

EMGEA

Empresa Gestora de Ativos

**RELATÓRIO DE GESTÃO
Exercício Financeiro de 2002**

Dezembro/2002

RELATÓRIO DE GESTÃO DA EMGEA

Exercício Financeiro de 2002

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 26.06.2001, 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 e promover, em conformidade com as políticas e metas estabelecidas para o saneamento do sistema financeiro nacional, o restabelecimento de fluxos e o equacionamento definitivo da atual situação de inadimplência em que se encontram os ativos.

1.1 Histórico

A criação da EMGEA ocorreu no âmbito do Programa de Reestruturação das Instituições Financeiras Federais, a partir do momento em que 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) e constatou a necessidade de adoção de medidas saneadoras, com o objetivo de assegurar a liquidez, 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 detalhado estudo que culminou, entre outras ações, na segregação contábil de ativos e passivos do Balanço Patrimonial da CAIXA que deram origem ao Patrimônio da EMGEA.

1.2 Subscrição de Capital pela União

Por intermédio do Decreto nº 3.848, de 26.06.2001, a União subscreveu o capital social inicial da EMGEA de R\$ 5.874,3 milhões, representados por recebíveis de Itaipu, a ser totalmente integralizado até 31.12.2003. Desse montante foram integralizados R\$ 2.609,5 milhões, durante o exercício de 2002.

A União, em 18.01.2002, com base na autorização de subscrever até R\$ 4.300,0 milhões, contida no Decreto de 28.12.2001, publicado no Diário Oficial da União em 31.12.2001, integralizou o capital social da EMGEA, no montante de R\$ 4.247,7 milhões, mediante a formalização do Contrato de Cessão de Crédito nº 057/PGFN/CAF, de 18 de janeiro de 2002. Foram transferidos créditos habitacionais decorrentes de operações com recursos do FGTS, correspondentes a 241.668 contratos imobiliários. Com isso, o montante total integralizado desde a criação da EMGEA até dezembro de 2002, alcançou R\$ 8.254,8 milhões.

1.3 Obrigações assumidas

As obrigações assumidas pela EMGEA totalizam R\$ 26.614,0 milhões, posicionadas em 29.06.2001 e estão vinculadas a: Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS (R\$ 26.188,0 milhões), credores do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento para a Habitação de Baixa Renda - FAHBRE (R\$ 383,0 milhões) e Fundo de Desenvolvimento Social - FDS (R\$ 43,0 milhões).

Considerando os pagamentos efetuados no decorrer do ano, conforme adiante demonstrado, em dezembro de 2002 remanesciam passivos da ordem de R\$ 25.681,1 milhões, sendo R\$ 25.295,7 milhões pertencentes ao FGTS, R\$ 345,2 milhões aos credores do FAHBRE e R\$ 40,2 milhões ao FDS.

1.4 Estrutura Organizacional Estratégica

A EMGEA está constituída pelo Conselho Fiscal, Conselho de Administração e a Diretoria Executiva, com a seguinte formatação:

- **Conselho de Administração** - composto por cinco membros, sendo três indicados pelo Ministro de Estado da Fazenda – tendo um deles a atribuição de exercer o cargo de Presidente do Conselho - um membro indicado pelo Ministro de Estado do Planejamento, Orçamento e Gestão e o Diretor-Presidente da EMGEA;
- **Conselho Fiscal** - constituído por três membros efetivos, nomeados pelo Ministro de Estado da Fazenda, com mandato de um ano, sendo que um dos membros é representante do Tesouro Nacional;
- **Diretoria Executiva** – composta pelo Diretor-Presidente e três Diretores nomeados pelo Conselho de Administração, todos com mandato de três anos. São as seguintes áreas de atuação das Diretorias: Haveres Imobiliários; Financeira e Administrativa; e de Acompanhamento e Controle de Operações.

2 EXECUÇÃO DO PLANO DE AÇÃO

2.1 Parâmetros e Procedimentos de Reestruturação de Créditos Habitacionais

Para fins negociais, foram estabelecidos parâmetros e procedimentos a serem adotados no exame de pleitos de devedores – pessoas físicas e jurídicas - responsáveis por contratos das carteiras operacionais, que compõem os ativos da Empresa.

Trata-se de instrumento adequado à reestruturação das dívidas dos mutuários, a fim de permitir reenquadrá-las em novo perfil, instituir sistema de amortização melhor estruturado, que não gere resíduos ao final do novo prazo e de adequar o saldo devedor dos contratos ao valor de mercado do imóvel ou propiciar a liquidação antecipada do mútuo.

As reestruturações das dívidas buscam por princípio permitir a adequação da capacidade de pagamento do mutuário e a conseqüente melhoria no fluxo de caixa da Empresa, não obstante o impacto contábil negativo que possa advir. Para a análise e o deferimento dos pleitos, os parâmetros estabelecidos observam os princípios constitucionais de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, previstos no Artigo 37 da Constituição Federal. Ao estabelecer esses critérios norteadores, foram considerados os seguintes objetivos:

- Realização de ativos, sobretudo quando se tratar de contratos com prazo final decursado;
- Redução dos índices de inadimplência dos contratos, com conseqüente redução do déficit econômico-financeiro da EMGEA;
- Restabelecimento do equilíbrio financeiro dos contratos, com retomada do fluxo de pagamento dos inadimplentes;
- Encerramento de pendências judiciais atualmente existentes, com a conseqüente diminuição do ajuizamento de novas;
- Antecipação de receitas de difícil recebimento, quando da implantação de propostas de liquidação à vista;
- Comercialização e regularização dos estoques de imóveis;
- Redução de custos operacionais e administrativos; e
- Minimização de riscos de danos morais e materiais futuros.

2.2 Gestão dos Contratos de Pessoa Jurídica

As medidas aprovadas para os contratos de responsabilidade de pessoas jurídicas resultaram na previsão de retomada do fluxo da ordem de R\$ 130,4 milhões e representam solução de comercialização para 5.609 imóveis, localizados no Distrito Federal e nos estados da Bahia, Mato Grosso, Minas Gerais, Paraná, Pernambuco, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, São Paulo e Sergipe.

Dentre as negociações realizadas merecem destaque:

- Parque Residencial Vila União – Campinas (SP) – Aprovadas medidas permitindo a comercialização de 1.760 unidades, entre casas, apartamentos e lotes, em estoque.
- Parque Residencial Vila Serrana II – Vitória da Conquista (BA) – Implantadas alternativas negociais de incentivo à regularização de 495 casas ocupadas irregularmente.
- Conjunto Residencial Alvorada do Ipojuca – Caruaru (PE) - Apresentadas medidas de incentivo à venda de 197 imóveis pendentes de comercialização.

Nos contratos com Liquidandas e Repassadoras foram repactuadas dívidas no montante de R\$ 192,7 milhões mediante o recebimento de moeda em espécie e de títulos CVS.

Relativamente às dívidas com o Setor Público, as operações realizadas com os Governos Estaduais e Municipais são originárias da concessão de empréstimos para aplicação na área de habitação, saneamento e infra-estrutura, dentro dos Programas: PROHAP, PAIH, PRÓ-MORADIA. Foram repactuadas dívidas no montante de R\$ 2,2 milhões.

Em dezembro de 2002 existiam 444 contratos vinculados aos Governos Estaduais, cuja dívida total é da ordem de R\$ 351,0 milhões, bem como 688 contratos vinculados a 414 Governos Municipais, de cerca de R\$ 451,2 milhões.

2.3 Gestão dos Contratos de Pessoa Física

A gestão dos contratos de pessoas físicas centrou a atuação nos principais problemas identificados na carteira:

- Inadimplemento médio elevado;
- Saldos devedores maiores do que o valor de mercado dos imóveis;
- Expressiva quantidade de ações judiciais e executórias – cerca de 90 mil;
- Grupamentos de contratos em que o custo de manutenção é superior à receita auferida.

Diagnosticadas essas situações e com o propósito de reverter o quadro de inadimplência, propiciar o aumento do ingresso de recursos e diminuir o custo de manutenção da carteira imobiliária foram implantadas as seguintes alternativas negociais:

- Liquidação pelo equivalente a 5 (cinco) vezes o valor dos encargos para os contratos com FCVS e 20 (vinte) vezes o valor dos encargos para aqueles sem a cobertura do FCVS, para os contratos cujos respectivos valores dos encargos, em janeiro de 2002, eram iguais ou inferiores a R\$ 37,00. Do universo de 8.647 contratos existentes quando da aprovação da medida (janeiro de 2002), remanesceram 2.079 contratos ativos em dezembro de 2002;
- Concessão de incentivos para liquidação antecipada dos financiamentos habitacionais lastreados com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS. Do contingente de 2.622 contratos existentes quando da aprovação da medida (janeiro de 2002), permaneceram 2.257 contratos ativos em dezembro de 2002;
- Extensão, aos 7.697 contratos originados nos Bancos Meridional e Bamerindus, das medidas negociais já aplicadas aos contratos originados na CAIXA.

