

# **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

## **AVALIAÇÃO DE RISCO**

**Empresas da Construção Civil/ Empresas de Médio e Grande Porte /Entidades Sem Fins Lucrativos**

### **INSTRUÇÕES PARA APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS A ANÁLISE**

- A DOCUMENTAÇÃO BÁSICA**
- B GERAIS**
- C QUADRO DE COMPOSIÇÃO SOCIETÁRIA / DIRIGENTES – MODELO 1**
- D QUADRO DE PARTICIPAÇÕES E INTERLIGAÇÕES SOCIETÁRIAS OU DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA – MODELO 2**
- E QUADRO DE DÍVIDAS – MODELO 3**
- F QUADRO DEMONSTRATIVO DE EMPREENDIMENTOS EM CARTEIRA – MODELO 4**
- G FICHA DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES – MODELO 5**
- H QUADRO DEMONSTRATIVO DE CONTRATOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – MODELO 6**
- I ANEXOS**

## A DOCUMENTAÇÃO BÁSICA

<b>DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS/GESTÃO/GRUPO EMPRESARIAL</b>
. Registro de firma individual, Estatuto ou Contrato Social e alterações posteriores, onde conste o ingresso dos atuais sócios e as elevações do capital social.
. Ato de designação/ eleição da diretoria atual
. Quadro de Composição do Capital Social, a nível de pessoa física, e de Dirigentes da Empresa, conforme modelo 1 (PARTES a, b, c )
. Quadro de Participações e Interligações Societárias ou Declaração de Inexistência, conforme modelo 2
<b>DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS (ver instrução B4 e B5)</b>
. Balanço Patrimonial
. Demonstração de Resultado do Exercício
. Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados
. Cópia das folhas do Livro Diário de onde foram transcritos os demonstrativos contábeis, quando se tratar de empresa optante por tributação com base no lucro presumido (ver instrução B12).
. Demonstração de Origens e Aplicações de Recursos (obrigatório para sociedades anônimas)
. Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (obrigatório para sociedades anônimas)
. Notas explicativas sobre as demonstrações financeiras
. Parecer de Auditoria Independente e Relatório em Forma Longa (obrigatório para as companhias abertas) – ver instrução B11
. Balancete analítico, levantado em forma de balanço, com respectiva DRE , com defasagem máxima de 60 dias (obrigatório a partir de 1o de julho do ano em curso) ver instruções B6 a B9
. Balancetes analíticos de encerramento do exercício social, preferencialmente de 4 colunas (saldo anterior, débito, crédito, saldo atual), que respaldaram o levantamento dos balanços patrimoniais.
. Quadro de Dívidas, conforme modelo 3
. DIPJ – Declaração Integrada de Informações Econômico – Fiscais da Pessoa Jurídica, obrigatória após data máxima fixada para sua entrega a Receita Federal – ver instrução B10
Documentos Alternativos a DIPJ, admitidos até a data máxima fixada para sua entrega a Receita Federal
Se empresa do ramo da indústria, comércio, serviço e construção civil com faturamento/receita bruta, no último exercício findo, igual ou superior a R\$5.000.000,00 – Parecer de Auditoria Independente emitido por empresa de auditoria/auditor inscrito na CVM – Comissão de Valores Mobiliários ou IBRACON – Instituto Brasileiro de Contadores, acompanhado de Relatório em Forma Longa (ver instrução B11)
Se empresa do ramo da indústria, comércio ou serviço com faturamento/receita bruta, no último exercício findo, inferior a R\$5.000.000,00 – Cópia das folhas do Livro Diário, de onde foram transcritos os demonstrativos contábeis. (ver instrução B12)
Se empresa do ramo da construção civil, com faturamento/receita bruta, no último exercício findo, inferior a R\$5.000.000,00 – Cópia das folhas do Livro Diário, de onde foram transcritos os demonstrativos contábeis, e Parecer de Auditoria Independente, emitido por empresa de auditoria/auditor, sem a necessidade de estarem registrados na CVM ou IBRACON, acompanhado de Relatório em Forma Longa (ver instruções B11 e B12)
<b>DOCUMENTAÇÃO PARA EMPRESAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL</b>
. Quadro Demonstrativo de Empreendimentos em Carteira. conforme modelo 4
. Ficha de Informações Complementares, conforme modelo 5

