



BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2009					
ATIVO	31/12/2009	31/12/2008	PASSIVO	31/12/2009	31/12/2008
<b>CIRCULANTE</b>			<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa	10.088,30	2.120,34	Fornecedores e Prestadores de Serviços	3.532.033,08	2.620.963,39
Depósitos Bancários a Vista	5.462,73	20.887,90	Impostos e Contribuições a Recolher <sup>(Nota 3i)</sup>	5.923.058,23	5.926.378,55
Títulos, Valores Mob. e Depósitos	1.519,94	1.402,19	Obrigações Relativas a Empregados	15.417,63	9.413,55
Adiantamentos a Funcionários	48.063,31	39.637,94	Obrigações por Empréstimos <sup>(Nota 3j)</sup>	129.614.031,73	120.235.997,80
Prestações a Receber <sup>(Nota 3b)</sup>	27.377.300,36	22.435.423,92	Recebimentos por Conta de Sinistros <sup>(Nota 3k)</sup>	22.668,95	1.702.866,95
(Provisão de Juros Contratuals) <sup>(Nota 3b)</sup>	(720.463,10)	(1.124.150,90)	Prêmios de Seguros a Pagar <sup>(Nota 3l)</sup>	21.666.651,71	20.587.059,89
Indenização a Receber da Seguradora	93.803,65	93.056,31	FCVS a Recolher <sup>(Nota 3m)</sup>	6.303.518,66	5.762.813,27
Despesas Antecipadas	2.265,36	2.220,05	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo <sup>(Nota 3n)</sup>	665.758,11	798.798,37
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo <sup>(Nota 3c)</sup>	20.946.100,07	19.257.509,96			
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>47.764.140,62</b>	<b>40.728.107,71</b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>167.743.138,10</b>	<b>157.644.291,77</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
<b>REALIZÁVEL À LONGO PRAZO</b>			Empréstimos na C.E.F. – Fase Retorno <sup>(Nota 3o)</sup>	152.201.216,45	147.738.083,87
Devedores por Vendas Compromissadas <sup>(Nota 3d)</sup>	10.662.047,09	15.943.949,13	Recursos Orig. Taxa de Transferência	31.468,67	31.468,67
(Provisão de Juros Contratuals) <sup>(Nota 3d)</sup>	(11.409.974,14)	(11.409.974,14)	Contribuições a Recolher – INSS – TADF <sup>(Nota 3p)</sup>	12.831.150,41	12.070.732,00
Bens Imóveis Disp. p/Comercialização	338.411,08	366.143,73	Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo <sup>(Nota 3q)</sup>	8.705.610,80	11.955.769,19
Projetos em Fase de Desenvolvimento <sup>(Nota 3e)</sup>	12.537.492,72	15.049.387,86	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b>173.769.446,33</b>	<b>171.796.053,73</b>
Terrenos	861.290,64	861.290,64			
FCVS a Receber à Longo Prazo <sup>(Nota 3f e Nota 5a)</sup>	117.745.919,17	117.537.170,24	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
Outros Valores Realizáveis à Longo Prazo	167.109,35	130.948,19	Capital Social <sup>(Nota 4)</sup>	1.806.000,00	1.806.000,00
<b>Total do Realizável à Longo Prazo</b>	<b>130.902.295,91</b>	<b>138.478.915,65</b>	Reserva de Capital	726,08	726,08
Investimentos <sup>(Nota 3g)</sup>	33.519,83	33.519,83	Prejuízos Acumulados	(164.266.923,10)	(151.597.114,31)
Imobilizado <sup>(Nota 3g)</sup>	1.516.475,36	1.492.042,79			
(Depreciações/Amortizações) <sup>(Nota 3g)</sup>	(1.164.044,31)	(1.082.628,71)	<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>(162.460.197,02)</b>	<b>(149.790.388,23)</b>
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b>131.288.246,79</b>	<b>138.921.849,56</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>179.052.387,41</b>	<b>179.649.957,27</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>179.052.387,41</b>	<b>179.649.957,27</b>			

