

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO DA EMGEA

Exercício de 2001

A Administração da Empresa Gestora de Ativos – EMGEA, em conformidade com as disposições legais e estatutárias, apresenta o Relatório da Administração, referente ao exercício de 2001, com destaque para as atividades mais relevantes ocorridas no período.

1 A INSTITUIÇÃO

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 26.06.2001, com base na autorização contida na Medida Provisória nº 2.155, de 26.06.2001 – atual MP 2.196-3, de 24.08.2001, tem como objetivo adquirir bens e direitos da União e das demais entidades integrantes da Administração Pública Federal, podendo assumir obrigações destas, regendo-se pelo seu Estatuto Social e pelas normas legais que lhe forem aplicáveis.

1.1 Antecedentes

No âmbito do Programa de Fortalecimento das Instituições Financeiras Federais, o Banco Central do Brasil-BACEN realizou Inspeção Geral Consolidada nas instituições financeiras federais (Banco da Amazônia-BASA, Banco do Brasil-BB, Banco do Nordeste-BNB e Caixa Econômica Federal-CAIXA), constatando a necessidade de adoção de medidas saneadoras, com o objetivo de assegurar a liquidez e adequar a estrutura patrimonial e a capitalização dessas instituições.

O Ministério da Fazenda, como forma de atender aos ajustes requeridos pelo BACEN e de eliminar ou minimizar a necessidade de aporte de capital por parte do Tesouro Nacional, realizou estudo que culminou, entre outras ações, na segregação contábil de ativos e passivos dos Balanços Patrimoniais daquelas entidades. Em relação à CAIXA, a segregação constituiu-se exclusivamente de contratos imobiliários.

Por contrato firmado em 29.06.2001, ativos representados por haveres imobiliários, no valor de R\$ 26.613.556 mil e passivos de igual valor junto a Fundos - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS (R\$ 26.181.399 mil), Fundo de Apoio ao Desenvolvimento para a Habitação de Baixa Renda – FAHBRE (R\$ 382.710 mil) e Fundo de Desenvolvimento Social – FDS (R\$ 42.724 mil) foram segregados do Balanço da CAIXA e transferidos para a EMGEA.

1.2 Características dos Ativos Transferidos da CAIXA para a EMGEA

A CAIXA cedeu à EMGEA o total de 874.887 contratos, de responsabilidade de Pessoas Físicas (872.503) e Jurídicas (2.384), compreendendo Estados, Municípios, Construtoras, Cooperativas Habitacionais, Liquidandas (Instituições Financeiras submetidas ao regime de Liquidação Extrajudicial - Lei nº 6024/74) e Repassadoras (Agentes Financeiros do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo que deixaram de captar recursos).

1.3 Subscrição de Capital pela União

Por intermédio do Decreto nº 3.848, de 26.06.2001, o capital social inicial da EMGEA, no valor de R\$ 5.874.347 mil, foi subscrito pela União, tendo sido integralizado o montante de R\$ 1.397.597 mil no exercício de 2001.

Essa capitalização objetivou assegurar o cumprimento das obrigações da EMGEA, tendo em vista o descasamento dos fluxos de ativos e passivos recebidos da CAIXA, não se caracterizando, no entanto, como endividamento novo do Tesouro Nacional.

Pelo Decreto de 28.12.2001, publicado no Diário Oficial da União em 31.12.2001, a União foi autorizada a aumentar o capital social da EMGEA, no montante de até R\$ 4.300.000 mil, constituído de operações

imobiliárias originárias da CAIXA.

1.4 Estrutura Organizacional

A Administração da EMGEA é constituída pelos seguintes órgãos: Conselho de Administração (três membros), Conselho Fiscal (três membros), Diretoria Executiva composta de um Presidente e três Diretores, responsáveis pela Diretoria de Haveres Imobiliários – DIHAI, Diretoria Financeira e Administrativa – DIFAD e Diretoria de Acompanhamento e Controle de Operações – DICON.

