

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

Apresentamos a seguir o Relatório de Administração e as Demonstrações Contábeis da Empresa Gestora de Ativos, referentes ao exercício de 2004, na forma prevista na Lei nº 6.404/76.

Mensagem da Diretoria

Sem dúvida, o ano de 2004 foi marcante para o país pela retomada do crescimento. A solidez da política fiscal e o controle da inflação, aliada às diversas reformas econômicas realizadas, influenciaram na obtenção de bons resultados pela indústria, pelo comércio e pela agricultura.

Os reflexos positivos dessa política se fizeram sentir na retomada dos fluxos de capital externo, na redução do custo de capital das empresas locais, no desempenho das bolsas de valores. Como consequência, houve mais geração de empregos e aumento da renda *per capita* dos trabalhadores, sinalizando o início de um novo ciclo favorável ao crescimento das atividades econômicas, que tende a recrudescer em 2005.

A conjugação desses fatores, em função do seu reflexo na situação financeira dos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação, foi ao encontro de um dos principais objetivos da EMGEA, que é o de adequar seus créditos à capacidade de pagamento de seus credores.

Nesse contexto, foi possível a implementação de inúmeras medidas negociais propostas pela Empresa, conferindo aos seus mutuários, sobretudo os de baixa renda, o relevante benefício social de se obter, de forma definitiva e satisfatória para as partes, a sonhada regularização de seus débitos com a casa própria.

Ao apresentar o Relatório da Administração de 2004, expressamos o reconhecimento à competência e dedicação de todos os administradores e empregados da EMGEA, e renovamos nosso compromisso com os objetivos da Empresa.

A Diretoria

1. Introdução

No exercício de 2004, as ações empreendidas pela EMGEA objetivaram dar continuidade à busca de seu equilíbrio financeiro. A tendência de inadimplência crescente da carteira levou à adoção de medidas que tiveram o objetivo de manter a receita operacional nos mesmos níveis verificados no exercício anterior. Objetivando reverter tal situação, foi dada continuidade aos programas de liquidação antecipada dos financiamentos, que implicou a redução substancial dos saldos devedores, juntamente com o simultâneo ingresso de recursos. Também foram incrementadas as medidas com vistas à diminuição dos custos, dentre as quais se destaca a exclusão de milhares de contratos da base de cálculo de apuração da remuneração do agente prestador de serviço (CAIXA), devido ao fato de que suas receitas não compensavam o seu custo de manutenção em carteira.

Outro fato relevante foi a elevação do Capital Social da Empresa, no montante de até R\$ 9.906,0 milhões, em decorrência da capitalização dos recursos registrados na conta “Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital”, no valor de R\$ 1.500 milhões e da formalização de contrato de cessão de créditos, com a União, no valor de R\$ 8.406,0 milhões, conforme previsto no Decreto de 19.5.2004. A transferência desses recebíveis, além de assegurar o equilíbrio financeiro, possibilitou também a neutralização do impacto advindo da implementação do novo critério adotado pela EMGEA para o cálculo da Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa, ocorrida em dezembro de 2003.

2 - Gestão dos Contratos de Pessoa Física

As ações da EMGEA no exercício pautaram-se no acompanhamento e controle das medidas negociais já adotadas, bem como na busca de novas opções negociais que viabilizassem a realização de ativos, o ingresso de recursos e a retomada do fluxo de pagamentos. Entre essas ações destacam-se:

Contratos *sub judice*

A EMGEA havia aprovado, no exercício de 2002, medidas de incentivo à liquidação, transferência e reestruturação de dívidas para os contratos de pessoas físicas em demanda judicial junto à Justiça Federal, cabendo destacar a concessão de descontos para contratos com e sem FCVS – Fundo de Compensação das Variações Salariais, *sub judice*, apurados por meio da fórmula do Valor para Transferência e Reestruturação (VTR).

No ano de 2004, esse trabalho de parceria foi consolidado, com a realização de audiências de conciliação e julgamento nos processos em curso na Justiça Federal, em todas as regiões do País.

Foram realizadas 8.020 audiências de conciliação em nível de 1ª e 2ª instâncias com 4.020 acordos formalizados (50,13%). Esses acordos propiciaram a recuperação de R\$ 94,4 milhões. Em algumas seções judiciárias foram firmados acordos em mais de 80% das audiências realizadas.

Procedeu-se ainda à revisão das condições negociais autorizadas anteriormente, para esse grupamento de contratos, haja vista o processo dinâmico de se buscar a alternativa que melhor possibilite a recuperação do crédito.

