ATA DA ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Primeira assembleia do condomínio _____ · ___/___/_____

Nome e endereço do condomínio (blocos ou torres)

Matrícula e registro da instituição e da convenção no Cartório de Registro de Imóveis

Incorporadora ou construtora (nome e CNPJ), titular das unidades ainda não vendidas

Data, hora e local da assembleia

Quem convocou, de que forma e em que data (conforme a convenção)

Número de unidades e soma das frações ideais do condomínio

Pauta da primeira assembleia e o que a lei diz sobre cada item

- ☐ Eleição do síndico, que poderá não ser condômino, por prazo não superior a dois anos, renovável (Código Civil, art. 1.347; Lei 4.591, art. 22).
- ☐ Orçamento das despesas e contribuições dos condôminos (art. 1.350); o síndico elabora o orçamento da receita e da despesa de cada ano (art. 1.348, VI).
- ☐ Convenção: subscrita por titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, torna-se obrigatória desde logo (art. 1.333). A ata pode registrar a aprovação ou a ratificação, mas a instituição é por ato registrado (art. 1.332).
- ☐ Regimento interno, se não está na convenção: aprovado por contrato ou por deliberação em assembleia, na forma e com o quórum que a convenção fixar (Lei 4.591, art. 9º).
- ☐ Conselho fiscal, se houver: três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos (art. 1.356).
- ☐ Seguro de toda a edificação contra incêndio ou destruição: é obrigatório (art. 1.346), e o síndico deve realizá-lo (art. 1.348, IX).
- ☐ Administradora, se houver: o síndico pode transferir funções administrativas mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção (art. 1.348, § 2º).

Condôminos presentes (os votos são proporcionais às frações ideais, art. 1.352)

N.º	Unidade	Nome do condômino ou do representante	Fração ideal	Assinatura
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				

N.º	Unidade	Nome do condômino ou do representante	Fração ideal	Assinatura
8				
9				
10				
11				
12				

Abertura e quórum

1. Aos [dia] dias do mês de [mês] de [ano], às [hora], reuniram-se em assembleia, em [primeira ou segunda] convocação, os condôminos do condomínio [nome], conforme a lista de presença, que representam [soma das frações ideais presentes] das frações ideais.
2. Foram convocados todos os condôminos, conforme a convenção (a assembleia não pode deliberar se todos os condôminos não forem convocados, art. 1.354). Edital de convocação: [data e forma].
3. Quórum: salvo quando exigido quórum especial, as deliberações são tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais (art. 1.352), e, em segunda, por maioria dos votos dos presentes (art. 1.353). Quórum especial da convenção, se houver: _____.
4. Presidiu a assembleia [nome] e secretariou [nome].

Deliberações

Pauta	Deliberação	Votos a favor, contra e abstenções (frações ideais)
Eleição do síndico (nome, unidade ou condição de não condômino, início e fim do mandato, remuneração se houver)		
Eleição do conselho fiscal, se houver (três membros, mandato)		
Orçamento das despesas e contribuições dos condôminos		
Convenção: aprovação ou ratificação, se for o caso		
Regimento interno, se não está na convenção		
Seguro da edificação (apólice e responsável pela contratação)		
Administradora, se for contratada (aprovação da assembleia)		
Outros assuntos		

Encerramento

1. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia e lavrada esta ata, que vai assinada pelo presidente, pelo secretário e pelo síndico eleito, e acompanhada da lista de presença.

Antes de lavrar a ata (síndico, incorporadora ou administradora)

- ☐ Conferi a convenção e o regimento interno: quem convoca, com que antecedência, em que forma e com que quórum (conforme a convenção).
- ☐ Todos os condôminos foram convocados. Verifiquei quem é titular de cada unidade, inclusive promitentes compradores (o art. 1.334, § 2º, os equipara a proprietários apenas para os fins desse artigo, isto é, a convenção).
- ☐ Anotei as frações ideais presentes, inclusive as das unidades ainda não vendidas da incorporadora, se votaram.
- ☐ Não encontramos nos textos lidos regra sobre quem convoca a primeira assembleia, nem exigência de registrar a ata: consultei o advogado.

O que a lei diz (notas, não parte da ata)

Síndico: “A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.” (Código Civil, art. 1.347).

Convocação: “A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.” (art. 1.354).

Votos: “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.” (art. 1.352, parágrafo único).

Regimento interno: a convenção deve indicar “a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.” (Lei 4.591, art. 9º, alínea m).

Instituição: “Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis” (art. 1.332).

Assembleia de instalação: não encontramos essa expressão no Código Civil nem na Lei 4.591. É o nome usado na prática.

Presidente da assembleia

Nome, unidade, assinatura e data

Secretário

Nome, unidade, assinatura e data

Síndico eleito (aceite)

Nome, unidade, assinatura e data

O modelo da Unitify é um exemplo, não é um documento jurídico, não é um modelo oficial e não é exigido por lei. Baseia-se no Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e, onde indicado, na Lei nº 4.591/1964, no texto que lemos em 20 de novembro de 2026. O que depende da convenção ou do regimento interno do seu condomínio fica em branco ou marcado “conforme a convenção”. “Assembleia de instalação” é o nome usado na prática, não um termo da lei. Confira com o advogado do condomínio antes de usar.