



BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2016					
ATIVO	31/12/2016	31/12/2015	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2016	31/12/2015
ATIVO CIRCULANTE	21.812.246,59	21.673.394,10	PASSIVO CIRCULANTE	601.431.188,86	520.201.388,98
Caixa	1.151,51	1.322,87	Fornecedores e Prestadores de Serviços	294.291,54	247.167,21
Depósitos Bancários a Vista	12.438,68	4.398,00	Impostos e Contribuições a Recolher ^(Nota 3i)	1.773.852,49	1.448.349,45
Títulos, Valores Mob. e Depósitos	1.746,19	1.746,19	Obrigações Relativas a Empregados	20.110,27	25.924,42
Adiantamentos a Funcionários	74.055,72	82.820,88	Obrigações por Empréstimos ^(Nota 3j)	586.616.928,70	506.680.023,21
Prestações a Receber ^(Nota 3b)	48.886.410,19	45.961.601,18	Prêmios de Seguros a Pagar ^(Nota 3k)	388.705,98	399.202,92
(Provisão para Devedores Duvidosos) ^(Nota 3b)	(27.481.294,57)	(24.741.775,03)	FCVS a Recolher ^(Nota 3l)	11.025.877,26	10.158.744,42
Despesas Antecipadas	2.400,49	2.676,60	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo ^(Nota 3m)	1.311.422,62	1.241.977,35
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo ^(Nota 3c)	315.338,38	360.603,41			
ATIVO NÃO CIRCULANTE	150.114.945,90	147.091.876,96	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	24.237.019,58	43.399.306,82
REALIZÁVEL À LONGO PRAZO			Empréstimos na C.E.F. – Fase Retorno ^(Nota 3n)	209.565,52	18.271.581,83
Devedores por Vendas Compromissadas ^(Nota 3d)	3.341.496,02	6.617.385,94	Recursos Orig. Taxa de Transferência	-	31.468,67
Bens Imóveis Disp. p/Comercialização	456.386,02	456.386,02	Contribuições a Recolher – INSS – TADF ^(Nota 3o)	19.410.993,72	18.012.626,69
Projetos em Fase de Desenvolvimento ^(Nota 3e)	19.077.355,96	17.821.387,89	Prêmios de Seguros a Pagar ^(Nota 3k)	1.090.732,67	1.311.636,83
Terrenos	861.290,64	861.290,64	Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo ^(Nota 3p)	3.525.727,67	5.771.992,80
FCVS a Receber à Longo Prazo ^(Nota 3f e Nota 4a)	125.971.202,57	120.644.824,70			
Outros Valores Realizáveis à Longo Prazo	153.961,18	585.308,73	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Total do Realizável à Longo Prazo	149.861.692,39	146.986.583,92	PASSIVO A DESCOBERTO	(453.741.015,95)	(394.655.424,74)
Investimentos ^(Nota 3g)	33.519,83	33.519,83	Capital Social ^(Nota 4)	1.806.000,00	1.806.000,00
Imobilizado ^(Nota 3g)	1.613.158,18	1.595.932,56	Reserva de Capital	726,08	726,08
(Depreciação) ^(Nota 3g)	(1.403.766,89)	(1.533.805,21)	Prejuízos Acumulados	(455.547.742,03)	(396.462.150,82)
Intangível ^(Nota 3g)	205.432,93	194.102,07			
(Amortização) ^(Nota 3g)	(195.090,54)	(184.456,21)			
TOTAL DO ATIVO	171.927.192,49	168.945.271,06	TOTAL DO PASSIVO	171.927.192,49	168.945.271,06