Foram aprovadas condições especiais para liquidação e reestruturação de dívidas, vinculadas a 14 empreendimentos habitacionais localizados em diversos Estados. Essas medidas beneficiaram cerca de 7.500 mutuários, conforme a seguir:

Empreendimentos	Localização	Quantidade de unidades
Residencial Santa Fé	Teresina (PI)	60
Residencial Medeiros Neto II	Maceió (AL)	60
Conjunto Sabiá	Aparecida de Goiânia (GO)	108
Condomínio Parque Guaira III	Parnamirim (RN)	112
Residencial Turu	São Luis (MA)	132
Residencial Alvorada do Ipojuca	Caruaru (PE)	169
Residencial Medeiros Neto III	Maceió (AL)	184
Conjunto Habitacional Planície	Aparecida de Goiânia (GO)	225
Conjunto Habitacional José Amêndola	Barretos (SP)	479
Conjunto Residencial Carajás	Contagem (MG)	509
Conjunto Habitacional Paralela Park I, II e III	Salvador (BA)	889
Parque Residencial Vila União	Campinas (SP)	1.318
Residencial Graciliano Ramos	Maceió (AL)	1.444
Parque dos Coqueiros	Natal (RN)	1.777
TOTAL		7.466

A EMGEA também analisou e aprovou condições especiais de liquidação antecipada e reestruturação da dívida de 201 propostas individuais apresentadas.

Concretizaram-se as negociações com o Governo do Estado da Bahia, que resultaram 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.

É de se destacar a parceria firmada com a Justiça Federal no Estado do Paraná, que viabilizou a participação da EMGEA em audiências de conciliação, com a apresentação de proposta de acordo e que culminou com a decisão da Justiça em autorizar a concessão de condições especiais de liquidação e reestruturação da dívida para cerca de 5.428 contratos *sub judice* naquele Estado.

Com isso, observou-se a redução no índice de inadimplência em quatro pontos percentuais, passando de 35,59% em dezembro de 2001, para 31,18% em dezembro de 2002, 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.

Considerando ainda as medidas implantadas e ratificadas em 2001, tivemos como resultado a liquidação e reestruturação de 57.163 contratos em 2002, conforme abaixo exposto:

Tipo de reestruturação/liquidação	Quantidade de contratos liquidados/reestruturados em 2002
Acordo para liquidação por 35% do valor de avaliação	367
Liquidação à vista por 35% do valor de avaliação	3.144
Reestruturação com desconto de contratos dos empreendimentos autorizados	140

Liquidação com desconto de contratos dos empreendimentos autorizados	1.704
Liquidação com desconto de 10 a 40% - mesa	3.259
Liquidação por 12% do valor de avaliação	17.610
Liquidação com desconto de 100% - contratos com FCVS assinados até 1987	9.065
Liquidação com desconto de 30% - contratos com FCVS assinados a partir de 1988	491
Liquidação com desconto dos contratos com prestações até R\$ 37,00	4.444
Liquidação com desconto dos contratos financiados com recursos do FDS	590
Outras modalidades de liquidação	16.349
TOTAL	57.163

2.4 Gestão Operacional

As atividades que compõem a gestão operacional estão fortemente centradas na análise técnica de situações, fatos e acontecimentos, cujo resultado servirá de base para futuras decisões gerenciais. Com isso, as ações estiveram voltadas para o estabelecimento de parâmetros técnicos e rotinas operacionais, que resultaram na implantação de manuais operacionais específicos para o Recolhimento dos Prêmios de Seguros das operações de crédito imobiliário e para o Recolhimento das Contribuições ao FCVS.

Pode-se destacar a elaboração de diversos estudos sobre a situação do seguro habitacional no âmbito da EMGEA e fora dela. A EMGEA desembolsou o equivalente a R\$ 299,8 milhões a título de pagamento de prêmio de seguro efetuado à seguradora, sendo que apenas cerca de 25% - R\$ 75 milhões - foi pago pelo mutuário. A média mensal de recolhimento foi de R\$ 24,9 milhões, distribuídos em 7 diferentes apólices. A Apólice do SFH representa 89,7% do total dos recolhimentos efetuados. A receita auferida com tarifa sobre o seguro habitacional foi da ordem de R\$ 4,5 milhões.

Estudos foram elaborados sobre o estoque de imóveis de propriedade da EMGEA, que culminou com a propositura de pagamento de IPTU desses imóveis de forma excepcional, até que o contrato definitivo de administração seja celebrado com a CAIXA. No final de 2002, o referido estoque era de 3.822 imóveis, com valor de ingresso no estoque da ordem de R\$ 215,1 milhões e valor venal de R\$ 90,1 milhões. O valor venal unitário médio foi de R\$ 23.578,92, equivalente a cerca de 41,89% do valor médio unitário de ingresso no estoque, de R\$ 56.285,50. Quanto à situação desses imóveis, cerca de 86% estão ocupados por ex-mutuários, invasores ou "ocupantes de boa-fé".

Por outro lado, as despesas ocorridas na realização das garantias dos contratos internalizados – ressarcimento com despesas de execução da dívida de 10.393 contratos imobiliários, pelo rito judicial ou extrajudicial – foram da ordem de R\$ 19,0 milhões, distribuídos conforme quadro abaixo, esclarecendo-se que esse valor

corresponde a 89% do montante global ressarcido à CAIXA nessa rubrica - R\$ 21,5 milhões. Ressalte-se que esse montante considera o universo de todos os contratos – internalizados e não internalizados na CAIXA.

Despesas com Execução de Dívida		
Fase	Valor em R\$ 1,00	%
1º LEILÃO	3.283.794,80	17,28
2º LEILÃO	10.502.465,00	55,26
LEGALIZAÇÃO	4.207.128,79	22,14
CUSTAS JUDICIAS	1.011.210,82	5,32
Total	19.004.599,41	100,00

Fonte: Banco de Dados Unificado de Despesas

Os principais itens de despesa que compõem essas Fases e seus respectivos percentuais em relação ao total são:

- Remuneração do Agente Fiduciário – RAF (2º Leilão) - 23,2%;
- Editais de Primeiro e Segundo Leilão – 20,4%;
- Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI (Legalização) - 13,4%; e
- Comissão paga aos Leiloeiros (2º Leilão) – 7,4%.

O acompanhamento da habilitação e a validação de créditos junto ao FCVS vêm merecendo especial atenção desta Empresa. Foram habilitados 98.389 contratos – internalizados e não internalizados - remanescendo cerca de 67.904 contratos, entre internalizados, não internalizados e os que terão o término do prazo contratual no ano de 2003. Do estoque a habilitar, 57.236 contratos estão internalizados e perfazem o saldo devedor desativado estimado em R\$ 2,1 bilhões. A EMGEA possuía no final de 2002 cerca de 221.122 contratos ativos com cobertura do FCVS, com valor de dívida vincenda em torno de R\$ 8,8 bilhões.

2.5 Gestão do Contrato de Prestação de Serviços

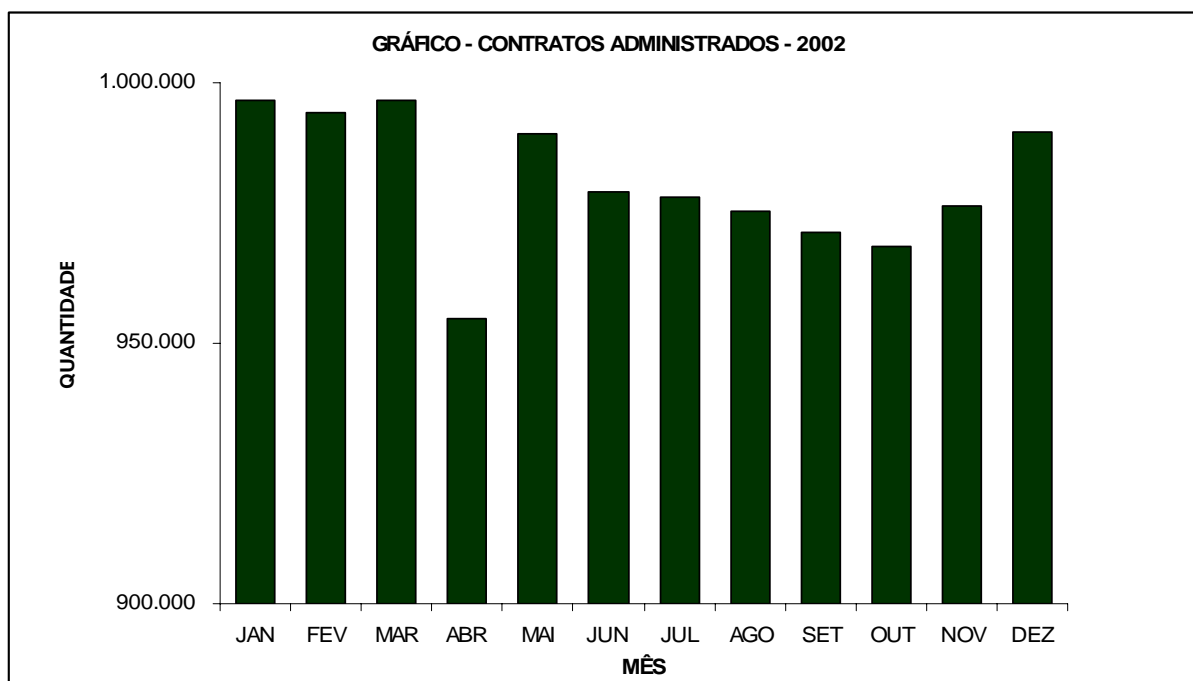
As operações de crédito imobiliário cedidas à EMGEA são controladas pelo Sistema Integrado de Administração da Carteira Imobiliária – SIACI e pelo Sistema de Acompanhamento de Programas de Fomento/Controle de Empréstimos e Refinanciamentos – SIAPF/CER. Essas operações encontram-se internalizadas e devidamente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