2 ATIVIDADES REALIZADAS

2.1 Implantação Empresa

Efetivada a criação da Empresa foram nomeados, em 29.06.2001, o Diretor-Presidente e dois Diretores, instalados em espaço cedido pela CAIXA, cujas primeiras atividades culminaram no registro da Empresa perante a Junta Comercial, na elaboração do Plano de Dispendios Globais, no início do pagamento do serviço da dívida, na definição de sua estrutura administrativa e no recrutamento e seleção do pessoal necessário ao início de suas atividades operacionais. Em 02.07.01, a EMGEA já firmara o Contrato de Prestação de Serviços com a CAIXA.

Após a aprovação de seu quadro de funções comissionadas pelo Senhor Ministro de Estado da Fazenda, em 28.08.2001, foi iniciado o processo de nomeação do pessoal comissionado, cedido em sua maioria por órgãos e entidades da Administração Pública Federal Direta e Indireta e do Distrito Federal (União, CAIXA, Banco do Brasil, Tribunal de Contas do Distrito Federal – TCDF e Companhia Energética de Brasília – CEB).

A partir de 03.09.2001, com quantitativo da ordem de 31 pessoas, tiveram início as operações da EMGEA, que contaram com equipamentos, mobiliário, material de escritório e espaço físico cedido pela CAIXA.

<i>Níveis</i>	<i>Aprovado em 31/08/01</i>	<i>Posição em 31/08/01</i>		<i>Posição em 31/12/01</i>	
		<i>Lotação</i>	<i>Vagas</i>	<i>Lotação</i>	<i>Vagas</i>
Diretor-Presidente	1	1	0	1	0
Diretores	4	3	1	3	1
TOTAL Cargos de Direção	5	4	1	4	1
Superintendentes (*)	12	8	4	12	0
Gerente-Executivo/Tesoureiro	17	7	10	14	3
Assessor Sênior	13	4	9	12	1
Assessor	8	7	1	6	2
TOTAL Cargos Comissionados	50	26	24	44	6
TOTAL GERAL	55	30	25	48	7

O quadro de funções comissionadas aprovado possuía a seguinte composição:

Ao término do exercício, o quantitativo de pessoal atingiu em sua totalidade 48 empregados comissionados, entre pessoal cedido pela Administração Pública ou nomeados em função comissionada, conforme a seguir apresentado:

Posição: 31.12.2001

Comissões	Requisitados	Sem vínculo	Totais
Diretores	3	1	4
Superintendentes	9	3	12
Gerentes	8	6	14
Assessores Seniors	8	4	12
Assessores	2	4	6
TOTAIS	30	18	48

2.2 Recursos Humanos e Desenvolvimento do Pessoal

Nesse processo de início de suas atividades, a Empresa priorizou as ações direcionadas à lotação do quadro de pessoal e à elaboração de instrumentos normativos internos. Em consequência, não foi elaborado programa de treinamento de seus empregados, limitando-se o setor a promover o atendimento de solicitações emergenciais de casos individualizados de participações em cursos e eventos de interesse da empresa. Os programas de capacitação para adequar o perfil dos empregados às necessidades do serviço, especialmente nos níveis gerenciais, encontram-se em andamento.

2.3 Suprimento e Serviços

Objetivando suprir as necessidades de material de escritório, treinamento de funcionários, pessoal para a realização de serviços administrativos, dentre outras necessidades apontadas, foram realizados vinte e nove processos licitatórios, dos quais vinte e três foram realizados sob a modalidade de dispensa, dois com inexigibilidade, dois Acordos de Cooperação Técnica e dois Contratos Emergenciais.

2.4 Controle Patrimonial

Em razão da inexistência de previsão orçamentária para a realização de investimentos, não foi efetivada a aquisição de mobiliário e de equipamentos de informática. O desenvolvimento das atividades operacionais da EMGEA somente foi possível graças à cessão efetuada pela CAIXA desses equipamentos, como também de espaço físico localizado no Conjunto Cultural daquela Instituição, local onde a Empresa ainda hoje se encontra instalada.