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Em Reais

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
	31/12/2016	31/12/2015
RECEITAS OPERACIONAIS	22.076.702,12	41.863.426,88
Receitas Financeiras	6.312.050,31	25.938.338,54
Receitas de Comercialização	9.308,45	8.493,51
Variações Monetárias Ativas	514.541,98	510.508,86
Outras Receitas Operacionais ^(Nota 3q)	15.240.801,38	15.406.085,97
DESPESAS OPERACIONAIS	67.810.008,75	81.787.646,01
Despesas Financeiras	385.925,39	1.201.064,61
Despesas Tributárias	94.917,62	73.387,76
Variações Monetárias Passivas	64.548.832,58	56.576.992,80
Outras Despesas Operacionais	2.780.333,16	23.936.200,84
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	(45.733.306,63)	(39.924.219,13)
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	13.352.284,58	12.092.450,46
Despesas de Pessoal	9.654.161,95	8.623.576,01
Encargos Sociais	2.460.716,98	2.219.011,52
Serviços de Terceiros	1.034.637,95	1.012.825,70
Despesas com Materiais	77.411,96	68.024,78
Encargos Diversos	125.355,74	169.012,45
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	(59.085.591,21)	(52.016.669,59)
Receitas (Despesas) Não Operacionais	-	2.735,39
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(59.085.591,21)	(52.013.934,20)
Lucro/Prejuízo por ação	(7,58)	(6,67)

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 2015	1.806.000,00	726,08	(344.521.360,75)	(342.714.634,67)
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	73.144,13	73.144,13
Prejuízo do Exercício	-	-	(52.013.934,20)	(52.013.934,20)
Em 31 de dezembro de 2015	1.806.000,00	726,08	(396.462.150,82)	(394.655.424,74)
Prejuízo Fiscal – Lei 12996/2014	-	-	-	-
Prejuízo do Exercício	-	-	(59.085.591,21)	(59.085.591,21)
Em 31 de dezembro de 2016	1.806.000,00	726,08	(455.547.742,03)	(453.741.015,95)

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
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 contábeis foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, configuradas pela legislação societária, através da Lei 6.404/1976 e alterações posteriores, em especial as Leis nº. 11.638/2007 e 11.941/2009, que modificaram e introduziram novos dispositivos, com objetivo de atualizar e possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil, com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade (IFRS), emitidas pelo "IASB – International Accounting Standard Board".

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 e Provisão para Devedores Duvidosos – Correspondente ao saldo a receber dos mutuários, inclusive prestações vincendas de amortização e juros no exercício de 2017 (R\$ 617.449,92), acrescidas, para os vencimentos até 31/12/2016, da mora incorrida até essa data. A redução para a Provisão para Devedores Duvidosos, tendo como referência a Lei 9.430/96, art. 9º ao 14º, composta pela totalidade da mora registrada para a rubrica, tendo como fundamento ainda o aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 22/12/2015, onde se deliberou pela anistia dos encargos moratórios nas renegociações de débitos a serem operadas no exercício de 2017, mediante implantação do Programa de Descontos e Parcelamentos Incentivados.
- c) Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo – Representado 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\$ 82.257,29).
- d) Devedores por Vendas Compromissadas – Representado pelo saldo devedor vincendo dos financiamentos concedidos a mutuários finais, com recursos do FGTS, obtidos através de empréstimos através do BNH/CAIXA, corrigidos monetariamente pelos índices contratualmente previstos, segregando-se para o Ativo Circulante o montante de R\$ 617.449,92, referente prestações de amortização e juros vincendas em 2017.
- e) Projetos em Fase de Desenvolvimento – Representado pelo valor remanescente do desembolso de verbas do FGTS, através do BNH/CAIXA, 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.
- f) FCVS a Receber a Longo Prazo – Representado 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 31/12/2016, 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 5.397 contratos validados nos seus valores habilitados e 1.537 contratos em processo de análise, totalizando 6.934 contratos habilitados.
- g) Investimentos, Imobilizado, Intangível 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 realização do Deemed Cost (custo atribuído) para os ativos conforme CPC 27 está sendo realizada por corpo técnico próprio mediante determinação da Diretoria Executiva, cujo resultado será registrado nas Demonstrações do exercício de 2017. Quanto ao Teste de Recuperabilidade (impairment) dos ativos conforme CPC 01 equivalente ao IAS 36 (IFRS), será implementado a partir do exercício de 2018 para adequação, se o caso, dos valores apontados no Deemed Cost, se menor.
- 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 – a) Representado, em montante maior pelo INSS não recolhido da competência de 06/2016 a 12/2016, com multa e mora calculada até 31/12/2016 – (R\$ 1.456.215,19); b) Parcelamento de execução fiscal CDA 213.739 da CETESB (R\$ 41.200,60);

