



BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2011					
ATIVO	31/12/2011	31/12/2010	PASSIVO	31/12/2011	31/12/2010
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa	3.291,19	4.303,74	Fornecedores e Prestadores de Serviços	3.283.198,73	3.857.264,92
Depósitos Bancários a Vista	6.204,10	2.473,89	Impostos e Contribuições a Recolher ^(Nota 3i)	5.182.503,65	5.684.583,19
Títulos, Valores Mob. e Depósitos	1.746,19	1.549,74	Obrigações Relativas a Empregados	26.401,32	26.904,05
Adiantamentos a Funcionários	58.517,20	47.553,53	Obrigações por Empréstimos ^(Nota 3j)	294.042.376,20	141.382.635,12
Prestações a Receber ^(Nota 3b)	30.161.279,20	29.738.665,54	Recebimentos por Conta de Sinistros ^(Nota 3k)	22.668,95	22.668,95
(Provisão de Juros Contratuais) ^(Nota 3b)	(1.521.577,62)	(1.124.150,90)	Prêmios de Seguros a Pagar ^(Nota 3l)	24.009.326,18	22.794.710,52
Indenização a Receber da Seguradora	95.428,44	94.283,75	FCVS a Recolher ^(Nota 3m)	7.495.742,52	6.863.706,10
Despesas Antecipadas	4.276,47	3.950,90	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo ^(Nota 3n)	910.303,65	768.367,13
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo ^(Nota 3c)	24.435.687,30	22.490.615,51			
Total do Ativo Circulante	53.244.852,47	51.259.245,70	Total do Passivo Circulante	334.972.521,20	181.400.839,98
NÃO CIRCULANTE			NÃO CIRCULANTE		
REALIZÁVEL À LONGO PRAZO			Empréstimos na C.E.F. – Fase Retorno ^(Nota 3o)	46.730.157,74	158.687.850,52
Devedores por Vendas Compromissadas ^(Nota 3d)	10.166.359,69	10.352.830,90	Recursos Orig. Taxa de Transferência	31.468,67	31.468,67
(Provisão de Juros Contratuais) ^(Nota 3d)	(9.821.956,04)	(10.615.965,09)	Contribuições a Recolher – INSS – TADF ^(Nota 3p)	14.462.756,62	13.622.547,69
Bens Imóveis Disp. p/Comercialização	391.591,76	368.574,33	Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo ^(Nota 3q)	8.126.314,24	8.715.982,75
Projetos em Fase de Desenvolvimento ^(Nota 3e)	14.186.630,23	13.421.489,65	Total do Passivo Não Circulante	69.350.697,27	181.057.849,63
Terrenos	861.290,64	861.290,64			
FCVS a Receber à Longo Prazo ^(Nota 3f e Nota 5a)	118.736.624,67	117.921.259,03	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Outros Valores Realizáveis à Longo Prazo	271.723,90	191.763,56	Capital Social ^(Nota 4)	1.806.000,00	1.806.000,00
Total do Realizável à Longo Prazo	134.792.264,85	132.501.243,02	Reserva de Capital	726,08	726,08
Investimentos ^(Nota 3g)	33.519,83	33.519,83	Prejuízos Acumulados	(217.630.140,72)	(180.138.674,56)
Imobilizado ^(Nota 3g)	1.673.679,14	1.510.930,97			
(Depreciações/Amortizações) ^(Nota 3g)	(1.244.512,46)	(1.178.198,39)	Total do Patrimônio Líquido	(215.823.414,64)	(178.331.948,48)
Total do Ativo Não Circulante	135.254.951,36	132.867.495,43			
TOTAL DO ATIVO	188.499.803,83	184.126.741,13	TOTAL DO PASSIVO	188.499.803,83	184.126.741,13

