



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

## **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2002 (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.

O seu capital social inicial foi integralmente subscrito pela União, mediante a transferência 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, a ser totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2003 (Nota 15).

A União, adicionalmente, em 18 de janeiro de 2002, realizou integralização do capital social da EMGEA, em única parcela no montante de R\$ 4.247.741, mediante a transferência 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.

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 valores referentes aos ativos transferidos apresentavam inconsistências de dados, registradas a débito e a crédito das Operações de Crédito Imobiliário, não classificados pelo Sistema de Administração da Carteira de Crédito Imobiliário - SIACI e pelo Sistema de Controle de Empréstimos e Refinanciamentos - CER. Tão logo concluída a fase de identificação de tais valores, as respectivas apropriações serão oportunamente efetuadas nos contratos correspondentes.



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

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. Assim, a transferência daqueles créditos para a EMGEA não acarretou qualquer alteração no sistema de atendimento ao devedor, que deve continuar se dirigindo à mesma agência da CAIXA que vinha administrando seu contrato até a data da cessão.

A EMGEA ratificou medidas adotadas pela CAIXA de incentivo à aceleração de liquidações de contratos de financiamentos habitacionais, com e sem cobertura do FCVS, que se encontravam em vigor quando da transferência desses créditos, as quais culminaram em descontos que estão sendo objeto de análise para verificar se são provenientes de eventos ocorridos antes ou depois da data de cessão do crédito.

No mês de janeiro de 2002, foram concluídos os entendimentos com a CAIXA, com vistas à prestação dos serviços de contabilização das operações de crédito imobiliário, que possibilitaram o início daqueles serviços no mês de fevereiro daquele ano.

A aquisição e implantação de sistemas eletrônicos de processamento de dados corporativos imprescindíveis para a implantação da Contabilidade da EMGEA, somente foi possível em abril de 2002, não obstante a abertura do respectivo processo licitatório ter ocorrido em outubro do ano anterior. Em decorrência, a conclusão da escrituração contábil relativa ao exercício de 2001 ocorreu apenas em agosto de 2002.

Diante de tal fato, a Diretoria da EMGEA, objetivando evitar a ocorrência de atrasos também na elaboração das demonstrações contábeis de 2002, decidiu priorizar a conclusão dos balancetes mensais, cuja finalização, iniciada em agosto daquele ano, ocorreu em fevereiro de 2003. Para tanto, foi necessário adotar, no que se refere às operações de crédito imobiliário, as mesmas práticas contábeis e a estrutura de contas que eram utilizadas pela CAIXA, de forma a evitar modificações nos sistemas de processamento de dados corporativos utilizados por aquela instituição, que pudessem atrasar a elaboração dos citados demonstrativos.

Desta forma não foi possível que se iniciasse a análise das inconsistências já identificadas, e nem a aferição dos níveis de provisão existentes para créditos de liquidação duvidosa.

É oportuno observar que, mesmo que se tivesse iniciado aquela aferição em 2002, haveria dificuldade na definição de um índice para a provisão de determinados saldos, em face da inexistência de dados históricos que permitam à administração avaliar o impacto das reestruturações dos créditos no nível de inadimplência. A título ilustrativo, convém registrar que, dada a complexidade na implementação das decisões dessa natureza, naquele exercício foi autorizada a reestruturação dos saldos devedores de 240.184 contratos, porém, destes, apenas 22.653 tiveram seus saldos efetivamente reestruturados.



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

Outro aspecto relevante foi a orientação dada pela Diretoria da EMGEA à CAIXA, para acelerar a transferência da administração dos créditos originários das carteiras adquiridas por aquela Instituição, uma vez que o seu gerenciamento ainda se encontrava sendo realizado pelos cedentes (Nota 6a). Das vinte e quatro carteiras existentes quando da transferência desses créditos da CAIXA à EMGEA, dezessete já haviam sido internalizadas ao final do exercício de 2002, e onze dessas internalizações ocorreram naquele exercício. .

Merece ainda ser destacado que, embora tenha havido entendimentos com a CAIXA para a realização da contabilização da movimentação decorrente das operações de crédito imobiliário, somente foi possível acordar as condições desse serviço, inclusive a remuneração, em fevereiro de 2003, o que, de certa forma, também dificultou a adoção de providências com vistas a um maior exame das contas.

