



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO Exercício Financeiro de 2003

1 - A INSTITUIÇÃO

A Empresa Gestora de Ativos – EMGEA é uma 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 MP nº 2.196-3, de 24 de agosto de 2001.

O objetivo da EMGEA é promover o restabelecimento do fluxo financeiro e equacionar em definitivo a inadimplência de seus ativos, buscando assim o equilíbrio financeiro da Empresa e minimizando a necessidade de aporte de capital por parte do Tesouro Nacional.

Subscrição de capital pela União

Com o Decreto nº 3.848, de 29 de junho de 2001, a União subscreveu o Capital Social inicial da Empresa de R\$ 5.874,3 milhões. Objetivando a sua integralização foi firmado com a EMGEA Contrato de Cessão de Crédito, mediante o qual foi efetivada a transferência de parte dos direitos de crédito decorrentes do Contrato de Confissão, Renegociação de Dívidas e Cessão de Créditos em Dação em Pagamento nº 424/TN e do Contrato de Cessão de Créditos nº 425/TN, ambos celebrados entre a União e as Centrais Elétricas Brasileiras – ELETROBRÁS, em 29 de dezembro de 1998.

Dadas as características desses créditos, o Capital Social da EMGEA foi totalmente integralizado em outubro de 2003. As parcelas remanescentes do crédito cedido, que continuaram a ser transferidas até 31 de dezembro de 2003, no montante de R\$ 1.078,9 milhões, foram registradas no Patrimônio Líquido na conta “Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital”.

Adicionalmente à constituição do seu Patrimônio inicial, foram transferidos à Empresa, na forma de aumento de Capital, contratos de operações de crédito imobiliário, no valor de R\$ 4.247,7 milhões, de propriedade da União, por intermédio da formalização de Contrato de Cessão de Créditos, em 18 de janeiro de 2002.

Dessa forma, o Capital Social da EMGEA, ao final do exercício de 2003, atingiu o montante de R\$ 10.122,0 milhões.

Obrigações assumidas

As obrigações assumidas pela EMGEA na sua constituição totalizaram R\$ 26.614,0 milhões, sendo R\$ 26.188,0 milhões perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS; R\$ 383,0 milhões junto aos agentes credores do extinto Fundo de Apoio ao Desenvolvimento para a Habitação de Baixa Renda – FAHBRE; e R\$ 43,0 milhões perante o Fundo de Desenvolvimento Social – FDS.

Ao término do exercício de 2003 esses passivos representavam R\$ 25.287,8 milhões, sendo R\$ 24.982,6 milhões junto ao FGTS, R\$ 266,2 milhões frente aos agentes credores do FAHBRE e R\$ 39,0 milhões perante o FDS.

2 - GESTÃO DOS CONTRATOS DE PESSOA FÍSICA

As ações da EMGEA no decorrer de 2003 pautaram-se na busca de novas opções negociais que viabilizassem a realização de ativos, o ingresso de recursos e a retomada do fluxo de pagamentos. Dentre essas ações destacam-se:

Contratos *sub judice*

A EMGEA havia aprovado, em agosto de 2002, medidas de incentivo à liquidação, transferência e reestruturação de dívidas para os contratos de pessoas físicas em cobrança judicial na Seção Judiciária da Justiça Federal no município de Maringá-PR. Foram viabilizados procedimentos que permitiram a realização de acordos entre as partes nas ações judiciais movidas pelos mutuários. Posteriormente, em novembro de 2002, essas medidas foram estendidas a todos os contratos *sub judice* no Estado do Paraná.

Com o sucesso observado nas negociações daquele projeto considerado piloto, a EMGEA, em 2003, expandiu tais medidas de incentivo à regularização de dívidas para os contratos de pessoas físicas, que estavam em cobrança judicial na Justiça Federal nos estados do Amazonas, Bahia, Ceará, Goiás, Minas Gerais, Mato Grosso, Pará, Pernambuco, Rio de Janeiro, Rio Grande do Norte, Rio Grande do Sul, Santa Catarina, São Paulo e no Distrito Federal.

Existem no cadastro da EMGEA cerca de 109 mil ações judiciais e extrajudiciais envolvendo os seus créditos, cujo prazo médio de tramitação é de 3 anos. Ao adotar tal alternativa, a possibilidade de encerramento desses processos de forma menos onerosa e mais ágil representa ganho para todos os envolvidos no litígio: o mutuário, que tem a solução de seu contrato habitacional; a Justiça, que se vê desonerada de inúmeros processos em trâmite, e a EMGEA, que retoma o fluxo de ingresso de recursos pela liquidação ou repactuação de seus contratos.