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Em Reais

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
	31/12/2011	31/12/2010
RECEITAS OPERACIONAIS		
Receitas Financeiras	1.772.114,11	3.619.436,02
Receitas de Produção	165,00	0,00
Receitas de Comercialização	47.578,61	161.868,77
Variações Monetárias Ativas	4.184.799,76	2.486.389,53
Outras Receitas Operacionais ^(Nota 3.r)	11.199.369,15	11.818.746,75
Soma das Receitas Operacionais	17.204.026,63	18.086.441,07
DESPESAS OPERACIONAIS		
Despesas Financeiras	3.001.899,46	6.750.148,47
Despesas Tributárias	68.609,04	53.235,00
Variações Monetárias Passivas	41.609.368,52	18.924.569,58
Outras Despesas Operacionais	216.140,76	0,00
Somas das Despesas Operacionais	44.896.017,78	25.727.953,05
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	(27.691.991,15)	(7.641.511,98)
DESPESAS ADMINISTRATIVAS		
Despesas de Pessoal	6.779.186,95	5.680.115,87
Encargos Sociais	1.789.229,54	1.504.604,94
Serviços de Terceiros	892.067,11	808.571,89
Despesas com Materiais	127.711,02	89.141,16
Encargos Diversos	211.280,39	179.293,62
Soma das Despesas Administrativas	9.799.475,01	8.261.727,48
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	(37.491.466,16)	(15.903.239,46)
Receitas (Despesas) Não Operacionais	0,00	31.488,00
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(37.491.466,16)	(15.871.751,46)
Lucro/Prejuízo por ação	(4,81)	(2,03)

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				
Em 01 de janeiro de 2010	1.806.000,00	726,08	(164.266.923,10)	(162.460.197,02)
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	0,00	0,00
Prejuízo do Exercício	-	-	(15.871.751,46)	(15.871.751,46)
Em 31 de dezembro de 2010	1.806.000,00	726,08	(180.138.674,56)	(178.331.948,48)
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	0,00	0,00
Prejuízo do Exercício	-	-	(37.491.466,16)	(37.491.466,16)
Em 31 de dezembro de 2011	1.806.000,00	726,08	(217.630.140,72)	(215.823.414,64)

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011
Em R\$**

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, que incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas de créditos a receber, estimativas para a determinação da vida útil de ativos e provisões necessárias para passivos contingentes, portanto os resultados efetivos podem ser diferentes destas estimativas e premissas.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC emitiu pronunciamentos relacionados ao processo de convergência contábil internacional, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade, sendo observados pela administração os seguintes pronunciamentos, aplicáveis na elaboração das demonstrações financeiras: CPC 01 – Redução ao valor recuperável de ativos, CPC 07 – Subvenção e Assistências Governamentais, CPC 12 – Ajuste a Valor Presente; CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erros; CPC 24 – Evento Subsequente, CPC nº 25 – Provisões para passivos contingentes e ativos contingentes; CPC 26 – Apresentação das Demonstrações Financeiras, CPC 27 – Ativo Imobilizado; CPC 30 – Receitas; CPC 37 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

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 2012 (R\$ 1.088.061,84), acrescidas, para os vencimentos até 31/12/2011, 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 das seguradoras (R\$ 24.303.845,80) 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\$ 1.088.061,84-, referente prestações de amortização e juros vincendas em 2012; 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 rerratificação celebrado em 13/12/2007, - 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 31/12/2011, 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\$ 4.438.019,24), parcelamento de Execução Fiscal nº 1113/2005 – CETESB (R\$ 308.176,85), parcelamento especial (PAES) (R\$ 144.157,72) e contribuições devidas ao INSS (R\$ 148.885,18);
- j) Obrigações de Empréstimos – Representada por Prestações de Retorno ao FGTS/CEF vincendas em 2012 (R\$ 2.126.062,32) 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; pelo contrato de renegociação 0242643-74 (R\$ 113.535.597,56), que entrou em fase de retorno pelo seu valor integral em 01/2011, e por mais sete contratos de empréstimos com parcelas de retorno não recepcionadas pela CAIXA (R\$ 3.078.506,02), abatidos de parcelas pagas e ainda não amortizadas pela CAIXA no montante original de R\$ 2.087.030,50, todas corrigidas monetariamente e acrescidas de juros e multas por atraso no recolhimento (R\$ 56.438.717,43), com impacto direto no resultado do exercício;
- 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 31/12/2011, 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\$ 4.276.280,32), e Mensais (R\$ 3.219.462,20), reguladas pelo DL 2.164/84, DL 2.406/88, MP 1.635/97-18 e Lei 10150/2000, corrigidas monetariamente e acrescidas de juros e multas por atraso no recolhimento.
- 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\$ 884.342,64.
- o) Empréstimos junto ao FGTS/CEF - 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\$ 2.126.062,32 referentes prestações de retorno vincendas em 2012 - vide letra “j”.
- 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\$ 3.095.530,80) e pelo valor do empréstimo para fins de aquisição em 13/12/2007 do, do terreno do C.R. Tancredo Neves (R\$ 5.030.783,44), atualizado até 31/12/2011 e que entrou em fase de retorno em 01/2011.
- r) Outras Receitas Operacionais - refere-se em seu maior montante (R\$ 10.971.126,80) 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 31/12/2011 valor acumulado de R\$ 118.736.624,67, 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 Pombosa 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 e sem nova prorrogação de prazo para consolidação, este foi cobrado integralmente (letra “J” da Nota 3) em 04/01/2011 e encontra-se em atraso gerando, juros de mora e multas com impacto no resultado do exercício (R\$ 19.170.214,41).

