

Empresa Gestora de Ativos - EMGEA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

em 31 de dezembro de 2004 e 2003

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Empresa Gestora de Ativos - EMGEA, empresa pública federal, de natureza não financeira, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto nº 3.848, de 26 de junho de 2001, com base na autorização contida na Medida Provisória nº 2.155, de 26 de junho de 2001 - atual Medida Provisória nº 2.196-3, de 24 de agosto de 2001, foi instituída em decorrência do Programa de Fortalecimento das Instituições Federais, com o propósito de adquirir bens e direitos da União e das demais entidades da Administração Pública Federal, podendo, em contrapartida, assumir obrigações destas.

O seu capital social (Notas 15a e b), integralmente subscrito pela União, foi totalmente integralizado mediante:

- a.** A transferência, durante os exercícios de 2001, 2002 e 2003, de parte dos direitos de crédito decorrentes de contratos de confissão de dívidas, renegociação de dívidas e cessão de créditos em dação em pagamento, celebrados com as Centrais Elétricas Brasileiras S.A. - ELETROBRÁS e ITAIPU BINACIONAL, no valor de R\$ 5.874.347;
- b.** Integralização em única parcela, em 18 de janeiro de 2002, no montante de R\$ 4.247.741, de créditos imobiliários decorrentes de operações com recursos do FGTS, correspondentes a 241.668 contratos habitacionais de responsabilidade de mutuários pessoas físicas, adquiridos da Caixa Econômica Federal - CAIXA, dentro do programa de reestruturação implementado em 29 de junho de 2001, conforme Contrato de Cessão de Crédito nº 057/PGFN/CAF, de 18 de janeiro de 2002; e
- c.** Incorporação do valor de R\$ 1.500.000 oriundo de adiantamentos recebidos para aumento de capital, conforme Decreto de 19 de maio de 2004. E ainda, conforme termo de transferência de bens, sob a forma de cessão de créditos, firmado com a União, em 27 de maio de 2004, foram transferidos parte dos direitos de crédito a órgãos da Administração Federal no valor de R\$ 8.406.016, para integralização, em bens, de aumento do capital social.

Dessa forma, o capital social da Empresa, em 31 de dezembro de 2004, totalmente integralizado, atingiu o montante de R\$ 20.028.104 (R\$ 10.122.088 em 2003).

Empresa Gestora de Ativos - EMGEA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais)

2 Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis são de responsabilidade da Administração e estão sendo apresentadas de acordo com as disposições da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (Lei das Sociedades por Ações).

3 Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis estão assim resumidas:

a. Apuração do resultado

As receitas e despesas são apropriadas pelo regime de competência.

b. Ativos e passivos circulantes e de longo prazo

A classificação em circulante e de longo prazo obedece aos arts. 179 e 180 da Lei nº 6.404/76.

Os ativos circulante e realizável a longo prazo estão demonstrados pelos valores originais, acrescidos ou deduzidos, quando for o caso, dos juros contratuais e das variações monetárias apropriadas pro rata dia, com base nos percentuais e índices a que se vinculem contratualmente, das rendas a apropriar, da provisão para créditos de liquidação duvidosa, da provisão para perdas na novação de créditos com o FCVS etc.

Os passivos circulante e exigível a longo prazo estão demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, incluindo os encargos e as variações monetárias incorridos.

As demonstrações contábeis foram elaboradas considerando estimativas e premissas cujo objetivo é o de mensurar as provisões para perdas de certos ativos, as provisões para contingências e outras provisões. Não obstante essas estimativas e premissas serem consideradas adequadas, na atual circunstância, e serem submetidas a revisões periódicas, os valores das referidas provisões, quando comparados com os valores reais, que serão conhecidos futuramente, podem ser diferentes.

Empresa Gestora de Ativos - EMGEA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais)

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras são representadas pelos recursos financeiros disponíveis aplicados nos fundos de investimentos “BB - Extra-Mercado Comum” e “BB - Extra-Mercado Exclusivo III”, do Banco do Brasil, com referências de rentabilidade fundadas em percentuais da taxa média Selic - TMS.