. Quadro Demonstrativo de Contratos de Prestação de Serviços, conforme modelo 6
<b>DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR PARA DEMAIS EMPRESAS DE GRUPO EMPRESARIAL</b>
Deve ser apresentada a mesma documentação exigida para avaliação da proponente para as empresas controladas direta ou indiretamente pela avaliada ou por seus controladores diretos ou indiretos
<b>DOCUMENTAÇÃO DE EMPRESAS ESTRANGEIRAS</b>
Certificado de conceito de risco expedido por empresa especializada e reconhecida como tal pelo mercado, acompanhado de relatório detalhado sobre a empresa, dos respectivos demonstrativos contábeis e tabela de classificação de risco adotada pela empresa responsável pela certificação, sendo que quando esta última, for também estrangeira, a documentação deve ser traduzido por tradutor oficial para a língua portuguesa

## **B GERAIS**

1. A documentação deve ser apresentada, na forma convencional de sua divulgação aceita no Brasil e em conformidade com o estatuto e legislações vigentes aplicáveis ao tipo de empresa, principalmente no que diz respeito a obrigatoriedade de registros e publicações.
2. Somente são aceitas cópias de boa qualidade e legíveis, autenticadas, por empregado da CAIXA, a vista dos originais, ou em cartório
3. Precede a avaliação de risco, o pagamento de tarifa e o preenchimento de ficha cadastral da empresa , seus sócios e dirigentes, na CAIXA.
4. Devem ser apresentados demonstrativos contábeis da empresa proponente referentes aos 3 últimos exercícios, assinados pelo contador (com número de registro no CRC) e pelo responsável pela empresa.
5. As demonstrações contábeis do último exercício encerrado são obrigatórias a partir de 01 de maio do exercício em curso
- 6. A partir de 1o de julho do exercício em curso, é obrigatória a apresentação de balancete levantado na forma de balanço, com a respectiva DRE.**
- 7. A defasagem máxima do balancete é de 60 dias da data da entrega da documentação na CAIXA.**
- 8. Para o balancete, basta a assinatura do técnico responsável pela contabilidade (com o número de registro no CRC)**
- 9. No caso de S/A poderão ser apresentados demonstrativos contábeis levantados no último trimestre encerrado, respeitado o prazo de publicação normatizado pela CVM**
10. Deve ser apresentada a DIPJ referente aos 3 últimos exercícios, anteriores a data da análise.
11. Relatório emitido pela Auditoria, em forma longa, deve abranger a descrição analítica dos trabalhos realizados, incluindo, desdobramentos e funcionamento de contas e controles internos.

- 12.O livro diário deve estar autenticado no órgão competente do Registro do Comércio e, quando se tratar de sociedade civil, no Registro Civil de Pessoa Jurídica ou no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.
- 13.Após o recebimento e análise da documentação da proponente e das empresas investidas, a CAIXA, poderá solicitar documentação completa de outras empresas do conglomerado para avaliação.
- 14.Ainda com relação a proponente, seus sócios, dirigentes e empresas do grupo, poderão ser solicitados outros documentos e informações complementares julgadas necessárias no decorrer da análise

## **C QUADRO DE COMPOSIÇÃO SOCIETÁRIA / DIRIGENTES – MODELO 1**

- 1 Este quadro se subdivide em 3 partes:
  - **PARTE A** – Sócios pessoa física: Neste quadro deve-se relacionar a composição societária da empresa proponente, desdobrando o capital até o nível de sócios pessoa física.
  - **PARTE B** – Sócios pessoa jurídica: Neste quadro deve-se desdobrar o capital social, até o nível de sócios pessoa física, de todos os sócios Pessoa Jurídica que foram detectados no desdobramento do capital social da proponente.
  - **PARTE C** - Dirigentes: Neste quadro deve-se relacionar os dirigentes das empresas e suas experiências profissionais, em gerenciamento, em outras empresas e na empresa atual.

## **D QUADRO DE PARTICIPAÇÕES E INTERLIGAÇÕES SOCIETÁRIAS OU DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA – MODELO 2**

- 1 Devem ser relacionadas as participações da empresa proponente e de seus sócios/acionistas, utilizando - se quantos modelos forem necessários para espelhar todas as participações.
- 2 Para cada empresa investida informada no modelo 2, a empresa proponente deverá anexar informação complementar com os seguintes dados:
  - Nome da empresa
  - Nome fantasia
  - Data da constituição
  - CNAE – fiscal
  - Endereço da empresa
  - Bairro
  - UF
  - Cidade
  - CEP
  - Principais produtos / serviços
- 3 A empresa proponente deverá observar que o valor de patrimônio líquido das empresas investidas informado no modelo 2 deve estar posicionado na mesma data do balanço da proponente, referente ao último exercício encerrado.
- 4 Caso a empresas proponentes e/ou seus sócios não tenham participação ou interligação com outras empresas, o modelo 2 deve ser apresentado com a Declaração de Inexistência, que faz parte do próprio modelo, assinada pelo responsável pela empresa proponente.

