

notícias

# BANCOOP

COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO

OUTUBRO DE 2006

WWW.BANCOOP.COM.BR



## PARQUE DAS FLORES

## EDITORIAL

# Você e seu empreendimento

**N**a primeira quinzena de julho você recebeu uma revista com o Balanço Social da Bancoop. Ali, pôde ser conferido tudo o que a atual gestão mudou na cooperativa para trazer mais segurança para o conjunto dos cooperados. Também foi possível analisar as Demonstrações Financeiras do Exercício 2005. Para esclarecer as dúvidas, foram realizadas reuniões todas as quartas-feiras, sempre das 18h às 20h, no Auditório Azul do Sindicato dos Bancários. A primeira reunião foi no dia 19 de julho e a última em 30 de agosto.

Agora, você recebe um material específico sobre o seu empreendimento. O texto traz os demonstrativos financeiros com as receitas e despesas de sua obra, incluindo o histórico e uma explicação detalhada sobre o encerramento final.

Será agendada assembléia para o encerramento da seccional em data a ser definida. O encerramento é a formalização nos controles da cooperativa da atribuição definitiva da fração ideal da unidade que coube a cada cooperado quites com suas obrigações, bem como o desligamento dos mesmos dos quadros da entidade em razão do cumprimento do objetivo inicial. Neste caso, os cooperados devedores permanecerão devendo para a cooperativa e para as demais Seccionais.

Desde que foi enviada a primeira carta com os valores do rateio, a Bancoop colocou todas as contas do empreendimento à disposição dos cooperados e comissões para verificação e auditoria, se assim o desejassem. Também foi criada uma agenda de atendimentos, individuais ou com comissões, com o departamento de Contabilidade da entidade.

Aqueles que quitaram seus débitos, inclusive da apuração final, já podem outorgar a escritura da sua unidade, desde que o processo de averbação do empreendimento esteja concluído. Outros optaram pela via judicial para não efetuarem o pagamento do valor que todos sabem ser devido. É importante que se faça uma leitura atenta do material, reflita, veja como pegar sua escritura e cumprir o que é justo e com o qual foi concordado no ato de adesão ao grupo. Afinal, a Bancoop e seus empreendimentos são de todos e de cada um dos cooperados. Só haverá uma solução definitiva para nossos problemas com a participação e o compromisso de todos.

Tenha uma boa leitura!

João Vaccari Neto  
Presidente

## HISTÓRICO

# Nas ondas da Praia Grande

**O** Parque das Flores foi o 10º empreendimento lançado pela Bancoop. O lançamento, em maio de 1998, veio atender a inúmeros pedidos de cooperados. O preço estimado para os apartamentos de dois dormitórios foi a partir de R\$ 42.500,00 e, para o de três dormitórios, de R\$ 51.500,00. O projeto e localização foram pensados para que se adequassem ao esforço e necessidade de cada cooperado. A primeira torre foi entregue em dezembro de 2001 e a segunda em março de 2003.

Em uma área de mais de 1.370 m<sup>2</sup>, foram erguidas duas torres. No total, são 9.106 m<sup>2</sup> de área construída. Os 78 apartamentos já foram entregues.

**Para pegar sua escritura** – A averbação do empreendimento é a última etapa para que as unidades estejam aptas à outorga das escrituras em nome do cooperado e, desta maneira, segurando-o em relação ao seu maior bem: a

casa própria.

São vários os documentos necessários até chegar à averbação. Os principais são o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, os alvarás de Instalação e Funcionamento de Elevadores, o Certificado de Quitação do ISS, que são necessários para a obtenção do Habite-se das unidades.

A próxima etapa é reunir a Certidão Negativa de Débito junto ao INSS. Com todos estes documentos, monta-se o processo para enviar ao Cartório de Registro de Imóveis que tem prazo de 20 dias para analisar a documentação e informar se será necessária a apresentação de mais algum documento/certidão ou não.

Estando tudo correto, será informado pelo cartório o valor a ser pago de custas e taxas e após um prazo médio de 30 a 45 dias, a averbação estará concluída e as unidades com as matrículas individualizadas e aptas para outorga

das escrituras.

É importante lembrar que para iniciar o processo junto ao Cartório é pré-condição que a matrícula do terreno esteja unificada – nos casos em que o empreendimento utilizou mais de um terreno – e em nome da cooperativa.