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Em Reais

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
	31/12/2009	31/12/2008
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>		
Receitas Financeiras	4.877.777,14	1.071.501,72
Receitas de Produção	1.425,00	2.520,00
Receitas de Comercialização	163.911,01	76.078,86
Variações Monetárias Ativas	2.506.494,43	8.574.955,52
Outras Receitas Operacionais <sup>(Nota 3.r)</sup>	11.050.452,01	10.067.956,84
<b>Soma das Receitas Operacionais</b>	<b>18.600.059,59</b>	<b>19.793.012,94</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>		
Despesas Financeiras	8.885.221,96	11.112.160,71
Despesas Tributárias	30.618,47	54.501,53
Variações Monetárias Passivas	14.596.141,98	10.623.838,64
Outras Despesas Operacionais	463.054,00	147.500,17
<b>Somas das Despesas Operacionais</b>	<b>23.975.036,41</b>	<b>21.938.001,05</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>	<b>(5.374.976,82)</b>	<b>(2.144.988,11)</b>
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS</b>		
Despesas de Pessoal	5.065.917,72	4.483.633,22
Encargos Sociais	1.311.551,83	1.152.088,76
Serviços de Terceiros	637.211,10	640.992,11
Despesas com Materiais	101.401,05	87.715,60
Encargos Diversos	178.750,27	206.227,50
<b>Soma das Despesas Administrativas</b>	<b>7.294.831,97</b>	<b>6.570.657,19</b>
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(12.669.808,79)</b>	<b>(8.715.645,30)</b>
<b>Lucro/Prejuízo por ação</b>	<b>(1,62)</b>	<b>(1,12)</b>

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
<b>HISTÓRICO</b>				
(Valores em R\$)				
<b>Em 01 de janeiro de 2008</b>	<b>1.806.000,00</b>	<b>726,08</b>	<b>(142.881.469,01)</b>	<b>(141.074.742,93)</b>
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	0,00	0,00
Prejuízo do Exercício	-	-	(8.715.645,30)	(8.715.645,30)
<b>Em 31 de dezembro de 2008</b>	<b>1.806.000,00</b>	<b>726,08</b>	<b>(151.597.114,31)</b>	<b>(149.790.388,23)</b>
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	0,00	0,00
Prejuízo do Exercício	-	-	(12.669.808,79)	(12.669.808,79)
<b>Em 31 de dezembro de 2009</b>	<b>1.806.000,00</b>	<b>726,08</b>	<b>(164.266.923,10)</b>	<b>(162.460.197,02)</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009

### 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 - BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, configuradas pela legislação societária, através das Leis nº. 11.638/2007 e 11.941/2009, que modificaram e introduziram novos dispositivos, com objetivo de atualizar e possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil, com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade (IFRS), emitidas pelo “IASB – International Accounting Standard Board”, prevista para o exercício de 2010.

### NOTA 3 - SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

- a) Ativo Circulante e Ativo Não Circulante - Demonstrados pelos valores de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, as variações monetárias incorridas.
- b) Prestações a Receber – Representada por valores a receber dos mutuários, inclusive prestações vincendas de amortização e juros no exercício de 2010 (R\$ 1.126.289,04), acrescidas, para os vencimentos até 31/12/2009, da mora incorrida até essa data e Provisão de Juros Contratuais integrantes das prestações a receber até o exercício de 2008, 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 “d”. No exercício de 2009 os juros contratuais passaram a ser contabilizados integralmente como receita financeira tendo como referência o mês gerador da provisão.
- c) Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo – Representada em maior montante por valores a receber da seguradora (R\$ 20.875.552,34) a título de indenizações de sinistros no âmbito do seguro do SFH, represadas em razão da inadimplência com os prêmios de seguro – vide letra “f”.
- d) 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\$ 1.126.289,04-, referente prestações de amortização e juros vincendas em 2010; e Provisão de Juros Contratuais sobre emissão de prestações a receber até o exercício de 2008, 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 “b”.
- e) 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 subsequentes à I e II-A e aquisição do terreno, em 13/12/2007, no valor de R\$ 8.133.806,82, cuja importância, conforme cláusula contratual “pro-solvendo” foi revisado e rratificado em 31/07/2009 com valor obrigacional para a área remanescente de R\$ 4.962.461,11 retroativo a 10/12/2007, atualizado até 31/12/2009 - vide letra “q”.
- f) FCVS a Receber a Longo Prazo – Representada por créditos a realizar perante àquele Fundo, no prazo de até 360 meses, contados a partir de 01/01/1997, atualizados monetariamente e remunerados até 31/12/2009, 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 de citado Fundo, - vide Nota 5 letra “a” – onde maior montante se refere a anistia de 100% dos valores dos saldos devedores vincendos de 4.340 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 5.142 contratos validados nos seus valores habilitados e 1.857 contratos em processo de análise.

