



Empresa Gestora de Ativos - EMGEA
CNPJ nº 04.527.335/0001-13

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 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 Financeiras 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.

No processo de segregação de ativos e passivos da Caixa Econômica Federal - CAIXA, para constituição da EMGEA, foram transferidos, em 29 de junho de 2001, créditos no valor contábil, líquido de provisões, no total de R\$ 26.613.556, representados por 874.887 contratos imobiliários, sendo 872.503 de responsabilidade de mutuários pessoas físicas e 2.384 em que os devedores são pessoas jurídicas (Estados e Municípios, Construtoras, Cooperativas, Liquidandas e Repassadoras). Em contrapartida, a EMGEA assumiu passivos de responsabilidade da CAIXA com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS (R\$ 26.188.122), o Fundo de Apoio à Produção de Habitações de Baixa Renda - FAHBRE (R\$ 382.710) e o Fundo de Desenvolvimento Social - FDS (R\$ 42.724), em montante correspondente ao valor da cessão.

Os ativos cedidos pela CAIXA incluíram créditos originários de vinte e quatro carteiras adquiridas de terceiros cujo gerenciamento vinha sendo realizado pelos cedentes. Destacamos que o processo de transferência da administração desses créditos para a EMGEA foi concluído em janeiro de 2004, tendo sido vinte e três carteiras internalizadas ao final do exercício de 2003 (Nota 6a).

O seu capital social (Nota 17), 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; e
- 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.

Em 2 de julho de 2001, a EMGEA firmou com a CAIXA contrato de prestação de serviços, pelo qual aquela Prestadora assumia a responsabilidade pelo acompanhamento, pelo controle e pela cobrança administrativa e judicial dos financiamentos cedidos, bem como pela escrituração contábil das operações de crédito imobiliário.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas de acordo com as disposições da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (Lei das Sociedades por Ações), e não foram considerados os efeitos inflacionários de acordo com o disposto na Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995.

3. Principais práticas contábeis

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.

O ativo circulante e o 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 e outros.

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

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras de curto prazo 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 referenciais de rentabilidade fundados 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 pela 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 de Variações Salariais (FCVS), e de pessoas jurídicas, representadas por Construtoras, Cooperativas, Liquidandas e Repassadoras, Estados e Municípios, cujo vencimento final ocorrerá até o final do ano de 2031.

Composição das operações em 31 de dezembro de 2003:

Tipo	Com cobertura do FCVS	Sem cobertura do FCVS	Sem cobertura do FCVS	Carteira adquirida e não internalizada	Total
Pessoa física	7.048.742	16.743.644			23.792.386
Pessoa jurídica			4.508.610		4.508.610
Carteira adquirida e não internalizada				166.375	166.375
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	(4.888.405)	(2.668.182)	(3.910.033)	-	(11.466.620)
Total	2.160.337	14.075.462	598.577	166.375	17.000.751
Ativo circulante					3.390.312
Realizável a longo prazo					13.610.439

Composição das operações em 31 de dezembro de 2002:

Tipo	Com cobertura do FCVS	Sem cobertura do FCVS	Sem cobertura do FCVS	Carteiras adquiridas e não internalizadas	Total
Pessoa física	5.961.795	17.608.047		-	23.569.842
Pessoa jurídica	-		4.484.527	-	4.484.527
Carteiras adquiridas e não internalizadas	-			2.625.972	2.625.972
Carteiras adquiridas e não internalizadas - Deságio				(1.751.194)	(1.751.194)
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	(141.626)	(1.016.518)	(1.572.625)	(219.419)	(2.950.188)
Total	5.820.169	16.591.529	2.911.902	655.359	25.978.959
Ativo circulante					3.572.811
Realizável a longo prazo					22.406.148

- a. As carteiras adquiridas e não internalizadas eram compostas por contratos de financiamentos e empréstimos habitacionais adquiridos de Agentes Financeiros e de Estados, que eram responsáveis por sua administração e pela manutenção dos dados cadastrais e contratuais em seus sistemas de processamento de dados.

