

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2001**  
**(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, instituída pela MP nº 2.155, atual MP nº 2.196-3, de 24 de agosto de 2001, foi criada 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 – ELETROBRÁS e Itaipu Binacional, no valor de R\$ 5.874.347.

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 junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS (R\$ 26.188.122), ao Fundo de Apoio à Produção de Habitações de Baixa Renda – FAHBRE (R\$ 382.710) e ao Fundo de Desenvolvimento Social – FDS (R\$ 42.724), em montante correspondente ao valor da cessão.

Os valores referentes aos ativos transferidos apresentam inconsistências de dados, registrados 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, que se encontram em fase de identificação para posterior apropriação aos correspondentes contratos.

Além disso, também foram objeto de cessão, créditos decorrentes de contratos de financiamentos e empréstimos habitacionais adquiridos de outros Agentes Financeiros, intitulados como Carteiras Adquiridas e Não Internalizadas (Nota 6), cujos dados cadastrais e contratuais estão mantidos em seus sistemas de processamento de dados. A administração destes créditos está a cargo dos respectivos Agentes, que, em sua grande maioria, não vem prestando informações detalhadas sobre sua situação.

Em 02 de julho de 2001 a EMGEA firmou com a CAIXA contrato de prestação de serviços, pelo qual aquela Prestadora assumiu a responsabilidade pelo acompanhamento, controle e cobrança administrativa e judicial dos financiamentos cedidos, bem como a 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 o contrato até a data da cessão.

**2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

As demonstrações contábeis 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.

### **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 artigos 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.

#### **c. PIS/PASEP, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social.**

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

- PIS/PASEP: calculado à alíquota de 0,65%;
- COFINS: calculada à alíquota de 3%;
- Imposto de renda: 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%.

### **4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

As aplicações financeiras de curto prazo representam os recursos financeiros disponíveis aplicados no fundo de investimentos “BB-Extra-Mercado”, do Banco do Brasil, com referencial de rentabilidade de 96% da taxa SELIC.

### **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, cujo recebimento final ocorrerá no ano de 2031, é composto como segue.

<b>Tipo</b>	<b>Com Cobertura do FCVS</b>	<b>Sem Cobertura do FCVS</b>	<b>Carteiras Adquiridas e Não Internalizadas (1)</b>	<b>Total</b>
Pessoa Física	5.259.361	12.767.989	-	18.027.350
Pessoa Jurídica	-	3.820.244	-	3.820.244
Carteiras Adquiridas e Não Internalizadas (1)	-	-	2.737.042	2.737.042
<b>TOTAL</b>	<b>5.259.361</b>	<b>16.588.233</b>	<b>2.737.042</b>	<b>24.584.636</b>
Ativo Circulante	436.794	4.659.519	-	5.096.313
<b>Realizável a Longo Prazo</b>	<b>4.822.567</b>	<b>11.928.714</b>	<b>2.737.042</b>	<b>19.488.323</b>

(1) Refere-se aos contratos de financiamentos e empréstimos cujos dados cadastrais e contratuais estão mantidos em sistemas de processamento de dados de terceiros, ficando a administração dos créditos a cargo dos respectivos Agentes Financeiros (Nota 1).

a) 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 junto ao FCVS, respeitadas as origens dos recursos, sendo 3,12% ao ano para operações do FGTS e 6,17% ao ano para outras origens.

b) As Rendas a Apropriar são constituídas pelas receitas e encargos, de qualquer natureza, oriundas de operações de crédito imobiliário vencidas, com atraso no pagamento de principal ou encargos igual ou superior a 60 (sessenta) dias.

c) A Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa foi constituída em montante considerada suficiente para cobrir eventuais perdas na realização dos valores provenientes das operações de crédito imobiliário, sendo suficiente para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de créditos de difícil recuperação.

d) O Fundo de Equalização corresponde à participação do FGTS nos descontos a serem concedidos nas liquidações e renegociações de contratos vinculados a empreendimentos problemáticos.

e) Os Deságios foram obtidos na aquisição de diversas carteiras de financiamentos imobiliários, incluindo créditos junto ao FCVS, de agentes captadores ou não de recursos e poupança.

f) Objetivando incrementar as receitas operacionais, 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, como também aprovou outras medidas de igual natureza, as quais culminaram em descontos de R\$ 375.556 mil. Essas despesas, que impactaram significativamente o resultado do exercício, estão sendo objeto de análise, que tem por finalidade verificar se aquele montante é proveniente de eventos ocorridos antes ou depois da data de cessão do crédito.

## 7. FCVS A RECEBER

Representam os valores residuais de contratos encerrados a serem ressarcidos pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, no montante de R\$ 1.666.022 que estão em processo de habilitação. Atualmente, esses créditos são remunerados com juros de até 6,17% ao ano e atualização pelo índice de variação da Taxa Referencial de Juros – TR.

O valor informado está líquido da provisão para perda constituída no montante de R\$ 117.242, que representa aproximadamente 7% dos créditos. Essa provisão foi constituída para cobrir eventual rejeição de créditos quando da habilitação junto ao FCVS.

## 8. IMPOSTOS A RECUPERAR

<u>Impostos a Recuperar</u>	<u>2001</u>
IRRF a Compensar	1.867
IRRF a Recuperar (i)	54.194
IRPJ	40.294
CSSL	14.600
PIS/PASEP	1.477
COFINS	<u>6.815</u>
<b>Total</b>	<b><u>119.247</u></b>

(i) Refere-se à retenção indevida, por Itaipu Binacional, de imposto de renda sobre os juros decorrentes de direitos de crédito da União, utilizados por esta para integralização do capital social da EMGEA, conforme autorizado no artigo 8º da Medida Provisória nº 2.155/2001. Este imposto já foi objeto de pedido de restituição junto à Secretaria da Receita Federal.