- g) 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.
- h) Passivo Circulante e Passivo Não Circulante - Demonstrados pelos valores de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, as variações monetárias incorridas;
- i) Impostos e Contribuições a Recolher – Representada, em montante maior pelo parcelamento do Refis IV – Lei 11.941/2009 (R\$ 5.061.906,71), parcelamento de Execução Fiscal nº 1113/2005 – CETESB (R\$ 340.838,40), parcelamento especial (PAES) (R\$ 286.690,98) e contribuições devidas ao INSS (R\$ 113.546,49);
- j) Obrigações de Empréstimos – Representada por Prestações de Retorno ao FGTS/CEF vincendas em 2010 (R\$ 3.723.419,05) e pelo saldo devedor do contrato de empréstimo 004009-90 do C.R. Humaitá (R\$ 120.336.364,63), com término de prazo em Agosto de 2009, corrigido monetariamente e acrescido de juros e multas por atraso no recolhimento (R\$ 5.554.248,05);
- k) Recebimentos por Conta de Sinistros e Liquidações Antecipadas - Representada por liquidações antecipadas decorrentes de sinistros reconhecidos pelas Seguradoras no período de 1993 a 1994 e não repassadas ao Agente Operador do FGTS. Esta conta passou por encontro de contas com a negociação de débitos ocorrida em 12/2007 e seu ajuste se deu no exercício de 2.009, vide Nota 5 letra “b”.
- l) 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 31/12/2009, 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.
- m) FCVS a Recolher - Representada pelas Contribuições Trimestrais (R\$ 3.724.427,11), e Mensais (R\$ 2.579.091,55), reguladas pelo DL 2.164/84, DL 2.406/88, MP 1.635/97-18 e Lei 10150/2000.
- n) Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo - Representada em maior montante por provisão de férias e encargos incidentes (INSS e FGTS) no montante de R\$ 641.297,10.
- o) 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\$ 3.723.419,05 referentes prestações de retorno vincendas em 2010 - vide letra “j”.
- p) Contribuições a Recolher – INSS TADF – Débito referente INSS assumido pela Prefeitura Municipal de Santos dependente ainda da definição da forma de amortização do mesmo.
- q) Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo - Representada em montante maior por Provisão para Contingências decorrentes de processos judiciais (R\$ 3.301.944,39) e pelo valor de aquisição, em 13/12/2007, do terreno do C.R. Tancredo Neves, atualizado até 31/12/2009, este inicialmente contabilizado por R\$ 8.133.806,82, passou por 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 tornaram possível a redução de mencionada obrigação, com celebração de instrumento rerratificador em 31/07/2009, para R\$ 4.962.461,11 com valor retroativo à 10/12/2007.
- r) Outras Receitas Operacionais - refere-se a reembolso de despesas com gerenciamento técnico do Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – FINCOHAP.

#### **NOTA 4 - CAPITAL SOCIAL**

O Capital Social de R\$ 1.806.000,00, totalmente integralizado, está representado por 7.800.000 ações ordinárias nominativas.

#### **NOTA 5 – EVENTOS RELEVANTES**

- a) Com a edição da Lei 10.150, de 21/12/2000, a Companhia promoveu entre 2001 e 2009, a anistia de 4.340 contratos de financiamentos habitacionais, firmados com recursos do FGTS, assinados até 31/12/87 e com cobertura do FCVS, representando em 31/12/2009 valor acumulado de R\$ 117.745.919,17, 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 “**r**” da Nota 3.
- 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 foi prorrogada até 03/2010, 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, consoante previsão contratual foi objeto de revisão, conforme mencionado na letra “**q**” da Nota 3.
- 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, empreendimento entregue em 1983, no município de São Vicente, com 3.768 unidades habitacionais e após transcorridos 300 meses, mencionado contrato gerou resíduo financeiro de R\$ 122.100.679,90 – letras “**j**” e “**o**” da Nota 3, resultando em encargos financeiros significativos para o exercício apurado e subseqüentes com considerável impacto nos resultados patrimoniais já negativos.

