



BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2021					
ATIVO	31/12/2021	31/12/2020	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2021	31/12/2020
ATIVO CIRCULANTE	17.423.480,31	17.992.503,51	PASSIVO CIRCULANTE	892.768.362,59	830.250.397,93
Caixa	5.912,37	2.488,07	Fornecedores e Prestadores de Serviços	320.326,40	295.915,28
Depósitos Bancários a Vista	20.676,33	58.316,36	Impostos e Contribuições a Recolher ^(Nota 3i)	2.270.270,08	1.794.131,75
Títulos, Valores Mob. e Depósitos	58.765,65	3.899,09	Obrigações Relativas a Empregados	21.241,76	21.241,75
Adiantamentos a Funcionários	84.833,18	88.815,13	Obrigações por Empréstimos ^(Nota 3m)	882.920.432,44	819.771.434,57
Prestações a Receber ^(Nota 3c)	43.195.388,32	39.862.276,68	Prêmios de Seguros a Pagar ^(Nota 3n)	260.947,80	241.932,32
(Provisão p/Créditos Liquidação Duvidosa) ^(N3c)	(26.261.679,85)	(22.288.457,95)	FCVS a Recolher ^(Nota 3o)	5.177.556,19	5.177.556,19
Despesas Antecipadas	3.396,84	1.862,35	Outros Valores de Circulante ^(Nota 3p)	1.797.587,92	2.948.186,07
Outros Valores de Circulante ^(Nota 3d)	316.187,47	263.303,78			
ATIVO NÃO CIRCULANTE	162.387.322,72	157.062.297,18	PASSIVO NÃO CIRCULANTE	26.876.328,29	25.788.238,57
VALORES A RECEBER E OUTROS CRÉDITOS			Contribuições a Recolher – INSS – TADF ^(Nota 3q)	26.109.859,37	24.888.584,34
Devedores por Vendas Compromissadas ^(Nota 3e)	9.028.136,44	9.950.238,62	Prêmios de Seguros a Pagar ^(Nota 3n)	65.413,91	299.615,70
Bens Imóveis Disp. p/Comercialização	456.386,02	456.386,02	Outros Valores ^(Nota 3r)	701.055,01	600.038,53
Terrenos	1.064.472,28	1.064.472,28			
FCVS a Receber ^(Nota 3f)	151.328.742,92	145.116.520,86			
Outros Valores	343.329,81	294.427,51			
Total	162.221.067,47	156.882.045,29	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(739.833.887,85)	(680.983.835,81)
Investimentos ^(Nota 3g)	33.519,83	33.519,83	Capital Social ^(Nota 4)	1.806.000,00	1.806.000,00
Imobilizado ^(Nota 3h)	1.744.824,86	1.719.116,72	Reserva de Capital	726,08	726,08
(Depreciação)	(1.617.034,73)	(1.581.243,50)	Prejuízos Acumulados	(741.640.613,93)	(682.790.561,89)
Intangível ^(Nota 3i)	255.449,21	252.574,01			
(Amortização)	(250.503,92)	(243.715,17)			
TOTAL DO ATIVO	179.810.803,03	175.054.800,69	TOTAL DO PASSIVO	179.810.803,03	175.054.800,69

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Em Reais

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
	31/12/2021	31/12/2020
RECEITAS OPERACIONAIS	29.853.092,04	26.661.524,39
Receitas Financeiras	6.432.310,26	7.040.770,28
Receitas de Comercialização	2.677,09	4.098,59
Variações Monetárias Ativas	3.250.010,49	1.415.764,12
Outras Receitas Operacionais ^(Nota 3s)	20.168.094,20	18.200.891,40
DESPESAS OPERACIONAIS	64.855.666,67	62.238.992,30
Despesas Financeiras	69.611,49	17.786,60
Despesas Tributárias	72.198,49	265.615,88
Variações Monetárias Passivas	64.713.856,69	61.955.589,82
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	(35.002.574,63)	(35.577.467,91)
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	19.773.239,03	17.761.191,27
Despesas de Pessoal	14.768.086,86	13.246.112,09
Encargos Sociais	3.524.246,52	3.249.161,69
Serviços de Terceiros	1.335.409,12	1.140.932,89
Despesas com Materiais	72.197,39	42.299,81
Encargos Diversos	73.299,14	82.684,79
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	(54.775.813,66)	(53.338.659,18)
Outras Receitas e Despesas	(4.074.238,38)	0,00
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(58.850.052,04)	(53.338.659,18)
Lucro/Prejuízo por ação	(7,54)	(6,84)

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 2020	1.806.000,00	726,08	(629.451.902,71)	(627.645.176,63)
Prejuízo do Exercício	-	-	(53.338.659,18)	(53.338.659,18)
Em 31 de dezembro de 2020	1.806.000,00	726,08	(682.790.561,89)	(680.983.835,81)
Prejuízo do Exercício	-	-	(58.850.052,04)	(58.850.052,04)
Em 31 de dezembro de 2021	1.806.000,00	726,08	(741.640.613,93)	(739.833.887,85)

As Notas Explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021
Em R\$**

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

A COHAB-ST – Companhia de Habitação da Baixada Santista é uma 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. 6) Administrar Fundos e Programas por cometimento legal cujos recursos municipais, estaduais ou federais destinem-se à habitação popular.