Utilização de saldo do FGTS para pagamento das prestações

Inovadora foi a decisão do Conselho Curador do FGTS que aprovou, em setembro de 2003, a utilização, pelos mutuários de baixa renda, do saldo do FGTS para pagar as prestações dos contratos habitacionais em atraso.

Para efeito de aplicação da medida aprovada, pode-se utilizar recursos do FGTS, limitado a 80% da dívida vencida composta pelo valor principal das prestações em atraso, acrescido de atualização monetária e juros moratórios e remuneratórios, arcando o trabalhador, com seus próprios recursos, com a parcela não alcançada pelo FGTS (20%).

A EMGEA admitiu, complementarmente, a possibilidade de dispensa de pagamento dos juros moratórios e remuneratórios, referente àquela parcela de 20%, quando da utilização dos recursos do FGTS para os contratos cedidos à Empresa. Assim, essa anistia permitiu reduzir significativamente ou até mesmo eliminar a parcela de 20%, que seria assumida pelo mutuário.

Aproximadamente 460 mil contratos de pessoa física ativos na EMGEA constituem o universo de contratos que foram beneficiados com a nova medida autorizada pelo Conselho do FGTS.

Contratos pertencentes à Carteira Hipotecária

Os contratos do Sistema Hipotecário - SH foram firmados com pessoas físicas, em condições diferenciadas daquelas estabelecidas para os contratos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, lastreados com recursos da própria instituição financeira, sem cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS.

O alto inadimplimento, com índice superior a 80%, sempre foi uma característica dos contratos da Carteira Hipotecária. O elevado valor das prestações deu início à inadimplência e à grande quantidade de demandas judiciais em curso. Como forma de se viabilizar o ingresso de recursos, via liquidação de dívida, e a retomada do fluxo de pagamentos mensais, em outubro de 2003, a EMGEA aprovou condições especiais de liquidação e reestruturação de dívida para esse grupamento de contratos.

Dos 3.051 contratos ativos quando da aprovação da medida, encontravam-se adimplentes 260 contratos, o que representa cerca de 92% de inadimplência na carteira.

Empreendimentos destinados à Baixa Renda

O Sistema Financeiro da Habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria, desde sua criação buscou privilegiar as classes de menor renda da população, seja no estímulo à construção de habitações de interesse social, seja no financiamento da aquisição da casa própria.

No início dos anos 90 houve grande atuação da CAIXA no financiamento de moradias destinadas à população de baixa renda, por meio de programas habitacionais que visavam financiar empreendimentos constituídos por lotes, casas e apartamentos utilizando, principalmente, recursos do FGTS.

Com o intuito de propiciar condições para liquidação e reestruturação das dívidas, a EMGEA, em dezembro 2003, autorizou para os contratos vinculados a empreendimentos com valor de avaliação do imóvel situado entre R\$ 5.000,00 e R\$ 25.000,00 condições especiais de liquidação de dívida, mediante pagamento de percentual variável de 15 a 60% do valor do imóvel.

Em estudos técnicos realizados, verificou-se que, para os imóveis avaliados por até R\$ 25.000,00, a execução e retomada das garantias é alternativa inviável do ponto de vista financeiro e social, considerados o desalojamento das famílias, o longo prazo da execução e as despesas incorridas em tal processo.

Além disso, por se tratar de imóveis destinados à população de baixa renda, na sua maioria localizados em grandes conjuntos habitacionais, cujos moradores são, via de regra, desempregados e trabalhadores do mercado informal, contaminados, ainda, pela "cultura do não pagamento" e pela atuação de lideranças políticas e comunitárias, a retomada e desocupação desses imóveis geraria grande desgaste à imagem institucional da Empresa.

Alternativas negociais

Durante 2003, foram mantidos os procedimentos anteriormente adotados pela EMGEA, para que a gestão desses contratos de pessoas físicas centrasse a atuação nos principais problemas identificados na carteira e que persistiram no exercício.

Considerando as medidas que já vinham sendo adotadas antes da cessão dos créditos à EMGEA, ratificadas por esta Empresa e as novas opções implantadas, foi possível obter como resultado a liquidação e reestruturação de mais de 190 mil contratos no período compreendido entre a data de criação da EMGEA e 31 de dezembro de 2003, sendo que somente no ano de 2003 foram liquidados ou reestruturados 54.745 contratos.

Foram aprovadas condições especiais para liquidação e reestruturação de dívidas, vinculadas a 100 empreendimentos habitacionais localizados em diversos Estados. Essas medidas beneficiaram cerca de 46 mil mutuários.