Há operações que foram cedidas que se encontram administradas por terceiros, em sistemas próprios. Esse grupo de operações, conforme estabelecido no instrumento contratual de cessão, deverá migrar para os sistemas SIACI e SIAPF/CER, em função das características de cada contrato.

Pelos serviços prestados pela CAIXA, a EMGEA a remunera 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% sobre os valores efetivamente recebidos dos mutuários e repassados à EMGEA.

A validação do quantitativo de contratos administrados pela CAIXA observou a exclusão de diversas situações atípicas, tais como: contratos com saldo devedor negativo ou igual a zero e contratos habilitados ao FCVS. Em janeiro de 2002, foram registrados 996.481 contratos e, em dezembro, 990.647, observando-se, então, redução de 5.834 contratos. Por outro lado, houve expressiva internalização de carteiras adquiridas. Assim, o quantitativo de contratos apurados para fins de pagamento da taxa de administração à CAIXA apresentou o seguinte comportamento, conforme abaixo.



Note-se, porém, que a movimentação do número de contratos em abril de 2002 apresentou acentuada queda, em função de exclusões para ajustes em diversos contratos de diferentes carteiras que foram internalizadas no período.

No período de 2002 vigoraram, até 30.06.2002, as tarifas unitárias de R\$ 24,50, para os créditos representados por contratos de financiamento imobiliário cedidos à EMGEA em 29.06.2001, e de R\$ 22,56, para os créditos advindos de contratos de financiamento imobiliário cedidos em 18.01.2002.

Considerada a obrigatoriedade contratual de repactuação das tarifas aplicáveis a partir de 30.06.2002 e tendo em vista que não foi possível a conclusão das negociações dos termos do contrato, a EMGEA pagou à CAIXA o montante bruto de R\$ 86,1 milhões, a título de adiantamento à base de 80% do que lhe seria devido se consideradas as tarifas vigentes até junho, correspondente aos serviços

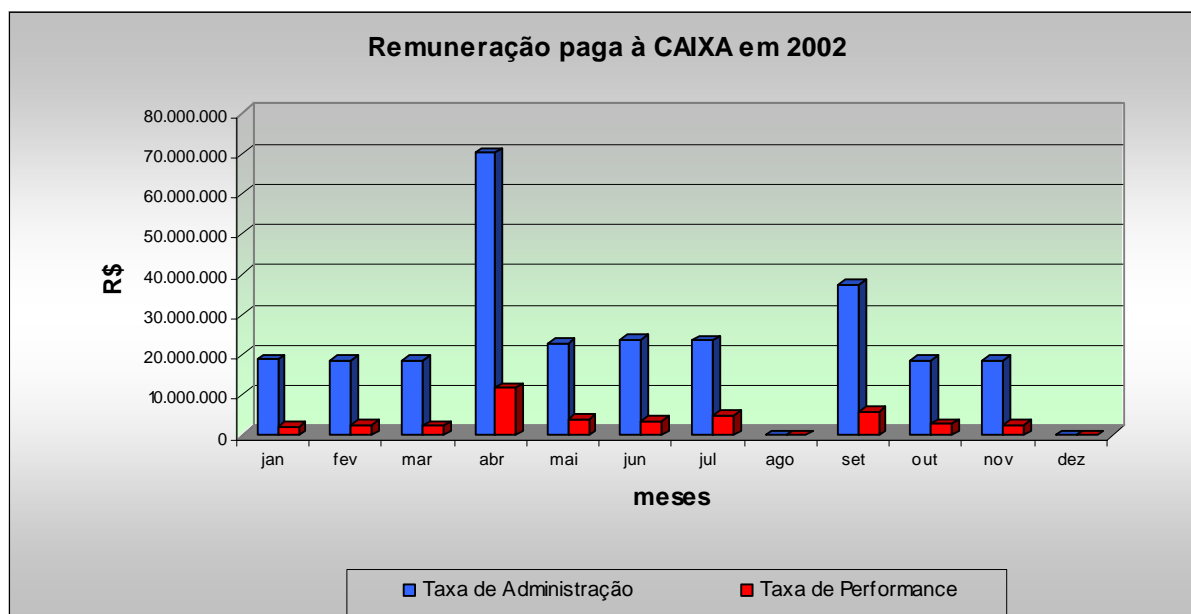
prestados nos meses de julho a outubro de 2002. A partir de novembro de 2002, a EMGEA suspendeu a realização de adiantamentos, até que se concluíssem as negociações.

As despesas brutas realizadas pela EMGEA, a título de remuneração paga ou adiantada à CAIXA, totalizaram R\$ 313,6 milhões, restando, ainda, acertos relativos aos meses de julho a dezembro de 2002, cuja efetivação somente ocorrerá no exercício de 2003, quando se espera concluir e formalizar o preço unitário da tarifa vigente a partir de 30.06.2002. Para cumprir com essas obrigações, remanesce a quantia de R\$ 70,4 milhões a ser paga à CAIXA.

Adicionalmente, ajustou-se com a CAIXA a prestação de serviços específicos de contabilidade, cuja remuneração global alcançou R\$ 2,8 milhões no período, pendentes de liquidação. Esse ajuste faz parte do Contrato de Prestação de Serviços que será aditado em 2003.

Apontamos ainda que, pelo regime de competência, o valor total registrado na rubrica de despesas com essas prestações de serviços atinge R\$ 365,7 milhões.

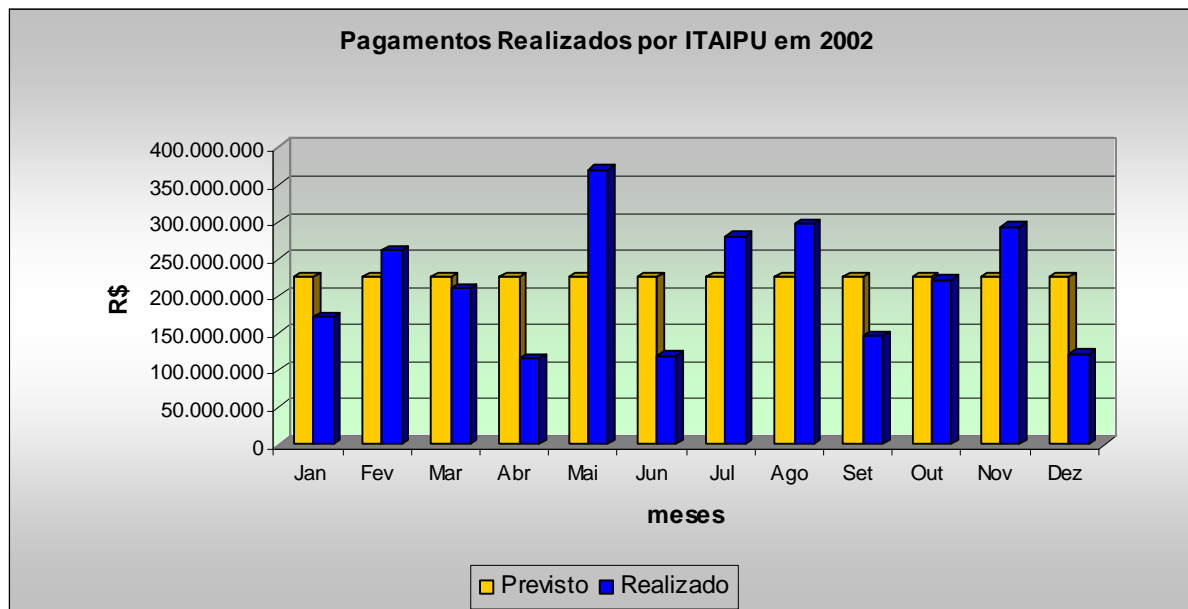
No gráfico a seguir, demonstramos o comportamento dos desembolsos, destacando que o pico observado no mês de abril deve-se à prestação de contas e o respectivo pagamento de valores devidos pela administração dos contratos cedidos à EMGEA pela União em 18.01.2002, com efeitos retroativos a 29.06.2001, e o desvio observado em setembro decorre da realização de adiantamentos relativos a 2 (dois) meses de prestação dos serviços (competências julho e agosto).