A implementação, desde o exercício de 2001, do processo de internalização dessas carteiras, ou seja, a análise, a conferência e a aderência dos referidos dados a um conjunto de normas e procedimentos, permitiu a transferência para o Sistema de Administração da Carteira de Crédito Imobiliário (SIACI) e a conseqüente assunção da administração dos contratos das 24 (vinte e quatro) carteiras objeto de cessão em 29 de junho de 2001. O processo de transferência da administração desses créditos para EMGEA foi concluído em janeiro de 2004, tendo sido vinte e três carteiras internalizadas ao final do exercício de 2003.

O deságio obtido quando da aquisição dessas carteiras foi utilizado para absorção dos prejuízos verificados quando da assunção da administração desses créditos e o saldo remanescente, no montante de R\$ 736.161, foi realizado contra Outras Receitas Operacionais.

- b. O diferencial de juros, instituído pela Lei nº 10.150/2000, corresponde à diferença entre as taxas de juros estabelecidas contratualmente com os tomadores dos financiamentos e os juros estabelecidos para novação desses contratos com o FCVS, respeitadas as origens dos recursos, sendo 3,12% ao ano para operações do FGTS e 6,17% ao ano para outras origens.
- c. As rendas a apropriar são constituídas pelas receitas e pelos encargos, de qualquer natureza, oriundos de operações de crédito imobiliário vencidas, com atraso no pagamento de principal ou encargos igual ou superior a 60 (sessenta) dias.
- d. A Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa - PCLD, nos exercícios de 2001 e 2002, foi constituída por 20% do valor das parcelas vencidas com mais de 60 e até 360 dias de atraso e de 100% do valor das parcelas vencidas com mais de 360 dias de atraso.

Neste exercício, a provisão passou a ser constituída com base em 50% do valor total dos créditos com atraso entre 180 e 360 dias e de 100% do valor total dos créditos com atraso superior a 360 dias, deduzidas as garantias e acrescida da provisão para perda sobre a parcela vincenda passível de cobertura pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS.

O impacto decorrente da adoção desse novo critério atingiu o montante de R\$ 7.469.217, cujos efeitos serão neutralizados quando do aumento do Capital Social da EMGEA, conforme mencionado na Nota 18.



Empresa Gestora de Ativos - EMGEA
CNPJ nº 04.527.335/0001-13

Descrição	Provisão base	Provisão sobre Vincendo (15,62%)	Dedução das Garantias	PCLD
Contratos com FCVS - Pessoa Física	3.658.919	1.229.486	-	4.888.405
Contratos sem FCVS - Pessoa Física	4.293.563	-	(1.625.381)	2.668.182
Contratos sem FCVS - Pessoa Jurídica	3.910.033	-	-	3.910.033
Total em 31/12/2003	11.862.515	1.229.486	(1.625.381)	11.466.620
Provisão em 31/12/2002				(2.950.188)
Outras reversões e constituições				(78.822)
Resultado do Exercício critério anterior				(968.393)
Impacto novo critério				7.469.217
Ajustes de Exercícios Anteriores				6.493.367
Resultado do Exercício				975.850

- e. O Fundo de Equalização demonstra a participação do FGTS nos descontos a serem concedidos nas liquidações e renegociações de contratos vinculados a empreendimentos-problema, financiados com recursos daquele Fundo.
- f. 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, registrados quando da liquidação ou renegociação desses contratos.
- g. Os valores referentes a prestações recebidas a maior ou antecipadamente, bem como as pendências de arrecadação estão demonstrados no Passivo Circulante.

7. FCVS a receber

Esses créditos representam os valores residuais de contratos encerrados a serem ressarcidos pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), que estão em processo de novação e são atualizados pelo índice de variação da Taxa Referencial de Juros (TR) e remunerados com juros de 3,12% ou 6,17% ao ano.