**HELIO HAMILTON VIEIRA JÚNIOR**  
Diretor Presidente

**JEFERSON NOVELLI DE OLIVEIRA**  
Diretor Administrativo e Financeiro

**SANDOVAL DO NASCIMENTO SOARES**  
Diretor de Habitação

**ALZIRA RANIERI**  
Técnica de Contabilidade  
CRC 1SP073.726/O-8

### **PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Aos Acionistas e Diretores da  
Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB – ST

1. Examinamos o balanço patrimonial da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB-ST, levantado em 31 de dezembro de 2009 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, correspondente ao exercício findo naquela data, elaborado sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as quais requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações contábeis em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábeis e de controles internos da Empresa; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Empresa, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 5, item “a”, com a edição da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, a Companhia promoveu entre 2001 a 2009, a anistia de 4.340 contratos de financiamentos habitacionais, firmados com recursos do FGTS, assinados até 31 de dezembro de 1987 e com cobertura do F.C.V.S., representando em 31 de dezembro de 2009 o valor acumulado de R\$ 117.746 mil, valor esse a se 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 montante divergente do referido valor acumulado, em razão do enquadramento legal das condições iniciais de contratação e respectivas alterações.

4. O saldo de R\$ 21.667 mil registrado na rubrica contábil de Prêmios de Seguros a Pagar em 31 de dezembro de 2009, na data de emissão deste parecer encontrava-se em fase de conciliação.
5. Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos que poderão advir dos assuntos tratados nos parágrafos 3 e 4, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1, 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 2009, o resultado de suas operações e as mutações do seu patrimônio líquido, correspondentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
6. A administração da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB-ST, estimou em aproximadamente R\$ 3.302 mil, as contingências por ações cíveis e trabalhistas, com base na manifestação de seus Assessores Jurídicos, constituindo as respectivas provisões em 31 de dezembro de 2009, em observância ao Princípio Contábil da Prudência.
7. A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2009, saldos registrados no Passivo Circulante, inerentes à contingência junto ao INSS, que foi parcelada, através do Refis IV – Lei 11.941 de 27 de maio de 2009 e no Passivo Não Circulante, valores que foram viabilizados pela Prefeitura Municipal de Santos por instituto da Lei Municipal nº 1835 de 27 de dezembro de 1999, porém ainda sem definição na forma de sua amortização.
8. As demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2009, foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB-ST. Os consecutivos prejuízos contribuíram na formação de Passivo a Descoberto, devido a insuficiente capacidade de geração de recursos de suas operações. A continuidade normal das suas operações e o retorno da lucratividade, estão consubstanciados em medidas urgentes de saneamento financeiro, através de aporte de capital e reestruturação de seu custo operacional.
9. As demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram parecer datado de 06 de fevereiro de 2009, com ressalvas.

São Paulo, 24 de março de 2010.

SACHO – AUDITORES INDEPENDENTES  
CRC – 2SP 017.676/O-8

HUGO FRANCISCO SACHO  
CRC – 1SP 124.067/O-1

#### **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) Balanço Patrimonial e Demonstrações de Resultado do Exercício e de Mutações do Patrimônio Líquido, do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009; 2) Balanço Patrimonial e Demonstrações 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 COHAB-ST, 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, 14 de Abril de 2010

## RELATÓRIO FINANCEIRO EM 31/12/2009

### 1. ANÁLISE DO RESULTADO

#### 1.1. RESULTADO DO EXERCÍCIO

##### 1.1.1. RECEITAS OPERACIONAIS

Diminuição de 6,03% (R\$ 19,8 milhões em 2008 e R\$ 18,6 milhões em 2009), decorrente do resultado, para maior, das Receitas Financeiras (R\$ 1,1 milhões em 2008 e R\$ 4,9 milhões em 2009); diminuição das Variações Monetárias Ativas (R\$ 8,6 milhões em 2008 e 2,5 milhões em 2009); acréscimo de Outras Receitas Operacionais (R\$ 10,1 milhões em 2008 e R\$ 11,0 milhões em 2009) e aumento de Receitas de Comercialização (R\$ 0,07 milhões em 2008 e R\$ 0,17 milhão em 2009).

##### 1.1.2. DESPESAS OPERACIONAIS

Aumento de 9,29% (R\$ 21,9 milhões em 2008 e R\$ 23,9 milhões em 2009), decorrentes do aumento de Variações Monetárias Passivas (R\$ 10,6 em 2008 e R\$ 14,6 milhões em 2009); diminuição das Despesas Financeiras (R\$ 11,1 milhões em 2008 e R\$ 8,9 milhões em 2009) e a aumento Outras Despesas Operacionais (R\$ 0,1 milhão em 2008 e R\$ 0,5 milhão em 2009)

##### 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\$ 5,4 milhões, em comparação com R\$ 2,1 milhões negativos em 2008. Credita-se o Resultado Operacional Bruto Negativo a atualização monetária e juros sobre os saldos dos empréstimos perante o FGTS/CEF e juros e multas sobre saldo devedor vencido por Término de Prazo do contrato de empréstimos do C. R. Humaitá no valor de R\$ 5,5 milhões a partir de 08/2009.

