



BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2013					
ATIVO	31/12/2013	31/12/2012	PASSIVO	31/12/2013	31/12/2012
<b>CIRCULANTE</b>			<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa	17.560,61	2.397,65	Fornecedores e Prestadores de Serviços	275.285,21	259.553,56
Depósitos Bancários a Vista	7.338,45	5.590,81	Impostos e Contribuições a Recolher (Nota 4i)	1.889.614,45	1.713.398,29
Títulos, Valores Mob. e Depósitos	1.746,19	1.746,19	Obrigações Relativas a Empregados	77.776,43	64.915,44
Adiantamentos a Funcionários	38.232,20	38.985,91	Obrigações por Empréstimos (Nota 4j)	405.043.469,23	361.366.166,06
Prestações a Receber (Nota 4b)	31.008.272,83	30.277.096,98	Recebimentos por Conta de Sinistros (Nota 4k)	22.668,95	22.668,95
(Provisão de Juros Contratuais) (Nota 4b)	(2.351.664,12)	(1.912.545,87)	Prêmios de Seguros a Pagar (Nota 4l)	244.687,91	25.017.839,35
(Provisão para Devedores Duvidosos) (Nota 4b)	(805.574,19)	(802.177,22)	FCVS a Recolher (Nota 4m)	8.688.752,43	8.088.278,29
Indenização a Receber da Seguradora	0,00	95.704,90	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo (Nota 4n)	1.097.207,39	935.987,80
Despesas Antecipadas	3.459,81	4.323,88			
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo (Nota 4c)	223.403,70	25.932.103,59			
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>28.142.775,48</b>	<b>53.643.226,82</b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>417.339.462,00</b>	<b>397.468.807,74</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
<b>REALIZÁVEL À LONGO PRAZO</b>			Empréstimos na C.E.F. – Fase Retorno (Nota 4o)	18.674.359,99	19.981.492,14
Devedores por Vendas Compromissadas (Nota 4d)	7.936.762,32	9.881.600,28	Recursos Orig. Taxa de Transferência	31.468,67	31.468,67
(Provisão de Juros Contratuais) (Nota 4d)	(8.233.937,94)	(9.027.946,99)	Contribuições a Recolher – INSS – TADF (Nota 4p)	17.431.936,39	18.311.039,96
Bens Imóveis Disp. p/Comercialização	445.021,56	444.217,67	Prêmios de Seguros a Pagar (Nota 4l)	1.942.596,06	0,00
Projetos em Fase de Desenvolvimento (Nota 4e)	15.742.721,99	14.943.532,60	Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo (Nota 4q)	5.409.310,15	7.453.618,87
Terrenos	861.290,64	861.290,64	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b>43.489.671,26</b>	<b>45.777.619,64</b>
FCVS a Receber à Longo Prazo (Nota 4f e Nota 5a)	120.516.939,30	119.540.841,56			
Outros Valores Realizáveis à Longo Prazo	491.119,78	374.324,77	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>Total do Realizável à Longo Prazo</b>	<b>137.759.917,65</b>	<b>137.017.860,53</b>	Capital Social (Nota 4)	1.806.000,00	1.806.000,00
Investimentos (Nota 4g)	33.519,83	33.519,83	Reserva de Capital	726,08	726,08
Imobilizado (Nota 4g)	1.726.455,00	1.720.737,89	Prejuízos Acumulados	(296.372.861,79)	(253.957.406,71)
(Depreciações/Amortizações) (Nota 4g)	(1.399.670,41)	(1.319.598,32)			
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b>138.120.222,07</b>	<b>137.452.519,93</b>	<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>(294.566.135,71)</b>	<b>(252.150.680,63)</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>166.262.997,55</b>	<b>191.095.746,75</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>166.262.997,55</b>	<b>191.095.746,75</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Em Reais

