MATERIAL GRATUITO PARA SÍNDICOS

Checklist da assembleia *sem nulidades*

Um roteiro prático para síndicos conduzirem assembleias com segurança. Marque cada item conforme avança.

01 Antes da assembleia

- [ ] Conferir na convenção quem pode convocar, a antecedência mínima e a forma de envio do edital.
- [ ] Redigir o edital com data, horário, local (ou link, se virtual) e horários de primeira e segunda convocação.
- [ ] Descrever a pauta de forma clara e específica, item por item. Evitar "assuntos gerais" para deliberações.
- [ ] Identificar os itens que exigem quórum especial (veja a tabela abaixo).
- [ ] Convocar todos os condôminos e guardar o comprovante de envio. Sem convocação de todos, a assembleia não pode deliberar (art. 1.354).
- [ ] Reunir documentos: prestação de contas, orçamentos, parecer do conselho e propostas de fornecedores.
- [ ] Definir as regras para procurações conforme a convenção e disponibilizar um modelo.

02 No dia

- [ ] Preparar lista de presença com unidade, fração ideal e assinatura (ou registro eletrônico, se virtual).
- [ ] Conferir procurações e a situação de cada unidade: o condômino precisa estar quite para votar (art. 1.335, III).
- [ ] Escolher presidente e secretário da mesa.
- [ ] Verificar o quórum de instalação antes de iniciar.
- [ ] Seguir a ordem da pauta e não deliberar sobre assuntos que não constam no edital.

- [ ] Registrar a contagem de votos de cada item, especialmente os de quórum especial.

03 Depois da assembleia

- [ ] Lavrar a ata com presentes, deliberações e resultado das votações, de forma objetiva.
- [ ] Colher as assinaturas exigidas pela convenção.
- [ ] Enviar a ata a todos os condôminos no prazo previsto.
- [ ] Registrar a ata em cartório quando necessário, por exemplo na alteração da convenção.
- [ ] Arquivar edital, comprovantes de convocação, lista de presença, procurações e ata.

Principais quóruns do Código Civil

A convenção pode exigir quóruns maiores. Confira sempre o documento do seu condomínio.

Assunto	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 (embelezamento)	**2/3 dos condôminos**	art. 1.341, I
Obras úteis	**Maioria dos condôminos**	art. 1.341, II
Destituir o síndico	**Maioria absoluta dos membros da assembleia**	art. 1.349
Multa ao condômino reincidente	**3/4 dos condôminos restantes**	art. 1.337
Demais deliberações	**Maioria dos votos dos presentes (na 1ª convocação, presentes que representem ao menos metade das frações ideais)**	arts. 1.352 e 1.353

Material de caráter informativo, que não substitui a análise da convenção e do caso concreto.
Elaborado por **Reysa Frois**, Advogada de Imóveis e Condomínios · OAB/MG nº 211.295 · contato@reysafrois.com.br · reysafrois.com.br