- j) Obrigações por Empréstimos – Representado por Prestações de Retorno ao FGTS/CAIXA vincendas em 2017 (R\$ 78.971,04), 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\$ 30.017.016,30) cujo prazo chegou a termo em 11/2012; pelo contrato 0018800-55 do C.R. Afonso Schimidt (R\$ 1.228.067,31), cujo prazo chegou a termo em 10/2013; pelo contrato 0019016-32 do C.R. Valongo (R\$ 924.273,40) cujo prazo chegou a termo em 01/2014; pelo contrato 0019656-01 do C.R. Tancredo Neves II (R\$ 25.014.682,88) cujo prazo chegou a termo em 04/2016; 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 parcelas de retorno não recepcionadas pela CAIXA (R\$ 458.936,16) do contrato 0024354-57 do C.R. Jardim Rádio Clube, abatidos de parcelas de dois contratos, pagas e ainda não amortizadas pela CAIXA no montante original de R\$ 2.102.083,60, todas corrigidas monetariamente e acrescidas de juros e multas por atraso no recolhimento (R\$ 296.510.944,28), com impacto direto no resultado do exercício:

(em milhares de R\$)

Posição: 31/12/2016

Contrato	Principal	Encargos da Dívida			Total
		At. Monet.	Juros Rem.	Mora	
0004009-90 - Humaitá	120.951	8.857	47.810	78.770	256.388
0010954-27 - Tancredo Neves I	30.017	1.491	7.668	11.214	50.390
0018800-55 - Afonso Schmidt	1.228	61	48	96	1.433
0019016-32 - Valongo	924	45	119	171	1.259
0019656-01 - Tancredo Neves II	25.015	558	2.017	2.740	30.330
0024354-57 - Jardim Rádio Clube	459	19	47	200	725
0242643-74 - Contratos Renegociados	113.535	7.388	22.637	104.704	248.264
0010954-27 - Crédito Tancredo Neves I	-15	-1	-	-	-16
0002083-67 - Crédito de Parcelamentos	-2.087	-148	-	-	-2.235
Total	290.027	18.270	80.346	197.895	586.538
Total Resumido	290.027			296.511	586.538
RESUMO					
Saldo em 31/12/2015	270.357			234.918	505.275
Saldo em 31/12/2016	290.027			296.511	586.538
Varição no Exercício de 2016	19.670			61.593	81.263

- k) Prêmios de Seguros a Pagar – Representado por prêmios mensais de seguro do SFH a repassar às Seguradoras (R\$ 11.420,64), bem como o saldo originário do parcelamento do SH ocorrido em 05/2013 em 120 parcelas. Deste valor já foram pagas 33 parcelas, e do saldo remanescente, R\$ 1.090.732,67 foi segregado para o longo prazo, ficando nesta conta o saldo de R\$ 377.285,34, referente as parcelas vincendas até 31/12/2017.
- l) FCVS a Recolher - Representado pelas Contribuições Trimestrais (R\$ 6.076.022,07), e Mensais (R\$ 4.949.855,19), 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 - Representado em maior montante por provisão de férias e encargos incidentes (INSS e FGTS) no montante de R\$ 1.307.901,83.
- 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\$ 78.971,04 referentes prestações de retorno vincendas em 2017 - vide letra “j”.
- o) Contribuições a Recolher – INSS TADF – Representado pelo débito para com o INSS assumido pela Prefeitura de Santos dependente ainda da definição, por parte do Acionista, da forma de amortização (R\$ 19.410.993,72).
- p) Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo - Representado em montante maior por Provisão para Contingências decorrentes de processos judiciais (R\$ 3.525.727,67). Em observância ao CPC 25 esta provisão é constituída pela totalidade dos valores informados pelos Assessores Jurídicos.
- q) Outras Receitas Operacionais - Representado em seu maior montante (R\$ 12.994.536,25) pelo reembolso de despesas com gerenciamento técnico do Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – FINCOHAP e por reversão de provisões contenciosas (R\$ 2.246.265,13).