**Andamento** – Está em andamento a unificação das matrículas dos terrenos da seccional. Depois, será protocolado o processo de averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Praia Grande e, então, as unidades estarão aptas a escritura.

**Alienação fiduciária** – Após a conclusão da averbação, o cooperado poderá passar a escritura do imóvel para o seu nome mesmo antes da quitação total dos valores do rateio de apuração final. Isto é possível por meio da Alienação Fiduciária. Para mais informações, consulte o site [www.bancoop.com.br](http://www.bancoop.com.br) ou o SAC ([sac@bancoop.com.br](mailto:sac@bancoop.com.br) ou 11-3291-1800 e 1855).

## RESUMO GERAL DE GASTOS DA OBRA PARQUE DAS FLORES

Descrição	Realizado (31/12/2005)	A realizar (2006)	Total
<b>1 Custo de construção</b>	<b>3.843.015,19</b>	<b>93.379,18</b>	<b>3.936.394,37</b>
Custo de construção - realizado	3.843.015,19		3.843.015,19
Custo de construção - a realizar	-	93.379,18	93.379,18
<b>2 Terreno, escrituras e encargos diversos</b>	<b>690.000,00</b>	<b>179.209,21</b>	<b>869.209,21</b>
Terreno - pagamento em unidades	590.000,00	-	590.000,00
Terreno - pagamento em moeda corrente	100.000,00	179.209,21	279.209,21
Escritura e encargos diversos a realizar	-	-	-
<b>3 Receita total</b>	<b>3.161.924,91</b>	<b>544.781,93</b>	<b>3.706.706,84</b>
Receita realizada	3.161.924,91		3.161.924,91
Receita a realizar	-	544.781,93	544.781,93
<b>4 Soma</b>	<b>(1.371.090,28)</b>	<b>272.193,54</b>	<b>(1.098.896,74)</b>
Troca de área	590.000,00	-	590.000,00
<b>3+4-1-2 Saldo da obra</b>	<b>(781.090,28)</b>	<b>272.193,54</b>	<b>(508.896,74)</b>
<b>Resultado previsto a ratear</b>			<b>(508.896,74)</b>

### NOTAS EXPLICATIVAS

## Rateio: origem e metodologia de cálculo

A Bancoop é uma cooperativa, entidade sem fins lucrativos que se utiliza do autofinanciamento para cumprir seu objetivo. Isto é, construir unidades habitacionais a preço de custo.

Desta forma, todas as receitas que sustentam os custos da construção do imóvel são provenientes dos aportes dos cooperados de cada um dos grupos, como segue:

1) As contribuições dos cooperados são sempre mensais em planos variáveis, em torno de 64 meses, reajustadas pela inflação até a entrega da unidade e com juros (Tabela Price) de 1% ao mês após a entrega da unidade.

2) A viabilidade econômica dos empreendimentos depende do equilíbrio entre receitas e despesas, de forma a obter-se saldo contábil final igual a zero.

3) A outra premissa de viabilidade econômica do empreendimento se refere à distribuição do fluxo de caixa ao longo do tempo. Ou seja, os valores mensais de arrecadação não se adequam às despesas de cada mês. A consequência é um balanço contábil saudável, do ponto de vista de saldo final. Mas ocorre um descompasso receitas e despesas.

4) O parâmetro financeiro que mede este descompasso entre a velocidade da entrada dos recursos e o gasto efetivo nas obras, é o fluxo de caixa do empreendimento. Em princípio, ele não pode apresentar saldo negativo.

5) Como não podemos demorar 64 meses ou mais para concluir um empreendimento, porque isso o tornaria inviável do ponto de vista de custos, sempre as despesas são antecipadas em relação às receitas, gerando fluxo de caixa com altos saldos negativos.

6) Para sanar este problema é realizado um planejamento de receitas e despesas de forma consolidada, envolvendo todos os empreendimentos constituídos na cooperativa, de maneira a determinar o momento adequado à realização das obras.

7) Este planejamento leva em conta que, em certo momento, dado empreendimento está numa fase de compra de terreno, outro está na fase de confecção de projetos, um terceiro, na execução de obra, e outro ainda já finalizado.