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
	31/12/2013	31/12/2012
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>		
Receitas Financeiras	1.718.368,78	1.798.119,90
Receitas de Produção	180,00	15,00
Receitas de Comercialização	98.075,51	48.487,46
Variações Monetárias Ativas	578.449,53	3.431.755,78
Outras Receitas Operacionais (Nota 4.r)	12.713.589,94	13.618.696,60
<b>Soma das Receitas Operacionais</b>	<b>15.108.663,76</b>	<b>18.897.074,74</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>		
Despesas Financeiras	1.455.698,93	2.939.552,69
Despesas Tributárias	92.796,03	55.593,57
Variações Monetárias Passivas	44.704.461,65	40.591.435,35
Outras Despesas Operacionais	4.253,86	868.064,95
<b>Somas das Despesas Operacionais</b>	<b>46.257.210,47</b>	<b>44.454.646,56</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>	<b>(31.148.546,71)</b>	<b>(25.557.571,82)</b>
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS</b>		
Despesas de Pessoal	7.672.299,07	7.457.085,19
Encargos Sociais	2.388.602,93	1.973.204,01
Serviços de Terceiros	917.685,67	1.015.193,14
Despesas com Materiais	83.035,99	107.656,65
Encargos Diversos	205.284,71	230.155,18
<b>Soma das Despesas Administrativas</b>	<b>11.266.908,37</b>	<b>10.783.294,17</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>(42.415.455,08)</b>	<b>(36.340.865,99)</b>
Receitas (Despesas) Não Operacionais	0,00	13.600,00
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(42.415.455,08)</b>	<b>(36.327.265,99)</b>
<b>Lucro/Prejuízo por ação</b>	<b>(5,44)</b>	<b>(4,66)</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 2012</b>	<b>1.806.000,00</b>	<b>726,08</b>	<b>(217.630.140,72)</b>	<b>(215.823.414,64)</b>
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	0,00	0,00
Prejuízo do Exercício	-	-	(36.327.265,99)	(36.327.265,99)
<b>Em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>1.806.000,00</b>	<b>726,08</b>	<b>(253.957.406,71)</b>	<b>(252.150.680,63)</b>
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	0,00	0,00
Prejuízo do Exercício	-	-	(42.415.455,08)	(42.415.455,08)
<b>Em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>1.806.000,00</b>	<b>726,08</b>	<b>(296.372.861,79)</b>	<b>(294.566.135,71)</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013  
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**

A Administração da Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB, autorizou a conclusão da elaboração das demonstrações financeiras em 05 de março de 2014, as quais 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 24 – Evento Subsequente, CPC nº 25 – Provisões para passivos 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 – MUDANÇA DE PRÁTICA CONTÁBIL**

No exercício de 2012 ocorreu a mudança de prática contábil com a constituição da provisão para devedores duvidosos, com base na Lei 9.430/96, art. 9º ao 14º, incluindo-se na provisão, créditos com atrasos superiores a 24 meses, originários de financiamentos habitacionais concedidos, e que tenham sido alvo de ações judiciais para recuperação.

**NOTA 4 - 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 – Correspondente ao saldo a receber dos mutuários, inclusive prestações vincendas de amortização e juros no exercício de 2014 (R\$ 796.880,52), acrescidas, para os vencimentos até 31/12/2013, 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 recepciona somente parte de dita incidência em razão do perfil da inadimplência apresentado para àqueles créditos os quais se enquadram na condição de difícil recuperação. Constituição em 2012 de Provisão para Devedores Duvidosos com base na Lei 9.430/96, art. 9º ao 14º, incluindo-se os créditos vencidos a mais de 24 meses e que a Cia ingressou com ações para recuperação desses créditos - vide Nota 3.
- c) Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo – Representada em maior montante (R\$ 185.908,73) por bloqueios judiciais com origem em ações trabalhistas ainda em discussão; e também por valores a receber das seguradoras (R\$ 33.510,19) – Esta conta até o exercício de 2012, era representada em seu maior montante (R\$ 25.788.400,70) por indenizações de sinistros no âmbito do seguro do SFH, repesadas em razão da inadimplência com os prêmios de seguro. Em 03/05/2013 foi assinado o contrato de parcelamento de débitos de prêmios de seguro e esta conta foi utilizada no encontro de contas entre débitos e créditos e teve seu saldo reduzido para R\$ 33.510,19, representado por processos de quitação por sinistro, ainda em análise na seguradora. – 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\$ 796.880,52, referente prestações de amortização e juros vincendas em 2014; 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 31/12/2013, tendo como origem os saldos apurados como de

responsabilidade do Fundo, em função das liquidações antecipadas, término dos prazos e transferências de contratos dos mutuários com cobertura de citado Fundo, - vide Nota 6 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 5.187 contratos validados nos seus valores habilitados e 1.749 contratos em processo de análise, totalizando 6.936 contratos habilitados.