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 31/12/2016 valor acumulado de R\$ 125.971.202,57, 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 carencial 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 2016. (R\$ 61.592.974,86).
- c) Responsabilidades e Contingências: A Companhia tem processos e reclamações trabalhistas em andamento que envolve responsabilidade contingente no valor estimado de R\$ 628.276.197,34-. Com base na análise individual dos processos e tendo como suporte a opinião da Assessoria Jurídica em conjunto com a Divisão de Contabilidade, efetuou-se Provisão para Contingências no valor de R\$ 3.525.727,67 e R\$ 586.537.957,66 registrados no Passivo Circulante.

MAURÍCIO QUEIROZ PRADO
Diretor Presidente

GELASIO AYRES FERNANDES JUNIOR
Diretor Administrativo e Financeiro

SONIA MARIA TAVARES DA LUZ
Diretora Técnica

FABIO VENTURA AYRES
Diretor de Habitação

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

Conselho Fiscal

Mauro Luiz Preto
Ricardo Ferreira de Souza Lyra
Sérgio Luis Freitas de Souza

Conselho de Administração

Presidente – Maurício Queiroz Prado
Agostinho Silvério de Souza Junior
Carolina Vicentini de Barros Corrêa dos Santos
Flávio Luiz França Gomes
Luiz Alberto Barreto
Maria Rosilene Ribeiro
Maurílio Mariano

PERFIL DA RESPONSABILIDADE ACIONÁRIA RELACIONADA AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Acionistas	Participação - %	Distribuição do Patrimônio Líquido
Prefeitura Municipal de Santos	63,108	(286.346.880,35)
Prefeitura Municipal de São Vicente	15,767	(71.541.345,98)
Prefeitura Municipal de Guarujá	10,520	(47.733.554,88)
Prefeitura Municipal de Cubatão	10,520	(47.733.554,88)
Outros Acionistas	0,085	(385.679,86)
Total	100,00	(453.741.015,95)

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Diretores e Conselheiros Administrativos e Fiscais da
COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB SANTISTA

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB SANTISTA**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, e das mutações patrimoniais para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelo mencionado no parágrafo base para opinião com ressalvas, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB SANTISTA** em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalvas

Controles Internos

A companhia possui várias normas disciplinando os procedimentos internos operacionais. Tais normas não estão descritas num manual de controles internos devidamente aprovado e implementado a um sistema informatizado integrado, o que dificulta a formação de uma opinião sobre possíveis distorções relevantes na elaboração das demonstrações contábeis e que são responsabilidade da administração da companhia.

Estudos anuais sobre vida útil de imobilizados e intangíveis

Anteriormente, as práticas contábeis adotadas no Brasil consideravam como aceitáveis as taxas de depreciação fiscais a serem utilizadas para fins contábeis. Com o advento da Lei 11.638/07 e a emissão do pronunciamento técnico contábil CPC 27 - Ativo Imobilizado, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, e sua interpretação ICPC 10 e pronunciamento técnico contábil CPC 04 – R3 – ativos intangíveis, as empresas foram requeridas a calcular e registrar a depreciação e amortização de acordo com a expectativa de vida útil dos ativos imobilizados e intangível, sendo que os efeitos dessa revisão de vida útil deveriam ter sido ajustados de forma prospectiva a partir de 01 de janeiro de 2010. Contudo, a administração não determinou as análises para determinação da vida útil dos ativos imobilizados e intangível, e a verificação dos possíveis impactos decorrentes da aplicação desse procedimento contábil referente a rubrica “Imobilizados”. Conseqüentemente, não foi possível satisfazer-nos, por meio de outros procedimentos de auditoria, caso a Entidade tivesse revisado a vida útil de seus ativos imobilizados e intangíveis, dos eventuais efeitos, sobre o saldo de depreciação acumulada e amortização acumulada registrados no ativo não circulante, e da despesa de depreciação e amortização registradas no resultado do exercício.