## 9. IMÓVEIS NÃO DE USO

Refere-se a imóveis adjudicados e imóveis recebidos em dação de pagamento de saldos devedores de financiamentos imobiliários. A provisão para desvalorização desses imóveis é constituída no ato da reintegração de posse, com base em laudo de avaliação elaborado pelos peritos da CAIXA.

As diferenças apuradas entre os saldos devedores de financiamentos imobiliários e os valores de avaliação destes imóveis são registrados em contas a receber como débitos remanescentes, sendo simultaneamente constituída provisão para eventuais perdas na realização destes valores, que no exercício alcançou o montante de R\$ 133.470.

## 10. TÍTULOS PÚBLICOS FEDERAIS

São constituídas por títulos CVS, atualizados pela Taxa Referencial – TR e acrescidos de juros à taxa nominal de 6 % ao ano. Estes títulos estão custodiados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos - CETIP.

## 11. OUTROS VALORES A RECEBER

A rubrica “Outros Valores a Receber” possui como valor relevante crédito com o Bamerindus, em liquidação extrajudicial, no montante de R\$ 95.298, originado pela aquisição de créditos imobiliários.

## 12. FINANCIAMENTOS

O passivo da EMGEA é constituído de obrigações devidas ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, ao Fundo de Apoio à Produção de Habitações de Baixa Renda – FAHBRE e ao Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, cujo vencimento final ocorrerá no ano de 2021, é composto como segue, não existindo dívida em moeda estrangeira.

<u>CREDOR</u>	<u>2001</u>	<u>GARANTIAS</u>	<u>ENCARGOS</u>
FAHBRE	371.665	-	Variação da TR + Juros de 3% aa
FGTS	25.929.260	União	Variação da TR + Juros de 6,3% aa
FDS	41.923	-	Variação da TR + Juros de 0,5% aa
<b>TOTAL</b>	<b>26.342.848</b>		
Passivo Circulante	1.548.899		
Exigível a Longo Prazo.	24.793.949		

As amortizações do passivo de longo prazo estão previstas conforme cronograma a seguir:

<u>ANO</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>Após</u> <u>2007</u>	<u>Total</u>
<u>Valor</u>	1.559.823	1.658.589	1.763.548	1.875.095	1.996.169	15.940.725	24.793.949

## 13. CONTAS A PAGAR

Refere-se ao valor a pagar à CAIXA, no montante de R\$ 20.778 por conta da prestação de serviços de administração dos contratos de financiamento imobiliário, descritos na Nota 1, que no exercício geraram despesas no montante de R\$ 125.296.

## 14. CAPITAL SOCIAL

O Capital Social, integralmente subscrito pela União é de R\$ 5.874.347, cuja integralização está sendo realizada em parcelas mensais e sucessivas com conclusão prevista para dezembro de 2003. O Capital Social integralizado até 31 de dezembro de 2001 é de R\$ 1.397.597.

## 15. REMUNERAÇÃO DE EMPREGADOS E ADMINISTRADORES

Em 31 de dezembro, a EMGEA contava em seu quadro de colaboradores com o diretor-presidente e 3 (três) diretores, 27 (vinte e sete) empregados requisitados e comissionados, 17 (dezessete) comissionados nomeados para o exercício de funções de confiança e 10 (dez) prestadores de serviço contratados por meio de empresa terceirizada, sendo que os gastos com pessoal e encargos, incluídos os requisitados, alcançaram no exercício a importância de R\$ 878 mil.

Nos termos da Lei nº 8.852/94 e do Decreto-Lei nº 2.355/87, as maiores e menores remunerações pagas aos diretores e empregados foram as seguintes:

<u>Valores em R\$ 1,00</u>		
<u>Remuneração de Dezembro</u>	<u>Administradores</u>	<u>Funções Comissionadas</u>
Maior	9.600,00	8.000,00
Média	9.600,00	4.344,00
Menor	9.600,00	2.000,00

O quadro funcional da EMGEA, incluída a diretoria, é composto por pessoal comissionado, em sua maioria requisitado de órgãos e entidades da Administração Pública, os quais, nos termos do art. 7º do Regimento de Pessoal da empresa, optaram por uma dentre as seguintes alternativas:

- a) Manutenção de seus salários nos órgãos ou entidades cessionários, acrescidos de gratificação por função, equivalente ao percentual de 25%, calculado sobre o montante do valor atribuído ao cargo comissionado na empresa;
- b) Recebimento da remuneração paga pelo órgão ou empresa de origem, acrescida do complemento decorrente da diferença verificada entre o valor atribuído ao cargo comissionado exercido na EMGEA e aquela remuneração;
- c) Renúncia ao salário pago pelo órgão ou empresa de origem e recebimento integral da remuneração do cargo comissionado exercido na EMGEA.

## **16. EVENTO SUBSEQÜENTE**

Em 18 de janeiro de 2002, a União, autorizada por Decreto, de 28 de dezembro de 2001, realizou integralização de capital, no valor de R\$ 4.247.742, representados por 241.587 contratos imobiliários de responsabilidade de mutuários pessoas físicas, por meio da transferência das operações de financiamentos ativos de créditos imobiliários adquiridas da Caixa Econômica Federal - CAIXA, dentro do programa de reestruturação implementado em 29 de junho de 2001.

**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  
Brasília, dezembro de 2001

### **CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

**Almério Caçado de Amorim**  
Presidente

**Daniel Rodrigues Alves**  
Conselheiro

**Gilton Pacheco de Lacerda**  
Conselheiro

**Mônica Maria Libório Feitosa de Araújo**  
Conselheira

**Renato Augusto Zagallo Villela dos Santos**  
Conselheiro