- 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”, e com a não prorrogação de prazo, entrou em fase de retorno em 04/01/2011.
- 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 – letra “j” 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

Conselho Fiscal
Elizabeth Antonio Pereira Correia
Horácio Pinheiro
Ricardo Ferreira de Souza Lyra

Conselho de Administração
Presidente – Helio Hamilton Vieira Junior
Agostinho Silvério de Souza Junior
Carolina Vicentini de Barros Corrêa dos Santos
Luiz Alberto Barreto
Luís Carlos França Guimarães
Milton Aparecido Francisco Junior
Paulo de Toledo Ribeiro

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

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

Examinamos as demonstrações financeiras da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB - ST, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado e das mutações do passivo a descoberto 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

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 cobertura do F.C.V.S, representando em 31 de dezembro de 2011 o saldo de R\$ 118.737 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 à aplicação de testes de recuperabilidade nos ativos, inclusive nos bens do imobilizado, sendo mantidos os respectivos saldos 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 que poderiam advir dos ajustes mencionados nos assuntos descritos nos parágrafos Base para opinião com ressalvas, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam 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 2011, o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfases

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\$ 30.140 mil não possui perspectivas de realização, sendo grande parte desse montante, devido aos grandes índices de inadimplência. Nesse sentido, a COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA- 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.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 3, item (l), os valores que compõem o saldo em 31 de dezembro de 2011, da rubrica Prêmios de Seguros a Pagar de R\$ 24.009 mil, após conciliação realizada em exercícios anteriores, encontram-se em fase de negociação.

As demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2011, 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 saneamentos financeiros, através de aporte de capital e reestruturação de seu custo operacional.

São Paulo, 10 de Fevereiro de 2012.

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 o Balanço Patrimonial e Demonstrações de Resultado do Exercício e de Mutações do Patrimônio Líquido da COHAB-ST, do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2011.

Baseando-se no Parecer dos Auditores Independentes sobre as contas da COHAB-ST, enquanto Agente do SFH, 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.

Santos, 29 de março de 2012.

Elizabeth Antonio Pereira Correia
Horácio Pinheiro
Ricardo Ferreira de Souza Lyra

RELATÓRIO FINANCEIRO EM 31/12/2011

1. ANÁLISE DO RESULTADO

1.1. RESULTADO DO EXERCÍCIO

1.1.1. RECEITAS OPERACIONAIS

Diminuição de 4,97% (R\$ 18,1 milhões em 2010 e R\$ 17,2 milhões em 2011), decorrente do resultado, para menor, das Receitas Financeiras (R\$ 3,6 milhões em 2010 e R\$ 1,8 milhões em 2011); diminuição das Receitas de Comercialização (R\$ 0,2 milhões em 2010 e R\$ 0,0 milhões em 2011); acréscimo das Variações Monetárias Ativas (R\$ 2,5 milhões em 2010 e 4,2 milhões em 2011) e diminuição de Outras Receitas Operacionais (R\$ 11,8 milhões em 2010 e R\$ 11,2 milhões em 2011).

1.1.2. DESPESAS OPERACIONAIS

Aumento de 74,7% (R\$ 25,7 milhões em 2010 e R\$ 44,9 milhões em 2011), decorrentes do aumento de Variações Monetárias Passivas (R\$ 18,9 em 2010 e R\$ 41,6 milhões em 2011); diminuição das Despesas Financeiras (R\$ 6,8 milhões em 2010 e R\$ 3,0 milhões em 2011) e aumento de Outras Despesas Operacionais (R\$ 0,0 milhão em 2010 e R\$ 0,2 milhão em 2011)

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\$ 27,7 milhões, em comparação com R\$ 7,6 milhões negativos em 2010. 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 e saldo devedor do contrato de renegociação 0242643-74 colocado em retorno em 01/2011, pelo seu valor integral.