Empreendimentos destinados à População de Baixa Renda

Foram aprovadas medidas negociais de liquidação e reestruturação de dívida para 276 empreendimentos destinados à população de baixa renda, localizados nas diversas regiões do País, abrangendo cerca de 60.100 contratos, cujo imóvel padrão, vinculado em garantia, foi avaliado entre R\$ 5.001,00 e R\$ 25.000,00. Referidas medidas alcançaram efetividade superior a 50%, comprovando a boa aceitação pelos mutuários, ou ocupantes, diante da possibilidade de liquidação da dívida com incentivos que consideraram o valor de mercado dos imóveis e pagamento mediante parcelamento.

A implementação de tais medidas vem ao encontro dos objetivos da EMGEA na realização de ativos, redução da inadimplência, antecipação de receitas e redução de custos.

Alternativas negociais

Foram aprovadas novas medidas visando a incentivar a liquidação do saldo devedor de cerca de 400 mil contratos ativos. Procedeu-se também à revisão das condições negociais anteriormente autorizadas dos contratos ativos que compõem a Carteira Hipotecária, de modo a se obter uma maior adesão dos mutuários, bem como a se proceder à correção de algumas distorções.

Ao término do exercício, foi possível se alcançar a liquidação e reestruturação dos débitos de 73.967 contratos.

Propostas individuais apresentadas

Efetuiu-se também a análise individual de propostas apresentadas por mutuários que buscam a regularização de suas dívidas. Foram aprovadas condições especiais de liquidação antecipada e reestruturação da dívida de 5.559 contratos, o que representou um aumento de 140% em relação ao ano de 2003.

Internalização de carteiras

As duas últimas carteiras de crédito imobiliário, que ainda eram geridas por agentes financeiros e empresas terceirizadas, foram internalizadas no exercício, envolvendo a transferência de cerca de 34.000 contratos.

Dessa forma, com a transferência da administração daqueles contratos para o agente prestador de serviço, a EMGEA passou a ter maior controle dos créditos cedidos e adquiridos, o que tem possibilitado a adoção de medidas mais eficazes, com o objetivo da retomada do fluxo de pagamento, a liquidação de contratos e a conseqüente redução das despesas de manutenção.

Adimplência dos contratos

Como conseqüência das providências adotadas pela Administração, observou-se um acréscimo no índice de adimplência em mais de dois pontos percentuais, o qual passou de 54,03% em dezembro de 2003 para 56,60% em dezembro de 2004.

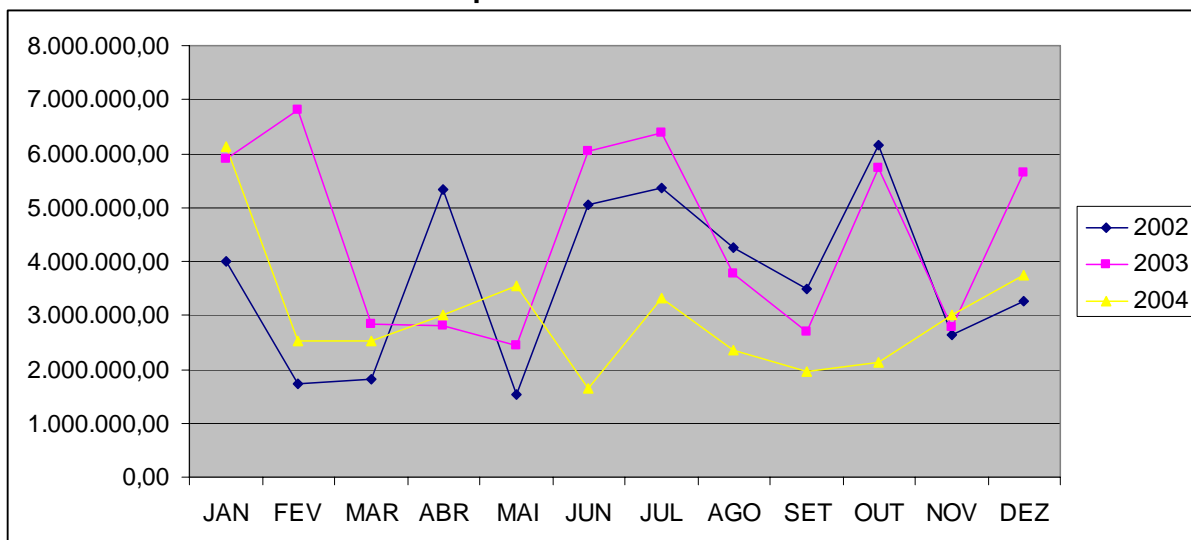
3 - Gestão dos Contratos de Pessoa Jurídica

A principal característica da carteira de pessoa jurídica, em virtude da grande maioria de contratos encontrarem-se inadimplentes, é a não regularidade do fluxo de arrecadação, o

qual tem sido diretamente influenciado pelos acordos de negociação implementados ao longo do exercício de 2004.