- 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. A determinação de realização dos Testes de Recuperabilidade dos ativos conforme CPC 01 equivalente ao IAS 36 (IFRS), não foi realizada com base na avaliação de que os ativos imobilizados já encontram-se quase que totalmente depreciados, que a empresa não pretende transacionar qualquer ativo imobilizado de sua propriedade e análises prévias, com base no valor venal de 2013, mostram que o valor recuperável do ativo não é sensível a qualquer indicativo de impairment e é improvável que a redução do valor recuperável do ativo resulte em perda material. Para o exercício de 2014, procederá conforme Lei Complementar Municipal 00814/2013 de 02/12/2013, ajuste do valor patrimonial tendo como referência o valor venal 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\$ 799.003,92) parcelas vincendas em 2014 – vide letra “p”, parcelamento de Execução Fiscal nº 1113/2005 – CETESB (R\$ 308.176,85), parcelamento de outras quatro execuções fiscais da CETESB (R\$ 124.768,20) e contribuições devidas ao INSS (R\$ 169.188,63);
- j) Obrigações de Empréstimos – Representada por Prestações de Retorno ao FGTS/CEF vincendas em 2014 (R\$ 1.214.871,48 – contratos de empréstimo e R\$ 2.346.578,40 – contrato de empréstimo de aquisição do terreno do C.R. Tancredo Neves – vide letra “q”) 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 saldo devedor do contrato 0010954-27 do C.R. Tancredo Neves I (R\$ 28.404.447,05) cujo prazo chegou a termo em 11/2012; pelo contrato 0018800-55 do C.R. Valongo (R\$ 1.125.612,82), cujo prazo chegou a termo em 10/2013; 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\$ 5.337.041,46), abatidos de parcelas pagas e ainda não amortizadas pela CAIXA no montante original de R\$ 2.133.828,09, todas corrigidas monetariamente e acrescidas de juros e multas por atraso no recolhimento (R\$ 134.262.625,18), com impacto direto no resultado do exercício;
- k) Recebimentos por Conta de Sinistros e Liquidações Antecipadas - Representada por liquidações antecipadas de contratos vinculados às operações do SFH e não repassadas ao Agente Operador do FGTS.
- l) Prêmios de Seguros a Pagar – Representada por prêmios mensais de seguro do SFH a repassar às Seguradoras (R\$ 15.905,88). Esta conta foi objeto negociação e encontro de contas com os créditos oriundos das indenizações de sinistros no âmbito do seguro do SFH (vide letra “c”), repassadas em função da inadimplência dos prêmios de seguro. Como resultado do encontro de contas foi apurado o saldo de R\$ 2.287.820,28, este parcelado em 03/05/2013 em 120 parcelas. Deste valor já foram pagas 7 parcelas, e do saldo remanescente, R\$ 1.942.596,06 foi segregado para o longo prazo, ficando nesta conta o saldo de R\$ 228.782,03, referente as parcelas vincendas até 31/12/2014.
- m) FCVS a Recolher - Representada pelas Contribuições Trimestrais (R\$ 4.847.784,13), e Mensais (R\$ 3.840.968,30), 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\$ 1.070.846,38.
- 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 o montante de R\$ 1.214.871,48 referentes prestações de retorno vincendas em 2014 - 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 (R\$ 16.100.291,39) – INSS – Parcelamento pela Lei 11.941 de 27/05/2009, saldo de parcelas com vencimento após 2014 até 08/2016 (R\$ 1.331.645,00), vide letra “i”.
- q) Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo - Representada em montante maior por Provisão para Contingências decorrentes de processos judiciais (R\$ 2.536.333,62). Em observância ao CPC 25 esta provisão é constituída pela totalidade dos valores informados pelos Assessores Jurídicos. E pelo valor do empréstimo para fins de aquisição em 13/12/2007 do terreno do C.R. Tancredo Neves (R\$ 5.219.554,93), atualizado até 31/12/2013 o qual entrou em fase de retorno em 01/2011 e inadimplente de 01/2011 a 07/2013. Em 19/08/2013, foi assinado contrato de parcelamento da dívida em 30 parcelas. Do valor de R\$ 5.219.554,93, foi segregado para o passivo circulante as prestações vincendas em 2014 – R\$ 2.346.578,40 (vide letra “j”, ficando no exigível a longo prazo o valor de R\$ 2.872.976,53, referente as parcelas vincendas após 2014.
- r) Outras Receitas Operacionais - refere-se em seu maior montante (R\$ 12.713.589,94) a reembolso de despesas com gerenciamento técnico do Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – FINCOHAP.

