



BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2014					
ATIVO	31/12/2014	31/12/2013	PASSIVO	31/12/2014	31/12/2013
<b>CIRCULANTE</b>			<b>CIRCULANTE</b>		
Caixa	2.328,40	17.560,61	Fornecedores e Prestadores de Serviços	231.007,87	275.285,21
Depósitos Bancários a Vista	10.386,69	7.338,45	Impostos e Contribuições a Recolher <sup>(Nota 3j)</sup>	1.918.610,71	1.889.614,45
Títulos, Valores Mob. e Depósitos	1.746,19	1.746,19	Obrigações Relativas a Empregados	48.550,08	77.776,43
Adiantamentos a Funcionários	92.862,15	38.232,20	Obrigações por Empréstimos <sup>(Nota 3j)</sup>	453.689.197,26	405.043.469,23
Prestações a Receber <sup>(Nota 3b)</sup>	31.806.510,05	31.008.272,83	Recebimentos por Conta de Sinistros	0,00	22.668,95
(Provisão de Juros Contratuais) <sup>(Nota 3b)</sup>	(2.324.972,86)	(2.351.664,12)	Prêmios de Seguros a Pagar <sup>(Nota 3k)</sup>	422.512,21	244.687,91
(Provisão para Devedores Duvidosos) <sup>(Nota 3b)</sup>	(805.574,19)	(805.574,19)	FCVS a Recolher <sup>(Nota 3i)</sup>	9.366.039,69	8.688.752,43
Despesas Antecipadas	2.276,23	3.459,81	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo <sup>(Nota 3m)</sup>	1.121.245,02	1.097.207,39
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo <sup>(Nota 3c)</sup>	364.601,90	223.403,70			
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>29.150.164,56</b>	<b>28.142.775,48</b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>466.797.162,84</b>	<b>417.339.462,00</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			<b>NÃO CIRCULANTE</b>		
<b>REALIZÁVEL À LONGO PRAZO</b>			Empréstimos na C.E.F. – Fase Retorno <sup>(Nota 3n)</sup>	18.041.804,62	18.674.359,99
Devedores por Vendas Compromissadas <sup>(Nota 3d)</sup>	6.769.231,15	7.936.762,32	Recursos Orig. Taxa de Transferência	31.468,67	31.468,67
(Provisão de Juros Contratuais) <sup>(Nota 3d)</sup>	(8.233.937,94)	(8.233.937,94)	Contribuições a Recolher – INSS – TADF <sup>(Nota 3o)</sup>	17.493.126,60	17.431.936,39
Bens Imóveis Disp. p/Comercialização	445.021,56	445.021,56	Prêmios de Seguros a Pagar <sup>(Nota 3k)</sup>	1.512.291,78	1.942.596,06
Projetos em Fase de Desenvolvimento <sup>(Nota 3e)</sup>	16.688.726,42	15.742.721,99	Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo <sup>(Nota 3p)</sup>	6.078.420,71	5.409.310,15
Terrenos	861.290,64	861.290,64	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b>43.157.112,38</b>	<b>43.489.671,26</b>
FCVS a Receber à Longo Prazo <sup>(Nota 3f e Nota 4a)</sup>	120.640.069,61	120.516.939,30			
Outros Valores Realizáveis à Longo Prazo	576.975,46	491.119,78	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		
<b>Total do Realizável à Longo Prazo</b>	<b>137.747.376,90</b>	<b>137.759.917,65</b>	Capital Social <sup>(Nota 4)</sup>	1.806.000,00	1.806.000,00
Investimentos <sup>(Nota 3g)</sup>	33.519,83	33.519,83	Reserva de Capital	726,08	726,08
Imobilizado <sup>(Nota 3g)</sup>	1.777.216,95	1.726.455,00	Prejuízos Acumulados	(344.521.360,75)	(296.372.861,79)
(Depreciações/Amortizações) <sup>(Nota 3g)</sup>	(1.468.637,69)	(1.399.670,41)			
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b>138.089.475,99</b>	<b>138.120.222,07</b>	<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>(342.714.634,67)</b>	<b>(294.566.135,71)</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>167.239.640,55</b>	<b>166.262.997,55</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>167.239.640,55</b>	<b>166.262.997,55</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Em Reais