As ações implantadas objetivaram promover o incremento no volume mensal de recursos arrecadados e viabilizar solução de encaminhamento para a comercialização de imóveis em estoque. Dessa forma, o volume mensal de recursos arrecadados atingiu o montante de R\$ 35,9 milhões.

Receitas Operacionais – Pessoa Jurídica



Relativamente à viabilização de solução de encaminhamento para a comercialização de imóveis em estoque, foram aprovadas medidas que permitirão a alienação de 1.813 unidades.

Empresas Liquidandas e Repassadoras

Existem na carteira de ativos da EMGEA 69 contratos de responsabilidade das Liquidandas e Repassadoras, com créditos em torno de R\$ 4.096,0 milhões.

Setor Público - Estadual e Municipal

Nas dívidas do Setor Público, os Governos Estaduais respondem por 443 contratos, perfazendo uma dívida total de R\$ 322,1 milhões, e as Prefeituras Municipais, por 690 contratos, vinculados a 414 municípios, apresentando uma dívida total de R\$ 424,1 milhões.

Contratos ativos

Ao final do exercício, constava nos cadastros da EMGEA o total de 582.552 contratos imobiliários ativos, sendo 582.097 de responsabilidade de pessoas físicas e 455 de pessoas jurídicas, com prazo de amortização ainda em curso.

4 - Gestão Operacional

As atividades que compõem a gestão operacional estão relacionadas à análise técnica de situações, fatos e acontecimentos presentes na administração dos contratos habitacionais firmados com os mutuários, ao suporte técnico que vise à tomada de decisões negociais e gerenciais, bem como ao controle e acompanhamento das obrigações da EMGEA representadas pelos ressarcimentos e pagamentos de despesas inerentes aos contratos de crédito imobiliário e pela condução do processo de novação dos créditos junto ao FCVS.

Seguro Habitacional

A EMGEA, com a finalidade de assegurar a indenização pela ocorrência de riscos de natureza pessoal – Morte e Invalidez Permanente e de natureza material – Danos Físicos do Imóvel, relativos às operações de crédito imobiliário, efetuou recolhimento de prêmios de seguro no montante de R\$ 258,1 milhões. Já a receita auferida pela Empresa, sobre o recolhimento de prêmios de seguro, foi da ordem de R\$ 3,9 milhões.

Contribuição ao FCVS

Com o propósito de garantir o reconhecimento do saldo devedor residual dos contratos habitacionais perante o FCVS, a EMGEA recolheu durante o ano de 2004, à Administradora do Fundo, o valor de R\$ 8,7 milhões. A média mensal de recolhimento foi de R\$ 729 mil. Tal recolhimento correspondeu ao repasse da contribuição mensal devida pelos mutuários, na ordem de 3% (três por cento) sobre o valor da prestação de amortização e juros.

Novação de créditos contra o FCVS

Ao final do exercício de 2004, a EMGEA possuía em sua carteira imobiliária cerca de 150,2 mil contratos ativos com cobertura pelo FCVS, com crédito vincendo da ordem de R\$ 6,33 bilhões.

Já a quantidade de contratos com cobertura do FCVS, decorrente principalmente de liquidações e decurso de prazo, totalizou 261,9 mil créditos com saldo de expectativa de responsabilidade do Fundo em torno de R\$ 8,23 bilhões.

A Empresa atuou sistematicamente nas etapas do processo de reconhecimento pelo FCVS dos saldos devedores dos contratos de sua carteira imobiliária com cobertura do Fundo, e estabeleceu diretrizes e procedimentos, com vistas a deixar créditos em condições de novação, tendo obtido como resultado, ao final do ano de 2004, a validação de créditos perante o FCVS no valor de R\$ 865 milhões e o encaminhamento à Administradora do FCVS de 29 processos de novação, compostos de aproximadamente 27.000 créditos, no montante de R\$ 518,3 milhões. Esse montante compõe-se de R\$ 159,9 milhões relativos a 7.596 créditos de contratos originados da CAIXA e R\$ 358,4 milhões relativos a 19.692 créditos de contratos cedidos e adquiridos de outros agentes financeiros.

Cobrança de valores relativos aos contratos liquidados e decursados com dívida total de até R\$ 1.000,00

A Empresa implementou a cobrança de valores relativos a 33 mil contratos liquidados e decursados com dívida total de até R\$ 1.000,00, baixados no Sistema de Administração da Carteira Imobiliária – SIACI por meio de processamento especial ocorrido em outubro de 2003.