8) É fácil concluir que as receitas vão entrar de forma relativamente linear. Mas as despesas, não! É justamente neste momento que o empréstimo solidário acontece:

■ Em alguns períodos, durante os 64 meses em que o cooperado está contribuindo, as receitas são maiores que as despesas – temos o “empreendimento cedente”.

■ Na mão oposta, quando as despesas são maiores que as receitas – normalmente, durante a execução das obras – há o “empreendimento tomador”.

9) Ao final do empreendimento se faz a apuração de todas as receitas e despesas com a finalidade de apurar o saldo existente. Se este saldo é positivo, o valor reverte proporcionalmente aos cooperados que aderiram a ele. Mas se o saldo é negativo, deve ser promovido um rateio, denominação que se deu à distribuição do déficit, entre os mesmos cooperados de forma a equilibrar o fluxo de caixa.

10) Se o saldo final do empreendimento, do ponto de vista contábil, é negativo, significa que as despesas incorridas foram maiores que as receitas estimadas. E aí está a principal causa dos rateios.

■ Trabalhamos com custos reais, efetivos, apurados sob técnicas contábeis

e tributárias rígidas, com controle também rigoroso.

■ Mas trabalhamos com receitas estimadas, projetadas ao longo de 64 meses sob influência de diversos fatores externos, como inflação, conjuntura econômica, problemas na obra, greves, dissídios, nível de oferta de recursos etc.

11) O rateio, previsto em lei e no Termo de Adesão, é o mecanismo que permite à cooperativa ajustar as receitas projetadas anteriormente, no início da formação do grupo de cooperados. A metodologia é muito simples:

■ Procedimento contábil de apuração do saldo do empreendimento levando em consideração todas as receitas realizadas e a realizar, assim como o conjunto das despesas realizadas e a realizar:

■ Distribuição do valor do saldo para cada cooperado, proporcionalmente à fração ideal de sua unidade no empreendimento.

■ Fração ideal da unidade é o percentual com que a sua unidade contribui no total do empreendimento do ponto de vista de custos, conforme prescrito pela norma de orçamentação da ABNT (NBR 12.721). A fração é calculada por meio de procedimento padrão aceito pelos cartórios de registro de imóveis em todo o Brasil. Esse procedimento consta de um documento chamado de Quadro de Áreas do empreendimento.

■ Assim, o percentual de fração ideal da unidade é aplicado sobre o saldo contábil apurado para determinar se a parcela do custo correspondente a esta unidade.

■ Como a Bancoop entende que alguns cooperados podem encontrar dificuldades para o pagamento do rateio, a decisão foi parcelá-lo em 24 vezes. A cooperativa também analisa caso a caso, a situação dos associados que necessitem de prazo maior, limitado a 36 parcelas. É, também, possível criar parcelas intermediárias próximas ao 13º salário, férias, PLR etc.

■ Como o empreendimento já tem suas obras concluídas, assim como todas as suas legalizações, a arrecadação desta seccional é contabilizada nela, uma vez que ela é “tomadora”. Porém, o recurso obtido vai para as seccionais “cedentes”, que “emprestaram” os valores.

■ Através do mecanismo do rateio, a cooperativa corrige eventuais distorções entre a receita projetada e a despesa incorrida. Isso porque, se acertássemos com exatidão o valor desta receita, ao final não teríamos rateio. Trata-se de algo praticamente impossível, face ao longo período que existe entre o lançamento e o fechamento.

12) O autofinanciamento é um processo financeiro para viabilização econômica de empreendimentos imobiliários, que se baseia no seguinte tripé:

■ Equilíbrio contábil das receitas e despesas (balancete)

■ Equilíbrio do fluxo de caixa do empreendimento (distribuição dos valores ao longo do prazo da obra)

■ Mecanismo de ajuste para promover estes equilíbrios (rateio do saldo apurado).

Por fim, cabe ressaltar, que apesar de este modelo de financiamento ser legal, a atual gestão da Bancoop vem discutindo à exaustão, tanto internamente, como com uma consultoria externa e com os cooperados, a busca de formas alternativas de financiamento, sempre preservando o princípio do cooperativismo/ autofinanciamento. São os casos da antecipação de recebíveis e do recurso a outras linhas de crédito para habitação.

