - Santos F e H** – Acompanhamento das tratativas da CDHU com demanda do Centro de Santos para inserção no Programa inédito na região - da seleção das famílias (“pré-ocupação”) às mudanças para os 113 apartamentos (“transição”). A Equipe Social da COHAB-ST assumiu o trabalho na etapa de “pós-ocupação” nos Conjuntos Santos F e H como contrapartida municipal perante o PAC.
- 2.3 **Centro de Capacitação Pessoal e Profissional** - A proposta nasceu da necessidade de otimizar o espaço do Canteiro de Obras da Cohab-Santista criando possibilidades de qualificação profissional e inserção social para a comunidade da favela do Dique da Vila Gilda. Em 2008 foi dado prosseguimento na reforma da sua estrutura física com a construção de duas salas de aula, uma sala de multiuso e uma sala de apoio, além da pintura e remodelação da sua fachada. Também foram iniciados os seguintes cursos:
- 2.4 **Curso de Alfabetização de Jovens e Adultos (EJA)**, em parceria com a Secretaria Municipal de Educação – Seduc.
- 2.5 **Curso de “Pintura e Texturização”**, envolvendo cerca de 60 alunos, em parceria com a ONG Equinócio.
- 2.6 **Curso de “Operador de Caldeira”**, envolvendo certa de 60 alunos, em parceria com a ONG MC Lins
- 2.7 **Programa Alegria Centro – Habitação** – participação na discussão de estratégias que visam revitalizar as moradias insalubres da área central da cidade. Em 2008 foram vistoriados, por equipe multidisciplinar, 40 (quarenta) imóveis para delimitar a área de abrangência do Programa Municipal.
- 2.8 **Comissão de Urbanização e Legalização das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS I (COMUL)** - Rearticulação das COMUL’s (Comissão de Urbanização e Legalização - previstas na Lei de ZEIS), instâncias de controle social dos projetos que garantem a participação comunitária na discussão das intervenções. Em 2008 favelas elegeram os seus representantes na Vila Pantanal
- 2.9 **Atualização do Banco de Dados – Favelas e Acervo do CMH** - Ampliação da base de dados sócio-econômicos das favelas e todo o acervo do CMH, com a criação de ferramentas de consulta que otimizam a busca de cadastrados, e modernizou-se com os recursos de georreferenciamento de áreas ocupadas irregularmente que são alvo de pedidos de financiamento. Em 2008 a base teve o acréscimo das áreas do Morro Santa Maria e do Tetéu (Caneleira III).
- 2.10 **Projetos de Atuação – Estágio Supervisionado** - Em 2008 o estágio teve como foco prioritário o Programa de Atuação em Cortiços nas etapas de “pré-ocupação” e “transição”, envolvendo todo o trabalho social com as 113 famílias do centro de Santos, as quais integraram o Programa.

3 **ÁREA DE OBRAS**

- 3.1 **Vila Santa Casa** - Fiscalização da reforma geral do telhado, pintura externa e interna do Prédio Alberto Levy – Projeto Vila Santa Casa I, sito a Av. Washington Luiz nº 220 – Santos e Acompanhamento da execução do Projeto das Instalações de Combate a Incêndio bem como o acompanhamento da vistoria pelo Corpo de Bombeiros no prédio da Av. Senador Feijó nº 796
- 3.2 **Conjunto Habitacional Vila Pelé - Fase 1** - Elaboração de orçamento do quantitativo de materiais para execução das redes de água e esgoto condominial.
- 3.3 **Conjunto Habitacional Vila Pelé - Fase 2** - Acompanhamento da execução da edificação de 480 apartamentos – início março de 2008 – Obra ainda em andamento, Reuniões com a população no trabalho social e Contatos com representantes da SABESP, CET e CPFL para liberação e apoio de serviços e Acompanhamento da fiscalização da CEF – Caixa Econômica Federal nos serviços contratados.