#### NOTA 5 - CAPITAL SOCIAL

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

## NOTA 6 – 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 31/12/2013 valor acumulado de R\$ 120.516.939,30, 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 4.
- 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 4) em 04/01/2011 e encontra-se em atraso gerando encargos financeiros com impacto no resultado do exercício de 2013 (R\$ 20.125.149,38).

**HELIO HAMILTON VIEIRA JUNIOR**  
Diretor Presidente

**MAURÍCIO QUEIROZ PRADO**  
Diretor Administrativo, Financeiro e de Habitação

**SONIA MARIA LUZ DE ALENCAR**  
Diretora Técnica

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

Conselho Fiscal
Emerson dos Santos
Sérgio Luis Freitas de Souza
Ricardo Ferreira de Souza Lyra

Conselho de Administração
<b>Presidente – Helio Hamilton Vieira Junior</b>
Agostinho Silvério de Souza Junior
Antonio Carlos Bispo de Almeida
Carolina Vicentini de Barros Corrêa dos Santos
Luiz Alberto Barreto
Milton Aparecido Francisco Junior
Paulo de Toledo Ribeiro

## RELATÓRIO FINANCEIRO EM 31/12/2013

### 1. ANÁLISE DO RESULTADO

#### 1.1. RESULTADO DO EXERCÍCIO

##### 1.1.1. RECEITAS OPERACIONAIS

Diminuição de 20,5% (R\$ 18,9 milhões em 2012 e R\$ 15,1 milhões em 2013), decorrente do resultado, para menor, de Outras Receitas Operacionais (R\$ 13,6 milhões em 2012 e R\$ 12,7 milhões em 2013); diminuição das Variações Monetárias Ativas (R\$ 3,4 milhões em 2012 e 0,5 milhões em 2013).

##### 1.1.2. DESPESAS OPERACIONAIS

Aumento de 4,05% (R\$ 44,5 milhões em 2012 e R\$ 46,3 milhões em 2013), decorrentes do aumento de Variações Monetárias Passivas (R\$ 40,6 milhões em 2012 e R\$ 44,7 milhões em 2013); e diminuição de Despesas Financeiras (R\$ 2,9 milhões em 2012 e R\$ 1,4 milhão em 2013)

##### 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\$ 31,1 milhões, em comparação com R\$ 25,5 milhões negativos em 2012. Credita-se o Resultado Operacional Bruto Negativo aos encargos financeiros sobre os saldos dos empréstimos perante o FGTS/CEF bem como sobre o 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 4,48% (R\$ 10,8 milhões em 2012 e R\$ 11,2 milhões em 2013), com custeio médio mensal de R\$ 898.607,85 em 2012 e R\$ 938.909,03 em 2013.

### 1.1.5. PREJUÍZO DO EXERCÍCIO

Apurou a Companhia prejuízo de R\$ 42,4 milhões, originário, em grau maior, do desequilíbrio entre as Receitas Operacionais (R\$ 15,1 milhões) e Despesas Operacionais (46,3 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, acrescendo-se das Despesas Administrativas em R\$ 11,2 milhões.

## 2. ANÁLISE POR ÍNDICES DE LIQUIDEZ

- 2.1. Quanto a Liquidez Corrente, dispõe a Companhia de R\$ 0,07 para cada R\$ 1,00 de compromisso, aumentando o desequilíbrio quando comparado com o exercício de 2012.
- 2.2. Quanto a Liquidez Geral, dispõe a Companhia de R\$ 0,36 para cada R\$ 1,00 de compromisso, aumentando o desequilíbrio quando comparado com o exercício de 2012.
- 2.3. Quanto ao Índice de Endividamento, apresenta 177,2% de endividamento acima de seus ativos, o que corresponde a R\$ 1,00 de ativo para cada R\$ 2,77 de passivo.

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

Acionistas	Participação - %	Distribuição do Patrimônio Líquido
Prefeitura Municipal de Santos	63,108	(185.894.796,92)
Prefeitura Municipal de São Vicente	15,767	(46.444.242,62)
Prefeitura Municipal de Guarujá	10,520	(30.988.357,48)
Prefeitura Municipal de Cubatão	10,520	(30.988.357,48)
Outros Acionistas	0,085	(250.381,21)
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>(294.566.135,71)</b>

## 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 2013 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

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 2013 o saldo de R\$ 120.517 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.