##### 1.1.4. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Aumento de 11,02% (R\$ 6.570 milhões em 2008 e R\$ 7.295 milhões em 2009), com custeio médio mensal de R\$ 547.554,77 em 2008 e R\$ 607.902,66 em 2009.

##### 1.1.5. PREJUÍZO DO EXERCÍCIO

Apurou a Companhia prejuízo de R\$ 12,7 milhões, originário, em grau maior, do desequilíbrio recorrente entre as Receitas Financeiras (R\$ 4,9 milhões) e Despesas Financeiras (8,9 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\$ 0,29 para cada R\$ 1,00 de compromisso, melhorando a situação de solvência quando comparada com o exercício de 2008.
- 2.2. Quanto a Liquidez Geral, dispõe a Companhia de R\$ 0,52 para cada R\$ 1,00 de compromisso, piorando a situação de solvência quando comparada com o exercício de 2008.
- 2.3. Quanto ao Índice de Endividamento, apresenta 91,2% de endividamento acima de seus ativos, o que corresponde a R\$ 1,00 de ativo para cada R\$ 1,91 de passivo.

### 3. PERFIL DA RESPONSABILIDADE ACIONÁRIA RELACIONADA AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Acionistas	Participação - %	Distribuição do Patrimônio Líquido
Prefeitura Municipal de Santos	63,10	(102.512.384,32)
Prefeitura Municipal de São Vicente	15,80	(25.668.711,13)
Prefeitura Municipal de Guarujá	10,50	(17.058.320,69)
Prefeitura Municipal de Cubatão	10,50	(17.058.320,69)
Outros Acionistas	0,10	(162.460,20)
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>(162.460.197,02)</b>

## RELATÓRIO DE AÇÕES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2009, ABRANGENDO ATIVIDADES ENQUANTO AGENTE DO SFH E ÓRGÃO OPERADOR DO FINCOHAP

### 1. ÁREA DE OBRAS

#### 1.1. Conjunto Habitacional Vila Pelé – Fase I

1.1.1. Execução e ligação da rede de esgoto condominial das 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais.

1.1.2. Construção das 06 (seis) casas na quadra 22.

1.1.3. Acompanhamento técnico e orientação aos moradores nas casas em construção.

#### 1.2. Conjunto Habitacional Vila Pelé – Fase II

1.2.1. Acompanhamento, fiscalização e medições mensais conjuntamente com o fiscal da CAIXA das 480 (quatrocentos e oitenta) unidades habitacionais, com toda infra-estrutura (rede de água, rede de esgoto, rede de drenagem, ligações de energia elétrica, ligações de gás individual, interfone, telefonia, pavimentação e paisagismo).

#### 1.3. Santos “C” e Santos “N”

1.3.1. Execução da infra-estrutura condominial, rede de água, coleta de esgoto, rede de drenagem, pavimentação, paisagismo, rede de energia elétrica, execução de calçada, corrimão c/adaptação para acessibilidade.