- 3.4 **Santos C e Santos N**
- 3.4.1 Acompanhamento da execução da infra-estrutura condominial, redes de distribuição de água, coleta de esgoto e da infra-estrutura elétrica.
- 3.4.2 Elaboração do orçamento, RCS (Requisição de Compras e Serviços) para compra e contratação de materiais e mão-de-obra para passagem dos cabeamentos.
- 3.4.3 Acompanhamento e orientação da mão-de-obra da Cia para finalização de serviços e reparos para execução do Paisagismo.
- 3.4.4 Acompanhamento, fiscalização e transporte dos cabeamentos para atender contratada na Obra.
- 3.5 **Vila Pantanal– Fase 1** (C.H. Gov. Mário Covas Jr.) / **CDHU** - Vistoria nos 260 apartamentos como assistente técnico pela COHAB-ST para a ação indenizatória contra a Construtora do Conjunto.
- 3.5.1 **Canteiro De Obras** - Acompanhamento da reforma do Canteiro Administrativo do Dique da Vila Gilda e atividades extras tais como: transporte e compras de materiais e levar funcionários para as obras em andamento.
- 3.6 **Laudos de Avaliação com fotos dos seguintes imóveis da Cia:**

- 3.6.1 **C.H. Humaitá** - Rua Antônio C. Filho nº 564, Rua Mário A. Santos Lopes nº 186 e 703, Rua Mirian H.M.P. Moreno nº 259, 422, 437, 687, 1.127 e 1.378, Rua Saul de Oliveira Ventura nº 166, Praça Ministro Marcos Freire nº 45 e Praça 55 nº 36.
- 3.6.2 **C.H. Vila Esperança – Caneleira** - Rua Ricardo Pereira de Aguiar nº 635 e Rua Joaquim C. Marques nº 86.
- 3.6.3 **C.H. Dique da Vila Gilda** - Av. Brigadeiro Faria Lima – Bloco nº 219 – casa 02 – térreo, Rua Caminho São José nº 332 – casa 03 e Rua Caminho São José nº 208 – casa 04.
- 3.6.4 **C.H. Jardim Castelo I** - Rua Marechal Aguinaldo Caiado de Castro nº 121.
- 3.6.5 **C.H. Morro Ilhéu Baixo** - Rua Manoel Martins nº 15.
- 3.6.6 **C.H. Areia Branca** - Rua Luis Gomes Cruz nº 337.
- 3.6.7 **C.H. Valongo** - Rua Professora Maria Neuza Cunha nº 131 – Bloco “C” – Apto. 32 e Rua Professora Maria Neuza Cunha nº 131 – Bloco “D” – Apto. 11.
- 3.6.8 **Imóvel da COHAB-ST** - Praça dos Andradas nº 12 – Loja 10 – Térreo.
- 3.6.9 **C.H. Vila Ayrton Senna** – Rua Padre Geraldo Miranda nº 48.
- 3.6.10 **C.H. Tancredo Neves I** - Rua Luiz de Grã nº 35 Apto. 02.
- 3.6.11 **C.H. Jardim 31 de Março** - Av. Henry Borden, esquina com a Rua Antônio Simões de Almeida e Dr. Salin Farah.
- 3.6.12 **COHAB-ST - Sede**
- 3.6.12.1 Acompanhamento de serviços internos da Cia, 5º, 6º andar, lojas 09 e 10 – térreo (instalações hidráulicas, elétricas e pinturas e etc.).
- 3.6.12.2 Atendimento e orientação aos mutuários da COHAB-ST.
- 3.6.12.3 Serviços internos no escritório. (planilhas, orçamentos, relatórios, etc.)
- 3.6.12.4 Elaboração de Atestados Técnicos
- 3.6.12.5 Realização de vistorias com laudo e relatório fotográfico de acordo com solicitação do mutuário e manutenção após análise da vistoria conforme o caso encontrado.
- 3.6.13 **Outros**
- 3.6.13.1 Participação como suplente nas reuniões ordinárias e extraordinárias do CMDU.