**PARQUE DAS FLORES – DEMONSTRATIVO FINANCEIRO**

DESCRIÇÃO	Saldo 2004	Saldo Final 2005
<b>RECEITAS</b>		
<b>- ARRECADAÇÕES:</b>	<b>2.930.366,39</b>	<b>2.971.124,68</b>
Receita de adesões (parcelas + multas)		58.151,98
Parcelas CEF - FGTS	180.994,69	180.994,69
Receita de adesões, liquidação e cobrança		-
Créditos de permutas		-
Adiantamento de recebíveis - FIDC		-
Receita até 31/12/03	2.944.634,06	2.944.634,06
(-) Estorno de credito indevido		-
(-) Transferência de cooperado	81.103,63	90.379,62
(-) Devolução receita indevida em 16/03/2004		-
(-) Devolução a cooperados	63.822,13	71.346,30
(-) FGQ	50.336,60	50.930,13
<b>- FINANCEIRAS:</b>	<b>184.447,53</b>	<b>184.447,87</b>
Rendimento sobre fundo de aplicação	184.446,07	184.446,07
Rendimento de aplicação financeira	1,46	1,80
Descontos obtidos		-
<b>- OUTRAS:</b>		<b>6.352,36</b>
Remuneração s/depósito identificado		0,03
Regularização de transferência de cooperados		5.842,21
Estorno de taxa administrativa - exercício 2005*		510,12
<b>TOTAL DAS RECEITAS</b>	<b>3.114.813,92</b>	<b>3.161.924,91</b>
<b>DESPESAS</b>		
<b>- CONSTRUÇÃO - INDIRETAS:</b>	<b>58.777,51</b>	<b>148.947,30</b>
Cooperativa - taxa de administração	-	1.744,35
Cooperativa - taxa de gerenciamento de obra	1.507,65	1.507,65
Cooperativa - taxa de adesão	7.106,94	11.512,36
Juros s/ atrasos de pagamentos	47.384,44	47.384,44
IPTU		-
Telefone		-
Serviços de segurança		-
Despesas de condomínio		199,00
Despesas com cartório		104,76
Despesas postais	266,23	338,69
Fotocópias/fotos/reproduções		35,70
Condução e transporte		560,91
Auxílio transporte/alimentação/refeição		-
Segurança do trabalho		-
Serviços de consultoria		-
Juros sobre fundo de aplicação		82.412,37
PIS s/ folha de pagamento		-
Tarifa bancária	112,76	200,96
CPMF	2.399,49	2.946,11
Seguro de obra		-
Bens duráveis não imobilizáveis		-
<b>- CONSTRUÇÃO - DIRETAS:</b>	<b>3.412.694,37</b>	<b>3.794.067,89</b>
Terreno	100.000,00	100.000,00
Projetos		-
Assistência técnica		29.279,27
Locação de equipamentos		-
Construção	325.927,63	675.271,82
Elevadores	1.000,00	1.000,00
Comissão - terreno		-
Diversos (IR/ISS/INSS/PIS/COFINS/CSLL)		2.750,06
Água e esgoto		-
Energia elétrica	54,51	54,51
Benefícios (refeição/alimentação/transporte)		-
Dispêndios gerais até 31/12/03	2.985.712,23	2.985.712,23
<b>TOTAL DAS DESPESAS</b>	<b>3.471.471,88</b>	<b>3.943.015,19</b>
<b>RESUMO</b>		
Saldo do mês anterior	-	-
Receitas	3.114.813,92	3.161.924,91
Despesas	3.471.471,88	3.943.015,19
<b>Saldo do período</b>	<b>(356.657,96)</b>	<b>(781.090,28)</b>

## E o sonho virou realidade

**S**e não fosse pelo sistema cooperativista, muita gente não teria conseguido realizar o sonho da casa própria. No lançamento do Parque das Flores, o apartamento de dois dormitórios tinha custo estimado a partir de R\$ 42.500,00 e o de três dormitórios a partir de R\$ 51.500,00. Ocorre que os valores estimados não foram suficientes para concluir as obras e providenciar os documentos necessários para a averbação, que possibilita que cada um dos cooperados obtenha a escritura de seu imóvel.