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
	31/12/2014	31/12/2013
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>		
Receitas Financeiras	1.390.155,51	1.718.368,78
Receitas de Produção	0,00	180,00
Receitas de Comercialização	9.181,04	98.075,51
Variações Monetárias Ativas	176.263,30	578.449,53
Outras Receitas Operacionais <sup>(Nota 3.r)</sup>	14.831.035,54	12.713.589,94
<b>Soma das Receitas Operacionais</b>	<b>16.406.635,39</b>	<b>15.108.663,76</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>		
Despesas Financeiras	1.343.077,70	1.455.698,93
Despesas Tributárias	66.000,90	92.796,03
Variações Monetárias Passivas	48.610.639,39	44.704.461,65
Outras Despesas Operacionais	3.235.659,18	4.253,86
<b>Somas das Despesas Operacionais</b>	<b>53.255.377,17</b>	<b>46.257.210,47</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>	<b>(36.848.741,78)</b>	<b>(31.148.546,71)</b>
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS</b>		
Despesas de Pessoal	7.974.081,58	7.672.299,07
Encargos Sociais	2.118.367,75	2.388.602,93
Serviços de Terceiros	935.867,79	917.685,67
Despesas com Materiais	80.735,65	83.035,99
Encargos Diversos	190.704,41	205.284,71
<b>Soma das Despesas Administrativas</b>	<b>11.299.757,18</b>	<b>11.266.908,37</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>(48.148.498,96)</b>	<b>(42.415.455,08)</b>
Receitas (Despesas) Não Operacionais	0,00	0,00
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(48.148.498,96)</b>	<b>(42.415.455,08)</b>
<b>Lucro/Prejuízo por ação</b>	<b>(6,17)</b>	<b>(5,44)</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 2013</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>
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	0,00	0,00
Prejuízo do Exercício	-	-	(48.148.498,96)	(48.148.498,96)
<b>Em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>1.806.000,00</b>	<b>726,08</b>	<b>(344.521.360,75)</b>	<b>(342.714.634,67)</b>

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014  
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 23 de março de 2015, 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 - 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 – Em 2014, ocorreu a troca do Sistema de Administração de Créditos. Devido as diferenças de banco de dados, não foi possível certificar a correta importação das baixas de prestações pagas em outros sistemas; como consequência, se fez necessário a identificação e baixa das prestações efetivamente liquidadas, trabalho esse que findará no primeiro semestre de 2015, ficando prejudicada, portanto, a informação de prestações a receber com a correta apropriação dos encargos incidentes sobre a inadimplência. A movimentação registrada para o exercício de 2014, corresponde a apropriação da emissão de prestações a e baixa pelo recebimento durante o exercício de 2014, não tendo sido contabilizados os efeitos dos encargos até que se concilie os créditos vencidos. Mantida a provisão de prestações a receber vincendas no exercício de 2015 (R\$ 796.880,52). 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.
- c) Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo – Representada em maior montante (R\$ 233.081,09) por bloqueios judiciais com origem em ações trabalhistas ainda em discussão; e também por valores a receber das seguradoras (R\$ 131.520,81).
- 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 2015; 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 "p".
- 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 31/12/2014, 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 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 5.187 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 2014, 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, bem como no exercício de 2014, a Lei Complementar Municipal 00814/2013 de 02/12/2013, elevou o valor venal dos bens, sendo que os valores contábeis já estão contabilizados abaixo do valor venal.