2.5 Recursos de Informática

A Empresa iniciou suas operações utilizando infra-estrutura de informática provisoriamente montada pela CAIXA, que incluiu estações de trabalho, impressoras, notebooks, cabeamento lógico de rede local e servidores. Em termos de programas e serviços foram instalados Microsoft Office Professional em todos os computadores, correio eletrônico interno e conexão de comunicação de dados com a CAIXA para prover acesso à Internet.

As ações iniciais na área de informática visaram dar condições mínimas de trabalho às áreas operacionais, tais como, interconexão do correio eletrônico com a Internet, implantação do servidor de banco de dados corporativo, implantação das rotinas de backup de segurança dos dados, entre outras.

A Empresa assumiu a administração da rede local e regularizou as licenças de uso dos programas instalados pela CAIXA nos computadores utilizados pela EMGEA. Foi também implementada a Intranet, que permitiu maior agilidade na comunicação interna e na divulgação de informações de interesse do corpo técnico da Empresa.

Com vistas à implantação da estrutura de informática definitiva, está sendo providenciada a capacitação do pessoal técnico em plataforma operacional diferente da atualmente adotada, objetivando a otimização dos recursos da Empresa.

3 GESTÃO DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

Com o objetivo de se evitar solução de continuidade aos eventos decorrentes dos contratos de financiamentos imobiliários transferidos e, com isso, a diminuição do nível do serviço de atendimento aos mutuários, a EMGEA, considerando a experiência da CAIXA nessas operações, firmou contrato de prestação de serviços com essa Instituição, com vistas à administração desses contratos.

Na gestão dos contratos imobiliários priorizou-se a definição da estratégia e a conseqüente implementação das ações necessárias à redução do índice de inadimplência das operações.

3.1 Contratos Firmados com Pessoa Física

Inicialmente, foi efetuado o mapeamento da carteira levando-se em conta o quantitativo, os valores e os perfis dos ativos transferidos, agrupando-os por similaridade, a fim de propiciar condições para a elaboração de diagnóstico e alternativas de resolução para os inúmeros problemas inerentes a essas operações.

Uma das primeiras decisões tomadas pela Administração foi a de ratificar as medidas recentemente adotadas pela CAIXA, que possibilitaram o equacionamento de alguns dos problemas dessa carteira, dentre as quais se destacam: concessão de desconto de 100% para 48.855 contratos que contavam com a cobertura do Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, permitindo a antecipação da novação de crédito com aquele Fundo estimado em R\$ 3.600.000 mil; a liquidação do saldo devedor, mediante pagamento de 12% do valor correspondente ao de avaliação dos imóveis para empreendimentos localizados nos municípios de Imperatriz (MA) e de Jardim (MS). Em 2001, 45.226 contratos foram beneficiados, representando ingresso para a Empresa de R\$ 21.650 mil.

Outras medidas foram aprovadas com o objetivo de propiciar o aumento do ingresso de recursos, reverter o quadro de inadimplência, bem como diminuir o custo de manutenção da carteira imobiliária, dentre as quais se destacam:

- estabelecimento das condições para transferência de dívida, objetivando viabilizar a regularização de ocupação para aqueles imóveis não ocupados pelo titular do crédito imobiliário, caracterizado como “contratos de gaveta”.
- liquidação da dívida por montante equivalente a 35% do valor de avaliação do imóvel para os 36.263 contratos de financiamento habitacional vinculados ao Programa de Ação Imediata de Habitação – PAIH e ao Programa de Casas Econômicas, cujos financiamentos haviam sido formalizados até dezembro/1995 e os respectivos imóveis tenham sido avaliados acima do valor de R\$ 5 mil. Com essa medida, estima-se incremento nas receitas da ordem de R\$ 49.400 mil.
- reestruturação de dívida pelo valor de avaliação de 476 contratos vinculados ao Conjunto Habitacional Cidade Jardins (1ª Etapa), localizado em Valparaizo/GO, em função do elevado desequilíbrio verificado entre o saldo devedor e o valor de mercado do imóvel. Estima-se o retorno de fluxo mensal de R\$ 98 mil.