### 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 2013, o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Ênfases

Conforme mencionado na nota explicativa nº 4 no exercício de 2013, foi constituída a Provisão para Devedores Duvidosos no montante de R\$ 806 mil, para o saldo da rubrica Valores a Receber de Mutuários que em 31 de dezembro de 2013, era de R\$ 31.008 mil. A

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA- COHAB – ST está implementando medidas de combate à inadimplência, visando intensificar a recuperação destes créditos.

#### **Outros Assuntos**

As demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2013, 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, 03 de abril de 2014.

**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 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 2013.

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, 09 de abril de 2014.

**EMERSON DOS SANTOS**  
**RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA**  
**SERGIO LUIS FREITAS DE SOUZA**

#### **RESUMO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2013 ABRANGENDO AS AÇÕES RELATIVAS AO AGENTE DO SFH**

##### **ASSESSORIA JURÍDICA**

##### **1. CONTRATOS E PARECERES**

1.1. Esta assessoria elaborou diversos contratos e pareceres solicitados pelos setores da empresa relativos às áreas administrativa, cível, trabalhista e tributária.

##### **2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

2.1. Estão em curso os procedimentos para a regularização fundiária e de registro dos seguintes empreendimentos: Conjunto Habitacional “João de Barro”, Conjunto Habitacional “Marechal Rondon”, “Jardim Rádio Clube”; Conjunto Habitacional “Humaitá”; Conjunto Habitacional “Tancredo Neves”, Projeto “Dique da Vila Gilda” e Conjunto Habitacional “Vila Pelé”, Conjunto Habitacional Ayrton Senna, Conjunto Habitacional Vila Esperança II e Conjunto Habitacional Afonso Schmidt.

2.2. Cumpre destacar o registro do loteamento “Tancredo Neves III” onde se implantará conjunto habitacional de interesse social de mesmo nome. Por derradeiro, foi regularizado mediante a fusão e desmembramento de terreno no local conhecido como “Vila Santa Casa” para futura implantação de unidades habitacionais de interesse social em condomínio.

##### **3. MELHORIA DO FLUXO DE TRABALHO**

3.1. Houve considerável melhora no fluxo de trabalho a partir da contratação de profissional, com o conseqüente direcionamento aos demais profissionais das atividades inerentes a assessoria jurídica, tais como: contencioso trabalhista e contratos, cível e contencioso, administrativo e regularização fundiária.

#### **ÁREA FINANCEIRA**

1. Habilitação, em meio eletrônico, na Administradora do FCVS, de 01 (um) contrato de financiamento habitacional celebrado com mutuário final, com recursos do FGTS e com cobertura do FCVS, liquidados antecipadamente e com eventos de responsabilidade de citado Fundo.

2. Formalização e apresentação à Administradora do FCVS de 02 (dois) recursos administrativos, relativos a contratos habilitados naquele Fundo cujas coberturas foram negadas pela Administradora por diversos motivos.

3. Formalização e envio de 32 (trinta e dois) 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.

4. Formalização e envio à Administradora do FCVS de 50 (cinquenta) processos objetivando caracterizar ou alterar no Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT os eventos existentes nos contratos dos mutuários.

5. Celebração do contrato de parcelamento dos débitos com o Seguro Habitacional do SFH nos termos da RCCFCVS 286/2010, pondo fim a uma demanda iniciada em 07/2002, cujo período de débito era de 01/1991 a 12/2000, iniciando, por fim, a etapa de regularização das pendências com o Fundo de Compensação das Variações Salariais-FCVS.

6. Formalização de parcelamento administrativo perante a Procuradoria Geral do Estado de SP objeto do processo administrativo nº 0442/2007 relativo às multas lançadas pela CETESB sobre a área do empreendimento “Tancredo Neves”, - CDA nº 213.739 - saneando pendência existente desde 1999.