Durante o exercício de 2004, foram registrados 959 pagamentos no Sistema de Cobrança Bancária – SISCOB, resultando na recuperação de R\$ 207 mil.

Despesas com execução de contratos

A execução de contratos tem por objetivo assegurar o retorno dos recursos aplicados nos financiamentos habitacionais. As despesas incorridas na execução de 22.237 contratos imobiliários, pelo rito judicial ou extrajudicial, com vistas à realização das garantias da EMGEA, resultaram no desembolso por meio de ressarcimento ao agente prestador de serviço de R\$ 23,0 milhões, correspondendo ao valor médio de R\$ 1,0 mil por contrato.

Por outro lado, registrou-se no exercício de 2004 a recuperação de R\$ 1,3 milhão, a título de purga de mora, que consiste no pagamento, pelo mutuário, de despesas incorridas na cobrança judicial ou extrajudicial, com o objetivo de suspender a execução da dívida, retornando ao devedor os direitos contratuais relativos ao financiamento habitacional.

Imóveis em estoque

A EMGEA, na sua constituição, recebeu créditos representados por contratos de financiamento imobiliário, conforme Contrato de Cessão de Créditos e de Assunção de Dívidas, firmado com a CAIXA em 29.06.2001, e Contrato de Cessão de Créditos celebrado entre a União e a EMGEA, com interveniência da CAIXA, em 18.1.2002.

Parte desses contratos se encontrava em estágio de ações de cobrança, de natureza judicial e extrajudicial.

Em face da execução desses contratos, a EMGEA adquiriu imóveis representativos das respectivas garantias, por adjudicação, arrematação ou mediante recebimento em dação em pagamento.

Dada a expressiva quantidade de imóveis nessa situação, associada à sua distribuição geográfica de alcance nacional, os serviços correspondentes à administração, manutenção e alienação desses bens são operacionalizados pela CAIXA, na qualidade de contratada da EMGEA.

No exercício de 2004 foram liquidadas obrigações que recaíam sobre a propriedade dos imóveis – IPTU, condomínio e outras – da ordem de R\$ 656 mil.

No período foram desenvolvidas as atividades de estruturação da base de dados dos imóveis em estoque, por intermédio da intensificação das avaliações, do conhecimento das despesas inerentes, e dos respectivos estados de conservação e de ocupação.

A partir desses elementos foi possível a realização de estudos qualitativos e quantitativos que culminaram com a definição de diretrizes para a realização de despesas referentes à manutenção e alienação desses imóveis.

Assim, ao final do período, de um total de 8.725 imóveis não de uso em estoque em 31.12.2004, foi possível ofertar à venda 663 desses bens, cujos resultados somente serão de conhecimento no exercício de 2005.

Serviços prestados pelo Agente prestador de serviço

Nosso agente prestador de serviço, a Caixa Econômica Federal, por intermédio de sua rede de agências, realiza os seguintes serviços:

- Administração e cobrança dos contratos de financiamento imobiliário nos quais a EMGEA é credora;
- Administração e venda dos imóveis de propriedade da EMGEA; e
- Serviços específicos de contabilidade.

Esses serviços contratados pela EMGEA à CAIXA são remunerados mensalmente das seguintes formas:

- Administração dos contratos de financiamento habitacional – tarifa mensal unitária de R\$ 31,70, corrigida em julho de cada ano – em função de cada contrato que apresentar saldo devedor de responsabilidade do mutuário ao final do mês e por contrato liquidado no mês de referência, e taxa de performance de 2% sobre os valores efetivamente recebidos e repassados à EMGEA;
- Serviços de contabilidade – R\$ 265.572,52 por balancete mensal fornecido, valor esse corrigido anualmente, no mês de julho; e
- Administração dos imóveis não de uso – tarifa mensal de R\$ 24,14 também reajustada a cada ano, no mês de julho – por imóvel em estoque e taxa de performance de 4% sobre o valor de venda realizada.

No exercício de 2004 a remuneração total paga à CAIXA referente aos serviços prestados atingiu o montante bruto de R\$ 324,66 milhões, sendo R\$ 277,54 milhões correspondentes à administração dos contratos de financiamento, R\$ 42,64 milhões relativos à performance sobre a arrecadação, R\$ 3,015 milhões pertinentes aos serviços de contabilidade e R\$ 1,463 milhão relativos à administração dos imóveis não de uso.

Ao final do exercício de 2004 foram registrados 738.406 contratos para fins de apuração da remuneração à CAIXA pelos serviços de administração da carteira imobiliária da EMGEA. Essa quantidade é resultado da redução de 69.909 contratos, o que representou decréscimo na despesa de administração dos contratos da ordem de R\$ 14,9 milhões no decorrer do exercício.