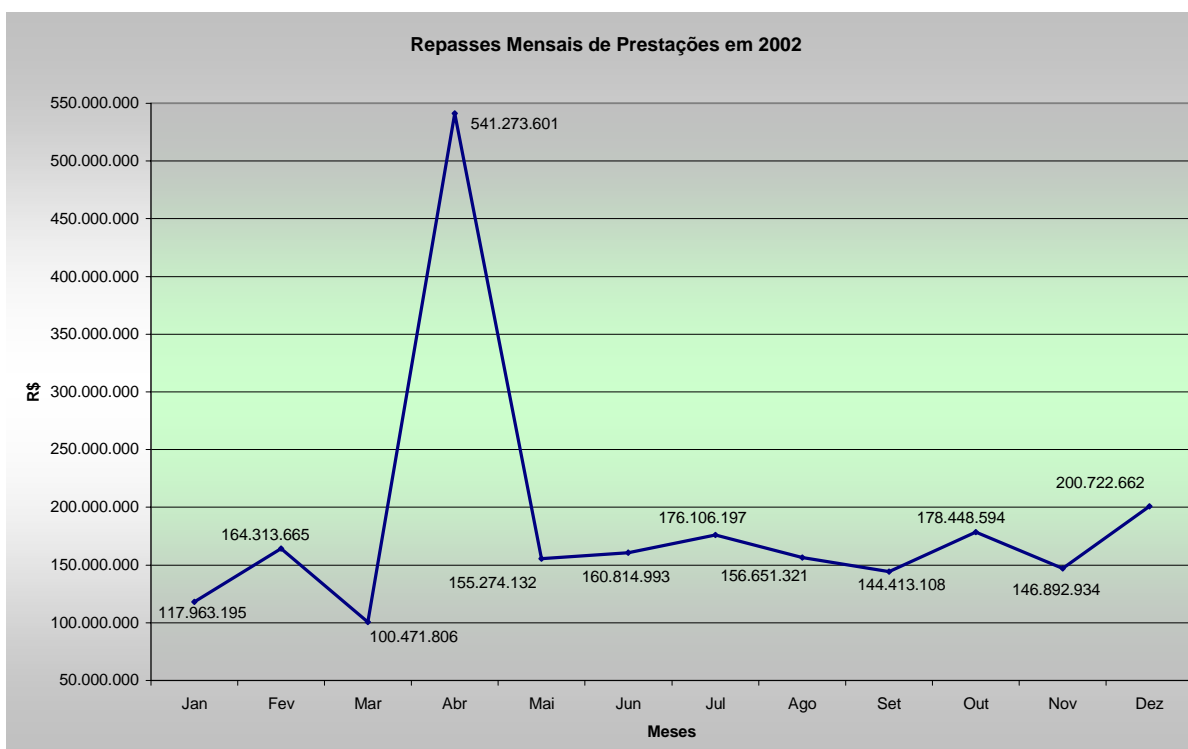
2.6 Gestão Financeira

Direitos

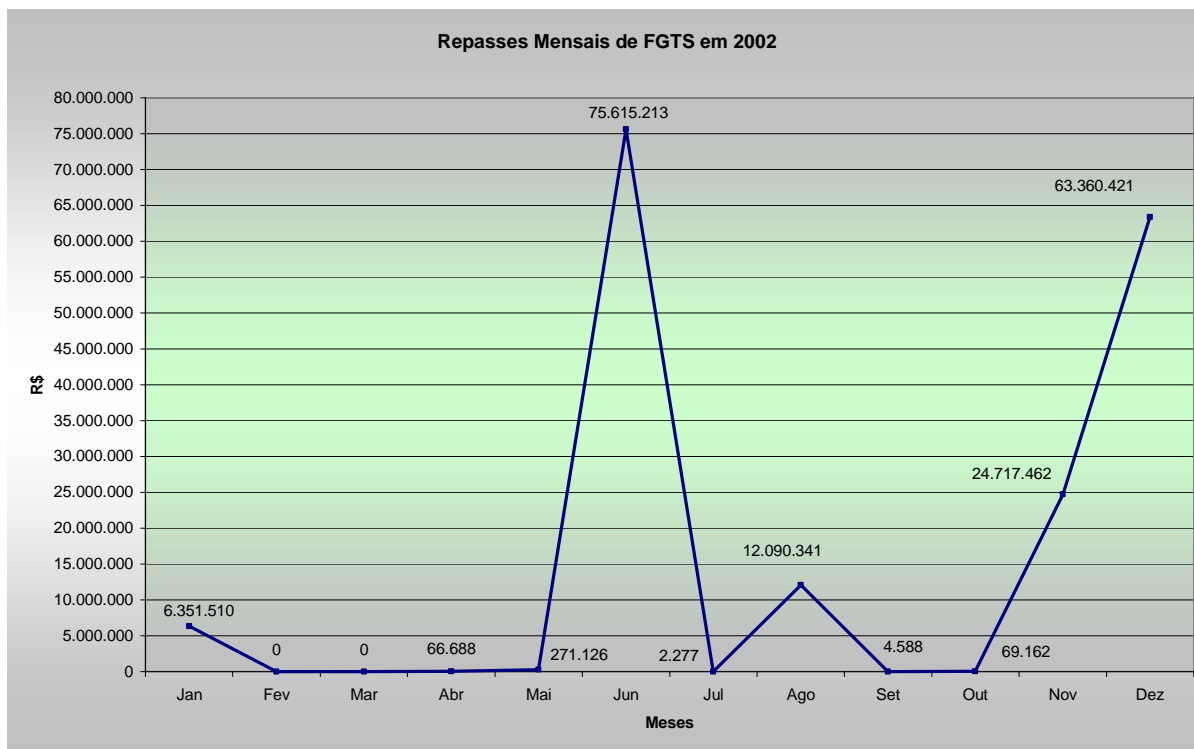
Representados pelos recebíveis de Itaipu, foram integralizados R\$ 2.609,5 milhões do capital social subscrito pela União, que somados aos recursos integralizados em 2001, no montante de R\$ 1.397,6 milhões perfaz o total de R\$ 4.007,1 milhões até 31.12.2002.



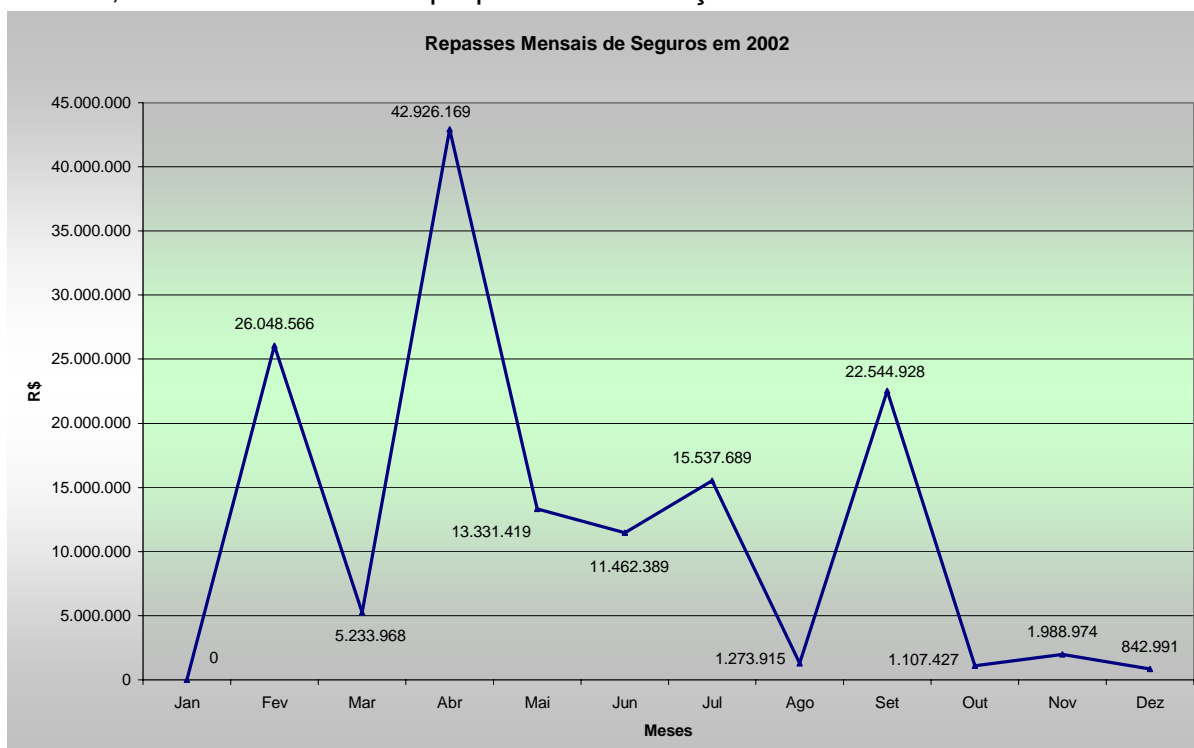
A EMGEA tem também como fonte de receita as arrecadações dos contratos habitacionais. O fluxo mensal dos ingressos provenientes de pagamentos com recursos próprios dos mutuários está representado a seguir, alcançando R\$ 2.243,3 milhões no ano. Observa-se o incremento médio de 37,5% se comparada a arrecadação entre o primeiro (R\$ 127,5 milhões) e o quarto (R\$ 175,3 milhões) trimestre de 2002.



