



BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2017					
ATIVO	31/12/2017	31/12/2016	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2017	31/12/2016
ATIVO CIRCULANTE	16.600.571,76	21.812.246,59	PASSIVO CIRCULANTE	661.456.264,32	601.431.188,86
Caixa	10.181,61	1.151,51	Fornecedores e Prestadores de Serviços	277.135,44	294.291,54
Depósitos Bancários a Vista	12.311,28	12.438,68	Impostos e Contribuições a Recolher ^(Nota 3j)	3.310.199,31	1.773.852,49
Títulos, Valores Mob. e Depósitos	1.746,19	1.746,19	Obrigações Relativas a Empregados	20.217,28	20.110,27
Adiantamentos a Funcionários	58.118,35	74.055,72	Obrigações por Empréstimos ^(Nota 3j)	644.383.262,21	586.616.928,70
Prestações a Receber ^(Nota 3b)	37.585.832,46	48.886.410,19	Prêmios de Seguros a Pagar ^(Nota 3k)	296.647,93	388.705,98
(Provisão para Devedores Duvidosos) ^(Nota 3b)	(21.306.395,31)	(27.481.294,57)	FCVS a Recolher ^(Nota 3j)	11.782.717,68	11.025.877,26
Despesas Antecipadas	3.305,43	2.400,49	Outros Valores Exigíveis a Curto Prazo ^(Nota 3m)	1.386.084,47	1.311.422,62
Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo ^(Nota 3c)	235.471,75	315.338,38			
ATIVO NÃO CIRCULANTE	162.915.499,83	150.114.945,90	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	25.416.105,24	24.237.019,58
REALIZÁVEL À LONGO PRAZO			Empréstimos na C.E.F. – Fase Retorno ^(Nota 3n)	0,00	209.565,52
Devedores por Vendas Compromissadas ^(Nota 3d)	11.396.288,57	3.341.496,02	Contribuições a Recolher – INSS – TADF ^(Nota 3o)	20.840.031,46	19.410.993,72
Bens Imóveis Disp. p/Comercialização	456.386,02	456.386,02	Prêmios de Seguros a Pagar ^(Nota 3k)	925.659,28	1.090.732,67
Projetos em Fase de Desenvolvimento ^(Nota 3e)	19.077.355,96	19.077.355,96	Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo ^(Nota 3p)	3.650.414,50	3.525.727,67
Terrenos	861.290,64	861.290,64			
FCVS a Receber à Longo Prazo ^(Nota 3f e Nota 4a)	130.681.553,96	125.971.202,57	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Outros Valores Realizáveis à Longo Prazo	164.694,96	153.961,18	PASSIVO A DESCOBERTO	(507.356.297,97)	(453.741.015,95)
Total do Realizável à Longo Prazo	162.637.570,11	149.861.692,39	Capital Social ^(Nota 4)	1.806.000,00	1.806.000,00
Investimentos ^(Nota 3g)	33.519,83	33.519,83	Reserva de Capital	726,08	726,08
Imobilizado ^(Nota 3g)	1.672.813,12	1.613.158,18	Prejuízos Acumulados	(509.163.024,05)	(455.547.742,03)
(Depreciação) ^(Nota 3g)	(1.445.731,90)	(1.403.766,89)			
Intangível ^(Nota 3g)	223.021,68	205.432,93			
(Amortização) ^(Nota 3g)	(205.693,01)	(195.090,54)			
TOTAL DO ATIVO	179.516.071,59	168.945.271,06	TOTAL DO PASSIVO	179.516.071,59	168.945.271,06