5 Repasses a receber

Referem-se aos valores efetivamente arrecadados pela CAIXA relativamente às prestações de financiamentos imobiliários, seguros, FGTS e outros, ainda pendentes de repasse. Esse numerário, quando repassado com atraso, é atualizado monetariamente com base na taxa Selic.

6 Operações de crédito imobiliário

O saldo das operações de crédito imobiliário é composto por contratos de responsabilidade de mutuários pessoas físicas, com e sem cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), e de pessoas jurídicas, representadas por Construtoras, Cooperativas Habitacionais, Liquidandas e Repassadoras, Estados e Municípios, cujo vencimento final ocorrerá até o final do ano de 2031.

a. Composição da carteira de crédito imobiliário:

Descrição	Circulante	Longo prazo	Total 2004	2003
Saldo devedor	4.406.861	17.650.195	22.057.056	24.488.670
Valores a receber	12.048.929	-	12.048.929	11.289.753
Rendas a apropriar	(6.135.266)	-	(6.135.266)	(6.257.041)
Diferencial de juros (Lei 10.150/00) (Nota 6e)	(119.916)	(553.125)	(673.041)	(659.376)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (Nota 6f)	(6.933.301)	(4.507.498)	(11.440.799)	(11.466.620)
Fundo de equalização (Nota 6g)	(505.111)	-	(505.111)	(499.490)
Outros valores	<u>80.562</u>	<u>14.685</u>	<u>95.247</u>	<u>104.855</u>
Total	<u>2.842.758</u>	<u>12.604.257</u>	<u>15.447.015</u>	<u>17.000.751</u>

Empresa Gestora de Ativos - EMGEA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais)

b. Distribuição por tipo de financiamento é a seguinte:

Tipo	Com cobertura do FCVS	Sem cobertura do FCVS	Total em 2004	Total em 2003
Pessoa física	5.486.446	16.864.057	22.350.503	24.458.251
Pessoa jurídica		5.042.420	5.042.420	4.508.610
Fundo de equalização	(505.111)		(505.111)	(499.490)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(1.523.314)</u>	<u>(9.917.483)</u>	<u>(11.440.797)</u>	<u>(11.466.620)</u>
Total	<u>3.458.021</u>	<u>11.988.994</u>	<u>15.447.015</u>	<u>17.000.751</u>

c. No exercício de 2004, foi concluído o processo de internalização dos créditos adquiridos de Agentes Financeiros e de Governos Estaduais.

d. O diferencial de juros, instituído pela Lei nº 10.150/00, corresponde à diferença entre as taxas de juros estabelecidas contratualmente com os tomadores dos financiamentos imobiliários com direito à cobertura do FCVS e os juros estabelecidos para novação desses contratos com a administradora do Fundo, respeitadas as origens dos recursos, sendo 3,12% ao ano para as operações com recursos originários do FGTS e 6,17% para as operações originadas com recursos de outras fontes. Esse diferencial de juros, por não ser passível de recebimento do Fundo, quando do decurso de prazo ou de liquidação antecipada, está registrado como redutor do saldo das operações de crédito imobiliário com cobertura do FCVS.

e. A atualização das operações de crédito vencidas até o 60º dia é contabilizada em receitas de operações de crédito, e a partir do 61º dia, em rendas a apropriar.

f. No exercício de 2004, o critério para a constituição da Provisão Para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD) foi aprimorado, visando a ampliar a sua abrangência para todo o universo de créditos imobiliários constantes do ativo operacional da EMGEA. Dessa forma, a constituição da provisão adota as seguintes premissas:

i. Créditos com cobertura do FCVS:

- 10% do valor da dívida vencida dos créditos com atraso entre 0 e 60 dias acrescido da provisão para perdas no FCVS, referente à dívida vincenda (15,62%);

Empresa Gestora de Ativos - EMGEA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais)

