Condomínio Multipropriedade. Análise de seus desafios nos casos de danos materiais causados por terceiros em detrimento do imóvel multipropriedade (art. 1.358-J, II, C.C).

Autor ¹: LUIZ FERNANDO NASCIMENTO SANTOS

RESUMO

Neste trabalho será abordado o tema Condomínio Multipropriedade. A delimitação desse tema é a análise dos desafios no caso em que os danos materiais causados por terceiros no imóvel multipropriedade não o responsabiliza diretamente na reparação do dano causado a este imóvel. Neste caso, a responsabilidade será do condômino multiproprietário que estiver usando e gozando de sua determinada fração de tempo. No caso do terceiro que for o responsável pela causa do dano ao imóvel, o condômino responsável pela fração de tempo entrará com uma ação de regresso após cumprir a responsabilização pelo dano causado ao imóvel contra este terceiro, que é o que estabelece o artigo 1.358-J do Código Civil de 2002, não havendo nenhuma possibilidade de responsabilizar o terceiro diretamente no lugar do condômino multiproprietário, e nem os dois juntos no pólo passivo de uma ação. Foram apresentadas ao longo deste trabalho duas hipóteses para solucionar tal questão que foram encontradas no CPC/2015, que são os institutos da assistência litisconsorcial, que é uma das modalidades de intervenção de terceiro, elencado no artigo 124; e o litisconsórcio, que encontra-se consubstanciado no artigo 113, I. Quanto à responsabilização direta do terceiro para reparação do dano causado ao imóvel multipropriedade, não foi encontrada legislação que pudesse dar uma solução de criação de tal hipótese. Com isso, notou-se que tal aplicação

¹ Artigo apresentado como trabalho de conclusão de curso de Direito do UNIPTAN/AFYA, no ano de 2020.

O artigo contou com a orientação do professor Dr. Daniel Albergaria Silva, responsável pela disciplina Seminário de Pesquisa I, e da professora Orientadora Dr. Érika Tayer Lasmar.

de pelo menos um desses institutos que foram encontrados no CPC/2015 para solucionar tal questão, percebe-se que a sua utilização facilitaria tal situação, pois traria celeridade para uma lide processual, pois no caso da aplicação das hipóteses apresentadas, faria com que o terceiro entrasse no pólo passivo da ação, junto com o condômino multiproprietário diretamente, não necessitando conforme estabelece o artigo 1.358-J, II, do Código Civil, de o condômino multiproprietário entrar com uma ação de regresso após solucionar tal reparação ao dano causado ao imóvel contra o terceiro, que foi quem o causou, o qual residia em tal imóvel, com a autorização desse condômino multiproprietário responsável. A metodologia de pesquisa aplicada para a elaboração deste trabalho foi a bibliográfica, retirada de sites e livros.

Palavras-chave: Condomínio Multipropriedade; Código Civil; Lei 13.777/2018; Condômino Multiproprietário; Imóvel multipropriedade.

INTRODUÇÃO

Neste trabalho, iremos abordar o tema do condomínio multipropriedade, que foi introduzido no Código Civil de 2002, através da Lei 13.777/2018, que acrescentou os artigos 1.358-B ao artigo 1.358-U. Após isso, temos a delimitação do tema, abordando especificamente o artigo 1.358-J, II, do Código Civil, o qual irá tratar sobre a análise de seus desafios no caso de danos materiais causados por terceiros em detrimento do imóvel. O inciso em questão versa acerca da responsabilização direta do condômino multiproprietário responsável pela fração de seu determinado tempo no uso e gozo do imóvel multipropriedade, neste caso, o condômino multiproprietário responsável terá que entrar com uma ação de regresso contra o terceiro, após ter realizado a reparação ao dano causado ao imóvel multipropriedade.

Foram apresentadas três hipóteses de solução para evitar que a ação de regresso do condômino multiproprietário não precisasse ser realizada. A primeira foi a de responsabilizar diretamente o terceiro, ideia na qual não foi obtido êxito nas pesquisas realizadas por não se ter achado alguma legislação específica que pudesse ser utilizada para tal suposta solução. Já as outras duas hipóteses, possuem embasamento na legislação para a sua existência, que seria a assistência litisconsorcial, elencada no artigo 124 do CPC/2015, e a última hipótese seria a do Litisconsórcio, que se encontra, no artigo 113, I, também do CPC/2015, em que aponta a possibilidade de incluir o terceiro no pólo passivo da ação, já que o terceiro e o condômino multiproprietário são sujeitos de cumprir com as mesmas obrigações.