3.2 Contratos Firmados com Pessoa Jurídica

Em decorrência dos acordos concluídos no período, estima-se incremento do fluxo anual de receitas da ordem de R\$ 34.803 mil, como também o equacionamento da situação de irregularidade de 1.747 imóveis, localizados nos Estados do Ceará, Mato Grosso do Sul, Rio de Janeiro e São Paulo.

Dentre as negociações concluídas, merecem ser destacadas as seguintes:

- Empreendimento Cidade Jardins 2ª Etapa - localizado em Valparaizo - GO - composto por 800 apartamentos que se encontravam invadidos. A atuação tempestiva da Empresa resultou em decisão favorável da Justiça da Comarca de Valparaizo - GO, que possibilitou, com o apoio a CAIXA, a solução definitiva do problema. A medida possibilitará a retomada de R\$ 22.305 mil, a partir do exercício de 2002;
- Condomínio Edifício Cancun – localizado em São Paulo (SP) - a dívida original foi contratada junto ao Banco Bamerindus, posteriormente transferida à CAIXA, por força de liquidação extrajudicial daquele banco. O equacionamento do débito permitirá a retomada do fluxo de R\$ 3.446 mil.
- Liquidandas, Repassadoras e Setor Público - foi transferida a titularidade de 38,04 mil títulos CVS, correspondentes ao valor de R\$ 66.511 mil, bem como o ingresso, em espécie, de R\$ 21 mil, relativos ao desfazimento do contrato de aquisição de uma carteira imobiliária. Esses títulos mantiveram-se “encarteirados” durante o exercício de 2001, e propiciaram a apropriação de juros da ordem de R\$ 482 mil.

3.3 Controle Operacional dos Contratos Imobiliários e Conciliação de Direitos e Obrigações Patrimoniais

A maior parte das operações cedidas à EMGEA é controlada pelo Sistema de Administração do Crédito Imobiliário - SIACI e pelo Sistema de Acompanhamento dos Programas de Fomento. – Controle de Empréstimo e Refinanciamento 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. Como são sistemas corporativos, se encontram integrados aos demais sistemas de controle da CAIXA. Assim, há a interação dos sistemas operacionais com os sistemas contábeis.

Dentre as operações que foram cedidas, existem aquelas que se encontram administradas por terceiros, em sistemas próprios. Esse grupo de operações deverá migrar para os sistemas SIACI e SIAPF/CER, conforme características de cada contrato.

A CAIXA presta informações requeridas pela EMGEA a respeito dos contratos cedidos, bem como disponibiliza, mensalmente, dados necessários ao gerenciamento e controle dos créditos. Tais dados são implantados no banco de dados da EMGEA, a partir do qual são gerados relatórios gerenciais, demonstrativos e simulações necessárias à administração da Carteira.

Visando à gestão operacional dos contratos imobiliários, destacam-se:

- conciliação dos créditos cedidos com os bancos de dados operacionais e contábeis;
- validação dos valores para remuneração à CAIXA por serviços prestados;
- conciliação dos valores recebidos pela CAIXA e repassados à EMGEA;
- validação dos valores ressarcidos à CAIXA, decorrentes de despesas incorridas com a execução de devedores em atraso, e a elaboração de mapas para acompanhamento operacional e gerencial da carteira.

Foram definidos os seguintes objetivos específicos, para a conciliação de haveres e obrigações patrimoniais:

- validar os ativos recebidos;
- assegurar o controle dos créditos;
- acompanhar e controlar os recebimentos;
- acompanhar o cumprimento do fluxo de obrigações patrimoniais.

A EMGEA implementou os seguintes mecanismos de controle:

- conciliação entre os valores creditados na conta corrente da Empresa, os registrados nos sistemas operacionais da CAIXA e aqueles informados nos controles manuais da CAIXA;
- verificação dos valores referentes a encargos por atraso, creditados à conta corrente da Empresa e calculados com base na taxa SELIC.