- 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\$ 853.569,48) parcelas vincendas em 2015 – vide letra “o”, parcelamento de Execução Fiscal nº 1113/2005 – CETESB (R\$ 308.176,85), parcelamento de outras quatro execuções fiscais da CETESB (R\$ 88.439,88) e contribuições devidas ao INSS (R\$ 194.212,80);
- j) Obrigações de Empréstimos – Representada por Prestações de Retorno ao FGTS/CEF vincendas em 2015 (R\$ 1.165.894,20 – contratos de empréstimo e R\$ 2.511.315,24 – contrato de empréstimo de aquisição do terreno do C.R. Tancredo Neves – vide letra “p”) 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\$ 28.389.393,95) cujo prazo chegou a termo em 11/2012; pelo contrato 0018800-55 do C.R. Afonso Schimidt (R\$ 1.125.612,82), cujo prazo chegou a termo em 10/2013; pelo contrato 0019016-32 do C.R. Valongo (R\$ 756.293,53) cujo prazo chegou a termo em 01/2014; 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 recebidas pela CAIXA (R\$ 6.515.490,00), 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\$ 180.826.107,09), com impacto direto no resultado do exercício;
- k) Prêmios de Seguros a Pagar – Representada por prêmios mensais de seguro do SFH a repassar às Seguradoras (R\$ 9.221,92), bem como o saldo originário do parcelamento do SH ocorrido em 05/2013 em 120 parcelas. Deste valor já foram pagas 19 parcelas, e do saldo remanescente, R\$ 1.512.291,78 foi segregado para o longo prazo, ficando nesta conta o saldo de R\$ 413.290,29, referente as parcelas vincendas até 31/12/2015.
- l) FCVS a Recolher - Representada pelas Contribuições Trimestrais (R\$ 5.191.002,79), e Mensais (R\$ 4.175.036,90), 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.
- m) Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo - Representada em maior montante por provisão de férias e encargos incidentes (INSS e FGTS) no montante de R\$ 1.094.884,01.
- n) 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\$ 1.165.894,20 referentes prestações de retorno vincendas em 2015 - vide letra “j”.
- o) 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\$ 16.924.080,28) – INSS – Parcelamento pela Lei 11.941 de 27/05/2009, saldo de parcelas com vencimento após 2015 até 08/2016 (R\$ 569.046,32), vide letra “i”.
- p) Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo - Representada em montante maior por Provisão para Contingências decorrentes de processos judiciais (R\$ 5.771.992,80). 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), 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. Já foram pagas 17 parcelas e do saldo remanescente (R\$ 2.817.743,15), foi segregado para o passivo circulante as prestações vincendas em 2015 – R\$ 2.511.315,24 (vide letra “j”), ficando no exigível a longo prazo o valor de R\$ 306.427,91, referente as parcelas vincendas após 2015.
- q) Outras Receitas Operacionais - refere-se em seu maior montante (R\$ 14.831.035,54) 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 31/12/2014 valor acumulado de R\$ 120.640.069,61, 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 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 juntamente com os demais contratos de empréstimo gerando encargos financeiros com impacto no resultado do exercício de 2014. (R\$ 46.597.206,44).

**HELIO HAMILTON VIEIRA JUNIOR**  
Diretor Presidente

**MAURÍCIO QUEIROZ PRADO**  
Diretor Administrativo e Financeiro

**SONIA MARIA TAVARES DA LUZ**  
Diretora Técnica

**FERNANDA VANNUCCI BRUGGER CAPODICASA**  
Diretora de Habitação

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

**Conselho Fiscal**

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

**Conselho de Administração**

**Presidente** – Helio Hamilton Vieira Junior  
Agostinho Silvério de Souza Junior  
Antonio Carlos Bispo de Almeida  
Carolina Vicentini de Barros Corrêa dos Santos  
Edson Zaccaria Rodrigues  
Luiz Alberto Barreto  
Paulo de Toledo Ribeiro

**RELATÓRIO FINANCEIRO EM 31/12/2014**

**1. ANÁLISE DO RESULTADO**

**1.1. RESULTADO DO EXERCÍCIO**

**1.1.1. RECEITAS OPERACIONAIS**

Aumento de 8,6% (R\$ 15,1 milhões em 2013 e R\$ 16,4 milhões em 2014), decorrente do resultado, para maior, de Outras Receitas Operacionais (R\$ 12,7 milhões em 2013 e R\$ 14,8 milhões em 2014); diminuição das Receitas Financeiras (R\$ 1,7 milhões em 2013 e 1,3 milhões em 2014).

**1.1.2. DESPESAS OPERACIONAIS**

Aumento de 15,13% (R\$ 46,3 milhões em 2013 e R\$ 53,3 milhões em 2014), decorrentes do aumento de Variações Monetárias Passivas (R\$ 44,7 milhões em 2013 e R\$ 48,6 milhões em 2014); e diminuição de Despesas Financeiras (R\$ 1,4 milhões em 2013 e R\$ 1,3 milhão em 2014)

**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\$ 36,8 milhões, em comparação com R\$ 31,1 milhões negativos em 2013. 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 0,29% (R\$ 11,26 milhões em 2013 e R\$ 11,29 milhões em 2014), com custeio médio mensal de R\$ 938.909,03 em 2013 e R\$ 941.646,43 em 2014.