Propostas individuais apresentadas

A EMGEA também efetuou 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 2.324 propostas apresentadas.

Internalização de carteiras

Das carteiras adquiridas pela CAIXA, foram transferidos para a EMGEA 238.290 contratos, no período de julho de 2001 a dezembro de 2003, que então eram geridos por empresas terceirizadas.

Assim, com a migração da administração por aquelas empresas para a CAIXA, a EMGEA passou a ter maior controle dos créditos cedidos e adquiridos, possibilitando a adoção de medidas eficazes, que objetivam a retomada do fluxo de pagamento, a liquidação de contratos e a conseqüente redução das despesas de manutenção.

Adimplência dos contratos

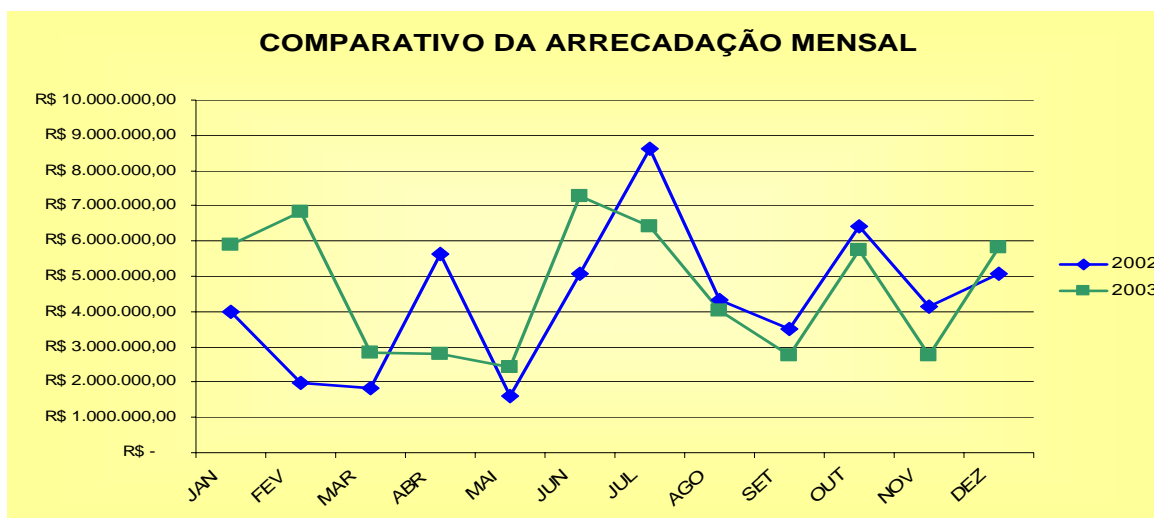
Observou-se decréscimo no índice de adimplência em mais de quatro pontos percentuais, passando de 58,34% em dezembro de 2002, para 54,03% em dezembro de 2003, para os contratos de responsabilidade de pessoas físicas. Ressalta-se que para apuração desse índice foram considerados apenas os contratos originários na CAIXA e aqueles de outros agentes financeiros cedidos e adquiridos pela CAIXA e que já estão internalizados no sistema corporativo.

3 - GESTÃO DOS CONTRATOS DE PESSOA JURÍDICA

O objetivo da EMGEA nas operações com Pessoa Jurídica, — *Gerir ativos vinculados às operações com pessoa jurídica, visando recuperar créditos em atraso e comercializar imóveis que garantem essas operações,*— foi perseguido, em 2003, focado em dois pontos: promover o incremento no volume mensal de recursos arrecadados e viabilizar solução de encaminhamento para a comercialização de imóveis em estoque.

O incremento do volume mensal de recursos arrecadados fez parte do objetivo de gerar, nesse segmento, a arrecadação de R\$ 52,5 milhões. No encerramento do exercício o resultado alcançou R\$ 55,5 milhões.

A sazonalidade no ingresso de recursos dessa carteira ocorrida no ano de 2002 se repetiu em 2003, resultado de negociações substanciais e de contrato com periodicidade trimestral de pagamento de prestação. O gráfico a seguir demonstra o comportamento da arrecadação nos dois exercícios:



Relativamente à viabilização de solução de encaminhamento para a comercialização de imóveis em estoque, foram aprovadas medidas que alcançaram 3.545 imóveis.

Empresas Liquidandas e Repassadoras

Existem na carteira de ativos da EMGEA, 77 contratos de responsabilidade das Liquidandas e Repassadoras, com créditos em torno de R\$ 3.750,7 milhões. Foram reestruturadas dívidas no montante de R\$ 192,7 milhões mediante o recebimento de moeda em espécie e de títulos CVS – títulos de emissão do Tesouro Nacional.

