Mateus Magalhães
ADVOGADO · OAB/SP Nº 454.345

Checklist da assembleia de condomínio

Antes, durante e depois: o que o síndico deve conferir para a assembleia ser válida

Boa parte das discussões sobre a validade de uma assembleia nasce de detalhes: um condômino que não foi convocado, um tema decidido fora da pauta, um quórum mal contado. Este checklist reúne os pontos que o síndico deve conferir em cada etapa, com a base legal de cada um.

1 Antes da assembleia

- [ ] **Defina se a assembleia é ordinária ou extraordinária.**
  A ordinária é anual e trata do orçamento, das contribuições e da prestação de contas (art. 1.350 do Código Civil). Os demais assuntos vão para assembleia extraordinária, convocada pelo síndico ou por um quarto dos condôminos (art. 1.355).
- [ ] **Confira o que a convenção exige.**
  Prazo de antecedência e forma da convocação, quórum de instalação, regras para procurações e se ela permite assembleia virtual.
- [ ] **Monte uma pauta com itens específicos.**
  Só se delibera o que consta do edital. Evite decidir temas relevantes em "assuntos gerais".
- [ ] **Convoque todos os condôminos e guarde o comprovante.**
  A assembleia não pode deliberar se todos os condôminos não forem convocados (art. 1.354).
- [ ] **Se for virtual ou híbrida, diga isso no edital.**
  O edital deve informar que a assembleia será eletrônica e trazer as instruções de acesso, manifestação e votação (art. 1.354-A, incluído pela Lei 14.309/2022).
- [ ] **Verifique o quórum exigido para cada item da pauta.**
  Veja a tabela de quóruns mais comuns abaixo.
- [ ] **Atualize a lista de unidades inadimplentes.**
  O condômino que não está quite com as contribuições não vota (art. 1.335, III).
- [ ] **Separe os documentos de apoio.**
  Prestação de contas, previsão orçamentária, orçamentos de obras e pareceres que serão apresentados.
- [ ] **Prepare a lista de presença.**
  Com unidade, fração ideal e espaço para registrar as procurações.

2 Durante a assembleia

- [ ] **Colha as assinaturas da lista de presença e confira as procurações.**
- [ ] **Escolha o presidente e o secretário da mesa.**
  Conforme o que a convenção prevê.
- [ ] **Confira o quórum de instalação.**
  Em primeira convocação, as decisões exigem maioria dos votos dos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais (art. 1.352). Em segunda convocação, basta a maioria dos votos dos presentes (art. 1.353), salvo quando a lei ou a convenção exigir quórum especial.
- [ ] **Siga a ordem da pauta e não delibere fora dela.**
- [ ] **Registre o resultado de cada votação.**
  Votos a favor, contra e abstenções. Salvo disposição diversa da convenção, os votos são proporcionais às frações ideais (art. 1.352, parágrafo único).

- [ ] **Se um quórum especial não for atingido, avalie a sessão permanente.**
  A assembleia pode se declarar em sessão permanente para concluir a votação em outra data (art. 1.353, §§ 1º a 3º, incluídos pela Lei 14.309/2022).
- [ ] **Garanta a palavra a todos, inclusive a quem participa a distância.**

3 Depois da assembleia

- [ ] **Redija a ata com clareza.**
  Data, local ou meio eletrônico, presentes, quórum, deliberações e resultado de cada votação.
- [ ] **Colha as assinaturas do presidente e do secretário.**
- [ ] **Comunique as decisões aos condôminos.**
  Muitas convenções adotam o prazo de oito dias previsto no art. 24, § 2º, da Lei 4.591/1964.
- [ ] **Registre em cartório quando for necessário.**
  A alteração da convenção deve ser registrada no Registro de Imóveis para valer perante terceiros (art. 1.333, parágrafo único). Bancos e órgãos costumam exigir a ata de eleição do síndico registrada.
- [ ] **Arquive toda a documentação.**
  Edital, comprovantes de convocação, lista de presença, procurações e ata.
- [ ] **Execute as decisões e informe o andamento na assembleia seguinte.**

4 Quóruns mais comuns no Código Civil

DELIBERAÇÃO	QUÓRUM	BASE LEGAL
Alterar a convenção	2/3 dos votos dos condôminos	art. 1.351
Mudar a destinação do edifício ou da unidade	2/3 dos votos dos condôminos	art. 1.351
Obras voluptuárias (de embelezamento ou lazer)	2/3 dos condôminos	art. 1.341, I
Obras úteis	Maioria dos condôminos	art. 1.341, II
Construir novo pavimento ou edifício com novas unidades	Unanimidade	art. 1.343
Destituir o síndico	Maioria absoluta dos membros da assembleia	art. 1.349
Multa ao condômino que descumpre deveres reiteradamente	3/4 dos condôminos restantes	art. 1.337
Demais deliberações	Maioria dos votos, conforme a convocação	arts. 1.352 e 1.353

Obras necessárias podem ser feitas pelo síndico; se forem urgentes e de valor excessivo, ele deve dar ciência à assembleia (art. 1.341, §§ 1º e 2º). A convenção pode prever quóruns específicos para outros temas — confira sempre.

> **Na prática.** Na dúvida sobre a validade de uma convocação ou sobre o quórum de um tema da pauta, vale conferir antes da reunião. Corrigir o edital costuma ser bem mais simples do que discutir depois a validade da deliberação.

Mateus Magalhães Advocacia
OAB/SP nº 454.345
drmmagalhaes.com/condominios ·
(13) 97821-9305

Material informativo, que não substitui a análise da convenção e do caso concreto por um advogado. Atualizado em outubro de 2026.
Conteúdo informativo, nos termos do Provimento 205/2021 do CFOAB.