- 20% sobre o valor da dívida vencida dos créditos com atraso entre 61 e 180 dias acrescido da provisão para perdas no FCVS sobre a dívida vincenda (35,07%);
 - 50% sobre o valor da dívida vencida dos créditos com atraso entre 181 e 360 dias acrescido da provisão para perdas no FCVS, referente à dívida vincenda (35,07%); e
 - 100% sobre o valor da dívida vencida dos créditos vencidos há mais de 360 dias acrescido da provisão para perdas no FCVS sobre a dívida vincenda menos rendas a apropriar vincendas (35,07%). A provisão para perda com FCVS é efetuada para fazer face a eventuais negativas de cobertura por parte do Fundo (vide informações sobre o processo de novação na Nota 8a). O percentual utilizado baseia-se em estudo técnico que avalia as perspectivas de perda da carteira em processo de habilitação, homologação e novação com o FCVS.
- ii. Créditos sem cobertura do FCVS**
- 10% sobre a dívida total dos créditos com atraso de 0 até 60 dias
 - 20% sobre a dívida total dos créditos com atraso de 61 a 180 dias
 - 50% sobre a dívida total dos créditos com atraso de 181 a 360 dias
 - 100% sobre a dívida total dos créditos com atraso superior a 360 dias
- g.** O Fundo de Equalização corresponde ao valor de uma reserva para a cobertura dos descontos a serem concedidos para contratos amparados em legislação específica, cuja origem de recursos é referente a repasses do FGTS. Constituído a partir de recursos do FGTS, visando a cobrir 50% dos prejuízos gerados nas operações de crédito oriundas de empreendimentos com condições especiais definidas pelo Voto CAIXA 25/97.
- h.** A EMGEA aprovou medidas de incentivo à aceleração de liquidações de contratos de financiamentos habitacionais, com e sem cobertura do FCVS e ratificou outras medidas de igual natureza adotadas pela CAIXA, as quais culminaram em descontos concedidos aos mutuários, registrados como despesas, quando da liquidação ou renegociação de seus contratos perfazendo o montante de R\$ 1.448.069 (R\$ 558.272 em 2003).
- i.** Os valores referentes a prestações recebidas a maior ou oriundos de pagamentos antecipados, bem como as pendências de arrecadação credoras estão demonstrados no Passivo Circulante, na rubrica de Operações de Crédito Imobiliário.

Empresa Gestora de Ativos - EMGEA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais)

7 FCVS a receber e títulos federais

- a. A rubrica “Outras operações de crédito imobiliário” representa os valores residuais de contratos encerrados a serem ressarcidos pelo FCVS, no montante de R\$ 8.374.308, e provisões de R\$ 1.548.784, conforme demonstrativo a seguir, que estão em processo de novação com aquele Fundo. Atualmente, esses contratos rendem juros de até 6,17% ao ano e são atualizados de acordo com a variação da Taxa Referencial de Juros (TR). A efetiva realização desses créditos depende da aderência a um conjunto de normas e procedimentos definidos em regulamento emitido pelo FCVS. A Administração da EMGEA, com a CAIXA, implementou processo de análise e conferência das condições dos dados desses contratos para enquadramento a tais normas e procedimentos, o que fundamentou o estabelecimento de critérios para estimar as prováveis perdas decorrentes de contratos que não venham a atender às normas e aos procedimentos definidos pelo FCVS.

Situação dos contratos	Saldo	Provisão
Não habilitados	3.182.744	566.494
Habilitados e não homologados	512.288	51.229
Habilitados e homologados	<u>4.679.276</u>	<u>931.060</u>
Saldo - Dezembro de 2004	<u>8.374.308</u>	<u>1.548.784</u>
Saldo - Dezembro de 2003	<u>6.667.817</u>	<u>1.041.513</u>

- b. A rubrica “Títulos federais” representa o valor dos títulos CVS A, B, C e D, cujo prazo de vencimento ocorrerá até 2027, sendo a sua remuneração fundamentada na variação da TR mais juros anuais de até 6,17%. A Administração da EMGEA registra os títulos CVS, bem como os créditos com o FCVS, pelo seu valor de custo atualizado, considerando a intenção e a expectativa de continuidade de capacidade financeira para manter esses ativos até o vencimento. Atualmente, esses títulos, em caso de negociação, têm seu valor fixado pelo mercado com um deságio aproximado de 50%.

Empresa Gestora de Ativos - EMGEA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais)

8 Cessão de créditos - União

A rubrica de “Cessão de créditos” representa os bens e direitos recebidos da União, em 27 de maio de 2004, sob a forma de cessão de créditos, com a finalidade de integralização de aumento do capital social da EMGEA, conforme Nota Explicativa 1c.