NOTA 2 - BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Diretoria em 06 de abril de 2022, e foram elaboradas em observância às resoluções emanadas do Conselho Federal de Contabilidade e estão sendo apresentadas de acordo com a legislação societária e práticas contábeis, em observância aos Pronunciamentos Contábeis emitidos, e incluem estimativas e premissas quanto à mensuração de provisões para créditos de liquidação duvidosa, estimativas para contingências passivas e estimativas para a determinação da vida útil de ativos, portanto, os resultados efetivos podem ser diferentes destas estimativas.

NOTA 3 - SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

- a) Caixa e equivalentes de caixa - Abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, e são utilizados na gestão das obrigações de curto prazo.
- b) Ativo Circulante e Ativo Não Circulante - Demonstrados pelos valores de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, as variações monetárias incorridas.
- c) Na rubrica contábil de Prestações a Receber encontra-se demonstrado o saldo a receber de mutuários de competência de exercícios anteriores, de R\$ 42.087.508,12, e o montante a receber dos mutuários de R\$ 1.107.880,20, correspondente às prestações vincendas de amortização e juros a receber no exercício de 2022. A Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa, foi constituída com base na Lei 9.430/96, art. 9º ao 14º, e está ajustada pela totalidade da mora registrada para a rubrica.
- d) Outros Valores de Circulante - Representado em maior montante (R\$ 233.931,22) por bloqueios judiciais com origem em ações trabalhistas ainda em discussão; e também por valores a receber da Seguradora (R\$ 82.256,25).
- e) 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\$ 1.107.880,20, referente prestações de amortização e juros vincendas no exercício de 2022.
- 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 31/12/2021, 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 o 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 5.242 contratos validados nos seus valores habilitados e 1.692 contratos em processo de análise, totalizando 6.934 contratos habilitados.
- g) Investimentos - São reconhecidos pelo método do custo de aquisição
- h) Imobilizado - Demonstrado pelo custo de aquisição ou construção. A depreciação é reconhecida no resultado, baseada no método linear que considera a vida útil estimada de cada parte de um item do imobilizado, já que esse método é o que mais reflete o padrão de consumo de benefícios econômicos futuros incorporados no ativo.
- i) Intangível: Registrado pelo custo de aquisição e amortizados com base em taxas contratuais.
- j) Passivo Circulante e Passivo Não Circulante - Demonstrados pelos valores de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, as variações monetárias incorridas;
- k) Provisões - A Administração, com base nas informações de seus Assessores Jurídicos, na análise das demandas judiciais pendentes e com base em experiências anteriores, referentes jurisprudências nos respectivos tribunais, frente às qualidades reivindicadas, mantém provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas estimadas com as ações em curso, em observância ao disposto na NBC TG 25 (R2), como segue:
 - Processos de natureza tributária:

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia figurava como parte em 155 (cento e cinquenta e cinco) processos judiciais e administrativos que versam sobre a matéria fiscal, avaliados pelos Assessores Jurídicos, referentes a Autos de infração de IPTUs. Com risco de perda possível, foi classificado o montante de R\$ 298.913,74. As ações classificadas como de perda provável totalizam R\$ 86.416,45;

• Processos de natureza trabalhista

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia figurava como parte em 15 (quinze) processos trabalhistas. Para os processos classificados como de perda provável, foi contabilizada a provisão contábil de R\$ 202.730,00, levando-se em consideração a base de informações dos Assessores Jurídicos, representando a melhor estimativa para as perdas de risco provável. As ações classificadas como de perda possível totalizam R\$ 605.880,71;

• Processos de natureza cíveis

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia figurava como partes em 123 (cento e vinte e três) processos judiciais que versam sobre matéria cível. Para os processos classificados como de perda provável pelos Assessores Jurídicos, foi ajustada provisão contábil para R\$ 411.908,56 (R\$ 336.539,15 em 31/12/2020 – vide nota 3r). Os processos classificados como de perda possível, totalizam R\$ 2.126.036,10.

