

Otávio Nucci: Assembleias virtuais x associações de moradores

Com a publicação da Lei nº 14.010/2020, criou-se a falsa impressão de que as assembleias virtuais e/ou a prorrogação dos mandatos dos síndicos estavam autorizadas indistintamente, seja para condomínios edilícios, seja para associações de moradores em loteamento com acesso controlado, popularmente



Mas não foi bem isso o que aconteceu, pois, a referida lei, em

seu capítulo VIII, apenas e tão somente, trouxe tal autorização legal aos condomínios edilícios, nada mencionando sobre as associações de moradores em loteamento com acesso controlado, conforme segue:

"CAPÍTULO VIII

DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Artigo 11 — (VETADO).

Artigo 12 — A assembleia condominial, inclusive para os fins dos arts. 1.349 e 1.350 do Código Civil, e a respectiva votação poderão ocorrer, em caráter emergencial, até 30 de outubro de 2020, por meios virtuais, caso em que a manifestação de vontade de cada condômino será equiparada, para todos os efeitos jurídicos, à sua assinatura presencial.

Parágrafo único. Não sendo possível a realização de assembleia condominial na forma prevista no caput, os mandatos de síndico vencidos a partir de 20 de março de 2020 ficam prorrogados até 30 de outubro de 2020.

Artigo 13 — É obrigatória, sob pena de destituição do síndico, a prestação de contas regular de seus atos de administração".

Assim, até então havia uma interpretação extensiva às associações de moradores em loteamento com acesso controlado (fechado) no sentido de que as mesmas são consideradas como condomínios de fato.



No entanto, a fim de regulamentar essa publicada, foi sancionada no último dia 29 de julho a Lei 14.030, a qual dispõe sobre as assembleias e as reuniões de sociedades anônimas, de sociedades limitadas, de sociedades cooperativas e de entidades de representação do cooperativismo durante o exercício de 2020 e altera as Leis nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), além de dar outras providências.

Mas alguém pode estar se questionando se as associações de moradores não são sociedades anônimas, sociedades limitadas, sociedades cooperativas ou entidades de representação do cooperativismo, mas, sim, associações civis, conforme dispõem os artigos 53 e seguintes do Código Civil.

Pois bem, a Lei 14.030/2020 trata da conversão da Medida Provisória 931, de 30 de março de 2020, a qual, originariamente, apenas atendia às sociedades acima mencionadas, nada mencionando sobre as associações civis.

Ocorre que a medida provisória é norma com força de lei editada pelo presidente da República, em situações de relevância e urgência, a qual produz efeitos imediatos, ou seja, já tem validade ao mesmo tempo em que tramita no Congresso (Câmara dos Deputados e Senado Federal), tendo prazo de vigência de 60 dias, podendo ser prorrogada por igual período, todavia, para se transformar em lei ordinária, a mesma precisa ser convertida em lei pela casa legislativa.

Assim, havendo aprovação da medida provisória, a matéria é promulgada e convertida em lei ordinária, não sendo sujeita a sanção ou veto do presidente da República, todavia, esse não é o caso da Lei 14.030/2020, pois a mesma foi aprovada pelo Congresso Nacional na forma de um projeto de lei de conversão.

O projeto de lei de conversão refere-se a qualquer alteração feita no texto original da medida provisória editada pelo Poder Executivo, sendo assim, após aprovação definitiva pelo Senado ou pela Câmara, o mesmo é remetido à sanção do presidente da República.

E foi isso o que aconteceu com a MP 931/20, pois, durante a tramitação no Senado, a mesma sofreu alteração justamente para incluir as *associações*, além das fundações e de outras pessoas jurídicas não abrangidas pela medida provisória originária.

Dessa forma, o artigo 7º da Lei 14.030/2020 traz expressamente o seguinte:

*"Artigo 7º — As **associações**, as fundações e as demais sociedades não abrangidas pelo disposto nos arts. 1º, 4º e 5º desta Lei deverão observar as restrições à realização de reuniões e de assembleias presenciais até 31 de dezembro de 2020, observadas as determinações sanitárias das autoridades locais.* (grifo do autor)

Parágrafo único. Aplicam-se às pessoas jurídicas de direito privado mencionadas no caput deste artigo:

I — a extensão, em até 7 (sete) meses, dos prazos para realização de assembleia geral e de duração do mandato de dirigentes, no que couber;



II — o disposto no artigo 5º da Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020”.

E o citado artigo 5º da Lei 14.010/2020 dispõe que:

"CAPÍTULO III

DAS PESSOAS JURÍDICAS DE DIREITO PRIVADO

Artigo 4º — (VETADO).

Artigo 5º — A assembleia geral, inclusive para os fins do artigo 59 do Código Civil, até 30 de outubro de 2020, poderá ser realizada por meios eletrônicos, independentemente de previsão nos atos constitutivos da pessoa jurídica.

Parágrafo único. A manifestação dos participantes poderá ocorrer por qualquer meio eletrônico indicado pelo administrador, que assegure a identificação do participante e a segurança do voto, e produzirá todos os efeitos legais de uma assinatura presencial”.

Portanto, haja vista a MP 931/2020 ter sido alterada no Congresso Nacional e convertida na Lei nº 14.030/2020, a qual foi sancionada pelo presidente da República, incluindo o texto modificado, agora as associações de moradores em loteamentos com acesso controlado (fechado) poderão também realizar assembleias por meio eletrônico (virtual) até 31 de dezembro deste ano, ou, na impossibilidade de sua realização, a extensão em até sete meses dos prazos de duração do mandato de seus dirigentes.

Referência bibliográfica

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14030.htm.

Date Created

03/08/2020