Nas dívidas do Setor Público, as operações realizadas com os Governos Estaduais respondem por 446 contratos perfazendo um total de R\$ 345,5 milhões e as Prefeituras Municipais, por 690 contratos, vinculados a 414 municípios, com valor aproximado de R\$ 445 milhões. Essas operações são originárias da concessão de empréstimos para aplicação na área de habitação, saneamento e infra-estrutura, dentro dos Programas: PROHAP, PAIH e PRÓ-MORADIA.

Negócio com Governos Estaduais e Municipais

A negociação com o Governo do Estado da Bahia resultou na liquidação de cerca de 8.000 contratos firmados ao amparo do Programa de Ação Imediata para Habitação - PAIH, cujos imóveis apresentavam valor de avaliação inferior a R\$ 5.000,00.

Contratos ativos

Ao final do exercício, constavam nos cadastros da EMGEA cerca de 656 mil contratos imobiliários de pessoa física e jurídica ativos, 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, objetivando 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 à Seguradora de prêmios de seguro no montante de R\$ 275,7 milhões. Já a receita auferida pelos serviços prestados, referentes ao recolhimento de prêmios de seguro, foi da ordem de R\$ 4,2 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 2003, à Administradora do Fundo, o valor de R\$ 9,25 milhões. A média mensal de recolhimento foi de R\$ 771 mil. Tal recolhimento correspondeu ao repasse da contribuição mensal devida pelo mutuário, na ordem de 3% (três por cento) sobre o valor da prestação de amortização e juros.

Novação de créditos contra o FCVS

A EMGEA possui cerca de 187 mil contratos ativos com saldos devedores residuais de responsabilidade do FCVS, na ordem R\$ 7,3 bilhões, enquanto que os contratos liquidados e decursados com cobertura do FCVS totalizam 212 mil unidades, com dívida caracterizada contra o Fundo de R\$ 6,0 bilhões.

A Empresa atuou sistematicamente no processo de habilitação e validação dos contratos com evento de participação do FCVS e estabeleceu diretrizes e procedimentos, com vistas a deixar créditos em condições de novação, obtendo como resultado, ao final do ano de 2003, a viabilização de seis processos de novação, compostos de aproximadamente 40 mil créditos, no montante de R\$ 828,1 milhões. Esse montante compõe-se de R\$ 555,5 milhões relativos a 34.281 créditos originados da CAIXA e R\$ 272,6 milhões relativos a 6.152 créditos cedidos e adquiridos de outros agentes financeiros.

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 38.189 contratos imobiliários, pelo rito judicial ou extrajudicial, com vistas à realização das garantias da EMGEA, resultaram no desembolso por meio de ressarcimento à CAIXA de R\$ 14,2 milhões, correspondendo ao valor médio de R\$ 372,52.

Ressalte-se que o valor total das despesas com execução de dívidas realizadas no presente exercício foi inferior ao do exercício de 2002 em 25,14%. Isso decorreu, principalmente, em função de que as despesas incorridas em 2001 foram ressarcidas no exercício de 2002.

Imóveis em estoque

A EMGEA, na sua constituição, recebeu créditos representados por contratos de financiamento imobiliário diversos, 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 18.01.2002.

Diversos desses contratos se encontravam 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.

A expressiva quantidade de imóveis nessa situação, associada a sua distribuição geográfica de alcance nacional e à necessidade de administração, manutenção e alienação desses bens, culminou na criação de estrutura administrativa interna e na contratação de prestação de serviços de forma a viabilizar a manutenção e alienação desses ativos.

No exercício 2003 os esforços foram direcionados à regularização documental dessas propriedades e atividades prévias necessárias ao conhecimento quantitativo (valores de avaliação) e qualitativo (localização, estado de conservação, ocupação, despesas incidentes, outros) desses imóveis, objetivando prepará-los para alienação.

No período, quando exigidas, foram liquidadas obrigações que recaíam sobre essas propriedades – IPTU, condomínio e outras – da ordem de R\$ 674 mil. Ao término do exercício registram-se 5.714 imóveis não de uso em estoque.

As atividades preparatórias à alienação desses imóveis se estenderão ao exercício de 2004, e em seu curso terão início os procedimentos de venda desses bens patrimoniais.