## E QUADRO DE DÍVIDAS – MODELO 3

1. Deve ser apresentada a posição mais atual que a empresa dispuser.
2. As informações tem validade de 90 dias, a partir da data base das informações constante no demonstrativo.
3. Devem ser relacionados neste quadro todos os contratos e renegociações de empréstimos ou financiamentos, inclusive as operações de desconto de duplicatas/cheques, contrato de cheque especial, antecipação de recebíveis, obrigações fiscais, parafiscais, trabalhistas, obrigações com credores (pessoa física ou jurídica) por compra de terrenos, operações de Leasing , etc., referentes aos seguintes credores:

- Bancos de qualquer espécie
- Sociedades de crédito Imobiliário
- Administradoras de cartões de crédito
- Sociedade de arrendamento mercantil
- Cooperativas de crédito
- Associações de poupança e empréstimo
- Receita Federal
- FGTS
- INSS
- Demais credores

### 4 Instruções de preenchimento dos campos

CAMPO	INSTRUÇÃO
Proponente, CNPJ e Data do Preenchimento	Auto explicativo
Data base das informações	Data da posição das dívidas
Nome do credor (contratos e renegociações em vigor, referentes a credores por empréstimos ou financiamentos, inclusive desconto de duplicatas/cheques, cheque especial, antecipações de recebíveis), obrigações fiscais, parafiscais, trabalhistas, obrigações por compra de terrenos e operações de Leasing.	Indicar o nome do credor que pode ser: bancos de qualquer espécie, Sociedades de crédito Imobiliário, Administradoras de cartões de crédito, Sociedade de arrendamento mercantil, Cooperativas de crédito, Associações de poupança e empréstimo, Receita Federal, FGTS, INSS, Demais credores
Código do banco credor	Auto explicativo
Tipo: 1 – 11 – 2 – 3	O tipo da dívida será sinalizado conforme segue:  1 -Em moeda nacional com Instituição Financeira  11- Em moeda estrangeira com Instituição

	<p>Financeira</p> <p>2 - Obrigações fiscais, parafiscais, trabalhistas (inclusive parcelamentos de INSS, FGTS), obrigações por compra de Terreno e outras</p> <p>3 - Operações de leasing</p>
Data da contratação (DD/MM/AA)	Informar a data da assinatura do contrato de concessão do crédito ou renovação ou a data do contrato de Renegociação.
Valor contratado (R\$1.000)	Informar o valor constante do contrato (concessão, renovação ou renegociação)
Taxa anual de Juros (%)	É a taxa efetiva mensal multiplicada por 12.
Indexador	(Preenchimento obrigatório - quando houver) Especificar o fator de atualização contratado. Ex.: TR, TJLP, Libor, etc.
Periodicidade de Amortização:	<p>Com base no contrato, informar conforme o tipo</p> <p>Outras: 0</p> <p>Amortização única: 1</p> <p>Semestral: 6</p> <p>Anual: 12</p>
Prazo de carência em meses	Conforme contrato
Prazo de amortização em meses	Conforme contrato
Prazo total	É o prazo total do contrato (prazo de carência mais prazo de amortização)
Saldo Devedor (R\$1.000)	<p>(Preenchimento obrigatório exceto leasing)</p> <p>O saldo devedor é o montante apurado na data base das informações. Deve ser o mais atual possível, tendo em vista a validade da informação: 90 dias.</p>
Valor da Prestação (R\$1.000)	(Preenchimento obrigatório )
Data da última atualização da dívida em moeda estrangeira (DD/MM/AA)	Informar a data da última atualização da dívida contraída em moeda estrangeira
Valor da cotação do dólar na data da atualização (R\$1,00)	Em se tratando de dívidas em moeda estrangeira, considerar o Dólar como moeda de conversão para atualização, ou seja se a dívida for em marco alemão, ou outra moeda, deve ser feita conversão para o Dólar e depois para o Real.
Maior atraso no pagamento da dívida nos últimos seis meses	(Preenchimento obrigatório no caso de atraso no pagamento da dívida)