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Em Reais

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
	31/12/2017	31/12/2016
RECEITAS OPERACIONAIS	21.072.348,04	22.076.702,12
Receitas Financeiras	4.945.422,15	6.312.050,31
Receitas de Comercialização	21.683,99	9.308,45
Variações Monetárias Ativas	3.772.556,84	514.541,98
Outras Receitas Operacionais ^(Nota 3q)	12.332.685,06	15.240.801,38
DESPESAS OPERACIONAIS	60.657.657,25	67.810.008,75
Despesas Financeiras	22.729,23	385.925,39
Despesas Tributárias	87.591,39	94.917,62
Variações Monetárias Passivas	60.422.649,80	64.548.832,58
Outras Despesas Operacionais	124.686,83	2.780.333,16
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	(39.585.309,21)	(45.733.306,63)
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	14.029.972,81	13.352.284,58
Despesas de Pessoal	10.177.621,24	9.654.161,95
Encargos Sociais	2.576.853,52	2.460.716,98
Serviços de Terceiros	1.090.626,20	1.034.637,95
Despesas com Materiais	84.777,92	77.411,96
Encargos Diversos	100.093,93	125.355,74
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	(53.615.282,02)	(59.085.591,21)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(53.615.282,02)	(59.085.591,21)
Lucro/Prejuízo por ação	(6,87)	(7,58)

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 2016	1.806.000,00	726,08	(396.462.150,82)	(394.655.424,74)
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)
Prejuízo do Exercício	-	-	(53.615.282,02)	(53.615.282,02)
Em 31 de dezembro de 2017	1.806.000,00	726,08	(509.163.024,05)	(507.356.297,97)

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
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 2018 (R\$ 1.217.519,40), acrescidas, para os vencimentos até 31/12/2017, 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, esta operacionalizada em 2017, com continuidade no exercício de 2018, mediante implantação do Programa de Descontos e Parcelamentos Incentivados.
- c) Outros Valores Realizáveis a Curto Prazo – Representado em maior montante (R\$ 224.081,09) por bloqueios judiciais com origem em ações trabalhistas ainda em discussão; e também por valores a receber das Seguradoras (R\$ 11.390,66).
- 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\$ 1.217.519,40, referente prestações de amortização e juros vincendas em 2018.
- 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 31/12/2017, 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 2018. 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 03/2017 e 09/2017 a 12/2017, com multa e mora calculada até 31/12/2017 – (R\$ 2.084.652,45), abatidos das parcelas referentes a adesão ao Programa de Regularização Tributária (PRT) e ao Programa Especial de Regularização Tributária (PERT); b)

Parcelamento simplificado em 60 parcelas do INSS não recolhido da competência 04/2017 a 08/2017, restando 57 parcelas (R\$ 961.918,32);

- j) Obrigações por Empréstimos – Representado por Prestações de Retorno ao FGTS/CAIXA vincendas em 2018 (R\$ 219.237,82), 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 Sdhmidt (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\$ 538.612,32) 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\$ 354.057.334,85), com impacto direto no resultado do exercício:

(em milhares de R\$)

Posição: 31/12/2017

Contrato	Principal	Encargos da Dívida			Total
		At. Monet.	Juros Rem.	Mora	
0004009-90 - Humaitá	120.951	9.632	54.583	93.194	278.360
0010954-27 - Tancredo Neves I	30.017	1.679	9.545	14.606	55.847
0018800-55 - Afonso Schmidt	1.228	68	63	126	1.485
0019016-32 - Valongo	924	50	156	231	1.361
0019656-01 - Tancredo Neves II	25.015	710	3.516	4.881	34.122
0024354-57 - Jardim Rádio Clube	539	22	64	278	903
0242643-74 - Contratos Renegociados	113.535	8.111	26.571	126.133	274.350
0010954-27 - Crédito Tancredo Neves I	-15	-1	-	-	-16
0002083-67 - Crédito de Parcelamentos	-2.087	-161	-	-	-2.248
Total	290.107	18.270	94.498	239.449	644.164
Total Resumido	290.107	354.057			644.164
RESUMO					
Saldo em 31/12/2015	270.357	234.918			505.275
Saldo em 31/12/2016	290.027	296.511			586.538
Saldo em 31/12/2017	290.107	354.057			644.164
Varição no Exercício de 2017	80	57.546			57.626