Prestação de serviços de operacionalização dos contratos

As operações de crédito imobiliário cedidas à EMGEA são controladas pelo Sistema Integrado de Administração da Carteira Imobiliária – SIACI e pelo Sistema de Acompanhamento de Programas de Fomento/Controle de Empréstimos e Refinanciamentos – SIAPF/CER. Essas operações encontram-se internalizadas e devidamente identificadas em banco de dados. Ambos os sistemas são administrados pela CAIXA e são operados de forma descentralizada, por suas agências e filiais.

Em dezembro de 2003, existiam operações que foram cedidas que ainda se encontravam administradas por terceiros, em sistemas próprios. Esse grupo de operações migrou para os sistemas SIACI e SIAPF/CER em janeiro de 2004.

Pelos serviços prestados, a EMGEA remunera a CAIXA mensalmente, observando a seguinte forma de apuração:

- A título de administração – Tarifa unitária devida 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
- A título de performance – 2% (dois por cento) sobre os valores efetivamente recebidos dos mutuários e repassados à EMGEA.

A tarifa unitária praticada até junho de 2003 foi de R\$ 22,68 e, reajustada por força contratual, a partir de julho de 2003, para R\$ 28,78.

Em janeiro de 2003 foram registrados 957.996 contratos e em dezembro 785.224, verificando-se, então, redução de 172.772 contratos. Essa redução representou decréscimo na despesa de administração dos contratos da ordem de R\$ 21,0 milhões no decorrer do exercício.

Pode-se notar que houve decréscimo expressivo na quantidade de contratos, em razão, principalmente, de estudo realizado na carteira de operações habitacionais da EMGEA, que identificou e eliminou da base do SIACI os contratos na situação de liquidados, mas com valores residuais irrisórios decorrentes de diferenças de prestações e acessórios de responsabilidade dos mutuários, os quais não foram cobrados ou cobrados indevidamente por ocasião da liquidação antecipada da dívida.

Outro fator importante que acarretou a redução do quantitativo de contratos foi a baixa, no SIACI, dos contratos liquidados e decursados com dívida total de até R\$ 1.000,00 (mil reais). A eliminação desse grupo de contratos, mediante realização de processamento especial com o conseqüente registro contábil (prejuízo de cerca de R\$ 8 milhões) das diferenças permitiu a redução da base de cálculo da taxa de administração. O reflexo dessa ação pode ser verificado nos meses de novembro e dezembro.

No exercício de 2003 foi despendido, para fins de remuneração por administração de contratos, o valor bruto de R\$ 366,0 milhões.

Com a assinatura do Termo de Consolidação e Rerratificação do Contrato de Prestação de Serviços e seus Aditivos, ocorrida em 18 de junho de 2003, foi ajustada a prestação de serviços específicos de contabilidade, ao custo mensal de R\$ 190.000,00 até junho de 2003, e de R\$ 241.142,80 a partir de julho de 2003, por balancete mensal disponibilizado à EMGEA pela CAIXA.

Nessa rubrica foram gastos valores brutos de R\$ 6,1 milhões no exercício de 2003, referentes à prestação de serviços que alcançaram a produção e disponibilização de balancetes a partir da competência de julho de 2001.

Ao final do exercício, os gastos com a remuneração paga à CAIXA pelos serviços específicos de contabilidade e de administração dos contratos de crédito imobiliário totalizaram R\$ 372,1 milhões, incluídas as despesas financeiras de atualizações monetárias.

5 - GESTÃO FINANCEIRA

Direitos

A EMGEA tem como principal fonte de receita a arrecadação dos contratos habitacionais. O fluxo mensal dos ingressos provenientes de pagamentos com recursos próprios dos mutuários alcançou o montante de R\$ 1.733,6 milhões no ano. Observa-se o incremento médio de 3,37% se comparada com a arrecadação entre o primeiro (R\$ 428,7 milhões) e o quarto (R\$ 443,1 milhões) trimestre de 2003.

Além desse montante, foram repassados à EMGEA recursos de contas vinculadas do FGTS, no montante de R\$ 206,6 milhões, com a finalidade de amortizar e liquidar saldos devedores, bem como de reduzir o encargo mensal dos financiamentos imobiliários.

Adicionalmente a esses valores nominais, houve também receita no montante de R\$ 15,5 milhões, proveniente da remuneração dos recursos transferidos à EMGEA em prazo superior a 2 (dois) dias úteis das suas respectivas datas de arrecadação no âmbito da CAIXA.