## **2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas de acordo apenas com as disposições da Lei das Sociedades por Ações, tendo em vista que a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, extinguiu o reconhecimento dos efeitos inflacionários nas demonstrações contábeis a partir de 1º de janeiro de 1996.

As demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2001 abrangem o período de 26 de junho (início das operações) a 31 de dezembro de 2001 e não foram objeto de exame com emissão de parecer por Auditores Independentes.

## **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, do deságio 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.



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

#### **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 3”, 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, representados 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 2002:

Tipo	<b>Com cobertura do FCVS</b>	<b>Sem cobertura do FCVS</b>	<b>Carteiras adquiridas e não internalizadas</b>	Total
Pessoa física	5.820.169	16.591.529	-	22.411.698
Pessoa jurídica	-	2.911.902	-	2.911.902
Carteiras adquiridas e não internalizadas	-	-	2.406.553	2.406.553
Carteiras adquiridas e não internalizados - Deságios	-	-	(1.751.194)	( 1.751.194)
<b>Total</b>	<b><u>5.820.169</u></b>	<b><u>19.503.431</u></b>	<b><u>655.359</u></b>	<b><u>25.978.959</u></b>
Ativo circulante	560.331	2.372.733	18.496	2.951.560
Realizável a longo prazo	5.259.838	17.130.698	636.863	23.027.399



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

Composição das operações em 31 de dezembro de 2001:

Tipo	Com cobertura do FCVS	Sem cobertura do FCVS	Carteiras adquiridas e não internalizadas	Total
Pessoa física	5.260.069	12.767.972	-	18.028.041
Pessoa jurídica	-	3.725.184	-	3.725.184
Carteiras adquiridas e não internalizadas	-	-	5.122.335	5.122.335
Carteiras adquiridas e não internalizados - Deságios	-	-	(2.290.233)	( 2.290.233)
<b>Total</b>	<b><u>5.260.069</u></b>	<b><u>16.493.156</u></b>	<b><u>2.832.102</u></b>	<b><u>24.585.327</u></b>
Ativo circulante	437.502	4.564.442	95.060	5.097.004
Realizável a longo prazo	4.822.567	11.928.714	2.737.042	19.488.323

- a. As carteiras adquiridas e não internalizadas são compostas por contratos de financiamentos e empréstimos habitacionais adquiridos de Agentes Financeiros e de Estados, que são responsáveis por sua administração e pela manutenção dos dados cadastrais e contratuais em seus sistemas de processamento de dados. Essas entidades, em sua grande maioria, não vêm prestando informações detalhadas sobre as carteiras (Nota 1), sendo os saldos, nesses casos, atualizados monetariamente pelo índice de variação da Taxa Referencial de Juros (TR) acrescida de juros de 6% ao ano.

Os deságios foram obtidos quando da aquisição dessas carteiras e são utilizados para absorção de eventuais prejuízos verificados quando da assunção da administração desses créditos ou de outras carteiras. Os saldos são atualizados monetariamente pela Taxa de Referência (TR) acrescida de juros de 6% ao ano.

A implementação, desde o exercício de 2001, do processo de internalização dessas carteiras, ou seja, a análise, conferência e aderência dos referidos dados a um conjunto de normas e procedimentos, permitiram a transferência para o Sistema de Administração da Carteira de Crédito Imobiliário (SIACI) e a conseqüente assunção da administração dos contratos de 17 (dezesete) das 24 (vinte e quatro) carteiras objeto de cessão em 29 de junho de 2001.

- 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.



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

- 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 é 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, sendo o montante constituído considerado suficiente para cobrir eventuais perdas na realização dos valores das operações de crédito imobiliário.
- e. O fundo de equalização demonstra a participação do FGTS nos descontos a serem concedidos nas liquidações e renegociações de contratos vinculados a empreendimentos problemas, 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 de R\$ 579.425 (2001 = R\$ 375.556).

## **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, períodos em que são feitas análises de consistências de valores e documentações pertinentes, podendo ocorrer eventuais rejeições, para as quais é constituída provisão em montante considerado suficiente para cobertura dessas perdas.