O processo de novação é precedido das fases de habilitação e homologação com aquele Fundo, período em que são feitas análises de consistências de valores e documentações pertinentes, podendo ocorrer eventuais rejeições.

Foi constituída provisão, neste exercício, para o valor integral da diferença existente entre a expectativa de recebimento e o valor reconhecido, segundo as normas do FCVS para os contratos já habilitados e homologados. A provisão foi constituída mediante a aplicação da alíquota de 15,62%, apurada com base no histórico existente de perdas quando da ocorrência de novação de créditos. No exercício de 2002 a provisão foi constituída com base em 10% do total dos créditos.



Empresa Gestora de Ativos - EMGEA
CNPJ nº 04.527.335/0001-13

Descrição	2003	2002
Créditos e juros a receber	6.456.212	3.719.454
Carteiras adquiridas e não internalizadas	474.310	762.178
Carteiras adquiridas e não internal. - Deságios	(2.860)	(13.382)
Diferencial de juros Lei nº 10.150/2002	(259.845)	(90.436)
Provisão para perdas	<u>(1.041.513)</u>	<u>(437.782)</u>
Total	<u>5.626.304</u>	<u>3.940.032</u>

8. Imóveis não de uso

São constituídos por imóveis adjudicados e imóveis recebidos em dação de pagamento de saldos devedores de financiamentos imobiliários, avaliados no ato da reintegração de posse, com base em laudo de avaliação elaborado por peritos da CAIXA.

As diferenças apuradas entre os saldos devedores de financiamentos imobiliários e os valores de avaliação desses imóveis são registradas em contas a receber como débitos remanescentes, sendo simultaneamente constituída provisão de igual valor para perdas na realização desses valores.

9. Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições, quando devidos, são calculados com base nas alíquotas e bases de cálculos, determinadas pela legislação pertinente a 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. Assim, as demonstrações contábeis do exercício de 2001 foram concluídas somente em agosto de 2002, tendo-se iniciado em seguida a escrituração contábil referente ao exercício de 2002.

Em decorrência do referido processo de estruturação e de atualização da escrituração contábil, os impostos e contribuições foram calculados e recolhidos com base nas estimativas utilizadas para fins de orçamento da EMGEA, com exceção dos valores referentes ao Imposto de Renda Retido na Fonte.

Dessa forma, a confrontação entre os valores recolhidos, obtidos por meio daquelas estimativas, e os valores devidos, apurados com base nos demonstrativos contábeis, resultou na apuração de pagamentos maiores que os devidos. Especificamente para o IRPJ e para a CSSL, não se apurou lucro tributável nos exercícios de 2001 e 2002.

Os impostos e contribuições a serem compensados ou restituídos à Empresa, nos termos da legislação vigente, estão acrescidos de juros compensatórios equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC).



Empresa Gestora de Ativos - EMGEA
CNPJ nº 04.527.335/0001-13

Natureza	2003	2002
IRRF a compensar (I)	83.512	27.607
IRRF a restituir (II)	83.606	70.676
IRPJ	475.137	370.064
CSSL	171.047	133.334
PASEP	19.232	7.858
COFINS	<u>50.379</u>	<u>27.532</u>
Total	<u>882.913</u>	<u>637.071</u>

(I) Imposto de Renda retido sobre os rendimentos de aplicações financeiras.

(II) Imposto de Renda decorrente de retenção indevida, realizada por ITAIPU Binacional, no período de julho de 2001 a janeiro de 2002, 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 Medida Provisória nº 2.155/2001 - atual Medida Provisória nº 2.196-3, de 24 de agosto de 2001. Esse crédito já foi objeto de pedido de restituição à Secretaria da Receita Federal, nos termos da Nota Cosit/Cotir nº 439, de 26 de dezembro de 2001, da Coordenação Geral de Tributação da Secretaria da Receita Federal.