Esses créditos foram segregados nas demonstrações contábeis no ativo circulante e no realizável a longo prazo, levando em consideração os saldos a receber dos diversos contratos cedidos pela União e as condições estipuladas para pagamentos pelos diversos devedores cujo vencimento final ocorrerá em 2010.

Mensalmente, são apropriados no resultado os valores relativos à atualização monetária e aos juros, levando-se em conta os diversos indexadores e taxas de cada contrato cujo valor foi de R\$ 536.963.

Os valores classificados no longo prazo têm a seguinte distribuição:

	2006	2007	2008	2009	2010	Total
Cessão de créditos União	1.229.956	1.491.276	1.526.464	1.451.834	1.302.471	7.002.001

9 Imóveis não de uso

São constituídos por imóveis adjudicados, arrematados ou recebidos em dação em pagamento de saldos devedores de financiamentos imobiliários, avaliados no ato da reintegração de posse, conforme contrato de prestação de serviços firmado com a CAIXA.

As diferenças apuradas entre os saldos devedores de financiamentos imobiliários e os valores de avaliação desses imóveis, quando de sua adjudicação, arrematação ou dação, são registradas em contas a receber como débitos remanescentes, sendo, simultaneamente, constituída provisão, de igual valor, para perdas na realização desses valores, no caso de pessoa jurídica, sendo apropriadas no resultado, quando de pessoa física.

Empresa Gestora de Ativos - EMGEA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais)

10 Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições, quando devidos, são calculados com base nas alíquotas e bases de cálculo determinadas pela legislação pertinente para cada encargo.

O processo de estruturação contábil da EMGEA foi concluído em abril de 2002, com a compatibilização dos sistemas eletrônicos de processamento de dados corporativos da Empresa com os da Caixa Econômica Federal. Por esse motivo, as demonstrações contábeis do exercício de 2001 foram concluídas somente em agosto de 2002. Em 2004, no período de janeiro a junho, verificou-se novamente atraso no encerramento das informações contábeis em razão de adequações nos sistemas eletrônicos de contabilidade.

Em decorrência de a EMGEA não dispor das informações reais em tempo hábil, os impostos e contribuições foram calculados e recolhidos com base em estimativas. Dessa forma, a confrontação entre os valores recolhidos, obtidos por meio dessas estimativas, e os valores devidos, apurados com base nos demonstrativos contábeis, resultou na apuração de pagamentos maiores que os devidos, especificamente o IRPJ e a CSLL.

Acrescente-se ainda, na composição do saldo, entre outros fatores, a retenção de imposto de renda decorrente de pagamento realizado pela Itaipu Binacional, no período de julho de 2001 a janeiro de 2002 e dezembro de 2004, sobre os juros decorrentes de direitos de crédito da União, utilizados por esta para integralização do capital social da EMGEA, conforme autorizado no art. 8º da MP nº 2155/2001 - atual MP nº 2196-3, de 24 de agosto de 2001. Esses créditos relativos às retenções efetuadas nos exercícios de 2001 e 2002 já foram objeto de pedido de restituição à Secretaria da Receita Federal.

Os valores dos impostos e contribuições que poderão vir a ser compensados ou restituídos à EMGEA, nos termos da legislação vigente, estão acrescidos de juros compensatórios calculados com base na taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (taxa Selic).

11 Financiamentos

O passivo da EMGEA é constituído de obrigações com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), com garantia da União, com o Fundo de Apoio à Produção de Habitações de Baixa Renda (FAHBRE) e com o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), cujo vencimento final ocorrerá no ano de 2021.

Empresa Gestora de Ativos - EMGEA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais)

Credor	2004	2003	Encargos
FAHBRE	236.917	266.272	Varição da TR + juros de 3% a. a.
FGTS	23.826.691	24.982.580	Varição da TR + juros de 6,3% a. a.
FDS	<u>36.625</u>	<u>39.035</u>	Varição da TR + Juros de 0,5% a. a.
Total	<u>24.100.233</u>	<u>25.287.887</u>	
Passivo circulante	2.432.182	2.344.578	
Exigível a longo prazo	21.668.051	22.943.309	

O principal dos financiamentos classificados no longo prazo, em 31 de dezembro de 2004, tem seu vencimento a ocorrer da seguinte forma:

Ano	2006	2007	2008	2009	2010	Após 2010	Total
Valor	1.998.369	2.128.620	2.266.422	2.415.192	2.574.076	10.285.372	21.668.051

12 Passivos contingentes

A EMGEA possui na esfera passiva ações relacionadas à contestação de indexadores aplicados em operações ativas, inclusive em razão de planos econômicos. Essas ações são avaliadas e revisadas periodicamente.

