



BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2010					
ATIVO	31/12/2010	31/12/2009	PASSIVO	31/12/2010	31/12/2009
<b>CIRCULANTE</b>			<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa	4.303,74	10.088,30	Fornecedores e Prestadores de Serviços	3.857.264,92	3.532.033,08
Depósitos Bancários a Vista	2.473,89	5.462,73	Impostos e Contribuições a Recolher <sup>(Nota 3i)</sup>	5.684.583,19	5.923.058,23
Títulos, Valores Mob. e Depósitos	1.549,74	1.519,94	Obrigações Relativas a Empregados	26.904,05	15.417,63
Adiantamentos a Funcionários	47.553,53	48.063,31	Obrigações por Empréstimos <sup>(Nota 3j)</sup>	141.382.635,12	129.614.031,73
Prestações a Receber <sup>(Nota 3b)</sup>	29.738.665,54	27.377.300,36	Recebimentos por Conta de Sinistros <sup>(Nota 3k)</sup>	22.668,95	22.668,95
(Provisão de Juros Contratuais) <sup>(Nota 3b)</sup>	(1.124.150,90)	(720.463,10)	Prêmios de Seguros a Pagar <sup>(Nota 3l)</sup>	22.794.710,52	21.666.651,71
Indenização a Receber da Seguradora	94.283,75	93.803,65	FCVS a Recolher <sup>(Nota 3m)</sup>	6.863.706,10	6.303.518,66
Despesas Antecipadas	3.950,90	2.265,36	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo <sup>(Nota 3n)</sup>	768.367,13	665.758,11
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo <sup>(Nota 3c)</sup>	22.490.615,51	20.946.100,07			
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>51.259.245,70</b>	<b>47.764.140,62</b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>181.400.839,98</b>	<b>167.743.138,10</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>	158.687.850,52	152.201.216,45
Devedores por Vendas Compromissadas <sup>(Nota 3d)</sup>	10.352.830,90	10.662.047,09	Recursos Orig. Taxa de Transferência	31.468,67	31.468,67
(Provisão de Juros Contratuais) <sup>(Nota 3d)</sup>	(10.615.965,09)	(11.409.974,14)	Contribuições a Recolher – INSS – TADF <sup>(Nota 3p)</sup>	13.622.547,69	12.831.150,41
Bens Imóveis Disp. p/Comercialização	368.574,33	338.411,08	Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo <sup>(Nota 3q)</sup>	8.715.982,75	8.705.610,80
Projetos em Fase de Desenvolvimento <sup>(Nota 3e)</sup>	13.421.489,65	12.537.492,72	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b>181.057.849,63</b>	<b>173.769.446,33</b>
Terrenos	861.290,64	861.290,64			
FCVS a Receber à Longo Prazo <sup>(Nota 3f e Nota 5a)</sup>	117.921.259,03	117.745.919,17	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
Outros Valores Realizáveis à Longo Prazo	191.763,56	167.109,35	Capital Social <sup>(Nota 4)</sup>	1.806.000,00	1.806.000,00
<b>Total do Realizável à Longo Prazo</b>	<b>132.501.243,02</b>	<b>130.902.295,91</b>	Reserva de Capital	726,08	726,08
Investimentos <sup>(Nota 3g)</sup>	33.519,83	33.519,83	Prejuízos Acumulados	(180.138.674,56)	(164.266.923,10)
Imobilizado <sup>(Nota 3g)</sup>	1.510.930,97	1.516.475,36			
(Depreciações/Amortizações) <sup>(Nota 3g)</sup>	(1.178.198,39)	(1.164.044,31)	<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>(178.331.948,48)</b>	<b>(162.460.197,02)</b>
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b>132.867.495,43</b>	<b>131.288.246,79</b>			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>184.126.741,13</b>	<b>179.052.387,41</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>184.126.741,13</b>	<b>179.052.387,41</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Em Reais