As técnicas de pesquisas que foram realizadas para a elaboração deste trabalho foram as bibliográficas.

No desenvolvimento existem os seguintes subtítulos: Conceito de Condomínio Multipropriedade; Surgimento da multipropriedade no Brasil e no mundo; A dificuldade

no reconhecimento da multipropriedade até a criação da súmula nº 589 do STJ; Análise do artigo 1.358-J, II, do Código Civil; Análise dos desafios relativos aos danos materiais causados por terceiros em detrimento do imóvel multipropriedade (art, 1.358-J, II, do Código Civil.); A não responsabilização direta do terceiro no caso de dano causado ao imóvel multipropriedade não violaria a ideia de acesso a justiça?; Hipótese de aplicação de intervenção de terceiro ou de litisconsórcio para solucionar o dano causado ao imóvel multipropriedade por este.

Conceito de Condomínio Multipropriedade

Segundo o site tudo condo (2019, sem número), o condomínio é uma forma de se regular a propriedade, de maneira que esta seja organizada. Dessa forma, passa a existir uma particularidade nos imóveis existentes nesta propriedade, criando-se assim uma aglomeração de propriedades particulares, dentro dessas propriedades. Existem áreas em comum, como acontece no caso de corredores de apartamentos dentro de um prédio, que são os chamados condomínios edilícios, ocasionando o surgimento de tais proprietários de determinados imóveis, que assim são chamados de condôminos. A forma de organização dessas aglomerações imobiliárias, podem ser tanto de caráter comercial como de caráter residencial. Na nossa legislação civil, temos até antes de meados de dezembro de 2018, o condomínio geral e o condomínio edilício. O condomínio geral encontra-se consubstanciado no art. 1.314 e vai até o art. 1.330 do Código Civil; e o condomínio edilício, que vai do artigo 1.331, até o artigo 1.358, também do Código Civil.

No dia 20 de dezembro de 2018, foi criada a Lei nº 13.777, que veio a regular a nova modalidade de condomínio, chamada de Condomínio Multipropriedade, que introduziu no Código Civil de 2002 os artigos 1358-B ao artigo 1.358-U. A legislação civil traz o conceito dessa nova modalidade de condomínio em seu artigo 1358-C, que diz:

Art. 1358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo a qual corresponde à faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada. (PLANALTO, 2018, sem número).

Antes da criação dessa lei, a multipropriedade já existia desde os meados do ano de 1980. Neste período, ela se formalizava por contratos imobiliários comuns, que eram feitos baseados em legislações específicas, como por exemplo, a Lei de

Registros Públicos, (que estabelece formas de contratos imobiliários), mas até então não existia nenhuma legislação que tratasse sobre o assunto em questão. A primeira obra que veio cuidar do tema do condomínio multipropriedade foi publicada em 1993, pelo autor Gustavo Tepedino, que foi o pioneiro a cuidar do assunto, nela ele traz o conceito de multipropriedade da seguinte forma:

Multipropriedade de forma genérica é a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua. (TEPEDINO, 1993, p. 1 apud. VENOSA, 2019, sem número).

O autor desde meados dos anos 80 já tratava do assunto em questão, o que fez com que o mesmo se tornasse hoje o doutrinador que mais possui domínio sobre o tema em questão, inclusive abordando a multipropriedade como uma modalidade além da de condomínio, e também como modalidade de direito imobiliário, já que os condôminos podem cada qual fazer a sua escritura, de acordo com o direito que cada um tem frente a sua fração de tempo. Tepedino chama-os de co-proprietários.

Ainda sobre o conceito de multipropriedade, Maria Helena Diniz define o instituto da seguinte forma:

O sistema time sharing ou multipropriedade imobiliária é uma espécie condominial relativa aos locais de lazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), repartido, como ensina Gustavo Tepedino, em unidades fixas de tempo, assegurando a cada cotitular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual (mensal, quinzenal ou semanal). (DINIZ, 2013, p. 282 apud. ZAIM, 2019, sem número).