O decréscimo na quantidade de contratos decorreu, principalmente, das liquidações antecipadas e do decurso do prazo contratual dos contratos, realizados no ano.

Há de se ressaltar que a apuração dessa quantidade de contratos considera aqueles ativos no SIACI (582.552), bem como os cerca de 156.000 contratos liquidados e com decurso de prazo com débitos pendentes, os liquidados e com decurso de prazo não habilitados junto ao FCVS e os contratos ativos administrados pelo sistema SIAPF/CER - Sistema Integrado dos Programas de Fomento-Control de Empréstimos e Refinanciamento.

5 - Gestão Financeira

Haveres

A EMGEA tem como principal fonte de receita a arrecadação dos contratos habitacionais, cujo montante alcançou, em 2004, o valor de R\$ 2.119,3 milhões, onde se destaca o seguinte:

- R\$ 1.710,9 milhões originários de prestações pagas pelos mutuários;
- R\$ 120,1 milhões relativos à indenização de seguros (sinistros);
- R\$ 249,9 milhões provenientes do FGTS, em decorrência da utilização de recursos consignados nas contas vinculadas para amortização dos saldos devedores ou redução do encargo mensal dos financiamentos imobiliários;
- R\$ 14,4 milhões de SELIC, remuneração dos recursos referentes à arrecadação transferidos em prazo superior a 2 (dois) dias úteis.

Obrigações

O Quadro abaixo demonstra o volume de recursos desembolsados no exercício junto a Fundos e outros credores.

Composição	Credores FAHBRE(*)	FGTS (*)	FDS(*)	Valores em R\$
				Total
Principal	33.557.378,24	1.714.090.403,00	3.086.596,03	1.750.734.377,27
Encargos	7.557.987,20	1.418.858.737,27	189.578,97	1.426.606.303,44
Total	41.115.365,44	3.132.949.140,27	3.276.175,00	3.177.340.680,71

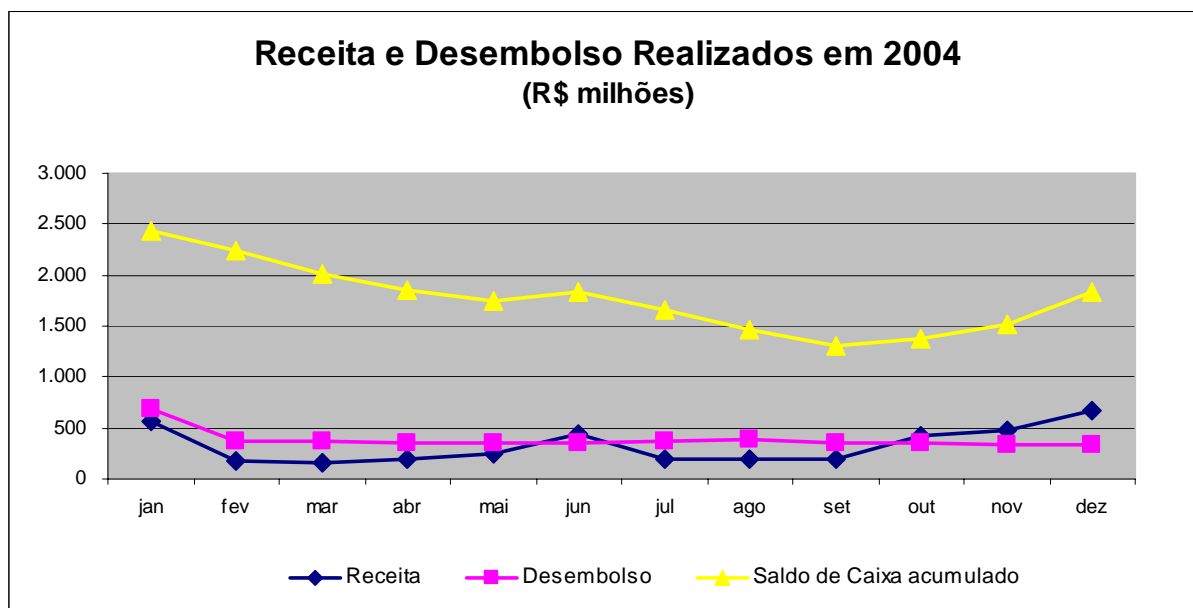
(*) FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

FAHBRE – Fundo de Apoio à Produção de Habitações para População de Baixa Renda

FDS - Fundo de Desenvolvimento Social

Em termos de fluxo de caixa, a Empresa encerrou o exercício de 2004 com déficit financeiro de R\$ 982,3 milhões. Confrontando exclusivamente os ingressos de recursos provenientes da carteira de crédito habitacional com as despesas apuradas, houve o déficit médio mensal de caixa da ordem de R\$ 209,6 milhões.