- k) Prêmios de Seguros a Pagar – Representado por prêmios mensais de seguro do SFH a repassar às Seguradoras (R\$ 2.136,39), bem como o saldo originário do parcelamento do SH ocorrido em 05/2013 em 120 parcelas. Deste valor já foram pagas 45 parcelas, e do saldo remanescente, R\$ 925.659,28 foi segregado para o longo prazo, ficando nesta conta o saldo de R\$ 294.511,54, referente as parcelas vincendas até 31/12/2018.
- l) FCVS a Recolher - Representado pelas Contribuições Trimestrais (R\$ 6.493.120,47), e Mensais (R\$ 5.289.597,21), 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\$ 1.382.563,68.
- 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 na sua totalidade para o Passivo Circulante o montante de R\$ 219.237,82 referentes prestações de retorno vincendas em 2018 (término do prazo em 03/2018 do contrato 0024354-57 do C.R. Jardim Rádio Clube) - 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\$ 20.840.031,46).
- p) Outros Valores Exigíveis a Longo Prazo - Representado em montante maior por Provisão para Contingências decorrentes de processos judiciais (R\$ 3.650.414,50). Em observância ao CPC 25 esta provisão é constituída pela totalidade dos valores informados pela Assessoria Jurídica.
- q) Outras Receitas Operacionais - Representado em seu maior montante pelo reembolso de despesas (R\$ 12.324.114,06) 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 31/12/2017 valor acumulado de R\$ 130.681.553,96, 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 Pombeta 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 2017. (R\$ 57.546.390,57).
- c) Responsabilidades e Contingências: A Companhia tem processos e reclamações trabalhistas em andamento que 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\$ 3.650.414,50.

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
Maurilio Mariano

PERFIL DA RESPONSABILIDADE ACIONÁRIA RELACIONADA AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Acionistas	Participação - %	Distribuição do Patrimônio Líquido
Prefeitura Municipal de Santos	63,108	(320.182.412,52)
Prefeitura Municipal de São Vicente	15,767	(79.994.867,50)
Prefeitura Municipal de Guarujá	10,520	(53.373.882,55)
Prefeitura Municipal de Cubatão	10,520	(53.373.882,55)
Outros Acionistas	0,085	(431.252,85)
Total	100,00	(507.356.297,97)

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 2017 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 2017, 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”. Consequentemente, não foi possível satisfazeremo-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 nos ativos monetários e não monetários (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. Consequentemente 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 2017 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.

Outros Assuntos

Contas a receber

A conta de prestações a receber com mutuários da companhia em 2017 soma o valor de R\$ 48,982 milhões e R\$ 52,227 milhões (2016), desse valor o montante vencido e não recebido em 2017 soma R\$ 36,370 milhões e R\$ 48,880 milhões (2016). O valor em 2017 de R\$ 21,306 milhões e R\$ 27,481 milhões (2016) 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 2016 foram por nos examinadas e emitimos relatório em 12/04/2016 com opinião com ressalvas sobre controles internos, e não realização do teste de recuperabilidade sobre os ativos da entidade.

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.
- Concluimos 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.

Comunicamo-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.

São Paulo/SP, 06 de abril de 2018

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 2017.

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, 13 de abril de 2018.

MAURO LUIZ PRETO

RICARDO FERREIRA DE SOUZA LYRA

SERGIO LUIS FREITAS DE SOUZA

RESUMO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO EXERCÍCIO DE 2017 ABRANGENDO AS AÇÕES RELATIVAS AO AGENTE DO SFH

ASSESSORIA JURÍDICA

1. Atendimento a mutuários para elucidação de dúvidas diversas;
2. Atendimento a terceiros envolvidos em processos movidos ou respondidos pela COHAB-ST;
3. Elaboração de pareceres diversos;
4. Análise de contratos diversos;
5. Apoio a Assessoria de Licitações, analisando e enquadrando os casos analisados à legislação vigente;
6. Ajuizamento e acompanhamento em todas as instâncias de ações judiciais diversas, buscando reaver patrimônio e defender os interesses da empresa;
7. Patrocínio em todas as instâncias de diversas ações judiciais ajuizada por terceiros contra a COHAB-ST, em todas as áreas do direito.
8. Elaboração de contratos diversos (financiamento e refinanciamento) imobiliários, comodatos e permissões de uso, locações, convênios, etc;
9. Relacionamento com entidades externas (Prefeituras, Secretarias, CDHU, CEF,), etc;
10. Relacionamento com nossa consultoria jurídica externa;
11. Participação em atendimentos, reuniões e eventos externos, em parceria com a DIHAB/GSES;
12. Estudos e comunicações constantes de modificações sofridas na legislação vigente, ao corpo diretivo da empresa