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
	31/12/2010	31/12/2009
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>		
Receitas Financeiras	3.619.436,02	4.877.777,14
Receitas de Produção	0,00	1.425,00
Receitas de Comercialização	161.868,77	163.911,01
Variações Monetárias Ativas	2.486.389,53	2.506.494,43
Outras Receitas Operacionais <sup>(Nota 3.r)</sup>	11.818.746,75	11.050.452,01
<b>Soma das Receitas Operacionais</b>	<b>18.086.441,07</b>	<b>18.600.059,59</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>		
Despesas Financeiras	6.750.148,47	8.885.221,96
Despesas Tributárias	53.235,00	30.618,47
Variações Monetárias Passivas	18.924.569,58	14.596.141,98
Outras Despesas Operacionais	0,00	463.054,00
<b>Somas das Despesas Operacionais</b>	<b>25.727.953,05</b>	<b>23.975.036,41</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>	<b>(7.641.511,98)</b>	<b>(5.374.976,82)</b>
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS</b>		
Despesas de Pessoal	5.680.115,87	5.065.917,72
Encargos Sociais	1.504.604,94	1.311.551,83
Serviços de Terceiros	808.571,89	637.211,10
Despesas com Materiais	89.141,16	101.401,05
Encargos Diversos	179.293,62	178.750,27
<b>Soma das Despesas Administrativas</b>	<b>8.261.727,48</b>	<b>7.294.831,97</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>(15.903.239,46)</b>	<b>(12.669.808,79)</b>
Receitas (Despesas) Não Operacionais	31.488,00	0,00
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(15.871.751,46)</b>	<b>(12.669.808,79)</b>
<b>Lucro/Prejuízo por ação</b>	<b>(2,03)</b>	<b>(1,62)</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>				
<b>Em 01 de janeiro de 2009</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>
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	0,00	0,00
Prejuízo do Exercício	-	-	(15.871.751,46)	(15.871.751,46)
<b>Em 31 de dezembro de 2010</b>	<b>1.806.000,00</b>	<b>726,08</b>	<b>(180.138.674,56)</b>	<b>(178.331.948,48)</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

### NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

Sociedade de economia mista, tendo como acionistas os municípios de Santos (63,108%), São Vicente (15,767%), Guarujá (10,520%), Cubatão (10,520%) e Outros Acionistas (0,085%), 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 financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com a legislação societária e com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Essas demonstrações financeiras buscam convergir com as Normas Internacionais de contabilidade (IFRS), e foram elaboradas com base nos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC.