Se desconsiderados os montantes despendidos mensalmente no pagamento do serviço de sua dívida, a Empresa estaria utilizando cerca de 68,7% dos recursos arrecadados, que representam R\$ 121,4 milhões/mês, na manutenção de suas operações de cobrança. Em termos gerais, o fluxo de ingressos e desembolsos realizados mensalmente encontra-se demonstrado no gráfico abaixo, assim como o saldo acumulado de caixa durante o ano, que atingiu, em 31 de dezembro de 2004, o valor de R\$ 1.835,0 milhões, quase que integralmente alocado em aplicações financeiras.



Aplicações financeiras

A EMGEA, por força da Resolução nº 2.917/01, do Conselho Monetário Nacional, aplica suas disponibilidades financeiras oriundas de recursos próprios exclusivamente por intermédio do Banco do Brasil. Para tanto, utiliza-se de dois fundos de investimento: BB Extramercado Comum e BB Extramercado Exclusivo III, sendo cotista única deste último. Em 2004, a receita bruta auferida alcançou R\$ 266,8 milhões.

6 - Gestão Orçamentária

A gestão orçamentária é realizada por meio da execução do Programa de Dispêndios Globais – PDG, originalmente aprovado pelo Decreto nº 4.988, de 16.02.04.

No primeiro semestre, em cumprimento à determinação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, foi realizada a primeira reformulação do PDG 2004, tendo em vista as mudanças ocorridas no cenário econômico nacional. A proposta encaminhada pela EMGEA foi integralmente aprovada, por meio do Decreto nº 5.181, de 13.08.04.

7 - Gestão Contábil

A atuação da área contábil pautou-se na busca de maior tempestividade e conformidade dos números apresentados nas demonstrações contábeis, priorizando as ações com vistas à regularização de ressalvas apontadas pelos auditores independentes e órgãos de Controle Interno, o que resultou em maior adequação dos saldos e apuração tempestiva dos tributos e contribuições a recolher.

Investiu-se no aperfeiçoamento dos controles, compreendendo a avaliação e revisão de procedimentos, resultando na promoção de novas ações, metodologias, bem como

otimizações de rotinas nos sistemas, visando à efetividade dos controles internos da empresa.

Foi aprimorada a definição dos critérios de cálculo da Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa – PCLD, que culminaram na utilização de níveis mais abrangentes de provisionamento, os quais possibilitaram o alcance de todo o saldo de Crédito Imobiliário registrado no Ativo, sem extrapolar, por outro lado, o saldo de provisão existente.

Mediante a nova redefinição de PCLD, foram concluídos e implantados, nos sistemas internos da empresa, o cálculo de apuração dos saldos contábeis utilizados nas análises de viabilidade das liquidações e renegociações dos contratos e disponibilizados às áreas negociais, conferindo maior eficácia à avaliação das propostas.

Consolidou-se, também, a análise e regularização dos saldos contábeis líquidos negativos mediante alterações de rotinas nos sistemas corporativos, regularizando pendência apontada pela Secretaria Federal de Controle Interno e pelos auditores independentes no relatório sobre procedimentos executados na revisão dos saldos contábeis em 31 de dezembro de 2003.

Implementou-se ainda, em conjunto com a CAIXA, processo de análise e conferência dos dados relativos ao saldo residual a receber do FCVS, o que fundamentou o estabelecimento de novos critérios de constituição da provisão para perdas prováveis decorrentes do processo de novação de créditos junto ao Fundo, eliminando ressalva apontada pela auditoria independente.

8 - Gestão Administrativa e de Recursos Humanos

A EMGEA encerrou o exercício de 2004 com 84 (oitenta e quatro) funções comissionadas, 1(uma) função de Superintendente vaga e 4 (quatro) cargos de direção: sendo 25 (vinte e cinco) empregados cedidos pela administração pública (órgãos e entidades da administração direta e indireta e do Tribunal de Contas do Distrito Federal) e 63 (sessenta e três) exercendo função comissionada, conforme detalhamento abaixo.

Posição: 31.12.2004

Comissões	Requisitados	EMGEA	Vagos	Totais
Diretores	3	1	0	4
Superintendentes	9	2	1	12
Gerentes	10	10	0	20
Assessores Sênior	3	22	0	25
Assessores	0	28	0	28
Total	25	63	1	89

Para a realização dos trabalhos de apoio administrativo, secretariado, limpeza e vigilância, a Empresa mantém contrato de prestação de serviços com a empresa Dinâmica Administração, Serviços e Obras Ltda.