Obrigações

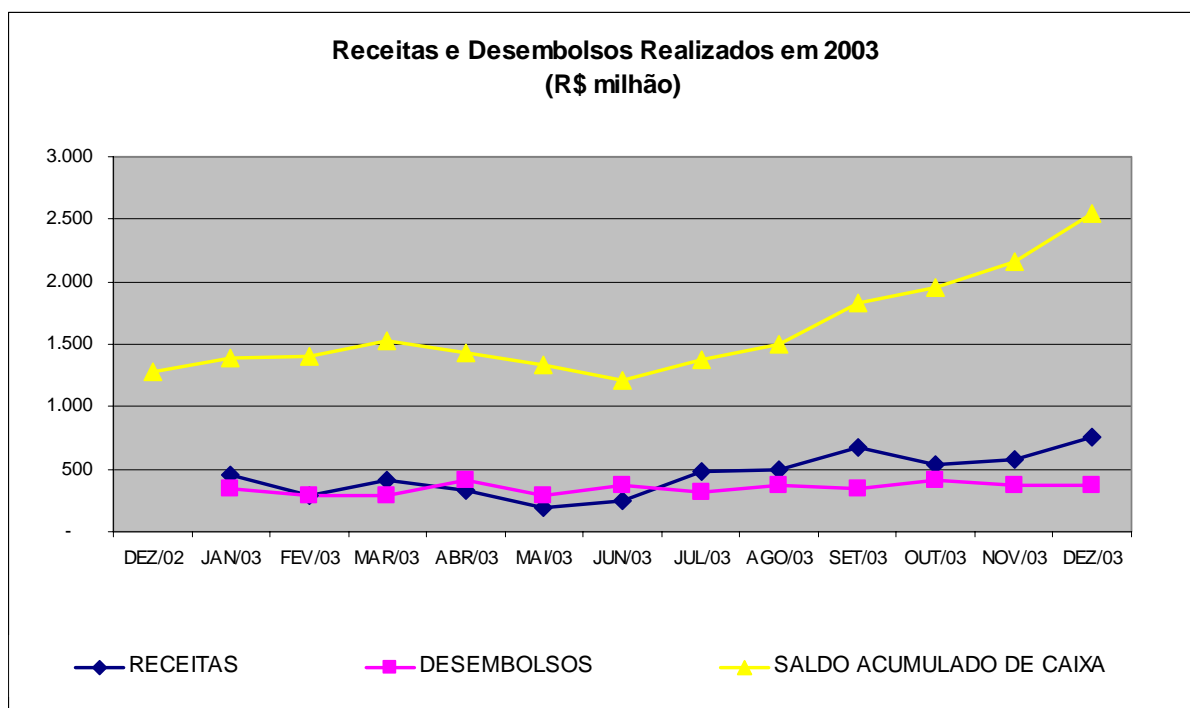
O Quadro abaixo demonstra o volume de recursos desembolsados no exercício junto a Fundos e seus credores.

Composição	Valores em R\$			
	Credores FAHBRE	FGTS	FDS	Total
Principal	78.599.238,59	1.568.123.612,38	2.959.983,88	1.649.682.834,85
Encargos	9.960.430,09	1.475.928.621,22	198.887,88	1.486.087.939,19
Total	88.559.668,68	3.044.052.233,60	3.158.871,76	3.135.770.774,04

Relativamente às obrigações detidas junto aos agentes credores do extinto FAHBRE, a partir de negociações realizadas entre a Empresa e os referidos credores, foi possível a implementação de liquidações antecipadas, mediante a obtenção de descontos, em média de 28,65% sobre os saldos devedores, culminando com a liquidação, no período, de dívidas totais no montante de R\$ 57,7 milhões, mediante o desembolso de R\$ 41,2 milhões, alcançando desconto nominal de R\$ 16,5 milhões.

Em termos de fluxo de caixa, a EMGEA encerrou o exercício de 2003 com superávit financeiro de R\$ 954,6 milhões. Todavia, confrontando exclusivamente os ingressos de recursos provenientes da carteira de crédito habitacional com as despesas apuradas, a Empresa apresentou déficit médio mensal de caixa da ordem de R\$ 166,0 milhões.

Se desconsiderados os montantes despendidos mensalmente pela EMGEA no pagamento do serviço da dívida junto a Fundos, a Empresa estaria utilizando cerca de 47,8% dos recursos arrecadados (R\$ 87,2 milhões/mês) na manutenção de suas operações de cobrança. Em termos gerais, o fluxo de ingressos e desembolsos realizados mensalmente pela EMGEA encontra-se demonstrado no gráfico abaixo, assim como o saldo acumulado de caixa durante o ano, que atingiu, em 31 de dezembro de 2003, o valor de R\$ 2.550,6 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 2003, a receita bruta auferida alcançou R\$ 314,0 milhões.