Uma vez que os valores que entraram por meio das parcelas pagas pelos cooperados não cobriram os custos, já em 2004 o empreendimento encerrou o ano com déficit de R\$ 356.657,96, que aumentou para R\$ 781.090,28 negativos em 2005. Somados os gastos a serem realizados em 2006, mais os valores para a documentação necessária para deixar o

empreendimento apto à outorga das escrituras das unidades e encargos diversos, menos as entradas previstas, o saldo negativo fica em R\$ 508.896,74.

Seguindo o que determinam o Termo de Adesão e Compromisso de Participação e a Lei do Cooperativismo – segundo os quais os apartamentos devem ser ofertados a preço de custo aos cooperados – a atual gestão da Bancoop promoveu a apuração final das contas e rateou o déficit entre os associados do grupo, de acordo com regras específicas. No dia 8 de março de 2006, a Bancoop enviou uma carta explicativa sobre o rateio, na qual também colocava todos os documentos à disposição dos cooperados ou de seus representantes para conferência e análise.

Sabendo das possíveis dificuldades que alguns cooperados poderiam ter, a Bancoop optou por facilitar o pagamento em 24 vezes. Os casos em que associados não pudessem pagar mes-

mo com este parcelamento, seriam analisados individualmente, podendo ser ampliado para até 36 meses, desde que comprovada a real necessidade.

Assim que os cooperados com apartamentos de dois dormitórios e uma vaga na garagem quitarem o valor do rateio R\$ 7.002,34 (base março/2006), poderão solicitar o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações e estarão aptos para providenciar a escritura. No caso de apartamento de três dormitórios e uma vaga na garagem, o valor é de R\$ 8.800,12 (base março/2006). O valor é calculado de acordo com a fração ideal de cada cooperado.

Considerando o valor de lançamento, o apartamento com custo mais alto em função da área útil maior que é de, aproximadamente, 85 m<sup>2</sup>, em caso de pagamento à vista, saiu por R\$ 60.300,12. Ou seja, o negócio continua sendo muito bom para o cooperado deste empreendimento.

## ■ ACERTANDO AS CONTAS

## Entenda o motivo do rateio

**A**lguns cooperados não entendem por que precisam pagar um valor excedente pelo seu apartamento, mesmo já tendo quitado as parcelas estipuladas inicialmente. Isso acontece porque todas as unidades dos empreendimentos são repassadas a preço de custo. E, no lançamento, seu valor é estimado. Ao final das obras, concluídas as áreas de lazer e a documentação, é feita a apuração final para se verificar se o total arrecadado foi suficiente para cobrir as despesas. Em caso positivo e havendo sobras, elas devem ser devolvidas aos cooperados. Se houver déficit, os cooperados devem fazer o aporte

(rateio) de acordo com a fração ideal da sua unidade. O procedimento está previsto na Cláusula de Apuração Final, que consta no contrato de adesão de todos os associados.

A atual gestão da Bancoop realizou a apuração final das unidades entregues para, assim, tornar os cooperados desses grupos aptos à outorga das escrituras. Os cooperados que não puderem arcar com os valores do rateio na quantidade de parcelas propostas (até 24 prestações) devem enviar a Bancoop uma proposta alternativa de pagamento por escrito com o máximo de 36 parcelas, desde que comprovada a real necessidade.

Após a liquidação de todos os va-

lores junto à Bancoop, o cooperado receberá o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações e, com ele, poderá comparecer ao cartório para obter a escritura, desde que o empreendimento já esteja averbado. Também é possível lavrar a escritura antes do término dos pagamentos desde que seja realizada a alienação fiduciária (Veja na página 2).

Sempre é bom lembrar que os documentos referentes ao empreendimento estão à disposição de todos os associados. Para analisá-los, o cooperado ou a comissão do empreendimento deverá marcar data e horário para que a verificação ocorra de maneira organizada.

## ■ EMPRÉSTIMO SOLIDÁRIO

# Agora chegou sua vez de ajudar

**P**ara ser concluído, seu empreendimento utilizou recursos não provenientes do pagamento das parcelas do grupo. Os recursos financeiros vieram de outros empreendimentos e da própria Bancoop. O que é? Como funciona? Por que é feito? Saiba melhor a partir de agora.