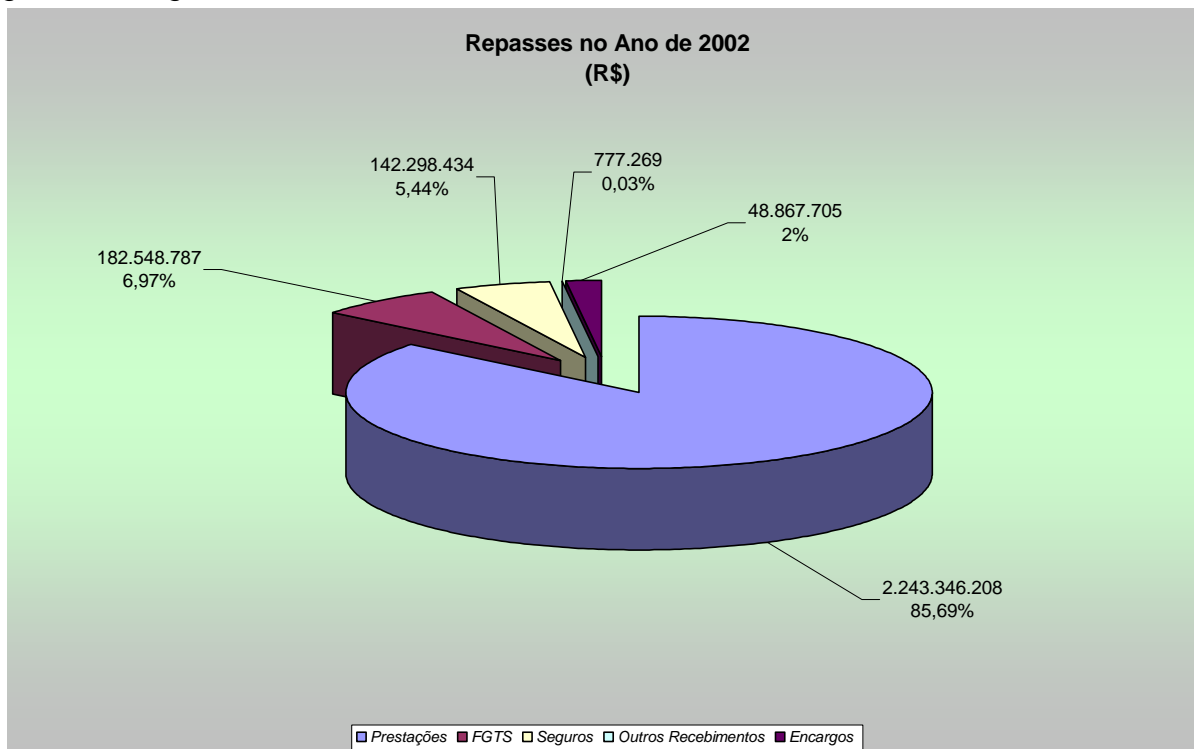
Além desse montante, foram repassados à EMGEA recursos do FGTS, no montante de R\$ 182,5 milhões, com a finalidade de amortizar e liquidar saldos devedores, bem como reduzir o encargo mensal dos financiamentos imobiliários.



A EMGEA também recebeu indenização do Seguro Habitacional, em face de Morte, Invalidez total ou permanente de mutuários, perfazendo a quantia de R\$ 142,2 milhões, tendo também como propósito amortização de financiamentos imobiliários.



Adicionalmente a esses valores nominais, houve também receita no montante de R\$ 48,9 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, totalizando a arrecadação de R\$ 2.617,8 milhões, conforme gráfico a seguir.



Todas as receitas auferidas acima descritas, assim como os recursos integralizados pela União como capital social da Empresa, objetivam assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pela EMGEA.

Obrigações

Representando 68,9% dos desembolsos, está o pagamento do serviço da dívida assumida pela Empresa perante credores de Fundos em 29.06.2001.

Das obrigações liquidadas, R\$ 57,4 milhões que venceriam em 02.01.2002, foram desembolsados antecipadamente em dezembro de 2001. Por força dessa e de outras antecipações de pagamento no período, foram obtidos descontos de R\$ 431, 2 mil perante o FGTS. Junto a credor do FAHBRE, houve liquidação de R\$ 321,7 mil com títulos CVS. Portanto, o desembolso líquido em espécie com essas obrigações alcançou o montante de R\$ 2.933,4 milhões no ano.

Considerando os descontos obtidos, a utilização de títulos CVS e o pagamento em espécie aos credores dos Fundos, foram baixadas obrigações da ordem de R\$ 2.991,5 milhões, detalhadas na forma do quadro a seguir:

Valores em R\$

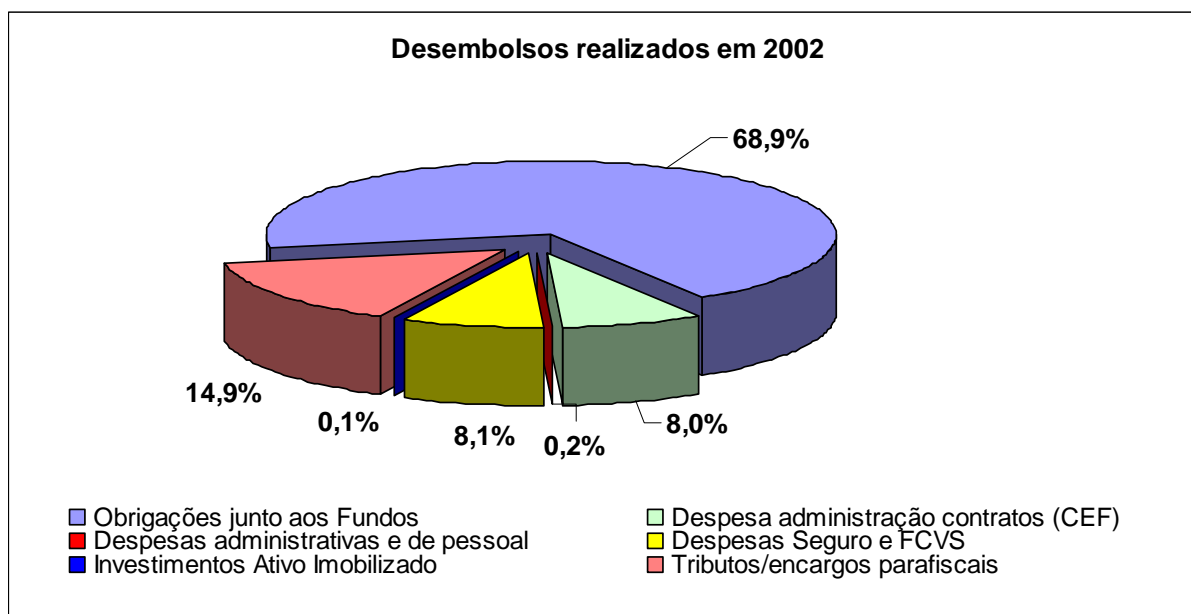
Composição	FGTS	Credores do FAHBRE	FDS	Total
Principal	1.433.825.441,75	35.740.095,08	2.859.579,89	1.472.425.116,72
Encargos	1.508.146.876,30	10.785.938,73	205.437,51	1.519.138.252,54
TOTAL	2.941.972.318,05	46.526.033,81	3.065.017,40	2.991.563.369,26

Relativamente à remuneração pelos serviços prestados pela CAIXA, foi efetuado o pagamento líquido de R\$ 308,9 milhões, sendo R\$ 267,0 milhões a título de administração dos contratos e R\$ 41,9 milhões pela performance na arrecadação das prestações dos mutuários.