A Administração entende, com base em pareceres de seus advogados, que em geral os procedimentos adotados guardam conformidade com as previsões legais e regulamentares, e que tais processos não implicarão prejuízos relevantes que excedam o saldo da provisão para essas contingências, de R\$ 346.410 (R\$ 321.281 em 2003), suficiente para cobertura de eventuais decisões judiciais desfavoráveis à EMGEA.

Empresa Gestora de Ativos - EMGEA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais)

13 Valores a pagar à caixa

Registra o valor a pagar decorrente da prestação de serviços de administração e de escrituração contábil dos contratos de financiamentos imobiliários, conforme contrato de prestação de serviços firmado com a CAIXA em 18 de janeiro de 2002.

14 Seguros a pagar

O saldo refere-se aos prêmios do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), destinados à cobertura de sinistros dos imóveis garantidores dos financiamentos habitacionais e à liquidação dos saldos desses financiamentos, em caso de morte ou invalidez permanente do mutuário.

15 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social está totalmente subscrito e integralizado pela União (Nota 1).

b. Adiantamentos para futuro aumento do capital social

Referem-se a recursos recebidos da União com a finalidade de integralizar o capital social da Empresa e não são passíveis de devolução. Esses recursos estão acrescidos de encargos financeiros equivalentes à taxa Selic desde o dia de seu recebimento, conforme art. 2º do Decreto nº 2.673, de 16 de julho de 1998.

16 Impostos e contribuições a recolher

A despeito da apresentação de prejuízo no exercício, a Empresa apurou lucro tributável quando da apuração do resultado fiscal para fins de determinação do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. A obtenção dessa base de cálculo deve-se ao fato de que grande parte das despesas incorridas no exercício não são dedutíveis para fins fiscais, como é o caso das Provisões para Créditos de Liquidação Duvidosa e Para Perdas na Novação com o FCVS.

Empresa Gestora de Ativos - EMGEA

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais)

17 Transações com partes relacionadas

As operações são realizadas no contexto das atividades operacionais da EMGEA e de suas atribuições estabelecidas em regulamentação específica.

OPERAÇÕES/ENTIDADES	2004		2003	
	Ativo/ Passivo	Receitas/ Despesas	Ativo/ Passivo	Receitas/ Despesas
Valores a Pagar - CAIXA	(26.057)		(28.149)	
Valores a Receber - CAIXA	146.802		98.809	
Cessão de Créditos União	8.127.619	536.963		
Aplicações Financeiras Banco do Brasil	1.835.024	266.819	2.550.545	314.030

18 Remuneração de empregados e diretores

Nos termos do Decreto-lei nº 2.355/87 e da Lei nº 8.852/94, destacamos as maiores e menores remunerações pagas aos Diretores e empregados no exercício de 2004:

Remuneração de dezembro	Administradores	Funções comissionadas
Maior	15.000,00	10.500,00
Média	13.875,00	5.128,57
Menor	13.500,00	2.600,00

19 Evento subsequente

Conforme Decreto de 17 de fevereiro de 2005, a EMGEA foi autorizada a aumentar o seu capital social no montante de até R\$ 7.500.000, mediante capitalização de recursos registrados na conta “Adiantamentos para futuro aumento de capital”, no valor de até R\$ 1.000.000, e transferência de ativos da União no montante de até R\$ 6.500.000.

A integralização do capital será efetuada em contrato a ser firmado com a União.

Empresa Gestora de Ativos - EMGEA

Gilton Pacheco de Lacerda
Diretor - Presidente

Antonio Luiz Bronzeado
Diretor - Executivo

Eugen Smarandescu Filho
Diretor - Executivo

Rinaldo Darciel Borelli
Diretor - Executivo

Marilene Beatriz Brum Paiva
Superintendente - Executiva
T. C. CRC MG 076097/O-2 S DF