Relativamente à capacitação de seus profissionais, foram realizados 43 cursos em diversas áreas, proporcionando a 70 comissionados a oportunidade de se aperfeiçoarem profissionalmente. Realizaram-se também 04 Cursos de Especialização – MBA: Controladoria e Finanças, Segurança em Rede de Computadores e Especialização em Negociação para Executivos. Esses números representam 83% do total de empregados beneficiados.

9 - Gestão do Suprimento de Bens e Serviços

Foram concretizados 71 procedimentos licitatórios, observado o disposto na Lei nº 8.666/93 e legislação sucedânea. No período, os valores efetivamente despendidos foram os seguintes:

Valores em R\$

Tipo de Licitação	Quantidade	Valor Despendido	Percentual (%)
Inexigibilidade	2	33.272,00	2,00
Convite	1	36.635,11	3,00
Dispensa	54	240.298,04	17,00
Tomada de Preços	0	-	-
Pregão	14	1.086.241,00	78,00
Total	71	1.396.446,15	100,00

Os valores efetivamente contratados ficaram, em média, cerca de 25% abaixo daqueles estimados quando do início dos respectivos processos licitatórios, conforme abaixo apresentado:

Valores em R\$

Tipo de Licitação	Valor Estimado	Valor Homologado	Diferença
Inexigibilidade	33.272,00	33.272,00	-
Convite	44.430,11	36.635,11	7.795,00
Dispensa	243.899,37	240.298,04	3.601,33
Tomada de Preços	-	-	-
Pregão	1.536.887,00	1.086.241,00	450.646,00
Total	1.858.488,48	1.396.446,15	462.042,33

Os pagamentos efetuados no exercício encontram-se a seguir discriminados:

Valores em R\$

Tipo de Licitação	Valor Despendido (*)
Inexigibilidade	7.999,00
Convite	15.000,00
Dispensa	983.866,64
Tomada de Preços	325.728,48
Pregão	1.125.900,34
Total	2.458.494,46

(*) – Inclui pagamentos referentes a processos licitatórios realizados no exercício anterior.

10 - Gestão dos Recursos de Tecnologia

Em decorrência do crescente desenvolvimento da EMGEA, o ano de 2004 foi marcado por novos investimentos em infra-estrutura computacional, com a aquisição de servidores, microcomputadores e outros equipamentos de informática, além do desenvolvimento profissional dos empregados, possibilitando aumento significativo de produtividade para a Empresa.

Assim, foram realizados vários projetos, como a implementação do Webmail e da Rede Extranet, em parceria com a CAIXA, que viabilizou o acesso ao SISBACEN – Sistema de Informações do Banco Central, por parte da EMGEA. Outros projetos foram iniciados, como

a implantação da Política de Segurança da Empresa, a estruturação de um Plano de Contingência e a reestruturação da sala dos servidores.

Em decorrência da implantação da Extranet e em consequência do grande volume de dados que trafegam na rede, foi adquirida uma nova solução de *Firewall* e contratado o aumento do *link* de acesso à Internet de 512 Kbps para 2 Mbps.

Por outro lado, foram implementadas diversas soluções de apoio à decisão das áreas de negócio, a exemplo do Sistema de Apoio à Negociação de Contratos de Pessoa Jurídica, do Sistema de Conciliação de valores recebidos, do Sistema de Acompanhamento de Votos.

Dando seqüência à produção de soluções voltadas à otimização do funcionamento das áreas de negócio, houve concentração de esforços na direção de ampliar o relacionamento com a área de informática da CAIXA. Como produto concreto desse relacionamento, foi produzido o SISCOB – Sistema de Cobrança, utilizado pelas unidades da CAIXA para geração de boletos de pagamento para uma determinada massa de contratos que é acessada remotamente em nosso ambiente via Extranet. Esse sistema é ainda responsável pelo fechamento de todo o ciclo de recebimento e geração de dados para a contabilidade dos valores envolvidos.

Foram implantadas soluções de apoio à gestão, em especial dos recursos tecnológicos, via implantação do Sistema de Controle de Ordem de Serviço, do Sistema de Controle de Importação de Dados, que registra e automatiza a rotina de importação de dados de bancos corporativos e do Sistema de Gerenciamento do Fluxo de Documentos, tendo como principal funcionalidade o gerenciamento eletrônico dos documentos, cuja implementação está prevista para o início de 2005.