Teste de recuperabilidade sobre os ativos (teste de impairment)

A Administração da entidade não efetuou o teste de recuperação dos valores registrados no imobilizado, intangível (teste de impairment), bem como a determinação das novas taxas de depreciação, do valor residual e do tempo de vida útil remanescente descrito no CPC 27, com o objetivo de assegurar que os citados ativos não estejam registrados por valores superiores àqueles passíveis de serem recuperados no tempo pelo uso nas operações da entidade ou pela sua venda. O cálculo da depreciação não foi efetuado conforme as normas contábeis vigentes. Conseqüentemente não foi possível mensurar os efeitos da não adoção do CPC 27 e ICPC 10 no resultado do exercício e no patrimônio líquido.

Ênfase

Sem ressaltar nossa opinião, chamamos a atenção para os sucessivos prejuízos que a companhia vem apresentando nos últimos anos. As demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2016 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis a uma empresa no curso normal de suas atividades. Tal condição indica a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida quanto à capacidade de continuidade operacional da companhia. A continuidade normal de suas operações está relacionada diretamente com medidas saneadoras, através de aportes de capital e ressarcimento dos prejuízos pelos acionistas da companhia.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Entidade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração da Entidade é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório de Atividades.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório de Atividades, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Entidade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Entidade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A administração da Entidade é aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do

que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Entidade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Entidade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Entidade a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Outros Assuntos

Contas a receber

A conta de prestações a receber com mutuários da companhia em 2016 soma o valor de R\$ 52,221 milhões e R\$ 52,572 milhões (2015), desse valor o montante vencido e não recebido em 2016 soma R\$ 48,880 milhões e R\$ 45,955 milhões (2015). O valor em 2016 de R\$ 27,481 milhões e R\$ 24,741 milhões (2015) foi provisionado para perdas. O valor vencido e não recebido tem a garantia do próprio imóvel financiado, mas em muitos casos a dívida supera o valor de venda do imóvel. Uma análise mais aprofundada deve ser efetuada pela administração da companhia, para se apurar um valor adequado para a provisão para perdas.

Auditoria do período anterior

As demonstrações contábeis da COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB SANTISTA para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foram por nos examinadas e emitimos relatório em 08/04/2016 com opinião com ressalvas sobre controles internos, e não realização do teste de recuperabilidade sobre os ativos da entidade.

São Paulo/SP, 12 de abril de 2017

CONTROL AUDITORIA E CONTABILIDADE EPP

CRC2SP023880/O-7

CNPJ 07.757.896/0001-05

ROBERTO ARAÚJO DE SOUZA

CTCRC1SP242826/O-3

Sócio Responsável

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O **CONSELHO FISCAL** da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB-SANTISTA**, 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 2016.

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, 19 de abril de 2017.

MAURO LUIZ PRETO

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

SERGIO LUIS FREITAS DE SOUZA

RESUMO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2016 ABRANGENDO AS AÇÕES RELATIVAS AO AGENTE DO SFH

ASSESSORIA JURÍDICA

ATRIBUIÇÕES:

A atuação consultiva da ASJUR dá-se por meio do assessoramento e orientação dos dirigentes da Cia., conferindo segurança jurídica aos atos administrativos que serão praticados, notadamente quanto à materialização das políticas públicas bem com a viabilização jurídica das licitações e dos contratos. No exercício dessas funções, sobressai a atuação que tem o dever da formatação jurídico-constitucional às políticas públicas habitacionais, de forma a preservar os direitos e garantias fundamentais do cidadão e, em última análise, prevenir o surgimento de litígios ou disputas jurídicas.

A atuação contenciosa da ASJUR dá-se por meio da representação judicial e extrajudicial da Cia. A representação judicial é exercida em defesa dos interesses da Cia. nas ações judiciais em que figura como autora, ré, ou terceira interessada.

A representação extrajudicial é exercida perante entidades não vinculadas à justiça, em órgãos administrativos da própria União, Estados ou Municípios.

