

Quóruns de assembleias de condomínios

Tabela com votações mínimas necessárias para cada tipo de votação

SITUAÇÃO	QUORUM
<i>Para constituição de condomínio</i>	<i>2/3 das frações ideais (art.1.333)</i>
<i>Para aplicação de multa aos condôminos que contrariam os incisos II a IV do art. 1.336 se a convenção for omissa a respeito</i>	<i>2/3 dos condôminos restantes (art.1.336, §2º)</i>
<i>Para condômino ou possuidor que não cumpre reiteradamente com seus deveres</i>	<i>¾ (três quartos) dos condôminos restantes (art.1.337)</i>
<i>Para realização de obras voluptuárias</i>	<i>2/3 (dois terços) dos condôminos (art. 1.341,I)</i>
<i>Para realização de obras úteis</i>	<i>Maioria dos condôminos (art. 1.341,II)</i>
<i>Para realização de acréscimo às edificações existentes</i>	<i>2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos (art. 1.342)</i>
<i>Para construção no solo comum ou de outro pavimento com novas unidades</i>	<i>Unanimidade dos condôminos (art.1.343)</i>
<i>Para destituição do síndico</i>	<i>Maioria absoluta dos presentes (art.1.349)</i>
<i>Para convocação de AG ordinária se o síndico não o faz</i>	<i>¼ dos condôminos (art. 1.350 §1º)</i>
<i>Para alteração da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno (Alterado pela lei n.10.931 de 2.8.2004).</i>	<i>2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos (art.1.351)</i>
<i>Para mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária</i>	<i>Unanimidade dos condôminos (art. 1.351)</i>
<i>Para convocação de AG extraordinária pelos condôminos</i>	<i>¼ (um quarto) dos condôminos (art. 1.355)</i>
<i>Para reconstrução ou venda</i>	<i>Metade mais uma das frações ideais (art. 1.357)</i>

Considerações importantes

Maioria absoluta ou maioria do todo:Leva-se em consideração a totalidade do condomínio, ou seja todos os condôminos. Necessária para aprovação de obras úteis, que aumentam ou facilitam o uso da coisa, como reforma de guarita ou individualização de hidrômetros, por exemplo.

- **Maioria simples ou maioria dos presentes:** Corresponde a 50% mais um dos presentes em assembleia. Esse quórum elege ou destitui síndico, e aprova orçamento e contas.
- **2/3 do todo:** Refere-se a dois terços de todas as unidades, **levando em conta as frações ideais, caso se aplique.**
- (**) Alterações no Regulamento Interno é um assunto polêmico e a Lei (Código Civil) não é 100% clara sobre a votação mínima necessária. _
- (***) Geralmente, a convenção ou a assembleia decide um valor parâmetro para distinguir o valor máximo que não é necessário aprovação.
- Novo [Código Civil, Artigo 1352](#), Parágrafo único: "Os votos serão proporcionais às frações

ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, **salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.**"

- Obras necessárias podem ser providenciadas por qualquer condômino, sem autorização de assembleia, se o síndico não puder ou não quiser agir:
[Artigo 1341, § 1º](#) "As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino."
- Se as despesas para obras necessárias e urgentes forem grandes, será preciso convocar imediatamente a assembleia, e comunicar a situação:
[Artigo 1341, § 2º](#) "Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.
§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos."
- Obras em partes comuns que são usadas por apenas alguns condôminos devem ser custeadas apenas por estes:
[Art. 1.340.](#) "As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve."

Exemplo de uma situação :

Tomamos por exemplo um condomínio edifício formado por 12 apartamentos, isto é, 12 frações ideais distintas; sendo que 3 unidades pertencem ao Eduardo e as demais (9) a outros condôminos.

Portanto temos 12 frações ideais e 10 condôminos.

Convocados todos para uma assembleia, somente 9 condôminos compareceram.

Assim, para os quóruns existentes no Novo Código Civil e a situação acima narrada, temos em números:

QUORUM	CALCULO	TOTAL
A) 2/3 das frações ideais dos condôminos	2/3 de 12	8
B) 2/3 dos condôminos	2/3 de 10	6,66*
C) A maioria dos condôminos (maioria simples)	50% + 1	6
D) Unanimidade dos condôminos	100%	10
E) Maioria absoluta dos membros da assembleia	50% de 9 + 1	5,5*
F) 1/4 dos condôminos	¼ de 10	2,5*
G) Maioria de votos dos presentes	maioria dos 9 (3 sim; 2 não; 4 abstiveram de votar)	3

* arredondar para cima