A Bancoop é uma entidade sem fins lucrativos e que tem como objetivo social oferecer imóveis em regime de construção a preço de custo, por meio de autofinanciamento. Este regime deve ter apuração contábil das despesas e receitas ocorridas, visando um fluxo de caixa adequado. Assim, ao final da obra, a receita proveniente das parcelas pagas deve ser suficiente para cobrir os custos correspondentes à operação. Resta aos participantes a responsabilidade pelo custeio efetivo das obras e demais obrigações decorrentes da construção.

Acontece que o tempo de execução de uma obra não é o mesmo do vencimento das parcelas. A Bancoop chegou a entregar empreendimentos em me-

nos de 36 meses após o lançamento. Mas as prestações destes mesmos imóveis terminariam de ser pagas somente dois anos depois do término das obras. Com isso, ocorre o descasamento entre a receita e as despesas.

No lançamento da obra, até que o grupo seja fechado e toda a documentação necessária esteja pronta para o início da construção, a receita é utilizada no pagamento de terreno e projetos, aprovações, constituição do caixa para as obras e, por isso, às vezes, pode ficar superavitária. Para agilizar as obras em andamento, realizou-se o “empréstimo solidário” entre os empreendimentos. Assim, os cooperados da obra que recebeu o empréstimo puderam ter seus imóveis entregues mais rapidamente. Porém, para que os cooperados do empreendimento credor não tenham prejuízo, os moradores beneficiados devem pagar o valor devido. Note que, em alguns casos, o valor estimado no lançamento não foi suficiente para cobrir os custos.

O pagamento do empréstimo pelos

cooperados dos empreendimentos deficitários é necessário para dar continuidade às outras obras. A atual gestão reafirma que é importante que os cooperados e as comissões, de forma organizada, fiscalizem o destino de seus aportes, bem como, as contas do seu empreendimento, visto que as mesmas estão à disposição de todos os cooperados que fazem parte da seccional.

Verificadas as contas e constatado o déficit, é preciso quitá-lo porque os valores estimados pagos pelas unidades estavam abaixo do preço de custo. Construir a preço de custo é a missão da Bancoop e das cooperativas habitacionais. No entanto, construir abaixo do custo é impossível. Não é justo que os cooperados que já estão em suas moradias não paguem, enquanto aqueles que ainda não receberam seu imóvel continuem pagando aluguel.

A Bancoop e seus empreendimentos são de todos e de cada um dos cooperados. Só haverá uma solução definitiva para nossos problemas com a participação e o compromisso de todos.

## ■ DOCUMENTO NA MÃO

# O caminho para sua escritura

**A**lguns cooperados têm entrado com ações na Justiça para não pagar o rateio, previsto na Lei do Cooperativismo e na Cláusula de Apuração Final do Termo de Adesão e Compromisso de Participação, que foi assinado por todos os associados no ato de sua adesão a seccional. Eles têm todo o direito de tomar esta atitude. É preciso ter claro que tais processos são caros e demorados, porque tramitam em vários tribunais até a decisão final da ação. As liminares são decisões provisórias e que podem ser cassadas e, conseqüentemente, perdem seu valor. E, enquanto isso, os valores devidos vão aumentando, já que são acu-

mulados multas e juros e a cada dia que passa ficará mais difícil de pagar. É arriscar um bem que, com certeza, foi conquistado com muito suor e que é a segurança de que toda a família tem um lugar agradável para morar.

Enquanto isso, muitos cooperados estão pagando o rateio, inclusive à vista. Isso lhes dá o direito de solicitar o Termo de Quitação Financeira e de Obrigações e dar entrada na escritura, caso a averbação esteja concluída. Com a escritura em mãos, além de terem a posse definitiva, o imóvel se valoriza. E, caso haja interesse em vendê-lo, o retorno será muito melhor. A escritura é, na verdade, a única maneira de garantir seu maior bem: a casa própria.

Não tome atitudes impensadas. Analise todas as hipóteses antes de qualquer iniciativa. Lembre-se: sua escritura pode estar esperando no cartório. Entre em contato com a Bancoop e busque os esclarecimentos corretos sobre o seu empreendimento. Não se deixe levar por informações de pessoas que possuem outros interesses e prometem solução fácil. Converse com seus familiares, amigos e com quem já pagou o rateio. Entenda as razões e converse, também, com aqueles que o ajudaram no passado e que, agora, dependem que você cumpra sua parte para que ele possa receber a tão sonhada casa própria.