6 - GESTÃO ORÇAMENTÁRIA

A gestão orçamentária é realizada por meio da execução do Programa de Dispêndios Globais – PDG, originalmente aprovado pelo Decreto nº 4.586, de 05 de fevereiro de 2003.

No primeiro semestre, em cumprimento à determinação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, foi realizada a primeira reformulação do PDG 2003, tendo em vista as mudanças ocorridas no cenário econômico nacional. A proposta encaminhada pela EMGEA foi integralmente aprovada, por meio do Decreto nº 4.774, de 09 de julho de 2003.

7 - GESTÃO CONTÁBIL

No exercício, foram concluídos com êxito, os trabalhos da consultoria tributária contratada em 2002, para asseverar a adequação dos procedimentos referentes à apuração e controle dos tributos, o que conferiu maior confiabilidade aos procedimentos de apuração, controle e pagamento de impostos, taxas e contribuições de responsabilidade da Empresa.

Com vistas a posicionar os ativos da EMGEA o mais próximo possível de seu valor de realização, foram efetuados e concluídos estudos, de comum acordo com os auditores independentes, que culminaram na definição de critérios que permitiram a obtenção de níveis mais adequados de provisionamento para a constituição da Provisão Para Créditos de Liquidação Duvidosa - PCLD, nos quais se considerou a inadimplência e a avaliação das garantias nos créditos a receber de pessoas físicas e jurídicas. Referidos estudos permitiram também a constituição de Provisão Para Perdas na Novação do FCVS, considerando a série histórica de perdas efetivas verificadas em decorrência da não aderência dos créditos cedidos e adquiridos ao conjunto de normas e procedimentos regulamentares estabelecidos pelo Conselho Curador daquele Fundo.

Por outro lado, visando a posicionar as obrigações da EMGEA à realidade, foram realizados e concluídos estudos, em conjunto com os auditores independentes, que definiram critérios para determinação das perdas prováveis em ações judiciais interpostas por mutuários, questionando principalmente os índices de atualização de seus contratos e pleiteando redução nas taxas de juros, com a constituição de Provisão para Causas Contingenciais para cobertura das perdas estimadas.

8 - GESTÃO ADMINISTRATIVA E DE RECURSOS HUMANOS

O quadro de funções comissionadas, em 31 de dezembro de 2003, apresentava a seguinte composição:

NÍVEIS	Posição 31.12.2003	
	DOTAÇÃO	VAGAS
Diretor-Presidente	1	0
Diretores (*)	3	0
TOTAL DE CARGOS DE DIREÇÃO	4	0
Superintendentes (**)	12	0
Gerente Executivo	17	0
Assessor Sênior	13	0
Assessor	8	0
TOTAL DE CARGOS COMISSIONADOS	50	0
TOTAL GERAL	54	0

(*) O Estatuto da EMGEA prevê até 4 Diretores.

(**) Inclui: Chefe de Gabinete, Chefe de Auditoria, Chefe do Serviço Jurídico e Contador.

A EMGEA encerrou o exercício de 2003 com 54 (cinquenta e quatro) funções comissionadas: 25 (vinte e cinco) com empregados cedidos pela administração pública (órgãos e entidades da administração direta e indireta, do Tribunal de Contas do Distrito Federal e da Companhia Energética de Brasília – CEB) e os 29 (vinte e nove) restantes com não requisitados, exercendo função comissionada, conforme detalhamento a seguir:

Posição: 31.12.2003

Comissões	Com vínculo	Sem vínculo	Totais
Diretores	3	1	4
Superintendentes	10	2	12
Gerentes	9	8	17
Assessores Sênior	3	10	13
Assessores	0	8	8
TOTAL	25	29	54

Na realização de serviços de apoio administrativo, secretariado, limpeza e vigilância, a EMGEA contratou os serviços da empresa Dinâmica Administração, Serviços e Obras Ltda.

Quanto à capacitação de seus profissionais, foram realizados 35 cursos em diversas áreas, proporcionando a 72 treinandos a oportunidade de se aperfeiçoarem profissionalmente. Foi realizado também Curso de Especialização – MBA em Direito Econômico e das Empresas, Pós-Graduação “*lato sensu*”.

