

# PROJETO INTEGRADO II – CST EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

A photograph of a person's hands writing in a notebook with a pen. The notebook is open on a wooden desk. The background is slightly blurred, showing another person in a white shirt. The image is overlaid with a semi-transparent white box containing text.

**Projeto Integrado II – Inovação**

**CST em Negócios Imobiliários**

<b>Objetivos da Aprendizagem:</b>	<p>O Projeto Integrado II é um procedimento metodológico de ensino aprendizagem que tem por objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Relacionar teoria e prática, a fim de proporcionar embasamento para atuação em atividades extracurriculares.</li><li>• Desenvolver os estudos independentes, sistemáticos e o autoaprendizado.</li><li>• Favorecer a aprendizagem.</li><li>• Promover a aplicação da teoria e conceitos para a solução de problemas práticos relativos à profissão.</li></ul>
-----------------------------------	--

### NORMAS PARA ELABORAÇÃO E ENTREGA DA PRODUÇÃO TEXTUAL

1. O trabalho será realizado **individualmente**.
2. **Importante:** Você deverá postar o trabalho finalizado no AVA, o que deverá ser feito na pasta específica (“atividades interdisciplinares”), obedecendo ao prazo limite de postagem, conforme disposto no AVA. Não existe prorrogação para a postagem da atividade.
3. Deve conter, depois de pronto, capa e folha de rosto padrão da Instituição, sendo organizado no que tange à sua apresentação visual (tipos e tamanhos de fontes, alinhamento do texto, espaçamentos, adentramento de parágrafos, apresentação correta de citações e referências, entre outros elementos importantes – consulte a biblioteca virtual sobre as normas em “NORMALIZAÇÃO”.



4. A produção textual é um trabalho original e, portanto, não poderá haver trabalhos idênticos aos de outros alunos ou com reprodução de materiais extraídos da internet. Os trabalhos plagiados serão invalidados, sendo os alunos reprovados na atividade. Lembre-se de que a prática do plágio constitui crime, com pena prevista em lei ([Lei n.º 9.610](#)), e deve ser evitada no âmbito acadêmico.
5. **Importante:** O trabalho deve ser enviado em formato Word. Não serão aceitos, sob nenhuma hipótese, trabalhos enviados em PDF.

A seguir, apresentamos a você alguns dos critérios avaliativos que nortearão a análise do Tutor a Distância para atribuir o conceito à produção textual:

- Normalização correta do trabalho, com atendimento ao número de páginas solicitadas.
- Apresentação de estrutura condizente com a proposta apresentada (com introdução, desenvolvimento e conclusão).

- Uso de linguagem acadêmica adequada, com clareza e correção, atendendo à norma padrão.
- Atendimento à proposta, contemplando todos os itens solicitados, com objetividade, criatividade, originalidade e autenticidade.
- Fundamentação teórica do trabalho, com as devidas referências dos autores eventualmente citados.

Lembre-se de que seu Tutor a Distância está à disposição para lhe atender em suas dúvidas e, também, para repassar orientações sempre que você precisar. Aproveite esta oportunidade para realizar um trabalho com a qualidade acadêmica de nível universitário.

### Leitura proposta

Para atingir os objetivos deste projeto integrado, você deverá seguir as instruções voltadas à elaboração do trabalho disponibilizadas ao longo do semestre, sob a orientação do Tutor a Distância.

#### SITUAÇÃO PROPOSTA

[No condomínio residencial fictício chamado “Jardins da (DES)harmonia”, os condôminos vivem em um espaço que foi projetado para proporcionar conforto e segurança a todos os moradores. Recentemente, o condomínio passou por algumas mudanças significativas em sua estrutura, e a administração decidiu investir em melhorias para as áreas comuns. Entretanto, durante esse processo, surgiram conflitos entre alguns condôminos que não concordaram com as alterações realizadas.

O Sr. João, morador da unidade 30X, decidiu por conta própria reformar a fachada de sua unidade, alterando a cor e instalando uma nova janela que não estava em conformidade com o padrão do condomínio. Essa atitude gerou um grande desconforto entre os moradores, pois além de comprometer a harmonia estética do prédio, nenhum engenheiro foi contatado, a reforma afetou partes cruciais da edificação e a obra causou ruídos excessivos e sujeira nas áreas comuns.

A situação pareceu “fora do comum” e foi constatado que o Sr. João não seguiu as normas estabelecidas no Código Civil, especificamente os artigos 1.336 e 1.346, que visam a preservação do espaço comum e a segurança de todos os moradores.

Os demais condôminos exigiram que o Sr. João revertesse as alterações realizadas e cumprisse com as normas de preservação do condomínio. Entretanto, o Sr. João se recusou, alegando

que as modificações eram de seu direito e não causavam prejuízo aos outros moradores. Diante disso, como a administração do condomínio deve proceder para resolver esse conflito?

**Pensando nisso, analise as situações apresentadas e realize as atividades propostas.**

## ATIVIDADES

### PASSO 01

#### Descrição do Problema:

O Código Civil estabelece normas específicas para a preservação dos condomínios, visando garantir a segurança e a harmonia entre os moradores. Art. 1.336 destaca a importância de não realizar obras que comprometam a segurança da edificação e de manter a uniformidade da fachada, enquanto o Art. 1.346 obriga o seguro da edificação contra riscos de incêndio e destruição. Analise como essas normas são aplicáveis ao caso do Sr. João e como a violação dessas regras pode afetar o condomínio.

Sendo que, segundo a legislação brasileira:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

II – não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III – não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV – dar às suas partes a mesma destinação que tem na edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, ou destruição, total ou parcial. (BRASIL, 2002, p. 1).

Agora, leia a situação com atenção, considere a legislação brasileira e responda as questões apresentadas de forma bem fundamentada.