- l) Impostos e Contribuições a Recolher – a) Representado, em montante maior, por quatro parcelamentos de INSS: 1) Parcelamento simplificado em 60 parcelas do INSS não recolhido das competências 04/2017 a 08/2017, restando 9 parcelas (R\$ 180.098,91); 2) Parcelamento simplificado em 60 parcelas do INSS não recolhido da competência 03/2019 a 04/2019, restando 29 parcelas (R\$ 274.763,98); 3) Parcelamento simplificado em 60 parcelas do INSS não recolhido da competência 10/2020 a 11/2020, restando 48 parcelas (R\$ 361.001,28); Parcelamento simplificado em 60 parcelas do INSS não recolhido da competência 04/2021 a 06/2021, restando 54 parcelas (R\$ 619.589,52) e b) pelo INSS das competências de 07/2021 e 12/2021, totalizando R\$ 441.576,34.
- m) Obrigações por Empréstimos – Representado 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 024354-57 do C.R. Jardim Rádio Clube (R\$ 759.003,10) cujo prazo chegou a termo em 03/2018; pelo contrato de renegociação 0242643-74 (R\$ 113.535.597,56), que entrou em fase de retorno pelo seu valor integral em 01/2011, 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\$ 592.593.352,12), com impacto direto no resultado do exercício:

(em milhares de R\$)

Posição: 31/12/2021

Contrato	Principal (R\$ mil)	Encargos da Dívida - R\$ mil			Total – R\$ mil
		At. Monet.	Juros Rem.	Mora	
0004009-90 – Humaitá	120.951	9.692	80.588	156.890	368.121
0010954-27 - Tancredo Neves I	30.017	1.694	16.885	30.423	79.019
0018800-55 - Afonso Schmidt	1.228	69	121	253	1.671
0019016-32 – Valongo	924	51	303	505	1.783
0019656-01 - Tancredo Neves II	25.015	722	9.471	15.413	50.621
0024354-57 - Jardim Rádio Clube	759	22	165	765	1.710
0242643-74 - Contratos Renegociados	113.535	8.167	41.795	218.761	382.260
0010954-27 - Crédito Tancredo Neves I	(15)	(1)	-	-	(16)
0002083-67 - Crédito de Parcelamentos	(2.087)	(162)	-	-	(2.249)
Total	290.327	20.255	149.328	423.010	882.920
Total Resumido	290.327	592.593			882.920
RESUMO					
Saldo em 31/12/2016	290.027	296.511			586.538
Saldo em 31/12/2017	290.107	354.057			644.164
Saldo em 31/12/2018	290.327	410.298			700.625
Saldo em 31/12/2019	290.327	468.706			759.033
Saldo em 31/12/2020	290.327	529.444			819.771
Saldo em 31/12/2021	290.327	592.593			882.920
Variação no Exercício de 2021	-	63.149			63.149

- n) Prêmios de Seguros a Pagar – Representado por prêmios mensais de seguro do SFH a repassar às Seguradoras (R\$ 2.253,84), bem como o saldo originário do parcelamento do SH ocorrido em 05/2013, em 120 parcelas. Do valor original do parcelamento, já foram pagas 103 parcelas, sendo que do saldo remanescente, R\$ 65.413,91, está contabilizado no Passivo Não Circulante, restando no Passivo Circulante, o montante de R\$ 258.693,96, referente às parcelas vincendas até 31/12/2022.
- o) FCVS a Recolher - Representado pelas Contribuições Trimestrais (R\$ 3.477.804,99), e mensais (R\$ 1.699.751,20), reguladas pelo DL 2.164/84, DL 2.406/88, MP 1.635/97-18 e Lei 10.150/2000, corrigidas monetariamente e acrescidas de juros e multas por atraso no recolhimento, sem acréscimos de encargos, devido aos efeitos das cominações legais introduzidos pelo art. 4º da Lei 13.932, de 11 de dezembro de 2019.
- p) Outros Valores de Circulante - Representado em maior montante, pela provisão de férias e encargos incidentes (INSS e FGTS) no montante de R\$ 1.790.238,72.
- q) Contribuições a Recolher – INSS TADF- Termo de Amortização de Dívida Fiscal (MP 1891-7/99) – 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\$ 26.109.859,37).
- r) Outros Valores de Não Circulante - Representado pela Provisão para Contingências decorrentes de processos cíveis, tributários e trabalhistas (R\$ 701.055,01). Em observância a NBC TG 25 (R2), esta provisão foi constituída pela totalidade dos valores de perda provável, informados pela Assessoria Jurídica.
- s) Outras Receitas Operacionais - Representado em seu maior montante, pelo reembolso de despesas (R\$ 20.168.094,20) 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 – RESULTADO DO EXERCÍCIO

As variações relevantes em relação ao exercício de 2021, identificadas na Demonstração do Resultado do Exercício, deve-se a:

- Receitas Financeiras e Variações Monetárias Ativas – Aumento das variações monetárias ativas de R\$ 1,8 milhão, decorreu do aumento da aplicação de juros e mora sobre a inadimplência de prestações dos mutuários;
- Outras Receitas Operacionais – Aumento de R\$ 1,9 milhão decorrente de reembolso com gerenciamento técnico do Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular – FINCOHAP.
- Variações Monetárias Passivas – Aumento de R\$ 2,7 milhões decorrentes de juros e multas sobre dívida de empréstimos;
- Despesas Administrativas – Aumento de R\$ 2,0 milhões das despesas relativas à custeio administrativo.
- Outras Receitas e Despesas – Aumento de R\$ 4,0 milhões, decorrente do complemento da provisão para créditos de liquidação duvidosa (R\$ 3,9 mi) e aumento de contingências judiciais em 0,1 mi.