9 - GESTÃO DO SUPRIMENTO DE BENS E SERVIÇOS

Em atendimento ao disposto na Lei nº 8.666/93, a EMGEA realizou 84 procedimentos licitatórios durante o exercício de 2003. No período, os valores efetivamente despendidos foram os seguintes:

Valores em R\$

Tipo de Licitação	Quantidade	Valor Despendido	Percentual (%)
Inexigibilidade	05	49.667,52	1,29
Convite	06	128.604,49	3,33
Dispensa	54	879.659,50	22,79
Tomada de Preços	05	359.804,94	9,32
Pregão	14	2.442.479,40	63,27
TOTAL	84	3.860.215,85	100,00

Cabe ressaltar que, concluídos os processos para aquisição de bens e serviços, foram efetivamente homologados 88%, do previsto para 2003, conforme abaixo:

Valores em R\$

Tipo de Licitação	Valor Estimado	Valor Homologado Total	Diferença
Inexigibilidade	132.250,62	49.667,52	82.583,10
Convite	181.018,89	128.604,49	52.414,40
Dispensa	896.595,35	879.659,50	16.935,85
Tomada de Preços	655.636,04	359.804,94	295.831,10
Pregão	2.531.195,43	2.442.479,40	88.716,03
TOTAL	4.396.696,33	3.860.215,85	536.480,48

10 - GESTÃO DOS RECURSOS DE TECNOLOGIA

Como evolução natural do foco dado pela Empresa na infra-estrutura durante o ano de 2002, o ano de 2003 foi marcado com a estruturação de ambiente que ampliasse a produtividade da área de desenvolvimento e o reposicionamento nas atividades que estão relacionadas à tecnologia.

Os aplicativos desenvolvidos em 2003, embora ainda não aproveitando essa nova estrutura, caminharam na direção de fornecer à EMGEA instrumentos de informação, baseada na arquitetura WEB.

Assim, os complexos cálculos de valores contábeis utilizados nas análises de viabilidade das negociações dos contratos, as informações básicas sobre contratos individuais, bem como os cálculos agregados por grupos foram disponibilizados a todas as áreas negociais.

De forma mais específica e pontual, foram desenvolvidos aplicativos como o Sistema de Acompanhamento de Negociações – SAN, em produção na área de Pessoa Jurídica, que permite ao usuário acompanhamento detalhado do processo de negociação de cada um dos contratos.

Ainda durante o ano de 2003, todos os casos de uso, suficientes para a formatação do Sistema de Planejamento – SISPLAN, foram implementados; esse Sistema vai permitir o completo acompanhamento do planejamento estratégico da EMGEA, com todos os processos de entrada, leitura e alteração das informações, controlados pelos diversos níveis hierárquicos da Empresa.

Com o incremento do tráfego de rede houve aumento do *link* de acesso à Internet de 256 kbps para 512 kbps e da navegabilidade, mediante instalação de Proxy, cuja finalidade é dar agilidade no acesso às páginas da Internet. Paralelamente, foram implementadas várias regras restritivas de uso da Internet, mediante utilização racional do *Firewall*.

CONCLUSÃO

A EMGEA, a par de sua missão de gerir ativos da União, no exercício de 2003, promoveu, a exemplo desses dois anos e meio de sua atuação, a busca de solução para as questões habitacionais das comunidades, em especial daquelas de baixa renda, responsáveis por contratos sob sua gestão. Incorporando o princípio da responsabilidade social à gestão empresarial, tem conquistado ambiente favorável ao desenvolvimento de suas atividades e vem sendo, a cada dia, reconhecida por seu posicionamento como empresa socialmente responsável.

A implantação, pelo Poder Judiciário, do projeto “Conciliação no Tribunal Federal” constituiu-se iniciativa ímpar. A EMGEA, nas audiências de conciliação, tem envidado esforços no sentido de criar condições para que se possa apresentar em juízo alternativas de solução do litígio pela via do acordo.

Essas medidas constituem estímulo aos mutuários para que se antecipem na resolução da situação de suas dívidas, procurem os pontos de atendimento da CAIXA e busquem alternativas negociais já disponíveis em todo o país, ficando apenas para as audiências de conciliação com os magistrados aquelas demandas que não tenham obtido solução.

A Administração da EMGEA, por sua vez, pautou suas atividades na elaboração, aprovação e ajustes de normas, consubstanciadas no Manual de Parâmetros e Procedimentos, que passaram a disciplinar os exames das matérias relacionadas com os negócios da Empresa.

O presente Relatório consolida a determinação dos dirigentes e empregados da EMGEA na consecução das metas estabelecidas, para o que foi imprescindível o apoio do Ministério da Fazenda e a prestação de eficientes serviços pela Caixa Econômica Federal. Por isso, pode-se afirmar que todos os esforços empreendidos e as medidas adotadas até o momento asseguram a necessidade de a Empresa continuar investindo na busca de soluções para os contratos habitacionais, que garantam o restabelecimento dos fluxos de pagamento e o equacionamento definitivo da atual situação de inadimplemento em que se encontram os contratos habitacionais.

A Administração.