Foi recolhido pela EMGEA, a título de tributos e encargos parafiscais - IR, COFINS, CSLL, CPMF, PASEP, o montante de R\$ 633,8 milhões.

A manutenção de toda a carteira de contratos imobiliários segurada e o pagamento a título de contribuição mensal ao Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS, representou o desembolso de R\$ 346,4 milhões. As despesas administrativas e de pessoal corresponderam a R\$ 7,4 milhões.

Em síntese, no período sob análise, a EMGEA efetuou desembolsos no valor total de R\$ 4.258,7 milhões, correspondendo, em termos médios, a saídas de caixa mensais de R\$ 354,8 milhões. A destinação desse montante encontra-se retratada no gráfico a seguir.



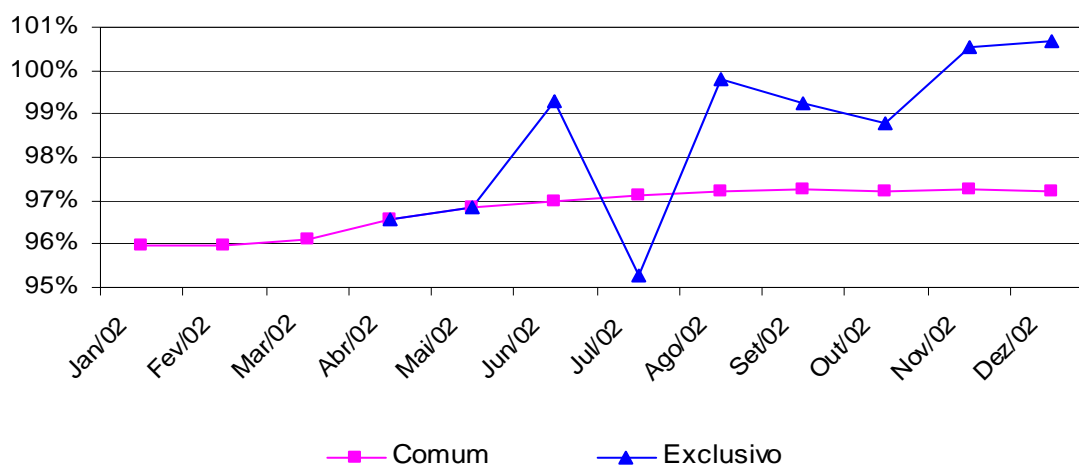
Disponibilidades financeiras

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 3,

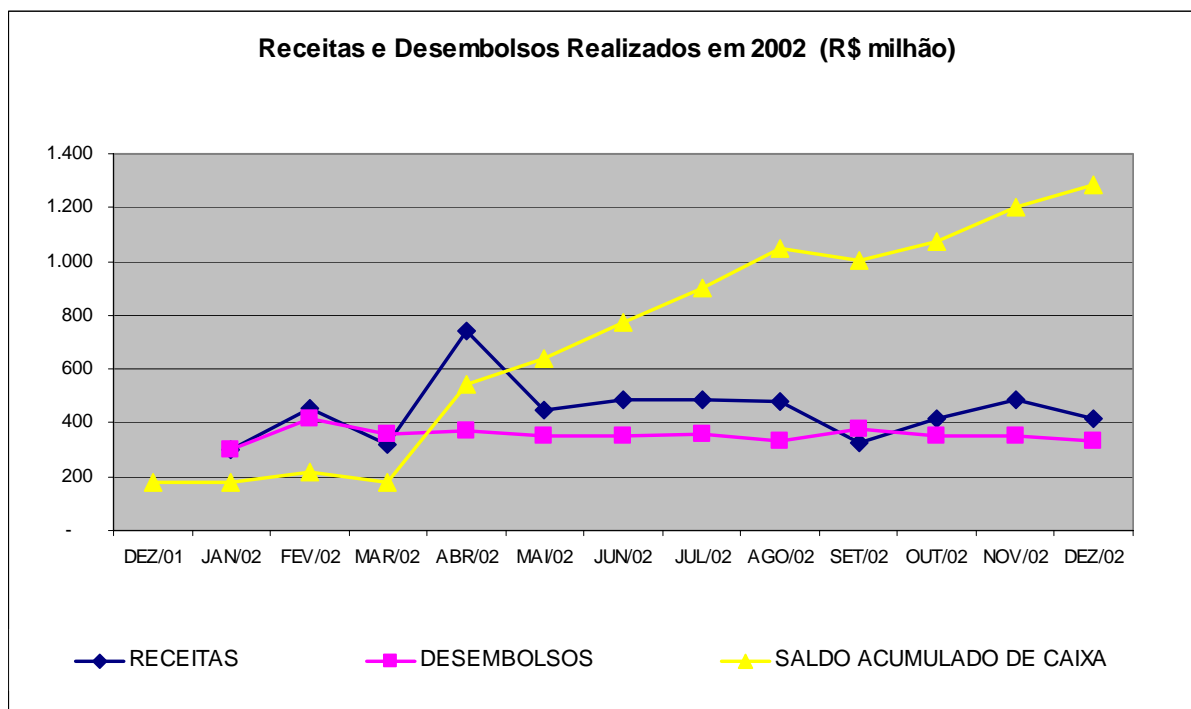
sendo cotista única deste último. A receita bruta auferida alcançou R\$ 128,0 milhões. A performance dos fundos de investimento verificada no decorrer do exercício de 2002 apresenta-se a seguir:

Rentabilidade Mensal			
Mês	SELIC	Comum	Exclusivo
Jan	1,534%	1,472%	
Fev	1,248%	1,199%	
Mar	1,371%	1,322%	
Abr	1,484%	1,455%	1,455%
Mai	1,415%	1,386%	1,386%
Jun	1,329%	1,301%	1,319%
Jul	1,535%	1,506%	1,411%
Ago	1,443%	1,415%	1,569%
Set	1,381%	1,353%	1,348%
Out	1,646%	1,603%	1,600%
Nov	1,541%	1,507%	1,674%
Dez	1,742%	1,698%	1,768%

Fundos de Investimentos - Rentabilidade Acumulada (%TMS)



O gráfico abaixo demonstra mensalmente o fluxo de ingressos e desembolsos realizados pela EMGEA, bem como retrata o saldo acumulado de caixa durante o ano, atingindo, em 31.12.2002, o valor de R\$ 1.281,8 milhões.



2.7 Gestão Orçamentária

A gestão orçamentária é realizada por meio da execução do Programa de Dispêndios Globais – PDG, originalmente aprovado pelo Decreto nº 4.068/01, de 27.12.2001.

Com o efetivo registro das movimentações financeiras ocorridas de agosto de 2001 a março de 2002, e com a avaliação das reais necessidades de investimentos no ativo imobilizado da Empresa, visualizou-se situação incompatível com a proposta de PDG originalmente aprovada, fato este que ensejou o encaminhamento, ao Departamento de Coordenação e Controle das Empresas Estatais - DEST, de solicitação de reformulação do PDG, cuja aprovação foi publicada através do Decreto nº 4.252/2002 em consonância com a autorização legislativa contida na Lei nº 10.513/2002.