### 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 2011 (R\$ 1.095.778,56), acrescidas, para os vencimentos até 31/12/2010, 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". A partir do exercício de 2009 os juros contratuais passaram a ser contabilizados integralmente como receita financeira tendo como referência o mês gerador da provisão. Compõe este ativo os encargos moratórios previstos contratualmente e, nos contratos do empreendimento "Tancredo Neves II-A", mencionada composição recebe somente parte de dita incidência em razão do perfil da inadimplência apresentado para àqueles créditos os quais enquadram-se na condição de irrecuperáveis, com o propósito de não provisionar ativos que reconhecidamente não serão realizados.
- c) Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo – Representada em maior montante por valores a receber da seguradora (R\$ 22.419.691,38) 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\$ 1.095.778,56-, referente prestações de amortização e juros vincendas em 2011; 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 valor de aquisição do terreno, mediante instrumento de rratificação celebrado em 13/12/2007, atualizados até 31/12/2010 - 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 31/12/2010, 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 4.343 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 5.194 contratos validados nos seus valores habilitados e 1.743 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\$ 4.908.432,05), parcelamento de Execução Fiscal nº 1113/2005 – CETESB (R\$ 288.529,56), parcelamento especial (PAES) (R\$ 216.493,17) e contribuições devidas ao INSS (R\$ 132.276,59);
- j) Obrigações de Empréstimos – Representada por Prestações de Retorno ao FGTS/CEF vincendas em 2011 (R\$ 2.107.516,56) e pelo saldo devedor do contrato de empréstimo 004009-90 do C.R. Humaitá (R\$ 120.950.523,37), cujo prazo chegou a termo em Agosto de 2009, corrigidas monetariamente e acrescidas de juros e multas por atraso no recolhimento (R\$ 20.422.778,76);
- 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 31/12/2010, 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\$ 3.977.913,01), e Mensais (R\$ 2.885.793,09), 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\$ 742.406,12.
- 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\$ 2.107.516,56 referentes prestações de retorno vincendas em 2011 - vide letra “l”.
- p) Contribuições a Recolher – INSS TADF – Débito referente INSS assumido pela Prefeitura Municipal de Santos dependente ainda da definição, por parte do Acionista, da forma de amortização.
- q) Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo - Representada em montante maior por Provisão para Contingências decorrentes de processos judiciais (R\$ 3.107.632,39) e pelo valor de aquisição, em 13/12/2007, do terreno do C.R. Tancredo Neves, atualizado até 31/12/2010.
- 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 4.343 contratos de financiamentos habitacionais, firmados com recursos do FGTS, assinados até 31/12/87 e com cobertura do FCVS, representando em 31/12/2010 valor acumulado de R\$ 117.921.259,03, 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 “f” 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 12/2010, tendo como moeda de pagamento os créditos existentes perante o FCVS, os quais deveriam ser novados até aquela data, com a exigência de regularidade perante a Fazenda Federal, Previdenciária, contribuições ao FCVS e com o Seguro Habitacional. Vencido o prazo limite inicialmente estabelecido pelo Órgão Operador, encontra-se este Agente em entendimentos com referido Órgão visando a continuidade das renegociações
- 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”.
- 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 os exercícios subseqüentes com considerável impacto nos resultados patrimoniais.

**HELIO HAMILTON VIEIRA JÚNIOR**  
Diretor Presidente

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

**FÁBIO ALEXANDRE FERNANDES FERRAZ**  
Diretor de Habitação

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

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Aos Acionistas e Diretores da  
COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB – ST  
Santos, São Paulo – SP

Examinamos as demonstrações financeiras da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB – ST, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado e das mutações do patrimônio líquido para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

A administração da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB – ST, é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados, nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Base para opinião com ressalvas sobre as demonstrações financeiras**

Com a edição da Lei nº 10.150/2000, a Companhia promoveu em exercícios anteriores, a anistia de contratos de financiamentos habitacionais, firmados com recursos do FGTS, assinados até 31 de dezembro de 1987 e com a cobertura do F.C.V.S., representando em 31 de dezembro de 2010 o saldo de R\$ 117.921 mil, montante este 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 montante divergente do referido valor acumulado, em razão do enquadramento legal das condições iniciais de contratação e respectivas alterações.

Não foi desenvolvido programa de trabalho, visando a aplicação de teste de recuperabilidade, nos bens integrantes do seu ativo imobilizado, mantendo os respectivos saldo pelo custo histórico de aquisição e construção. Desta forma não foi possível avaliarmos o efeito, caso esta prática contábil fosse aplicada, no Resultado e no Patrimônio Líquido da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB – ST.

### **Opinião com ressalvas**

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito no parágrafo Base para opinião com ressalvas, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da COHAB–ST em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Ênfase**

A rubrica Prestações a Receber, conforme Nota Explicativa nº 3, item (b), refere-se a valores a receber dos mutuários em função dos financiamentos concedidos para aquisição das unidades habitacionais. Nesse sentido, no decorrer das nossas análises, testes e indagações, foi constatado que o valor de R\$ 29.739 mil não possui realização em grande parte desse montante devido aos grandes índices de inadimplência. Nesse sentido, a COHAB – ST através da sua administração não dispõe de recursos considerados efetivos para mensurar e qualificar os valores passíveis de realização, segregando-os dos não realizáveis. A administração tem tomado medidas internas para poder quantificar e dessa forma constituir ou não provisão para créditos de liquidação duvidosa.

As demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2010, da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB – ST, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis a uma companhia no curso normal de suas atividades, pressupondo a realização dos seus ativos e o cumprimento das suas obrigações no curso normal de suas operações, apesar do capital de giro negativo e dos consecutivos prejuízos, que contribuíram na formação de Passivo a Descoberto, assim os aspectos mencionados neste Relatório devem ser considerados em uma avaliação da continuidade normal das operações da companhia. A continuidade normal de suas operações está correlacionada diretamente em medidas de saneamento financeiros, através de aporte de capital e reestruturação de seu custo operacional.

São Paulo, 22 de março de 2011

Hugo Francisco Sacho  
CRC – 1SP 124.067/O-1

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

### **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 2010; 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, 12 de Abril de 2011

## RELATÓRIO FINANCEIRO EM 31/12/2010

### 1. ANÁLISE DO RESULTADO

#### 1.1. RESULTADO DO EXERCÍCIO

##### 1.1.1. RECEITAS OPERACIONAIS

Diminuição de 2,69% (R\$ 18,6 milhões em 2009 e R\$ 18,1 milhões em 2010), decorrente do resultado, para menor, das Receitas Financeiras (R\$ 4,8 milhões em 2009 e R\$ 3,6 milhões em 2010); diminuição das Variações Monetárias Ativas (R\$ 2,5 milhões em 2009 e 2,4 milhões em 2010); acréscimo de Outras Receitas Operacionais (R\$ 11,0 milhões em 2009 e R\$ 11,8 milhões em 2010).

##### 1.1.2. DESPESAS OPERACIONAIS

Aumento de 7,5% (R\$ 23,9 milhões em 2009 e R\$ 25,7 milhões em 2010), decorrentes do aumento de Variações Monetárias Passivas (R\$ 14,6 em 2009 e R\$ 18,9 milhões em 2010); diminuição das Despesas Financeiras (R\$ 8,9 milhões em 2009 e R\$ 6,8 milhões em 2010) e a diminuição de Outras Despesas Operacionais (R\$ 0,4 milhão em 2009 e R\$ 0,0 milhão em 2010)

##### 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\$ 7,6 milhões, em comparação com R\$ 5,4 milhões negativos em 2009. 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 do prazo do contrato de empréstimos do C. R. Humaitá ocorrido em 08/2009.

##### 1.1.4. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Aumento de 13,25% (R\$ 7.295 milhões em 2009 e R\$ 8.262 milhões em 2010), com custeio médio mensal de R\$ 607.902,66 em 2009 e R\$ 688.477,29 em 2010.

##### 1.1.5. PREJUÍZO DO EXERCÍCIO

Apurou a Companhia prejuízo de R\$ 15,9 milhões, originário, em grau maior, do desequilíbrio entre as Receitas Financeiras (R\$ 3,6 milhões) e Variações Monetárias Passivas (18,9 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\$ 0,28 para cada R\$ 1,00 de compromisso, mantendo o desequilíbrio quando comparado com o exercício de 2009.
- 2.2. Quanto a Liquidez Geral, dispõe a Companhia de R\$ 0,51 para cada R\$ 1,00 de compromisso, aumentando o desequilíbrio quando comparado com o exercício de 2009.
- 2.3. Quanto ao Índice de Endividamento, apresenta 97,2% de endividamento acima de seus ativos, o que corresponde a R\$ 1,00 de ativo para cada R\$ 1,97 de passivo.

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

Acionistas	Participação - %	Distribuição do Patrimônio Líquido
Prefeitura Municipal de Santos	63,108	(112.540.994,43)
Prefeitura Municipal de São Vicente	15,767	(28.116.866,70)
Prefeitura Municipal de Guarujá	10,520	(18.761.092,56)
Prefeitura Municipal de Cubatão	10,520	(18.761.092,56)
Outros Acionistas	0,085	(151.902,23)
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>(178.331.948,48)</b>