Assim, percebe-se que a multipropriedade pode ser útil tanto para pessoa particular, que conjuntamente com outras pessoas adquirem um imóvel nessa modalidade imobiliária; ou então uma empresa privada, como por exemplo, uma casa de chalé, no qual um dos condôminos multiproprietários desta casa cede a sua fração de tempo para um terceiro que usufrui do bem pagando determinado valor por isso. Amanda Lobão, no site direcional condomínios conceitua a multipropriedade no que diz respeito à escrituração da seguinte forma:

O que é a multipropriedade? Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada. É feito um contrato de compra e venda do imóvel, mas cada comprador adquire apenas uma fração dele, sendo que o mais comum é de proporção 1/52, que corresponde

ao número de semanas em um ano. (LOBÃO, 2019, sem número, apud. Site direcional condomínios).

Vemos que através desse conceito, para se formalizar a criação da multipropriedade, é necessário a elaboração de uma escritura feita em cartório de registro de imóveis, que conforme foi salientado antes, a Lei de Registros Públicos cuidará no que diz respeito a criação desses contratos, em que cada condômino multiproprietário efetuará sua escritura de maneira individual de acordo com a sua fração de tempo.

Surgimento da multipropriedade no Brasil e no mundo

Antes do seu surgimento no Brasil, a multipropriedade já existia em outros países. Miguel Zaim, em seu artigo publicado no site ponto na curva, (ZAIM, 2019, sem número), explica que o fenômeno da multipropriedade surgiu na França por volta de 1967. Outros países, como por exemplo, os Estados Unidos, também já se utilizavam do condomínio multipropriedade, onde também se aplica essa modalidade condominial imobiliária em bens móveis, como por exemplo, barcos aviões, etc.

Aqui no Brasil (conforme dito anteriormente) a multipropriedade já existia desde a década de 80. Até o surgimento de entendimento jurisprudencial, a sua regulação era feita por contratos imobiliários comuns, que não possuía tanta força jurídica pelo fato de nesse período, para se regulamentar a existência da multipropriedade buscava-se fazer isso através de outras leis esparsas, que pudessem de alguma forma ajudar o interessado nessa situação, em que não havia nada que regulamentasse a ocorrência desse determinado instituto. Silvio de Sávio Venosa, em seu artigo publicado no site Migalhas, com suas palavras, explica quanto ao surgimento da multipropriedade no Brasil, ele diz o seguinte:

O fenômeno surgiu timidamente no Brasil, também sem legislação específica. Cumpre salientar que o fenômeno não teve boa aceitação e repercussão na sociedade brasileira, mormente, talvez, pela ausência de legislação específica. Vimos que há legislações que mantêm o fenômeno no campo obrigacional. A situação material, na realidade, apresenta-se como condomínio especial, no qual os condôminos dividem, isto é, compartilham a mesma unidade habitacional, em frações de tempo diversas. (VENOSA, 2019, sem número, apud. Site Migalhas).

Nos Estados Unidos, a multipropriedade tem o nome de Time Sharing, (que significa compartilhamento ou fracionamento de tempo), que conforme foi exposto

anteriormente, também pode aplicar-se a bens móveis, como barcos, aviões, entre outros.

O autor Gustavo Tepedino, em seu artigo publicado no site Consultor Jurídico, explica a respeito da origem da multipropriedade e de sua aplicação. Em suas palavras o autor diz:

De fato, essa nova forma de utilização de bens, nascida na França, em 1967, foi difundida amplamente na Europa e nos Estados Unidos pelas mãos de empresários, que se anteciparam aos legisladores, como ocorreu com os grandes condomínios urbanos e os shoppings centers. Nos países europeus e nos Estados Unidos, aliás, o sistema se expandiu para o mercado de bens móveis, sendo praticado o time sharing sobre aviões, helicópteros e barcos, por exemplo. (TEPEDINO, 2019, sem número, apud. Site Consultor Jurídico).

Com isso, vimos que o instituto da multipropriedade já era muito utilizado, e a sua regulamentação já existia há muito tempo, antes de ser praticada aqui em nosso país. Por ser uma modalidade condominial imobiliária, é facilitadora para aqueles que adquirem imóveis conjuntamente, permitindo que todos possam usufruir e gozar do mesmo. Do contrário, talvez tal bem não pudesse ser adquirido por uma pessoa em consequência de determinado valor não estar em seu orçamento ou alcance financeiro.