(em dias)	Deve ser informado o maior atraso de pagamento dos últimos 6 meses.
Valor Total da dívida em atraso (atual) (R\$1.000)	(Preenchimento obrigatório caso haja dívida em atraso) Informar o total da dívida em atraso na data base das informações

**F QUADRO DEMONSTRATIVO DE EMPREENDIMENTOS EM CARTEIRA – MODELO 4**

1. As informações constantes deste demonstrativo devem estar coerentes com os demais quadros e dados contábeis apresentados pela empresa para análise.
2. As informações tem validade de 90 dias, a partir da data base das informações, constante no demonstrativo.
3. Devem ser relacionados **todos** os **empreendimentos** ou **loteamentos** que possuam recebíveis :
  - as obras já foram iniciadas e ocorreu venda de unidade;
  - as obras não foram iniciadas, mas já ocorreu venda de unidade;
  - concluídos e que possuam recebíveis;
4. Não deverão ser relacionados:
  - empreendimentos/ loteamentos concluídos **sem saldo de recebíveis;**
  - empreendimentos/loteamentos em construção que não possuam unidades vendidas;
5. No caso de empreendimentos concluídos, havendo **Habite-se** expedido, anexar o mesmo ao processo.
6. Para cada empreendimento em fase de construção, exceto os empreendimentos objeto de contratação de financiamento pela CAIXA, via o mutuário final, deverá ser preenchida a Ficha de Informações Complementares MODELO 5 , com as informações destinadas a área de engenharia da CAIXA, para avaliação.
7. As informações de um mesmo empreendimento/loteamento, se for conveniente, poderão ser segmentadas de acordo com o tipo das unidades, ou por etapas, ou por blocos, etc., desde que a empresa mantenha controles independentes. (Exemplos: 2 dormitórios; 3 dormitórios; Bloco A, B, C; Loteamento Etapa I; Loteamento Etapa II).
8. Cabe ressaltar que a segmentação deve ser em todas as informações, incluindo custo orçado, andamento das obras, prazos e valores dos recebíveis.

9. Instruções de preenchimento dos campos do Quadro Demonstrativo de Empreendimentos em Carteira.

<b>CAMPO</b>	<b>INSTRUÇÃO</b>
Data do Preenchimento, Proponente, CGC, Responsável pela Empresa. Endereço do Empreendimento	Auto - explicativo.
Data Base das Informações	Data - base de referência das informações, da posição dos saldos da contas de clientes e do percentual executado das obras.
Identificação do Empreendimento	Nome de empreendimento, podendo ser repartido e discriminado em Blocos, Etapas, quantidade de dependências das unidades, etc.
Tipo 1 - Empreendimento 2 - Loteamento	Empreendimento→ entende-se pela edificação de unidades imobiliárias residenciais ou comerciais; Loteamento→ entende-se por glebas de terrenos loteadas, para venda dos lotes, nas quais podem, ou não, incluir a execução, pela empresa, de obras de infra-estrutura e urbanização, tais como arruamento, guias e sarjetas, etc..
Código - Estágio 1 - Construído 2 - Em construção	<p>Posicionar neste campo o código do estágio da obra</p> <p>O estágio será sinalizado conforme segue. Se preenchido com Empreendimento =1, descrito no campo acima, informar um dos códigos a seguir: 1 = Construído → São imóveis prontos em que a empresa possui prestações a receber dos compradores. 2 = Em Construção → São imóveis em fase de construção em que a empresa possui prestações a receber dos promitentes compradores.</p> <p>Se preenchido Loteamento =2, descrito no campo acima, informar um dos códigos a seguir: 1 = Construído → São glebas de terrenos loteadas com as obras de infra-estrutura urbana concluídas, ou vendidas sem obras de infra-estrutura, em que a empresa possui prestações a receber dos promitentes compradores. 2 = Em Construção → São glebas de terrenos loteadas cuja infra-estrutura urbana não se encontra concluída, em que a empresa possui prestações a receber dos promitentes compradores</p>
Data Inicial de Venda do Empreendimento	Preenchimento obrigatório) Informar data inicial da primeira venda de unidade do empreendimento/loteamento.