#### Responda:

1. De que maneira o Sr. João violou os artigos 1.336 e 1.346 do Código Civil, e quais são as possíveis consequências dessa violação para a segurança e a harmonia do condomínio?

2. Quando conflitos como o do Sr. João surgem, é crucial que a administração do condomínio adote uma postura mediadora para resolver a situação. Isso envolve ouvir todas as partes envolvidas, entender os pontos de vista e buscar uma solução que seja aceitável para todos. Considere o papel da mediação na resolução de conflitos em condomínios e como ela pode ser implementada efetivamente no caso em questão. Quais são os passos que a administração do condomínio pode seguir para mediar o conflito com o Sr. João de forma eficaz, garantindo que todas as partes sejam ouvidas e que se chegue a uma solução justa?

3. Em casos onde a mediação não resolve o conflito, a administração do condomínio pode precisar aplicar penalidades conforme o regulamento interno e a legislação vigente. Isso inclui multas e outras medidas coercitivas que assegurem o cumprimento das normas. Analise como a aplicação de penalidades pode ser utilizada para garantir a observância das regras de convivência no condomínio. Quais penalidades podem ser aplicadas ao Sr. João, de acordo com o regulamento do condomínio e o Código Civil, para assegurar o cumprimento das normas e prevenir futuros conflitos?

4. Para evitar futuros conflitos semelhantes, é essencial que o condomínio adote medidas preventivas claras e eficientes. Isso inclui a criação de um manual de convivência, a realização de reuniões periódicas para esclarecer normas e a implementação de canais de comunicação para que os moradores possam expressar suas preocupações de forma antecipada. Quais medidas preventivas podem ser implementadas pelo condomínio para assegurar que todos os condôminos estejam cientes de suas responsabilidades e para prevenir futuros conflitos relacionados a obras e modificações nas unidades?

## **PASSO 02**

Considerando a situação do Sr. João, analise:

Em um condomínio, a convivência harmoniosa é mantida através da realização de diferentes tipos de assembleias. Estas assembleias são responsáveis por deliberar sobre diversos assuntos que afetam a vida comunitária, desde a aprovação de despesas até a resolução de conflitos entre condôminos. Com base no caso do Sr. João, identifique qual tipo de assembleia seria mais adequada para discutir e resolver o conflito gerado pelas obras realizadas por ele sem autorização prévia.

**Responda:**

1. Qual tipo de assembleia deve ser convocada para tratar do conflito envolvendo o Sr. João e por quê?
2. A participação ativa dos condôminos é crucial para a resolução de conflitos e a tomada de decisões importantes em assembleias. Para garantir que todos os moradores estejam cientes do conflito e das medidas propostas, uma comunicação clara e eficiente deve ser estabelecida. Com base no caso do Sr. João, sugira estratégias para envolver e informar os condôminos sobre a assembleia e as questões a serem discutidas. Quais estratégias de comunicação, ao seu ver, podem ser adotadas neste caso para garantir a participação e o envolvimento dos condôminos na assembleia convocada para resolver o conflito?
3. Após a realização da assembleia e a deliberação sobre as medidas a serem tomadas, é necessário garantir a implementação eficaz das decisões e a fiscalização contínua do cumprimento das normas. Considere o caso do Sr. João e elabore um plano de ação para a execução das decisões tomadas na assembleia, incluindo mecanismos de fiscalização e possíveis penalidades para descumprimento. Como a administração do condomínio pode implementar as decisões tomadas na assembleia e garantir a fiscalização do cumprimento das normas pelo Sr. João e outros condôminos?

**PASSO 03**

O Sr João está muito revoltado com os demais moradores, pois acredita ter razão e nesta situação ele decidiu se candidatar a síndico. Logo, convencido de que está correto e desejando maior controle sobre as decisões do condomínio, o Sr. João decide se candidatar ao cargo de síndico. Ele acredita que, uma vez eleito, terá a liberdade de agir conforme desejar, sem precisar seguir as normas e regulamentos.

Considere a situação do Sr. João, que decidiu se candidatar a síndico com a intenção de fazer o que bem entender, acreditando que estará acima das leis e das normas do condomínio. A função

de síndico, porém, está sujeita a diversas responsabilidades e limitações, conforme estabelecido pelo Código Civil e pela Convenção Condominial.

Viana (2009) coloca pontos a considerar, como:

Para que haja eleição do síndico é indispensável que haja convocação com previsão da matéria na ordem do dia, sendo direito dos condôminos se candidatarem para a função. É importante notar que o condômino não está obrigado a exercer a função de síndico, se eleito. Não existe sanção alguma para o condômino que se recusa a ser síndico. A assembleia geral não dispõe de direito de cominação, ou seja, de impor penalidade senão nos limites que vimos, estando submetida ao que dispuser a Lei ou o estatuto condominial (VIANA, 2009, p. 111).

Com base na legislação e nas responsabilidades atribuídas ao síndico, analise a visão do Sr. João sobre o cargo e explique por que ele está equivocado.

**Inclua em sua resposta:**

- O processo de eleição e os requisitos para ser síndico.
- As responsabilidades e deveres legais do síndico.
- As consequências de um síndico que age fora das normas e regulamentos do condomínio.

Sua resposta deve ter ao menos 15 linhas e deve ser feita em formato de texto corrido, ao final traga sua opinião pessoal sobre as ações, conduta e posicionamento do Sr. João.

Responda de forma fundamentada com base na legislação brasileira e no livro da disciplina e traga, também, suas percepções acerca do conteúdo.

**Bom trabalho!**  
**Equipe de professores**

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 10.406., de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, 2002.

VIANA, M. A. da S. **Manual do Condomínio edilício: (arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil)**. Rio de Janeiro: Forense, 2009.