A adoção desses mecanismos permitiu a obtenção de informações gerenciais e de controle das quantias percebidas a título de arrecadação dos mutuários. Com os ajustes e a implantação de novas rotinas e processos de controle, as ações pertinentes à conciliação de haveres e obrigações patrimoniais foram abordadas no decorrer do período, destacando-se, a conciliação dos valores repassados pela CAIXA, a conformidade aos critérios e valores remuneratórios dos serviços prestados, bem como a disponibilização de informações corporativas de natureza gerencial e de controle.

Os mutuários, titulares desses contratos, observam a seguinte segmentação, comparativamente à posição em julho/2001, quando da cessão dos créditos:

Características	Posição julho/2001	Posição dezembro/2001
Pessoa Física	872.503	766.362
Internalizados e não internalizados	872.503	766.362
Pessoa Jurídica	2.384	2.340
Construção civil/cooperativas	1.166	1.124
Estados e Municípios	1.133	1.131
Liquidandas e Repassadoras	85	85
Total	874.887	768.702

A diferença existente entre o número de contratos apurados em julho e em dezembro/2001 decorre da exclusão dos contratos liquidados sem FCVS, do decurso verificado em seus prazos, bem como da existência de saldo de valor igual a zero. O número de contratos apresentado em julho/2001 refere-se à quantidade global cedida à EMGEA.

Foi iniciada no período a produção e a disponibilização periódica de informações corporativas de natureza gerencial e de controle, tais como: relatórios referentes às ações judiciais e situação de adimplência dos contratos. Além disso, foram também disponibilizadas informações corporativas sobre a EMGEA no "site" do Ministério da Fazenda na Internet.

3.4 Gestão Financeira

Direitos

Além das receitas provenientes da integralização do Capital da Empresa, pela União, constitui outra importante fonte de recursos a arrecadação proveniente dos contratos habitacionais. No período de julho a dezembro/2001, houve ingresso de R\$ 663.800 mil, sendo que, desse montante, R\$ 1.430 mil refere-se a encargos por repasse em atraso nos sistemas de processamento.

Em decorrência da amortização extraordinária de saldos devedores e do pagamento de parcelas de financiamentos, com recursos dos mutuários depositados no FGTS, foram transferidos à Empresa recursos daquele Fundo no total de R\$ 8.600 mil.

Também se constituíram receitas da EMGEA os pagamentos de indenização efetuados pelo Seguro Habitacional, no montante de R\$ 74 mil, em face da ocorrência de Morte ou Invalidez permanente de mutuários.

As ações implementadas na gestão do fluxo de caixa da Empresa proporcionaram receitas financeiras decorrentes da antecipação do pagamento de obrigações da Empresa com desconto, no total de R\$ 505

mil, bem como da aplicação da disponibilidade de caixa no Fundo BB Extra Mercado, no montante de R\$ 9.790 mil.

Obrigações

As obrigações assumidas pela EMGEA, no total R\$ 26.613.556 mil, estavam constituídas, em 31.12.2001, por débitos devidos aos seguintes credores: FGTS (R\$ 25.929.260 mil), FAHBRE (R\$ 371.665 mil) e FDS (R\$ 41.923 mil).

Durante o período foram liquidados compromissos perante os citados Fundos no montante de R\$ 1.524.740 mil, que representou 80,2% dos compromissos liquidados, conforme a seguir discriminado: FGTS - R\$ 1.500.520 mil; FAHBRE - R\$ 22.710 mil e FDS - R\$ 1.510 mil.

Além da liquidação das obrigações decorrentes do passivo transferido em 29.06.2001, foi também pago à CAIXA remuneração pelo serviço prestado de administração dos contratos de financiamento da EMGEA, a qual totalizou o valor de R\$ 125.296 mil. Merece ainda ser destacada a realização das seguintes despesas: execução, legalização de imóveis e remuneração aos agentes fiduciários, no total de R\$ 11.690 mil; tributos e encargos para fiscais, no valor de R\$ 154.400 mil; e despesas administrativas e com pessoal, no montante de R\$ 1.770 mil.