#### 1.4. Laudo de Avaliação:

1.4.1. Conjunto Residencial Recanto do Forte - Rua: 10 nº 10 – Bloco F1

1.4.2. Centro Social de Ação Comunitária do Conjunto Habitacional Recanto do Forte

1.4.3. Conjunto Residencial Humaitá – São Vicente – SP - Rua: Mirian H. M. P. Moreno nº 1.172

1.4.4. Conjunto Residencial Valongo - Rua: Professora Maria Neuza Cunha nº 131 – Bloco C – apto. nº 11

1.4.5. Conjunto Residencial Afonso Schmidt - Rua: Adelino Duarte – Quadra A – Lote 17

1.4.6. Conjunto Habitacional Humaitá – Bairro Samaritá – São Vicente:

1.4.6.1. Rua: Hermínia Maria Sofia Intieri Láqua nº 1.314 - Quadra 135 – Lote 11

1.4.6.2. Rua: Hermínia Maria Sofia Intieri Láqua nº 1.314 - Quadra 124 – Lote 24

1.4.6.3. Rua: Vereador Antônio Conceição Filho nº 1.269

1.4.7. Conjunto Residencial Dique da Vila Gilda – Santos – SP - Quadra 3 - Av. Brigadeiro Faria Lima nº 611 casa 01

1.4.8. Conjunto Residencial Jardim Costa e Silva – Cubatão – SP - Quadra 27 – Lote 15 - Quadra 28 – Lote 15

1.4.9. Conjunto Residencial Humaitá – São Vicente – SP

1.4.9.1. Rua: Antônio Pacífico nº 346 – (antiga Rua 1) - Quadra 2 – Lote 22

1.4.9.2. Rua: Antônio Pacífico nº 362 – (antiga Rua 1) - Quadra 2 – Lote 23

#### 1.5. Laudo de Vistoria:

1.5.1. Av. Brigadeiro Faria Lima nº 95 – Santos – SP

1.5.2. Av. Brigadeiro Faria Lima nº 677 casa 2 – Santos – SP

1.5.3. Av. Brigadeiro Faria Lima nº 971 casa 2 – Santos – SP

1.5.4. Av. Brigadeiro Faria Lima nº 557 casa 2 – Santos – SP

1.5.5. Av. Brigadeiro Faria Lima nº 953 casa 4 – Santos – SP

1.5.6. Av. Brigadeiro Faria Lima nº 291 casa 1 – Santos – SP

1.5.7. Av. Brigadeiro Faria Lima nº 475 casa 2 – Santos – SP

1.5.8. Av. Brigadeiro Faria Lima nº 1.041 casa 3 – Santos – SP

1.5.9. Av. Brigadeiro Faria Lima nº 1.041 casa 4 – Santos – SP

1.5.10. Av. Brigadeiro Faria Lima nº 787 casa 4 – Santos – SP

1.5.11. Av. Brigadeiro Faria Lima nº 633 casa 2 – Santos – SP

1.5.12. Caminho São José nº 213

1.5.13. Casa da Cidadania – Caminho São Sebastião

1.5.14. Caminho São Sebastião nº 49 – Frente

1.5.15. Circulo de Amigos do Menor Patrulheiro do Humaitá

1.5.16. Conjunto Residencial Marechal Rondon – Cubatão – SP - Quadra 37 – Lote 20

1.5.17. Avenida Tiradentes x Rua: Firmino Otto Stock

1.5.18. Edifício dos Funcionários Públicos na Vila Santa Casa – Santos – SP

1.5.19. Rua Antônio Freire, ao lado do nº 679 – Ilhéu Baixo – Santos – SP

1.5.20. Alojamento da Alemoa nº 14

1.5.21. Conjunto Residencial Humaitá – São Vicente – SP - Quadra 122 – Lote 16

1.5.22. Rua Mário Augusto dos Lopes nº 1.218

1.5.23. Rua Jornalista Rômulo Merlin Júnior nº 65

1.5.24. Rua Gilberto Franco Silva nº 267

#### 1.6. COHAB-ST – Sede

1.6.1. Acompanhamento de serviços internos da Cia, 5º, 6º andar, lojas 08, 09 e 10 – térreo (instalações hidráulicas, elétricas e pinturas e etc.)

1.6.2. Atendimento e orientação aos mutuários da COHAB-ST.

1.6.3. Serviços internos no escritório. (Planilhas, orçamentos, relatórios, etc.)

1.6.4. Elaboração de Atestados Técnicos.

#### 1.7. Outros

- 1.7.1. Limpeza do terreno, localizado na Av. Senador Feijó, em frente ao nº 796 – Projeto Vila Santa Casa e terreno do Centro Avançado, Av. Brigadeiro Faria Lima s/nº.
- 1.7.2. Acompanhamento dos aterros depositados na quadra 35 – Dique da Vila Gilda, num volume de V=720,00 m³ para estabilização e assentamento do solo, o qual posteriormente será construído futuras casas (tipologia 3) e comércio.
- 1.7.3. Transporte de aterro depositado em várias obras: Estradão, Pantanal, Dique da Vila Gilda e Vila Pelé.
- 1.7.4. Mobilização e demolição dos 80 (oitenta) barracos das famílias que foram transferidos para os apartamentos dos blocos do Projeto Vila Pelé II.
- 1.7.5. Participações de reuniões com CAIXA sobre os programas de financiamentos.