- 3.6.13.2 Participação como titular na Comissão responsável pela elaboração do Plano Municipal de Habitação.
- 3.6.13.3 Participação com o Grupo Técnico de Ocupações Irregulares e Habitações Subnormais, DEAR – ZNO.
- 3.6.13.4 Participação de reuniões com CEF sobre os programas de financiamentos.
- 3.6.13.5 Participação no PLURIS 2008 – 3º Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento urbano, integrado e sustentável – promovido pela Universidade Federal de São Carlos;
- 4** **ÁREA ADMINISTRATIVA**
- 4.1 No exercício de 2008 demos continuidade a implantação do sistema informatizado para cadastramento e controle do fluxo de processos internos/externos, através da conclusão da fase 2, já em operação, que proporcionou a automação da tramitação dos processos, com controle através de senha individual, eliminando, assim, o registro manual da tramitação. A fase 3, com previsão de conclusão até 2010, prevê a ampliação do serviço para toda a tramitação de documentos, através de implementação do protocolo geral eletrônico. A automação desses serviços representou significativa melhoria no fluxo de trabalho, através da descentralização das informações, otimização do processo de trabalho e melhoria nos controles internos da Companhia.
- 4.2 Aquisição de 2 relógios de ponto com leitor biométrico para utilização na sede administrativa e no Canteiro de Obras existente no Jardim Rádio Clube, em Santos, de forma a proporcionar maior controle e melhor análise sobre recursos humanos da Companhia, visando melhoria nos controles internos e redução de custos com ações no âmbito da justiça do trabalho.
- 4.3 Executada reforma nas instalações da Gerência Administrativa, compreendendo as Divisões Administrativa e de Recursos Humanos, objetivando a conservação e valorização do patrimônio da Companhia e a melhoria nas condições de trabalho, o que resultou em evolução qualitativa no desempenho dos setores de trabalho.
- 5** **ÁREA FINANCEIRA**
- 5.1 Regularização de pendências no FGTS, no INSS, na SRF e na PGFN permitindo a obtenção, em relação às duas primeiras Entidades, das certidões negativas de débitos, as quais em razão de restrições a Companhia não as tinha de 1995. Para obtenção das certidões relativas às duas últimas Entidades remanesce tão somente pendências na PGFN.
- 5.2 Sistematização e apuração de valores para resolução financeira via propositura de parcelamento administrativo ou liquidação na esfera judicial, relativos a oito inscrições na dívida ativa na Procuradoria Geral do Estado de São Paulo correspondentes aos débitos com a CETESB em decorrência de multas lavradas sobre a área do loteamento Tancredo Neves I e II-A, todas em fase de execução judicial.
- 5.3 Implantação definitiva em 04/2008 do procedimento de envio à Companhia Seguradora, em meio magnético – rotina denominada ANEXO 16 -, do arquivo de prêmios de seguro habitacional cobrados dos mutuários objetivando a equivalência numérica e financeira entre prêmios emitidos e faturados, eliminando-se a produção, em papel, de inclusões, exclusões e alterações de registros na base de dados da Seguradora.
- 5.4 Habilitação, em meio eletrônico, na Administradora do FCVS, de 97 (noventa 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.
- 5.5 Formalização e apresentação à Administradora do FCVS de 66 (sessenta e seis) recursos administrativos, relativos a contratos habilitados naquele Fundo cujas coberturas foram negadas pela Administradora do mesmo por motivos de diversas naturezas.
- 5.6 Formalização e envio de 97 (noventa e sete) 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.
- 5.7 Conclusão e remessa, em 11/2008, do trabalho relativo à revisão e definição do valor de aquisição da área do empreendimento Tancredo Neves, no município de São Vicente, com substancial redução no valor remanescente a ser liquidado.
- 5.8 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 31/12/2008, de 13.802 processos – em 31/12/2007 eram 13.795 processos -, objetivando identificação e recuperação de