1. TAREFAS DE ROTINA

1.1. CONTRATOS E PARECERES

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

2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

2.1. Esta assessoria, em conjunto com a PROTRAB/PGM/PMS, desenvolveu estudos técnicos no intuito de se obter o registro das áreas cedidas pelo Secretaria de Patrimônio da União ao município, das áreas conhecidas como "Benigno" (Caneleira IV), "Tripa da CODESP" (demanda dirigida-CMH), e Prainha do Ilhéu (Prainha I e II).

2.2. Em conjunto com a SEDURB/PMS obteve a regularização junto à SPU da gleba onde hoje estão implantados os empreendimentos Vila Pelé fases I e II.

2.3. Esta assessoria, em conjunto com a DITEC, promoveu a retificação de matrículas integrantes do Conjunto Habitacional Jardim

Rádio Clube, possibilitando o prosseguimento dos tramites de regularização do loteamento.

- 2.4. 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 Schmidt em Cubatão; Conjunto Habitacional Tancredo Neves e Jardim Pombeba em São Vicente, Conjunto Habitacional Vicente de Carvalho II, em Bertiooga.

3. AÇÕES JUDICIAIS

- 3.1. Esta assessoria jurídica tem sob seus cuidados diversas ações judiciais em trâmite no âmbito cível, trabalhista e tributário, estando distribuídas entre as ações propostas por esta assessoria as notificações judiciais, ações de rescisão contratual por inadimplência, ações de despejo, ações de reintegração de posse entre outras.
- 3.2. As ações promovidas em face da Cia. estão distribuídas em ações revisionais, obrigacionais e indenizatórias, execuções fiscais e adjudicações compulsórias.

ASSESSORIA DE INFORMÁTICA

1. Troca do servidor físico CADSERVER;
2. Atualização dos antivírus;
3. Atualização de sistema operacional (Windows 10);
4. Atualização de sistema operacional (Windows server 2012 r2);
5. Reconfiguração do gerenciador de licença lmttools;
6. Atualizações de certificados digitais;
7. Troca de HD no sistema freenas;
8. Implementação de software controla contratos;
9. Aquisição de novos equipamentos (computadores);
10. Abertura de licitação para o novo site; e
11. Virtualização do servidor CADSERVER.

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\$ 26,8 milhões, abrangendo recursos do Município, do Estado e da União.
2. Gestão orçamentária, financeira e contábil dos Contratos de Repasses nº 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\$ 7,3 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 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\$ 3,6 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. Gestão orçamentária, financeira e contábil do Convênio celebrado entre a Prefeitura de Santos e a CDHU, no montante de R\$ 1,0 milhão, destinados à desapropriação de terrenos situados no município de Santos, tendo como objeto ações relacionadas aos empreendimentos habitacionais "Santos - Estradão I e II, adicionado da prestação de contas semestral e anual.
5. Gestão orçamentária, financeira e contábil do Auxílio Financeiro instituído pelo Decreto Municipal nº 6.695 de 30/01/2014, no montante de R\$ 2,1 milhões, destinados ao pagamento de 3.466 auxílios 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.
6. Atendimento, análise e qualificação de 200 permissionários consumado com a celebração dos 120 instrumentos de permissão de uso das unidades habitacionais do empreendimento Caneleira IV.
7. Saneamento cadastral entre as bases de dados do sistema atual de gestão de créditos imobiliários e do sistema substituído, originárias dos contratos de financiamentos habitacionais.
8. Formulação do Termo de Referência para contratação de empresa para a produção da página WEB da Companhia objetivando torná-la página de serviços e de informação em atendimento à Lei de Transparência.
9. Produção de subsídios técnicos e financeiros na defesa da Companhia em ações contrárias.
10. Notificação administrativa de 522 mutuários inadimplentes objetivando a regularização das prestações contratuais.

ASSESSORIA DE LICITAÇÕES

12. Durante o ano de 2016, foram desenvolvidas atividades inerentes à assessoria que resultaram em diversos expedientes como atividade meio estando seus componentes sempre em busca de otimização e melhoria no desenvolvimento do trabalho, bem como, a realização de reuniões periódicas entre as gerências e assessorias.