ASSESSORIA DE INFORMÁTICA

1. Reestruturação na configuração dos e-mails corporativos mediante adoção da personalização conferindo maior clareza quanto a remetentes e destinatários quando da troca de informações.
2. Estudo, implementação e acompanhamento dos serviços de impressão mediante Instalação do Outsourcing com a conseqüente redução de custos com manutenção e consumo de material. de Impressão.
3. Acompanhamento e assessoria para contratação e implantação de link adicional de acesso a internet com IP dedicado, conferindo disponibilidade e manutenção do sinal de internet ininterruptamente.
4. Estudo, assessoria e acompanhamento para a contratação e instalação do serviço firewall de rede conferindo maior segurança na rede de dados bem como quanto ao gerenciamento dos acessos à internet.
5. Atualização gradual do parque de sistemas operacionais identificando os equipamentos aptos à substituição conferindo assim maior agilidade e segurança no uso das aplicações existentes e manuseio dos dados corporativos.
6. Implantação do software disponibilizado pela Prefeitura de Santos denominado SISPROT destinado ao controle do fluxo dos protocolos e processos administrativos com acompanhamento e treinamento do uso da solução aos usuários.
7. Utilização do antivírus com mais eficiência mediante a atualização da ferramenta de filtro de internet disponível na aplicação permitindo maior segurança no acesso à internet.
8. Instituída a rotina semanal de backups dos dados dos sistemas de arquivos e programas: sistema emissor de cheques denominado "sofcheque", sistema de controle contratos obrigacionais, sistema de gerenciamento de processos judiciais denominado "projuris", sistema de controle do uso de veículos e sistema denominado "radar contábil".
9. Estudo quanto aos equipamentos obsoletos para atualização e ou aquisição de novos visando a adequação às necessidades de uso.

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\$ 14,0 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\$ 0,9 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, 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, com formulação de proposta de revisão da destinação dos recursos do convênio mediante remanejamento entre as rubricas acima citadas visando finalizar a primeira.

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\$ 3,0 milhões, destinados ao pagamento de 5.059 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. 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.
7. Implantação e manutenção de conteúdo, mediante contratação de empresa, da página WEB da Companhia objetivando o fornecimento de informação de serviços em atendimento à Lei de Transparência.
8. Produção de subsídios técnicos e financeiros na defesa da Companhia em ações contrárias, em especial nas ações de cobrança impetradas pela Caixa Econômica Federal.
9. Com o propósito de reduzir a inadimplência de sua carteira de mutuários a Companhia instituiu, em abril de 2017, o Programa de Descontos e Parcelamentos Incentivados - PDPI, com prazo de vigência até março de 2018.
10. Instituído o programa, foram notificados 972 mutuários da carteira do SFH e 725 mutuários da carteira do FINCOHAP, tendo como critério de seleção contratos com mais de três prestações em atraso em março de 2017.
11. As notificações abrangeram inclusive contratos em fase de execução judicial.
12. Da carteira do SFH compareceram 254 (26,1%) mutuários cuja renegociação de débitos importou no valor de R\$ 13.639.000,00 correspondendo a 28,0% do valor do ativo posicionado em março de 2017.
13. Da carteira do FINCOHAP compareceram 176 (24,3%) mutuários cuja renegociação de débitos importou no valor de R\$ 607.055,00 correspondendo a 24,3% do valor do ativo posicionado em março de 2017.

ASSESSORIA DE LICITAÇÕES

1. 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. Destas tarefas resultaram especialmente instrumentos compostos de vinte e nove operações contratuais entre novos contratos e aditivos, além dos trabalhos instrumentais, ordinários e extraordinários inerentes ao setor.