**1.1.5. PREJUÍZO DO EXERCÍCIO**

Apurou a Companhia prejuízo de R\$ 48,1 milhões, originário, em grau maior, do desequilíbrio entre as Receitas Operacionais (R\$ 16,4 milhões) e Despesas Operacionais (53,3 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\$ 0,06 para cada R\$ 1,00 de compromisso, aumentando o desequilíbrio quando comparado com o exercício de 2013.

- 2.2.** Quanto a Liquidez Geral, dispõe a Companhia de R\$ 0,33 para cada R\$ 1,00 de compromisso, aumentando o desequilíbrio quando comparado com o exercício de 2013.
- 2.3.** Quanto ao Índice de Endividamento, apresenta 204,9% de endividamento acima de seus ativos, o que corresponde a R\$ 1,00 de ativo para cada R\$ 3,05 de passivo.

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

Acionistas	Participação - %	Distribuição do Patrimônio Líquido
Prefeitura Municipal de Santos	63,108	(216.280.351,65)
Prefeitura Municipal de São Vicente	15,767	(54.035.816,45)
Prefeitura Municipal de Guarujá	10,520	(36.053.579,57)
Prefeitura Municipal de Cubatão	10,520	(36.053.579,57)
Outros Acionistas	0,085	(291.307,43)
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>(342.714.634,67)</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 2014 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 2014 o saldo de R\$ 120.640 mil, montante este a ser ajustado, 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.

A administração encontrava-se em fase de conciliação dos grupos de Prestações a Receber, decorrente de inconsistências no processo de parametrização do banco de dados na troca do Sistema de Administração de Créditos, não sendo possível certificar a correta importação das baixas das prestações efetivamente liquidadas, com previsão para conclusão no primeiro semestre de 2015. Em decorrência do grupo encontrar-se em fase de conciliação, foi mantido o montante de R\$ 806 (mil) registrado no exercício 2013 a título de provisão para devedores duvidosos, o qual sofrerá ajuste ao término da conciliação dos grupos, desta forma não possível avaliar o impacto de seus efeitos na contabilidade da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA- COHAB – ST, em 31 de dezembro de 2014 – (Nota Explicativa nº 3-b).

#### 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 2014, o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## **Outros Assuntos**

As demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2014, 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 do Patrimônio Líquido Negativo, 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, 30 de março de 2015.

**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 2014.

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 2015.

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

## **RESUMO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2014 ABRANGENDO AS AÇÕES RELATIVAS AO AGENTE DO SFH**

### **ASSESSORIA JURÍDICA**

#### **1. TAREFAS EXECUTADAS**

Esta assessoria auxiliou na regularização fundiária da gleba de propriedade desta Cia. denominada Vila Santa Casa, auxiliando também nos encaminhamentos necessários visando à desocupação da área invadida por terceiros.  
Esta assessoria auxiliou na efetivação da doação, mediante escritura pública, de terreno de propriedade desta Cia. à Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano – CDHU, com vistas a edificação de conjunto habitacional de interesse social voltado a atender a demanda de moradores residente na favela “Vila Santa Casa”.  
Esta assessoria auxiliou na efetivação da dação em pagamento, mediante escritura pública, de 09 (nove) lotes de terreno de propriedade desta Cia. à Prefeitura Municipal de São Vicente, onde serão construídas 1.120 unidades habitacionais visando atender demanda habitacional do município de São Vicente.

#### **2. TAREFAS DE ROTINA**

##### **2.1. CONTRATOS E PARECERES**

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

##### **2.2. REGULARIZACAO FUNDIARIA**

Estão em curso os procedimentos para a regularização fundiária e de registro dos seguintes empreendimentos: Conjunto Habitacional João de Barro, Vila Vitória, Jardim Radio Clube, Vila Esperança, Vila Ayrton Senna, Ilhéu Baixo, Projeto Dique da Vila em Santos; Conjunto Habitacional Marechal Rondon, Afonso Schimidt em Cubatão; Conjunto Habitacional Humaitá, Tancredo Neves e Jardim Pompeba em São Vicente, Conjunto Habitacional Vicente de Carvalho II, em Bertiooga.

##### **2.3. AÇÕES JUDICIAIS**

Esta assessoria jurídica tem sob seus cuidados 259 (duzentos e cinqüenta e nove) ações judiciais em trâmite no âmbito cível e tributário, estando distribuídas entre as ações propostas por esta assessoria as notificações judiciais, ações de rescisão de contrato cumulada com reintegração de posse, ações de despejo, ação de reintegração de posse, ação de consignação entre outras, totalizando 148 ações. As ações judiciais movidas contra esta Cia. por terceiros estão distribuídas em ações de revisão de contrato, ações de adjudicação Compulsória, ações de obrigação de fazer, dentre outras, que totalizam 111 (cento e onze) processos. Existem, ainda em curso, 10 (dez) reclamações trabalhistas.