1.1.4. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Aumento de 18,61% (R\$ 8,3 milhões em 2010 e R\$ 9,8 milhões em 2011), com custeio médio mensal de R\$ 688.477,29 em 2010 e R\$ 816.622,92 em 2011.

1.1.5. PREJUÍZO DO EXERCÍCIO

Apurou a Companhia prejuízo de R\$ 37,5 milhões, originário, em grau maior, do desequilíbrio entre as Receitas Operacionais (R\$ 17,2 milhões) e Despesas Operacionais (44,9 milhões), ambas tendo como fato gerador relevante, respectivamente, a posição dos financiamentos concedidos aos mutuários finais e a posição dos empréstimos obtidos perante o FGTS/CEF, crescendo-se das Despesas Administrativas em R\$ 9,8.

2. ANÁLISE POR ÍNDICES DE LIQUIDEZ

- 2.1. Quanto a Liquidez Corrente, dispõe a Companhia de R\$ 0,16 para cada R\$ 1,00 de compromisso, aumentando o desequilíbrio quando comparado com o exercício de 2010.
- 2.2. Quanto a Liquidez Geral, dispõe a Companhia de R\$ 0,47 para cada R\$ 1,00 de compromisso, aumentando o desequilíbrio quando comparado com o exercício de 2010.
- 2.3. Quanto ao Índice de Endividamento, apresenta 114,5% de endividamento acima de seus ativos, o que corresponde a R\$ 1,00 de ativo para cada R\$ 2,14 de passivo.

3. PERFIL DA RESPONSABILIDADE ACIONÁRIA RELACIONADA AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Acionistas	Participação - %	Distribuição do Patrimônio Líquido
Prefeitura Municipal de Santos	63,108	(136.200.955,08)
Prefeitura Municipal de São Vicente	15,767	(34.027.992,36)
Prefeitura Municipal de Guarujá	10,520	(22.705.314,96)
Prefeitura Municipal de Cubatão	10,520	(22.705.314,96)
Outros Acionistas	0,085	(183.837,28)
Total	100,00	(215.823.414,64)

RELATÓRIO DE AÇÕES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2011, ABRANGENDO ATIVIDADES ENQUANTO AGENTE DO SFH

1 ÁREA JURÍDICA

1.1 Fluxo de Trabalho

- 1.1.1 Melhora do fluxo de trabalho mediante a unificação da Asjur e Asjur loja 10, facilitando a elaboração dos contratos;
- 1.1.2 Retificação extrajudicial da matrícula 45.140 da 3ª Circunscrição Imobiliária de Santos, visando a implementação de empreendimento habitacional de interesse social.

2 ÁREA DE INFORMÁTICA

2.1 Melhorias de Infraestrutura

- 2.1.1 Implementações de melhorias na rede, aquisição de internet 100 megas de fibra óptica;
- 2.1.2 Reestruturação com substituição de Switchs e roteadores por Access Point de 1 Gbite;
- 2.1.3 Implementação do sistema de chamados para melhoria do atendimento na empresa;
- 2.1.4 Implementação da Estrutura de informatização (rede e Instalação de equipamentos) do Setor de Regularização Fundiária e Convênios;
- 2.1.5 Upgrade de todos os Equipamentos (CPUs, Impressoras e Rede) do Setor Ditec;