<b>Descrição</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
Créditos e juros a receber	3.719.454	874.703
Carteiras adquiridas e não internalizadas	762.178	929.082
Carteiras adquiridas e não internalizadas - Deságios	( 13.382)	( 12.428)
Diferencial de juros Lei nº 10.150/2002	( 90.436)	( 8.093)
Provisão para perdas	( 437.782)	( 117.242)
<b>Total</b>	<b><u>3.940.032</u></b>	<b><u>1.666.022</u></b>



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

## 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 para eventuais perdas na realização desses valores, que no atual exercício apresenta saldo de R\$ 227.464 (2001 = R\$ 133.470).

## 9. Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições, quando devidos, são calculados com base nas seguintes alíquotas e consideram, para efeito das respectivas bases de cálculos, a legislação pertinente a cada encargo:

- **Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ):** Calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável, acrescido de 10%, a título de adicional;
- **Contribuição Social sobre o Lucro Líquido:** Calculada à alíquota de 9%;
- **PASEP:** Calculado à alíquota de 0,65% até novembro e 1,65% em dezembro; e
- **COFINS:** Calculada à alíquota de 3%.

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.



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

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).

<b>Natureza</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
IRRF a compensar (I)	27.607	1.867
IRRF a restituir (II)	70.676	54.194
IRPJ	370.064	40.294
CSSL	133.334	14.600
PASEP	7.858	1.477
COFINS	<u>27.532</u>	<u>6.815</u>
Total	<u>637.071</u>	<u>119.247</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. Outros valores a receber**

Possui como valor relevante um crédito com o Banco Bamerindus, em liquidação extrajudicial, no montante de R\$ 95.298, originado pela responsabilidade de recomposição, conforme cláusula pró-solvendo, de contratos de financiamentos e empréstimos habitacionais recebidos daquele Agente Financeiro.





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

## 12. 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.

<b>Redor</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>Encargos</b>
FAHBRE	345.195	371.665	Variação da TR + Juros de 3% a.a.
	25.293.196		Variação da TR + Juros de 6,3% a.a.
FGTS		25.929.260	Variação da TR + Juros de 0,5% a.a.
	<u>40.189</u>	<u>41.923</u>	
FDS			
<b>Total</b>	<b><u>25.678.580</u></b>	<b><u>26.342.848</u></b>	
Passivo circulante	1.775.820	1.548.899	
Exigível a longo prazo	23.902.760	24.793.949	

O principal dos financiamentos a longo prazo, em 2002, tem seu vencimento assim programado:

<b>Ano</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>Após 2008</b>	<b>Total</b>
<b>Valor</b>	1.715.983	1.824.298	1.940.343	2.065.499	2.199.110	14.157.527	23.902.760

## 13. Valores a pagar a CAIXA

Composta principalmente pelo valor a pagar à CAIXA, no montante de R\$ 73.220 (2001 = R\$ 20.778), por conta da prestação de serviços de administração dos contratos de financiamentos imobiliários (Nota 1), que no exercício geraram despesas no montante de R\$ 358.861 (2001 = R\$ 125.296).

## 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.



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

## 15. Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social, integralmente subscrito pela União, é de R\$ 10.174.347 (2001 = R\$ 5.874.347); o integralizado, de R\$ 8.254.871 (2001 = R\$ 1.397.597). O capital social a integralizar, remanescente da primeira subscrição realizada pela União, está sendo integralizado em parcelas mensais e sucessivas, com conclusão prevista para dezembro de 2003 (Nota 1).

### b. Ajuste de exercícios anteriores

Refere-se a acertos decorrentes de diversas inconsistências de saldos do ano de 2001, identificados por ocasião de conciliações dos registros contábeis realizadas em 2002.

## 16. 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 2002:

Remuneração de dezembro	Administradores	Valores em R\$ 1,00
		Funções comissionadas
Maior	9.600,00	8.000,00
Média	9.600,00	4.344,00
Menor	9.600,00	2.000,00

Gilton Pacheco de Lacerda  
Diretor-Presidente

Antonio Luiz Bronzeado  
Diretor-Financeiro e Administrativo

Eugen Smarandescu Filho  
Diretor de Haveres Imobiliários

Rinaldo Darciel Borelli  
Diretor de Acompanhamento e  
Controle de Operações

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