### **ÁREA FINANCEIRA**

1. Gestão orçamentária, financeira e contábil dos recursos do Fundo de Incentivo à Construção de Habitações Populares – FINCOHAP, no montante global de R\$ 40,4 milhões, abrangendo recursos do Município, do Estado e da União.
2. 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, 0192.883-19/2006 e 0323.070-76/2010 - PPI/PAC/FNHIS/FNHIS-ASSISTÊNCIA TÉCNICA – celebrados entre a Prefeitura de Santos e União/Ministério das Cidades/Caixa Econômica Federal, no montante de R\$ 6,5

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 e início do empreendimento “Tancredo Neves III” com 1.120 unidades habitacionais.

3. Gestão orçamentária, financeira e contábil do Convênio celebrado entre a Prefeitura de Santos e a CDHU no âmbito do Programa Litoral Sustentável, no montante de R\$ 7,9 milhões, destinados à complementação de recursos para a edificação de 680 unidades habitacionais no empreendimento “Caneleira IV” e no empreendimento “Tancredo Neves III” com 1.120 unidades habitacionais, adicionado da prestação de contas ao final do exercício.
4. Formulação de modelo, norma e gestão orçamentária, financeira e contábil do Auxílio Financeiro instituído pelo Decreto Municipal nº 6.695 de 30/01/2014, no montante de R\$ 1,8 milhões, destinados às famílias em situação de vulnerabilidade habitacional originárias de áreas de intervenção urbanística por parte da Administração Municipal visando o saneamento da área ou implantação de empreendimento habitacional de interesse social.
5. Adesão ao REFIS previsto na Lei Federal nº 12.996 de 18 de junho de 2014, objetivando a redução dos encargos moratórios incidentes sobre o parcelamento administrativo tratado no PA nº 0051/2011.
6. Formulação de novo ordenamento legal visando a regulação das transferências de financiamentos no âmbito do Fundo de Incentivo à Construção da Habitação Popular – FINCOHAP.
7. Início da operação do software destinado à administração dos créditos imobiliários com a análise dos dados vertidos do sistema anterior bem como o processamento dos contratos tidos como regulares quanto às evoluções contratuais, emissão e baixas das prestações; geração de arquivos para impressão dos boletos bancários e geração de arquivos para processamento do seguro habitacional e FCVS.
8. Formulação de proposta visando a contratação dos serviços de proteção ao crédito objetivando a adoção do procedimento de negatificação dos devedores de prestações dos financiamentos habitacionais.
9. Definição e utilização de nova forma de concessão de subsídios nos financiamentos habitacionais no âmbito do FINCOHAP, sem prejuízo do ordenamento legal existente, adotando-se o procedimento de concessão na prestação mensal em substituição à concessão no financiamento inicial.
10. Atendimento, análise e qualificação dos 160 permissionários consumado com a celebração dos 160 instrumentos de permissão de uso das unidades habitacionais do empreendimento Caneleira IV.

#### **ASSESSORIA DE INFORMÁTICA**

1. Implementações de melhorias na rede, manutenção de Switchs , roteadores e Access Point de 1Gbite
2. suporte e configurações de rede física wi-fi.
3. Manutenção AD Server
4. Manutenção do Antivírus Kaspersky (Workstation) e Administration Kit (Servidor) -
5. Atendimento de Chamados Diários para manutenção e auxilio de Usuários da empresa
6. Configuração do Servidor DHCP
7. Manutenção do Cadastro CMH.
8. Configurações no Roteador.
9. Configurações Proxy.
10. Manutenção web-site.
11. Manutenção de Sistemas Legados GFP e GPA.
12. Manutenção FCV.
13. Manutenção C.M.H.
14. Conexão de infovia

#### **ASSESSORIA DE LICITAÇÕES**

Desenvolvimento de atividades para melhor capacitação do setor e utilização de ferramentas visando otimizar a qualidade do trabalho e economicidade para a empresa, destacando-se a utilização de gerenciamento informatizado disponibilizado, inclusive aos demais colaboradores de setores diversos, bem como, a realização de reuniões periódicas entre as gerências e assessorias.