## **2. ÁREA FINANCEIRA**

- 2.1. Estudo de impacto financeiro e consequente adesão ao Programa Federal de Parcelamento de Débitos denominado REFIS IV, em conformidade com a Lei 11941/2009, com redução do valor obrigacional mensal de R\$ 65,0 mil para R\$ 56,0 mil.
- 2.2. Elaboração de estudo, em 02/2009, em conjunto com representantes das prefeituras de São Vicente, Guarujá e Cubatão sobre impacto dos reajustes financeiros nos contratos de produção celebrados com recursos do PAC e FNHIS objetivando discussão com o MCidades.
- 2.3. Aperfeiçoamento, em 03/2009, da forma e conteúdo dos registros dos prontuários no sistema Gerenciador de Prontuários - GFP objetivando facilitar a leitura entre prontuários administrados e nº de unidades produzidas nos empreendimentos.
- 2.4. Formulação de subsídios às defesas nos processos judiciais em ações contrárias objeto dos processos administrativos nº 0190/2009, 0191/2009 e 0192/2009 e 0216/2009.
- 2.5. Conclusão, em 09/2009, do processo administrativo nº 0209/2008 com êxito na obtenção, via recurso administrativo, de acréscimo no valor indenizatório pela Seguradora decorrente dos efeitos do processo administrativo 0270/2000 onde se tratou da ação judicial contrária promovida por mutuário.
- 2.6. Formulação e apresentação à Diretoria Executiva e ao Conselho Municipal de Habitação do Plano de Comercialização para 80 unidades do Projeto Vila Pelé II com a consequente aprovação e contratação de 80 financiados.
- 2.7. Habilitação, em meio eletrônico, na Administradora do FCVS, de 158 (cento e cinqüenta e oito) 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.
- 2.8. Formalização e apresentação à Administradora do FCVS de 94 (noventa e quatro) recursos administrativos, relativos a contratos habilitados naquele Fundo cujas coberturas foram negadas pela Administradora do mesmo por motivos de diversas naturezas.
- 2.9. Formalização e envio de 158 (cento e cinqüenta e oito) dossiês de mutuários à Administradora do FCVS objetivando dar amparo aos pedidos de habilitação decorrentes de eventos motivadores da participação do mesmo, tendo como principal origem as liquidações amparadas pela Lei 10150/2000.
- 2.10. Formalização e envio à Administradora do FCVS de 28(vinte e oito) processos objetivando caracterizar no Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT os eventos existentes para os contratos com os mutuários.
- 2.11. Consolidação, em 07/2009, mediante assinatura do contrato com a Caixa Econômica Federal, 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, originalmente arbitrado pela CAIXA em R\$ 8,6 milhões e ajustado definitivamente para R\$ 4,9 milhões.
- 2.12. 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 31/12/2009, de 13.883 processos – em 31/12/2008 eram 13.802 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.
- 2.13. Aperfeiçoamento, pela Área Contábil, na página de serviços - intranet - para disponibilização e acesso, via página WEB da Companhia, de informações corporativas relativas às áreas financeira, administrativa e institucional.
- 2.14. Aperfeiçoamento, pela Área Contábil, do formato de apresentação da Prestação de Contas da gestão dos recursos do Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular - FINCOHAP ao Conselho Municipal de Habitação, possibilitando a leitura pontual sobre a destinação dos recursos aos projetos e demais finalidades.
- 2.15. Gestão orçamentária e financeira dos recursos do Fundo de Incentivo à Construções Populares – FINCOHAP, em montante de R\$ 19,2 milhões.
- 2.16. Gestão financeira do Contrato de Repasse nº 0218.842-88/2007 - PPI/PAC – celebrado entre a Prefeitura de Santos e União/Ministério das Cidades/ Caixa Econômica Federal, destinado à produção do empreendimento Pelé II, com recursos administrados no montante de R\$ 10,2 milhões.
- 2.17. Implantação de procedimento convocatório aos adquirentes de financiamentos com contratos liquidados para retirada da autorização para lavratura da escritura definitiva objetivando a redução de riscos com contencioso judicial na execução de pendências tributárias incidentes sobre o imóvel.

## **3. ÁREA JURÍDICA**

- 3.1. Regularização de registro, com a consequente possibilidade de outorga de escrituras, do Conjunto Residencial Valongo, localizado à Rua Professora Maria Neusa Cunha nº 131, na cidade e comarca de Santos/SP.