A dificuldade no reconhecimento da multipropriedade até a criação da súmula nº 589 do STJ

A problemática no Brasil até a criação de informativo jurisprudencial surgia quando era necessário acionar a justiça, pois sem nenhuma legislação que tratasse sobre o assunto e nenhum entendimento por parte do judiciário dificultava as soluções de conflitos por parte das lides que ali existiam. Além disso, os andamentos dos processos eram lentos, pois as partes julgadoras poderiam ter interpretações distintas, fazendo que com isso, houvessem julgamentos de casos parecidos mais com deferimentos por parte de juízes diferentes com relação a cada fato.

Com isso, no ano de 2016, o STJ reconheceu a existência da multipropriedade como um direito real em nosso ordenamento jurídico brasileiro. A criação do informativo nº 589, diz o seguinte:

A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil.

STJ. 3ª Turma. REsp 1.546.165-SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. para acórdão Min. João Otávio de Noronha, julgado em 26/4/2016 (Info 589).

Com isso, percebe-se que o instituto desde o seu surgimento, sempre foi de suma importância em nossa sociedade, já que ele sempre foi muito utilizado. O que faltava era uma regulamentação específica referente ao assunto em nosso ordenamento pátrio brasileiro. O que existia até então, era um tipo de contrato imobiliário que se baseava em legislações existentes.

Análise do artigo 1.358- J, II, do Código Civil

Será abordado neste trabalho, a questão do artigo 1358-J, II, do Código Civil de 2.002 que diz o seguinte:

Art. 1358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

(...).

II- responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas. (PLANALTO, 2018, sem número).

A questão a ser abordada é a seguinte, quanto ao que diz respeito a parte do inciso II que diz: “por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas” (Planalto, 2018, sem número), entendendo-se a partir daqui que, se uma dessas pessoas que estiverem no imóvel de um multiproprietário, usando e gozando de sua fração de tempo, vierem a danificar o imóvel, não responderão por eventual situação, e sim o condômino responsável que permitiu que essas pessoas adentrassem no imóvel, sejam elas conforme consta no inciso em questão: “acompanhantes, convidados ou prepostos ou pessoas por ele autorizadas” (PLANALTO, 2018, sem número). O inciso em questão trata o condômino responsável pelo imóvel, (o qual está usando e gozando do bem), como responsável objetivamente por qualquer dano que venha a ser causado no imóvel, seja ele o próprio causador, ou o terceiro (aqueles que estão elencados no inciso II do artigo 1.358-J do Código Civil, que são os: “acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas”), (ibidem, sem número), que por sua permissão estava adentrado neste

imóvel. Isso quer dizer que quem irá responder por esses danos causados ao imóvel será o condômino responsável pelo imóvel naquele momento.

Vale ressaltar que, se caso este terceiro autorizado pelo condômino multiproprietário não quiser reparar o dano que ele causou ao imóvel, o condômino responsável por aquele período de tempo deverá entrar com uma ação de regresso depois contra este terceiro, cabendo lembrar que este condômino responderá diretamente quanto aos outros condôminos que dividem com ele essa parcela de fração de tempo, ou seja, ele deverá cumprir com esta obrigação de reparar os danos causados ao imóvel multipropriedade, seja por ele, seja pelo terceiro que por ele foi autorizado adentrar ao imóvel, conforme o que está elencado no inciso II do artigo 1.358-J em estudo.

Silvio de Sávio Venosa, em seu artigo publicado no site Migalhas, explica com suas palavras sobre o assunto em questão, e ainda ressalta o § 1º, II, do Código Civil, que trata da pena de multa, caso o condômino multiproprietário não pague com as custas dos danos causados ao imóvel, O autor, com suas palavras, diz o seguinte:

No campo das obrigações do titular, além daquela de pagar as despesas correspondentes ao seu período e sua unidade (art. 1.358-J), deverá responder pelos danos causados ao imóvel, instalações, equipamentos e mobiliário, por si, por qualquer de seus acompanhantes e convidados, prepostos e pessoas que autorize a ocupar o imóvel (inciso II). Perante o condomínio, será sempre o titular o responsável pelos danos, que terá direito a eventual regresso. O § 1º desse último citado artigo dispõe acerca de multa em caso de descumprimento de deveres do titular da unidade, inclusive multa progressiva no caso de condômino recalcitrante, com perda temporária do direito de utilização do imóvel em sua fração de tempo. (VENOSA, 2019, sem número).