Finalmente, destacamos a implantação do novo site da EMGEA na Internet, mais moderno e interativo, contemplando diversos serviços, funcionalidades e informações dirigidas aos mutuários, imprensa e público em geral. Entre os serviços, destacamos o Fale Conosco, por meio do qual o usuário pode obter informações sobre a situação geral de seu contrato de financiamento e o saldo devedor, concorrência pública de imóveis, proposta de negociação e licitações. Desde o período de sua implantação, o sistema Fale Conosco registrou cerca de 2.200 consultas.

11 – Indicadores de Desempenho

Para o período, foram adotados indicadores que permitem aferir o desempenho operacional, com sustentação e foco no tripé Arrecadação, Adimplência e Contratos Administrados.

Para os dois primeiros, a melhoria dos resultados é medida pela variação positiva do índice, enquanto para o terceiro a variação negativa sinaliza essa melhora.

O acompanhamento evolutivo da variável Arrecadação demonstra a eficácia das ações adotadas pela Empresa, a partir da medição do incremento do fluxo anual de recursos financeiros ingressados na EMGEA.

A variável Adimplência possibilita análise acerca da efetividade das ações adotadas, no que tange à perenidade de seus resultados, com perspectivas de reflexos futuros sobre a variável Arrecadação.

Relativamente à variável Contratos Administrados, que mede a quantidade de contratos com os quais a Empresa tem despesas diretas para administrá-los, em face de serviços contratados à CAIXA, corrobora a eficiência das ações adotadas pela EMGEA, a partir da variação negativa de seu índice, demonstrando redução das despesas.

Nos quadros a seguir são demonstrados os índices apurados nos últimos dois exercícios:

em R\$ milhões

Indicador	2003		2004	
	R\$	%	R\$	%
Arrecadação	2.186,30	-16,60%	2.119,30	-3,06%

Obs.: Variação percentual em relação ao exercício anterior.

Unidade

Indicador	2003		2004	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Adimplência	353.455	54,03%	329.725	56,60%

Obs.: Percentual de contratos adimplidos em relação ao total de contratos ativos, em dezembro de cada ano.

Unidade

Indicador	2003		2004	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Contratos Administrados	808.315	-18,41%	738.406	-8,65%

Obs.: Variação percentual em relação às quantidades remuneradas em dezembro de cada ano.

Conclusão

O ano de 2004 teve um significado especial ao consolidar a parceria já iniciada com o Poder Judiciário na realização de inúmeras audiências de conciliação no país, em nível de primeira e segunda instância. Para tanto, a EMGEA tem contado com o apoio dos empregados da CAIXA, que representando a Empresa na qualidade de prepostos naquelas audiências, têm buscado criar condições para que se possa apresentar em juízo uma alternativa de solução do litígio pela via do acordo.

O êxito dessas audiências suscitou a expectativa junto aos magistrados de que, para outras modalidades de ações além daquelas vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação, se possa obter a solução definitiva das causas, com economia significativa de recursos para os cidadãos e os cofres públicos.

Destacamos a grande agilidade demonstrada pela Justiça Federal na condução do Projeto Conciliação, que desde o início nos incentivou a oferecer alternativas que facilitem o encerramento dos conflitos. As audiências se traduzem em estímulo aos mutuários para que se antecipem na solução da situação de suas dívidas e busquem alternativas negociais já disponíveis em todo o país, pela via administrativa, ficando apenas para as audiências de conciliação aquelas demandas que não tenham obtido solução.

Outro reflexo desse sucesso foi a criação de Varas especializadas em Sistema Financeiro da Habitação (SFH) - foram instaladas três Varas no país, com perspectivas de instalação de outras – o que tem assegurado maior celeridade aos processos.

Neste exercício, estimulados pela atratividade e solidez de nossas propostas, a EMGEA atingiu expressivos resultados. A formulação de programas e de alternativas negociais que permitiram resolver em definitivo a questão social da casa própria constituíram-se em fatores determinantes desse êxito, que acreditamos, caracteriza muito mais do que um ano bem sucedido. Estamos convictos de que o trabalho árduo e sério, a persistência e os cuidados redobrados com as nossas tarefas nos permitirão continuar alcançando outros resultados gratificantes para a sociedade.

Ao apresentar neste Relatório os resultados quantitativos e qualitativos, demonstra-se a eficácia alcançada no cumprimento dos objetivos estabelecidos para este exercício.

Renova-se o compromisso do contínuo aperfeiçoamento dessas ações. Para isso é de suma importância que se continue contando com a colaboração dos técnicos desta Empresa, dos empregados da CAIXA e com o apoio sempre presente da Secretaria do Tesouro Nacional e do Ministério da Fazenda.

A Administração.