|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Motivo** | **Observação** | **Votação mínima** |
| Aprovação de contas, aumento de taxa condominial e eleição de síndico | Em 1ª convocação, é preciso quórum de metade do todo; em 2ª, quórum livre | Maioria dos presentes |
| Obras necessárias | As que conservam a coisa ou impedem sua deterioração\*Ex.: pintura ou limpeza da fachada (mantendo-se a mesma cor e padrão) e obras urgentes, como impermeabilização de um local com vazamento | Maioria dos presentes Obs.: Se as despesas não forem grandes, não precisam de aprovação\*\*\* |
| Obras úteis | As que aumentam ou facilitam o uso da coisa\*. Ex.: Reforma da guarita e Individualização dos hidrômetros | Maioria do todo |
| Obras voluptuárias | As que não aumentam o uso habitual da coisa, constituindo simples deleite ou recreio\*. Ex.: piscina | 2/3 do todo |
| Alterações na Convenção e no Regulamento Interno | --- | 2/3 do todo (convenção)**\*\*** e Maioria dos presentes (regulamento interno)**\*\*** |
| Destituição do síndico | Assembleia especialmente convocada por ¼ dos condôminos | Maioria dos presentes |
| Outros motivos | Desde que não exigido quórum especial pela Lei ou pela Convenção, em 1ª convocação, é preciso a presença de metade do todo; em 2ª, quórum livre | Maioria dos presentes |

• (\*) Definições do dicionário Aurélio
• (\*\*) Alterações no RI é um assunto polêmico e a Lei (Código Civil) não é 100% clara sobre a votação mínima necessária ([veja](https://www.sindiconet.com.br/informese/alteracao-do-regulamento-interno-do-condominio-administracao-assembleias-de-condominio))
• (\*\*\*) Geralmente, a convenção ou a assembleia decide um valor parâmetro para definir o valor máximo que não é necessária 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."