A execução do PDG da EMGEA apresenta-se detalhada no quadro a seguir:

FLUXO ECONÔMICO
PDG/2002 Realizado

R\$ 1,00

ITENS	CÓDIGO	Realizado 2002	Autorizado 2002	%
		a	b	de realização c = (a / b)
DICOR - ORIGEM		6.499.871.023	6.842.237.128	95%
1. RETORNO DE APLICAÇÃO FINANCEIRA LONGO PRAZO		3.756.955.635	3.928.067.294	96%
1.1 PRINCIPAL	132.100	718.403.749	693.147.939	104%
1.2 ENCARGOS	113.430	3.038.551.886	3.234.919.355	94%
2. ITAIPU (INGRESSO DE CAPITAL)	131.110	2.609.532.213	2.844.482.820	92%
3. OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS	112.900	4.975.872	4.559.737	109%
4. RECEITAS FINANCEIRAS DE CURTO PRAZO	113.410	128.407.303	65.127.277	197%
5. RECEITAS NÃO OPERACIONAIS-DEMAIS	113.900	-	-	
DICAR - APLICAÇÕES		3.614.425.224	4.042.113.351	89%
1. SERVIÇO DA DÍVIDA TOTAL	221.000	2.955.740.819	3.334.100.492	89%
1.1 PRINCIPAL	221.910	1.444.019.397	1.479.044.835	98%
1.2 ENCARGOS	246.900	1.511.721.422	1.855.055.657	81%
2. INVESTIMENTOS EM ATIVOS IMOBILIZADOS	222.900	2.172.768	3.600.000	60%
3. PESSOAL E ENCARGOS SOCIAIS	241.000	3.381.349	4.127.753	82%
3.1 SALÁRIO BASE	241.100	337.559	433.692	78%
3.2 COMISSÕES POR FUNÇÕES	241.300	1.896.647	2.401.098	79%
3.5 ENCARGOS SOCIAIS	241.600	1.147.144	1.292.963	89%
4. OUTROS CUSTEIOS		653.130.288	700.285.106	93%
4.1 MATERIAIS E PRODUTOS (MATERIAL DE CONSUMO)	242.200	66.318	138.247	48%
4.2 SERVIÇOS DE TERCEIROS	243.000	4.509.468	5.530.730	82%
4.3 UTILIDADES E SERVIÇOS	244.000	43.424	281.654	15%
4.4 TRIBUTOS E ENCARGOS PARAFISCAIS	245.000	648.328.181	694.047.702	93%
4.5 OUTROS DISPÊNDIOS CORRENTES	249.000	182.897	286.773	64%
5. OUTROS DISPÊNDIOS DE CAPITAL - APLICAÇÕES L.P.	229.900	-	-	

2.8 Gestão Contábil

Durante o exercício de 2002, concluiu-se a estruturação do sistema contábil da Empresa, permitindo a implantação e a operacionalização do sistema eletrônico de processamento de dados corporativo, atendendo assim às necessidades das áreas Financeira, Contábil e Administrativa, bem como a compatibilização desse sistema da EMGEA com os pertinentes sistemas da CAIXA.

Os registros contábeis e fiscais referentes ao exercício de 2001 foram atualizados, permitindo a elaboração e publicação das respectivas Demonstrações Contábeis, as quais foram submetidas à análise de Auditores Independentes e da Secretaria Federal de Controle Interno da Controladoria Geral da União e aprovadas pelos Conselhos Fiscal e de Administração. Relativamente aos registros contábeis e fiscais do exercício de 2002, a Empresa está concluindo o processo de contratação de empresa privada de auditoria para atestar os saldos contábeis, buscando com isso transparência e isenção na avaliação desses valores.

A EMGEA efetuou a contratação de empresa prestadora de serviços de consultoria tributária, objetivando asseverar a adequação legal dos procedimentos fiscais e tributários adotados, bem como a revisão das bases de cálculo dos tributos e contribuições recolhidas, cujo trabalho encontra-se em andamento.

2.9 Gestão Administrativa e de Recursos Humanos

A EMGEA priorizou-se em 2002 a transferência e a instalação da Empresa para sua sede definitiva, que compartilha com outro ente público o espaço físico compatível com suas necessidades. Foram adquiridos equipamentos, móveis, estações de

trabalho, impressoras, computadores, linhas telefônicas, etc, de forma a estruturar a EMGEA e devolvido à CAIXA o espaço anteriormente ocupado, cedido por aquela Instituição.

As atividades da EMGEA continuaram sendo desenvolvidas em grande parte com pessoal cedido por órgãos da administração pública federal direta e indireta e do Distrito Federal, tendo em vista que a Empresa ainda não dispõe de quadro próprio. O quadro de funções comissionadas, em 31 de dezembro de 2002, apresentava a seguinte composição:

NÍVEIS	POSIÇÃO EM 31/12/2002	
	LOTAÇÃO	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 conta com 54 (cinquenta e quatro) funções comissionadas; 25 (vinte e cinco) comissionados foram requisitados da 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 demais 29 (vinte e nove), não requisitados, exercem função comissionada, conforme detalhamento a seguir:

Posição: 31.12.2002

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

Além desse pessoal, a EMGEA utiliza-se também da empresa Dinâmica Administração, Serviços e Obras Ltda, a qual foi contratada para suprir de pessoal na realização de serviços de apoio administrativo, secretariado, limpeza e vigilância.

Relativamente à reciclagem e treinamento de seus profissionais, foram realizados 13 cursos em diversas áreas, proporcionando a 41 treinandos a oportunidade de se aperfeiçoarem profissionalmente, além da realização de *Workshop* para discussão das alternativas negociais aos contratos de financiamentos cedidos e adquiridos de

instituições financeiras. Esse encontro contou com a participação de 15 funcionários da EMGEA e da CAIXA.

Em atendimento ao disposto na Lei nº 8.666/93, a EMGEA realizou 85 procedimentos licitatórios, sendo que foram revogados 2 convites e 1 pregão. No referido período, os valores efetivamente despendidos foram os seguintes:

Valores em R\$

Tipo de Licitação	Quantidade	Valor Despendido	Percentual (%)
Inexigibilidade	01	28.751,00	1,12
Convite	05	215.111,06	8,37
Dispensa	65	372.809,28	14,50
Tomada de Preços	02	397.788,40	15,48
Pregão	12	1.555.802,50	60,53
TOTAL	85	2.570.262,24	100,00

Cabe ressaltar que havia previsão de se realizar licitações que redundariam em gastos da ordem R\$ 8,6 milhões. No entanto, concluídos os processos para aquisição de bens e serviços observa-se a redução no valor efetivamente homologado da ordem de 15%, conforme abaixo:

Valores em R\$

Tipo de Licitação	Valor Estimado	Valor Homologado Total	Diferença
Inexigibilidade	31.000,00	28.751,00	2.249,00
Convite	237.460,00	197.828,26	39.631,74
Dispensa	2.510.991,40	2.349.779,12	161.212,28
Tomada de Preços	512.000,00	426.073,72	85.926,28
Pregão	5.348.183,91	4.319.563,60	1.028.620,31
TOTAL	8.639.635,31	7.321.995,70	1.317.639,61

2.10 Gestão dos Recursos de Informática

O ano de 2002 foi marcado pela montagem da infra-estrutura de informática. Foram adquiridos *hardware*, *software* e contratados serviços para atender a necessidades da Empresa. O investimento global atingiu o montante de R\$ 1,0 milhão. Toda essa infra-estrutura adquirida foi implantada na nova sede da Empresa, obedecendo a padrões técnicos exigidos.

Em termos de *hardware* foram adquiridos servidores de rede, equipamentos de conectividade de rede, estações de trabalho, *notebooks*, impressoras, além de elementos de infra-estrutura, como estabilizadores e *no-break* centrais.

Na parte de *software*, foram adquiridos sistemas operacionais para os servidores, além dos aplicativos de rede específicos, como correio eletrônico, banco de dados, *backup*, antivírus. Foram adquiridos também sistemas prontos para atender às áreas Financeira, Contábil e Administrativa, com programas integrados para finanças, contabilidade, gestão de pessoal e patrimônio.

Serviços destinados à conexão com a Internet e consultoria em segurança de rede foram contratados, para garantir ligação ágil e segura com o universo externo ao da Empresa. Toda a interface com a Internet foi composta utilizando-se *software* gratuito na sua implementação, sem prejuízo para a confiabilidade e a segurança do ambiente.

Houve investimento no aprimoramento do pessoal técnico, visando à implantação de padrões de mercado para sistemas abertos, com ênfase em sistema operacional Linux e linguagem de desenvolvimento Java.

Foram produzidos novos sistemas para atender às necessidades de informações da área-fim da Empresa – aspectos voltados à consulta e à complementação de informações negociais, referentes aos contratos cedidos.

2.11 Auditoria Interna

A Auditoria Interna adotou, como ações prioritárias, auxiliar a administração da Empresa no processo de organização interna e atendimento aos compromissos com os Órgãos do Sistema de Controle Interno e Externo.

Além do Plano Anual de Atividades da Auditoria Interna - PAAAI, aprovado pela direção da EMGEA e encaminhado à Secretaria Federal de Controle Interno, buscou-se equacionar problemas, os quais levaram a EMGEA a não cumprir o cronograma para prestação de contas ao Tribunal de Contas da União - TCU, inicialmente previsto para maio de 2002. Acatadas as justificativas da Empresa, o TCU fixou nova data - 31 de outubro - para remessa das contas, prazo esse atendido pela Empresa. A Auditoria Interna também auxiliou na elaboração de normas e procedimentos internos para melhorar o controle das diversas áreas.