10. Títulos públicos federais

São constituídos por títulos CVS, atualizados pelo índice de variação da Taxa Referencial de Juros (TR) e acrescidos de juros às taxas de 3,12% e de 6,17 % ao ano. Tendo em vista decisão da Administração da EMGEA de resgatar esses títulos apenas no vencimento, por seus valores de face, não foi constituída provisão para ajuste a valores de mercado. Os títulos estão custodiados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP).

11. Financiamentos

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

Credor	2003	2002	Encargos
FAHBRE	266.272	345.195	Variação da TR + Juros de 3% a.a.
FGTS	24.982.580	25.293.196	Variação da TR + Juros de 6,3% a.a.
FDS	<u>39.035</u>	<u>40.189</u>	Variação da TR + Juros de 0,5% a.a.
Total	<u>25.287.887</u>	<u>25.678.580</u>	
Passivo circulante	2.344.578	1.775.820	
Exigível a longo prazo	22.943.309	23.902.760	



Empresa Gestora de Ativos - EMGEA
CNPJ nº 04.527.335/0001-13

O principal dos financiamentos em longo prazo, em 2003, tem seu vencimento assim programado:

Ano	2005	2006	2007	2008	2009	Após 2009	Total
Valor	2.370.764	2.367.505	2.365.802	2.353.230	2.334.230	11.151.778	22.943.309

12. Provisão para causas contingências

A EMGEA possui diversas demandas judiciais movidas por mutuários que questionam basicamente os índices de atualização monetária dos contratos e pleiteiam redução da taxa de juros e nulidade da exigência do seguro obrigatório entre outras questões.

Os diversos processos judiciais em andamento foram provisionados, considerando a opinião dos consultores jurídicos internos e externos, a natureza das ações, a complexidade, a jurisprudência e o posicionamento dos tribunais.

13. Valores a pagar à CAIXA

Registra o valor a pagar à CAIXA por conta da prestação de serviços de administração dos contratos de financiamentos imobiliários (Nota 1).

14. Seguros a pagar

Saldo referente 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 de capital

Os referidos recursos foram 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 do seu recebimento, conforme art. 2º do Decreto nº 2.673, de 16 de julho de 1998.

c. Ajuste de exercícios anteriores

Refere-se à parcela da despesa com a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa de exercícios anteriores (Nota 6d).



Empresa Gestora de Ativos - EMGEA
CNPJ nº 04.527.335/0001-13

16. Imposto de renda e contribuição social

A EMGEA, apesar de ter apresentado prejuízo contábil neste exercício, apurou lucro tributável em decorrência de as despesas com as provisões para créditos de liquidação duvidosa, para causas contingências, para perdas na novação do FCVS, para débitos remanescentes e outras, não serem dedutíveis para fins fiscais, conforme legislação vigente.

17. Remuneração de empregados e administradores

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 2003:

Remuneração de dezembro	Administradores	Valores em R\$ 1,00
		Funções comissionadas
Maior	9.600,00	8.000,00
Média	9.600,00	4.877,55
Menor	9.600,00	2.000,00

18. Informação adicional

Com base no Decreto de 19 de maio de 2004, foi autorizado o aumento do Capital Social da Empresa, no montante de até R\$ 9.961 milhões, cuja integralização será efetuada mediante a capitalização de até R\$ 1.500 milhões, registrados na conta de adiantamentos para futuro aumento de capital, e a transferência de ativos da União, no montante de R\$ 8.461 milhões.

A integralização do Capital Social acima mencionada, além de recompor o Patrimônio Líquido, irá neutralizar os efeitos da adoção do novo critério para o cálculo da "Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa", mencionado na Nota 6d.

Gilton Pacheco de Lacerda
Diretor Presidente

Antonio Luiz Bronzeado
Diretor Financeiro e Administrativo

Eugen Smarandescu Filho
Diretor de Recuperação de Créditos

Rinaldo Darciel Borelli
Diretor de Controle, Operações Especiais
e Tecnologia

Wellington Teixeira Valpassos
Superintendente de Contabilidade
Contador - CRC-DF 5.232/0-7