	Essa data é a constante no contrato ou qualquer outro documento representativo de compromisso de compra e venda, e deverá, sempre, ser anterior à data de referência das informações. Esta data não deverá ser confundida com previsão de lançamento, ou início de obras
Valor Global de Venda do Empreendimento	(Preenchimento obrigatório) Somatório do valor de venda das unidades do empreendimento, comercializadas ou não.
Número Total de Unidades	(Preenchimento obrigatório.) Informar a quantidade total de unidades do empreendimento ou loteamento, ou do módulo/etapa correspondente.
Número de Unidades Vendidas  À vista A prazo	<b>(Preenchimento obrigatório se houver unidades vendidas)</b> Somente será considerado imóvel vendido se houver contrato ou qualquer outro documento representativo de compromisso de compra e venda entre a empresa e o promitente comprador
Valores a Receber de Clientes	(Preenchimento obrigatório no caso de haver unidades comercializadas a prazo, com saldo a receber) Saldo atual dos contratos referentes aos imóveis comercializados à prazo. Somente haverá saldo a receber de clientes por compra de imóveis se ocorreu venda por contrato ou qualquer outro documento representativo de compromisso de compra e venda entre a empresa e o comprador.
Prazo Médio de Recebimento(em meses)	(Preenchimento obrigatório no caso de haver unidades comercializadas a prazo, com saldo a receber) Somatório do número de prestações a vencer dividido pelo somatório da respectiva quantidade de contratos. A informação é em número de meses
Custo Total da Obra	(Preenchimento obrigatório se for empreendimento/loteamento em fase de produção – código de estágio 2) Refere-se ao custo total das obras orçado pela empresa, não incluso o valor do terreno, correspondente aos imóveis em fase de produção. Este valor deverá coincidir com as informações constantes da Ficha de Informações Complementares ao Quadro Demonstrativo de Imóveis, apresentada para a avaliação da engenharia da CAIXA
Percentual Executado da Obra	(Preenchimento obrigatório se for empreendimento/loteamento em fase de produção – código de estágio 2)  Percentual físico - financeiro executado das obras.
Data Prevista para	(Preenchimento obrigatório se for

Conclusão	empreendimento/loteamento em fase de produção – código de estágio 2)  Trata-se da data contratada para entrega do bem (contrato celebrado entre a construtora e o comprador).
Data Prevista para a Inclusão de Juros nas Prestações  Taxa de juros das prestações	(Preenchimento obrigatório somente nos empreendimentos/loteamentos em produção código de estágio 2, e quando houver previsão contratual para futura inclusão de juros na prestação) Informar a data conforme previsto contratualmente e a respectiva taxa de juros. Somente informar datas para futura implementação dos juros. Não deverão ser informadas, a data e a taxa de juros quando a unidade foi vendida com financiamento de instituição financeira
Financiamento Bancário a Receber Vinculado à Obra	Preenchimento obrigatório se houver financiamento bancário. Valor do saldo de recursos a receber, oriundo de financiamento bancário contratado para o empreendimento, através do proponente ou do mutuário final. Não deve ser informado financiamento ainda não contratado.
Entidade Financiadora	(Preenchimento obrigatório se houver financiamento bancário) Nome da instituição financeira.

#### **G FICHA DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES – MODELO 5**

1. Deverá ser preenchida uma Ficha de Informações complementares para cada empreendimento em fase de construção, relacionado no Quadro Demonstrativo de Empreendimento em Carteira – MODELO 4, **exceto os empreendimentos objeto de contratação de financiamento pela Caixa**, via mutuário final ou PAR.

#### **H QUADRO DEMONSTRATIVO DE CONTRATOS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – MODELO 6**

1. As informações constantes deste demonstrativo devem estar coerentes com os demais quadros e dados contábeis apresentados pela empresa para análise.
2. As informações tem validade de 90 dias, a partir da data base das informações, constante no demonstrativo.
3. Deve ser preenchido um quadro para cada contrato
4. Instruções de preenchimento dos campos

<b>CAMPO</b>	<b>ORIENTAÇÃO</b>
Data Base das informações	Data da posição das informações prestadas, no que se refere aos saldos de valores recebidos e a receber, bem como execução das obras

Contratos <ul style="list-style-type: none"> <li>• Público = 1</li> <li>• Privado = 2</li> </ul>	Indicação de contratos com o setor público ou privado
Data de assinatura do contrato	Data de assinatura do contrato
Data de início das obras	Data em que as obras efetivamente foram iniciadas
Receita total	Valor total do contrato
Receitas recebidas	Valores efetivamente recebidos pela execução das obras contratadas
Receitas medidas/faturadas e não recebidas	Valores constantes da contabilidade da empresa
Custo total orçado/estimado para a execução das obras	Informar o custo total orçado/estimado, pela empresa, para execução da obra
Custo de obra realizado	Valores já desembolsados para execução das obras
Data contratual para conclusão	Data constante no contrato