3.5 Gestão Contábil

Com objetivo de estruturar a sua sistemática contábil, a EMGEA implementou as seguintes ações:

- a) finalização dos processos de registros legais junto aos órgãos públicos pertinentes (Receita Federal, Junta Comercial, Governo do Distrito Federal e outros), tanto em nível federal quanto distrital;
- b) aquisição de sistema corporativo (sistema RM), que atenda às necessidades das áreas Financeira, Contábil e de Pessoal;
- c) desenvolvimento e elaboração do Plano de Contas Contábil;
- d) levantamento de rotinas e identificação do fluxo de informações e processos requeridos para a implantação do sistema de informações contábeis.

A conclusão do processo de estruturação contábil ocorreu em junho de 2002.

Concomitante a esse trabalho de estruturação, a EMGEA atuou junto à Secretaria da Receita Federal, com o objetivo de identificar os tributos incidentes sobre as operações da Empresa, bem como suas respectivas bases de cálculo.

3.6 Resultado do Exercício

As operações de crédito imobiliário geraram resultado líquido positivo de R\$ 511.639 mil. Destacando-se nas receitas os juros e as atualizações monetárias, no total de R\$ 1.214.097 mil, (85% do total das receitas) e nas despesas os valores provenientes de descontos concedidos e serviços de administração, nos totais de R\$ 375.556 mil (41% das despesas) e R\$ 125.296 mil (14% das despesas), respectivamente. Todavia, ao se adicionar àquele resultado o custo da dívida, no total de R\$ 1.263.395 mil, e as demais despesas operacionais, obteve-se, no exercício, prejuízo líquido de R\$ 817.548 mil.

4 CONCLUSÃO

Nesses seis meses de início de suas atividades, a EMGEA, não obstante a necessidade de evitar interrupção na sistemática de gestão dos créditos imobiliários, teve de se estruturar, de depurar os bancos de dados relativos aos contratos imobiliários e às obrigações que lhes foram transferidas, e de efetuar negociações com mutuários pessoas físicas e jurídicas.

A estruturação da Empresa contemplou, dentre outras, a contratação de pessoal comissionado e de apoio, a disponibilização de equipamentos de informática (hardware e software) aos funcionários, a realização de procedimentos administrativos para a compra de material de escritório.

Procedeu-se à depuração dos bancos de dados relativos aos créditos imobiliários transferidos da CAIXA e às obrigações junto aos Fundos. Esse procedimento possibilitou à EMGEA o estudo de medidas alternativas para a redução da inadimplência e dos desequilíbrios financeiros desses créditos, como também a apresentação de propostas para a antecipação de pagamento dessas obrigações.

Várias reestruturações de dívidas de mutuários foram implementadas, concomitantes a esse processo de estruturação, sendo que algumas foram concluídas no mesmo ano e outras deverão ser implementadas e finalizadas em 2002.

A EMGEA, ao final de 2001, apresentava-se melhor estruturada e preparada para buscar soluções para os contatos com pessoas físicas e jurídicas, visando à redução do número de contratos desequilibrados e inadimplentes.

5 AGRADECIMENTOS

Registramos nosso profundo agradecimento ao apoio irrestrito por parte da CAIXA, na cessão do espaço físico e equipamentos necessários, sem os quais não seria possível à EMGEA o desenvolvimento de suas atividades.

Expressamos também sinceros agradecimentos ao Ministério da Fazenda, especialmente à Secretaria Executiva e Secretaria do Tesouro Nacional órgãos que não mediram esforços nas decisões relacionadas às diretrizes e providências necessárias à instalação da EMGEA, bem como aos nossos funcionários pela dedicação e entusiasmo, clientes e fornecedores pela confiança nos planos empreendidos pela EMGEA.

A Administração

Empresa Gestora de Ativos – EMGEA
CNPJ 04.527.335/0001-13