7. Gestão orçamentária, financeira e contábil dos recursos do Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares – FINCOHAP, em montante de R\$ 18,0 milhões.
8. Gestão orçamentária, financeira e contábil dos Contratos de Repasses nºs 0218.840-60/2007, 0218.841-74/2007 0218.842-88/2007, 0192.882-05/2006 e 0192.883-19/2006 - PPI/PAC/FNHIS – celebrados entre a Prefeitura de Santos e União/Ministério das Cidades/Caixa Econômica Federal, no montante de R\$ 3,6 milhões, destinados às ações de urbanização e saneamento na área denominada “Dique da Vila Gilda” com a continuidade da edificação de 680 unidades habitacionais no empreendimento Caneleira IV.
9. Celebração do contrato de parcelamento dos débitos relativos à aquisição da área do empreendimento Tancredo Neves em São Vicente/SP, resolvendo pendência desde o ano de 1991, com ações intermediárias em 2007 e 2009, estas representadas pelo contrato de aquisição em 2007 e rerratificação em 2009.
10. Elaboração de proposta de acordo para solução dos débitos para com o FGTS - Empréstimos, com o envio formalizado em maio de 2013 objetivando resolver pendência gravada desde 01/2011, com ações intermediárias em 2007.
11. Celebração do contrato de licenciamento do direito de uso de software destinado à administração dos créditos imobiliários, cuja solução é totalmente voltado para o usuário final. O software é interativo, todo operado por "menus", sendo de fácil utilização por usuários com pouco conhecimento de informática, o que o torna um programa absolutamente produtivo. O sistema possui ainda interface web totalmente personalizável que possibilita ao mutuário realizar o auto atendimento para operações como: emissão de segunda via de boleto, alteração de data de vencimento da fatura, antecipação de prestações, atualização de cadastro entre outras. Desta forma o atendimento pode ser agilizado e a demanda de solicitações a serem tratadas por nossos mutuários reduzida. Destaca-se ainda que a solução estará assentada em Data Center externo, dispensando, portanto, a utilização interna de equipamentos servidores de dados e, conseqüentemente, a redução de custos com a aquisição e manutenção.

#### **ASSESSORIA DE INFORMÁTICA**

1. Implementação de melhorias na rede, aquisição de internet 200 MB de fibra óptica.
2. Manutenção de Switchs , roteadores e Access Point de 1Gbite
3. Suporte e configurações de rede física wi-fi.
4. Configuração de backups no servidor.
5. Manutenção AD Server
6. Manutenção do Antivírus Kaspersky (Workstation) e Administration Kit (Servidor) - Melhorando a segurança da rede e dando maior confiabilidade.
7. Atendimento de Chamados Diários para manutenção e auxilio de Usuários da empresa
8. Configuração do Servidor DHCP
9. Configuração da rede para impedir que computadores não autorizados acessem a internet com número IP diferentes daqueles fornecidos pelo Servidor
10. Manutenção do website www.cohabsantista.com.br
11. Configurações no Roteador.
12. Configurações Proxy.
13. Manutenção web-site.
14. Desenvolvimento e manutenção do software para gerência financeira. Controle de Disponibilidade
15. Manutenção de Sistemas Legados GFP e GPA.
16. Manutenção do sistema de controle dos contratos habilitados no FCVS, denominado FCV.
17. Manutenção no sistema de controle do cadastro de demanda denominado CMH.

#### **ASSESSORIA DE LICITAÇÕES**

Cabe à assessoria de licitações, sendo atividade meio:

1. Quanto aos procedimentos de licitação: 1.preparar, desenvolver e elaborar procedimentos licitatórios; 2.elaborar e confeccionar contratos e aditivos diversos; 3.elaborar e confeccionar atas circunstanciadas referentes aos procedimentos Licitatórios; 4.providenciar a publicidade em geral de todos atos praticados antes, durante e após a conclusão dos procedimentos licitatórios em órgãos de imprensa; 5.elaborar e emitir relatórios para o Tribunal de Contas do Estado; 6.controlar as notas fiscais e a emissão de extratos de saldo dos processos e contratos; 7.pesquisar preços de mercado; 8.controlar processos onerosos, com lançamento de notas fiscais e emissão de extratos através do sistema informatizado de propriedade da COHAB – ST; 9. abrir processos internos; 10. controlar e numerar processos, contratos, aditivos e requisição de compras/serviços; 11. assessorar a Companhia sobre a Lei de Licitação procedimentos licitatórios e, 12. executar tarefas correlatas.
2. Quanto aos procedimentos de compras: 1 . pesquisar e coletar preços; 2. efetuar compras em geral; e 3. executar tarefas correlatas. Estas atividades resultam em diversos expedientes.
3. Por fim, destacamos que, tendo sido alterada a composição desta assessoria no ano de 2013, foram desenvolvidas atividades para capacitação do setor que passou também a realizar atividades e funções mais abrangentes em relação à existente; foram iniciados os procedimentos para capacitação da COHAB/ST a utilizar do sistema de pregão em compatibilização aos procedimentos existentes; foi iniciado junto ao prestador de serviços o desenvolvimento do sistema de gerenciamento de contratos cuja previsão de conclusão será em 2014 visando a otimizar e melhorar o sistema de trabalho e controle dos contratos.