NOTA 6 – PARTES RELACIONADAS

Em atendimento ao disposto na NBC TG 05 (R3), informamos que a Companhia não possui transações com partes relacionadas.

NOTA 7 – REMUNERAÇÃO A DIRETORES E CONSELHEIROS

Em observância à NBC TG 05 (R3) item 16, a remuneração paga aos dirigentes e conselheiros no exercício, totalizou R\$ 988.794,03.

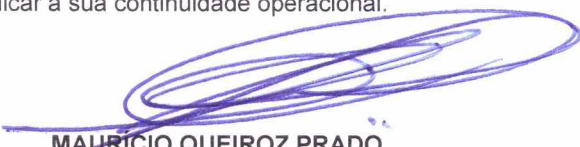
NOTA 8 – OUTRAS INFORMAÇÕES

Com a edição da Lei 13.932, de 11/12/2019 e Resolução do CCFCVS nº 447 de 11/11/2019, a Companhia está apta à novação dos seus créditos perante o FCVS, representado em 31/12/2021 pelo valor de R\$ 151.328.742,92, montante esse a ser ajustado pela auditoria do FCVS, tendo como base a legislação aplicável ao SFH, o que poderá determinar apuração de valor inferior ao informado, em razão do enquadramento legal das condições iniciais de contratação e respectivas alterações, conforme letra “f” da Nota 3.

NOTA 9 – EVENTOS SUBSEQUENTES – PANDEMIA DO COVID-19

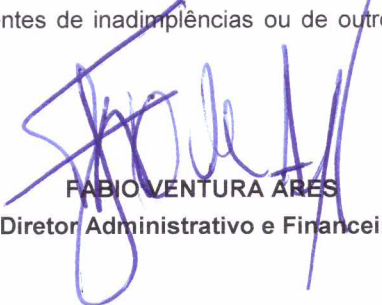
Em cumprimento ao disposto na NBC TG 24 (R2) e considerando os efeitos da eclosão da pandemia do COVID-19 na sociedade brasileira, a Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB-ST, está alinhada com as boas práticas de mercado, observando as recomendações da Organização Mundial de Saúde bem como tem adotado medidas para minimizar eventuais impactos aos seus clientes e colaboradores. Também vem reavaliando suas estratégias de atuação, do mesmo modo com que as previsões para a economia são redefinidas, neste momento que atravessa o País e, consequentemente, está atenta aos riscos de mercado relacionados às suas atividades. Não há indícios, até o momento, de que os impactos trazidos pela pandemia requeiram ajustes contábeis nos saldos

apresentados nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2021, provenientes de inadimplências ou de outros fatores, que poderiam prejudicar a sua continuidade operacional.



MAURÍCIO QUEIROZ PRADO

Diretor Presidente



FABIO VENTURA ARES

Diretor Administrativo e Financeiro



ALZIRA RANIERI

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

Composição da Diretoria

Maurício Queiroz Prado – Diretor Presidente
Fábio Ventura Ares – Diretor Administrativo e Financeiro
Viviane Amaral Ferreira – Diretora Técnica
Sandoval do Nascimento Soares – Diretor de Habitação

Conselho Fiscal

Iris Cláudia Gomes Canuto
Ricardo Ferreira de Souza Lyra
Sérgio Luis Freitas de Souza

Conselho de Administração

Agostinho Silvério de Souza Junior
Flávio Luiz França Gomes
Maria Rosilene Ribeiro
Maurício Queiroz Prado
Maurílio Mariano
Rafael Monteiro Lopes
Walter dos Santos Júnior

PERFIL DA RESPONSABILIDADE ACIONÁRIA RELACIONADA AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Acionistas	Participação - %	Distribuição do Patrimônio Líquido
Prefeitura Municipal de Santos	63,108	(466.894.369,95)
Prefeitura Municipal de São Vicente	15,767	(116.649.609,10)
Prefeitura Municipal de Guarujá	10,520	(77.830.525,00)
Prefeitura Municipal de Cubatão	10,520	(77.830.525,00)
Outros Acionistas	0,085	(628.858,80)
Total	100,00	(739.833.887,85)