Nesse sentido, ao amparo do Contrato de Prestação de Serviços firmado com a CAIXA, a EMGEA utilizou-se dos serviços da empresa privada de auditoria, já contratada por aquela instituição, para opinar sobre a realidade dos ativos da Empresa, cuja documentação e controles estavam em poder da CAIXA. Os trabalhos da empresa de auditoria contábil, juntamente com uma auditoria complementar efetuada com técnicos da própria SFC, propiciaram o atendimento dos prazos do TCU.

Na área das competências administrativas, a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN, através do Parecer nº 3.174/2002, de outubro de 2002, opinou favoravelmente sobre a competência da EMGEA em conceder descontos que possibilitem equacionar as inadimplências dos créditos cedidos.

No campo administrativo, as atividades programadas no PAAAI para 2002 foram realizadas conforme previsto, estando ainda em processo de conclusão as auditorias de pessoal e os trabalhos de elaboração da prestação de contas de 2002.

Na área financeira, foi concluída auditoria operacional sobre os controles internos, tendo como recomendação acatada pelo gestor, a implantação de normas de

funcionamento do setor e segregação de funções, cujos trabalhos já haviam sido iniciados em agosto de 2002 pela área competente.

Com relação à área administrativa, foram analisados cerca de 94% dos contratos de compras e serviços realizados durante o exercício de 2002, estando o resumo desse trabalho a seguir discriminado:

Valores em R\$

Tipo de Licitação	Quantidade	Valor Homologado	Percentual (%)
Inexigibilidade	01	28.751,00	0,44%
Convite	03	125.296,70	1,94%
Dispensa	62	725.037,92	11,21%
Tomada de Preços	02	426.073,72	6,59%
Pregão	12	5.164.721,60	79,82%
TOTAL	80	6.469.880,94	100,00

Vale destacar que, se comparada com os índices praticados, por modalidade de licitação, no âmbito do Orçamento Fiscal e Seguridades Sociais, a performance da EMGEA pode ser considerada satisfatória, conforme indicam os dados de execução a seguir discriminados:

Administração Pública Federal	Dispensa de Licitação	Outras Modalidades	Total
EMGEA	11,3 %	88,7 %	100 %
Outros Órgãos	32,8 %	67,2 %	100 %

Foram os seguintes custos e recursos empregados nas auditorias da Empresa:

Auditoria	Valor (em R\$ 1,00)	Quantidade (horas)	Custo / hora (R\$)
- Interna	198.653,00 *	3.584	55,43
- Externa	151.691,00	1.700	89,23

* Inclui encargos patronais de 29,5%

Quanto às ações de melhoria para a gestão em 2003, além das recomendações já atendidas em 2002, encontram-se em curso as ações que deverão auxiliar os trabalhos rotineiros de gerência e propiciar instrumento de avaliação para a Auditoria e para os Órgãos dos Sistemas de Controle Interno e Externo, conforme a seguir:

- Auditoria da Secretaria Federal de Controle junto à CAIXA, sobre os reais valores dos ativos da EMGEA, constante dos seus sistemas informatizados que, segundo relatório da empresa de auditoria privada, não estavam compatíveis com os balanços. Esse fato constou como ressalva nas contas da EMGEA e, segundo alegações da CAIXA, não procedem;
- Estão sendo realizadas ações junto à CAIXA para que agilize as informações sobre a posição dos ativos da Empresa, a fim de que a contabilidade da EMGEA não sofra atrasos e a Diretoria tenha informações gerenciais atualizadas;
- Foram solicitados à Secretaria do Tesouro Nacional - STN, códigos e senhas no SIAFI, específicos para a EMGEA, para integração mensal dos balancetes, a fim de disponibilizar as informações para a sociedade em geral.

3 CONSIDERAÇÕES SOBRE A INSTRUÇÃO NORMATIVA SFC/MF Nº 2

A Instrução Normativa nº 2 da Secretaria Federal de Controle Interno estabelece no Capítulo V, Artigo 19, que o Relatório de Gestão deverá conter informações objetivas sobre os itens em destaque, para os quais esclarecemos:

- Item I – *“Execução dos programas de governo e de trabalho, com esclarecimentos, se for o caso, sobre as causas que inviabilizaram o pleno cumprimento das metas fixadas”.*

As ações desenvolvidas pela EMGEA estão aderentes aos pressupostos básicos que motivaram a criação da Empresa e se encontram comentados no presente Relatório. A EMGEA não integra o Orçamento Geral da União.

- Item II – *“Indicadores de gestão que permitam aferir a eficiência, eficácia e economicidade da ação administrativa, levando-se em conta os resultados quantitativos e qualitativos alcançados pelo órgão/entidade”.*

Em função de o prazo de instalação da Empresa não permitir o estabelecimento de comparações com períodos anteriores, as ações desenvolvidas pela EMGEA não foram ainda passíveis de mensuração pela utilização dos indicadores destacados. Entretanto, os resultados apresentados neste relatório mostram claramente que a Empresa alcançou índices positivos de eficiência, economicidade e de cumprimento dos princípios de legalidade dos atos de seus gestores e de implementação de controles internos para uma boa gestão de seus recursos.

- Item III – *“As medidas implementadas com vistas ao saneamento de eventuais disfunções estruturais que prejudicaram ou inviabilizaram o alcance dos objetivos colimados”.*

Não houve necessidade de implantação de medidas saneadoras.

Os itens IV, V, VI e VII não refletem a realidade das operações desempenhadas pela EMGEA, tampouco os pressupostos da criação da Empresa, embora aplicáveis às autarquias, fundações, empresas públicas, sociedades de economia mista e demais empresas controladas direta ou indiretamente pela União, conforme previsto no parágrafo 2º do referido artigo.

4 CONCLUSÃO

O ano de 2002 terminou com significativas realizações. A reestruturação de dívidas relacionadas a inúmeros contratos habitacionais visando à aceleração de vencimentos ou restabelecimento de fluxos, teve por mérito a redução do índice de inadimplemento dos contratos da ordem de quatro pontos percentuais - de 35,59% para 31,18%, observados respectivamente em dezembro de 2001 e de 2002.

Destaque também para a redução da despesa assumida a título de administração dos contratos paga à CAIXA, em função da redução de cerca de 6.000 contratos habitacionais.

Registre-se que o fluxo de receitas e desembolsos realizados pela EMGEA permitiu alcançar o saldo acumulado de caixa, em 31 de dezembro de 2002, da ordem de R\$ 1.281,8 milhões.

A administração da EMGEA pautou suas atividades na elaboração e aprovação de normas que deverão disciplinar o exame de matérias relacionadas com os negócios da Empresa. Foi então implantado o manual de Parâmetros e Procedimentos de Reestruturação de créditos habitacionais, os quais norteiam as decisões da Empresa, esclarecido que os critérios elencados naquele manual em sua maioria encampam soluções aprovadas e adotadas pelo Sistema Financeiro da Habitação. Cabe ressaltar que apesar das dificuldades que a sistematização de normas e critérios possa ensejar para empresas com objetivos análogos ao da EMGEA, a Empresa está convicta de que esse modelo elaborado não compromete o processo de reestruturação e recuperação de seus ativos.

Merece menção o Parecer da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN que opinou favoravelmente sobre a autonomia operacional da EMGEA em praticar atos de gestão necessários ao alcance de seus objetivos.

Preocupada com as condições das instalações físicas e o caráter temporário da cessão do espaço físico pela CAIXA, priorizou-se em 2002 a transferência e a instalação da Empresa em sua sede definitiva. Com isso, foram adquiridos equipamentos, móveis, estações de trabalho, impressoras, computadores, linhas telefônicas, etc., de forma a estruturar a EMGEA.

O presente Relatório consolida o esforço, o empenho e a determinação dos dirigentes e empregados da EMGEA, e a contribuição da CAIXA e do Ministério da Fazenda. Ressalte-se o êxito obtido na Campanha Especial de Recuperação de Créditos, conduzida pela CAIXA, que vigorou nos meses de novembro e dezembro passados. Foi registrada a arrecadação de R\$ 346,4 milhões, que correspondeu a 96,2% da meta estabelecida para a Campanha (R\$ 360,0 milhões). Com isso, houve incremento de aproximadamente R\$ 20,5 milhões em relação à arrecadação média mensal até então observada. Outro enfoque da Campanha consistiu na ação de liquidação antecipada de contratos, com cerca de 9.200 contratos liquidados naquele período, superando a meta estabelecida em 34%. Assim que forem adotadas providências para habilitação dos créditos junto ao FCVS, essa liquidação antecipada redundará em significativa redução dos custos de manutenção os contratos nos sistemas operacionais.

Por isso, podemos afirmar que todos os esforços empreendidos e as medidas adotadas até o momento asseguram a necessidade de continuarmos investindo em soluções aos mutuários, que garantam o restabelecimento dos fluxos de pagamento e o equacionamento definitivo da atual situação de inadimplemento em que se encontram os contratos habitacionais.