- 2.1.6 Renovação e Manutenção do Antivírus Kaspersky (Workstation) e Administration Kit (Servidor) - Melhorando a segurança da rede e dando maior confiabilidade;
- 2.1.7 Recuperação e atualização do Servidor em âmbitos de hardware e softwares;
- 2.1.8 Atendimento de Chamados Diários para manutenção e auxílio de Usuários da empresa.
- 2.2 Renovação de contrato do programador - Trazendo Mão de obra especializada que desenvolveu os seguintes aplicativos: Configuração do Servidor DHCP**
- 2.2.1 Configuração da rede para impedir que computadores não autorizados acessem a internet com número IP diferentes daqueles fornecidos pelo Servidor Manutenção do Cadastro CMH.
- 2.3 Área de Programação**
- 2.3.1 Manutenção do web site www.cohabsantista.com.br;
- 2.3.2 Configurações no Roteador;
- 2.3.3 Configurações Proxy;
- 2.3.4 Desenvolvimento do software para gerência financeira. Controle de Disponibilidade;
- 2.3.5 Desenvolvimento do software para gerência de Patrimônio;
- 2.3.6 Configuração de backups no servidor;
- 2.3.7 Evolução do software Gerenciamento de Desembolsos para Disponibilidade Financeira;
- 2.3.8 Auxílio em suporte de rede e configurações wi-fi;
- 2.3.9 Manutenção de Sistemas Legados GFP e GPA;
- 2.3.10 Auxílio em suporte de rede e suas configurações;
- 2.3.11 Manutenção FCV;
- 2.3.12 Manutenção C.M.H;
- 2.3.13 Instalação e suporte na rede do CECAPP – Mutirão;
- 2.3.14 Configuração GIM;
- 2.3.15 Ajustes no sistema do patrimônio;
- 2.3.16 Migração da Agenda de contatos para o Google;
- 2.3.17 Manutenção AD Server.
- 3 ÁREA FINANCEIRA**
- 3.1 Identificação de 45 (quarenta e cinco) contratos de financiamentos habitacionais para migração da apólice do Seguro Habitacional do SFH para a o Seguro Apólice de Mercado com o propósito de adequar a cobertura securitária à legislação vigente bem como proporcionar a redução do valor dos prêmios mensais de seguro em benefício dos mutuários e aumento do prazo de cobertura. Elaboração de proposta de contratação de nova apólice de seguro habitacional para atendimento à resolução 3811/2009 do Banco Central, dos quais 39 foram regularizados em 2011;
- 3.2 Identificação e notificação de 141 (cento e quarenta e um) contratos cujas situações se caracterizavam como término de prazo ou extinção do saldo devedor vincendo antes do prazo contratual com prestações em atraso objetivando a regularização por parte dos mutuários;
- 3.3 Do projeto apresentado à Assessoria de Informática em 2010 visando a implantação, na Divisão de Tesouraria, de solução informatizada objetivando dinamizar o gerenciamento das informações produzidas por aquela Unidade, na primeira etapa foi implantada a rotina denominada Sistema Gerenciador de Desembolsos com o propósito de detalhar diariamente os pagamentos realizados e disponibilizá-los para consulta via intranet acesso bem como agilizar o encaminhamento dos documentos fiscais à área contábil. No exercício de 2011 implantou-se a etapa relativa ao Gerenciamento das Receitas e Disponibilidades de Caixa e Bancos integrados ao módulo Gerenciamento de Desembolsos;
- 3.4 Habilitação, em meio eletrônico, na Administradora do FCVS, de 24 (vinte e quatro) 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;
- 3.5 Formalização e apresentação à Administradora do FCVS de 117 (cento e dezessete) recursos administrativos, relativos a contratos habilitados naquele Fundo cujas coberturas foram negadas pela Administradora por diversos motivos;
- 3.6 Formalização e envio de 16 (dezesseis) dossiês de mutuários à Administradora do FCVS objetivando dar amparo aos pedidos de habilitação decorrentes de eventos motivadores da participação daquele Fundo, tendo como principal origem as liquidações amparadas pela Lei 10150/2000;
- 3.7 Formalização e envio à Administradora do FCVS de 124(cento e vinte e quatro) processos objetivando caracterizar ou alterar no Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT os eventos existentes para os contratos com os mutuários;
- 3.8 Identificação quantitativa e qualitativa do nº de lotes comerciais existentes no Conjunto Residencial Humaitá e respectiva caracterização da destinação decorrente de alienações, locações ou comodatos;
- 3.9 Elaboração de estudo visando subsidiar questionamentos à Procuradoria Geral do Estado em relação à multa lançada pela CETESB sobre a área do empreendimento Tancredo Neves, objeto do processo administrativo nº 0090/2006-E;
- 3.10 Elaboração de trabalho visando o ajuste financeiro na consolidação do débito em favor da PGE-CETESB objeto do processo administrativo nº 0443/2007;
- 3.11 Continuidade da reorganização quantitativa e qualitativa do arquivo de prontuários de mutuários, comodatos, locações e vendas de áreas comerciais, atividade na qual resultou em reorganização, até 31/12/2011, de 14.386 processos – em 31/12/2010 eram 14.312 processos -, objetivando a 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;