Vemos que com isso, conforme também já exposto antes, que além da responsabilização direta do condômino multiproprietário, este se não cumprir com tal obrigação de reparação com os danos causados ao imóvel multipropriedade, arcará com multas progressivas, conforme elencado no § 1ª do artigo 1.358-J, II, do Código Civil.

Se durante o período de tempo em que o condômino multiproprietário estiver usando e gozando do bem imóvel, e no seu período de fração de tempo sobrevier algum dano que não tenha sido realizado por ele e nem por terceiros que estiverem no imóvel, caso houver, (que tenha sido por ele autorizado), mas esse dano seja proveniente do próprio desgaste natural do imóvel por exemplo, todos os outros

condôminos multiproprietários conjuntamente com o responsável no momento deverão reparar esse dano, e nesta situação o terceiro não se responsabilizará por essa reparação, é o que diz Flávio Tartuce, citado por Carlos Eduardo, em artigo publicado no site Jus Brasil:

Assim, o art. 1.358-J, II, do CC só se aplica quando houver culpa do multiproprietário ou dos autorizados por ele a estar no bem. É a regra da responsabilidade objetiva. Se, porém, o dano decorrer de um desgaste natural da coisa, não há dever de indenizar, pois o prejuízo é de todos os donos, ou seja, de todos os multiproprietários. Trata-se do “res perit domino”. De fato, o art. 1358-J, II, do CC não se aplica para esses casos de perecimento ou deterioração sem culpa. (TARTUCE, 2019, sem número, apud, EDUARDO, 2019, sem número).

Vemos que nesta ocorrência, quem irá ser responsabilizado, somente será o condômino multiproprietário que estiver fazendo uso de sua fração de tempo conjuntamente com os outros condôminos multiproprietários co-proprietários do imóvel multipropriedade, eximindo assim, a obrigação de terceiro que estiver no imóvel desta responsabilização por eventual desgaste causado em detrimento de uso natural do imóvel multipropriedade.

Análise dos desafios relativos aos danos materiais causados por terceiros em detrimento do imóvel multipropriedade (art. 1.358-J, II, do Código Civil)

Será tratado agora, um estudo em questão, no que diz respeito a responsabilização do terceiro que veio a danificar o imóvel multipropriedade, (lembrando que este terceiro é aquele que o condômino multiproprietário que está usufruindo da sua determinada fração de tempo permitiu este adentrar no seu imóvel, que são aqueles que estão elencados no inciso II, do artigo 1358-J do C.C), e este não quer ou não veio a cumprir com tal reparação a este dano causado a esse imóvel, com isso, percebe-se que, conforme estudado acima, que neste caso, o condômino responsável, que estiver no uso de sua fração de tempo, será responsabilizado objetivamente por tal reparação, fazendo que com isso, este condômino multiproprietário, após o cumprimento de tal obrigação de reparação ao dano causado ao imóvel multipropriedade, deverá entrar com uma ação de regresso separada contra este terceiro, não havendo, de acordo com artigo 1.358-J, II, do CC, uma possibilidade de uma responsabilização direta, e nem de uma possibilidade de este terceiro adentrar no pólo passivo de uma ação, conjuntamente com o condômino multiproprietário responsável no momento do imóvel multipropriedade.

Com isso, será verificado em nosso ordenamento jurídico, se há a possibilidade em alguma legislação, de haver um modo de fazer que essa responsabilização seja direta contra este terceiro, ou se este terceiro pode adentrar no pólo passivo desta determinada ação, junto com o condômino responsável pela determinada fração de tempo daquele imóvel multipropriedade daquele momento.

A não responsabilização direta do terceiro no caso de dano causado ao imóvel multipropriedade não violaria a ideia de acesso à justiça?

O princípio de acesso á justiça, é um direito constitucional previsto na nossa Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XXXV. Vera Leilane Mota Alves de Souza, em seu artigo do site Jus, traz o conceito deste princípio, e a sua explicação, dizendo o seguinte:

A Constituição Federal de 1988 traz expressamente tal conotação deste direito, nos termos do art. 5º, XXXV, ao dispor que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito.” Trata-se da demonstração constitucional do princípio da inafastabilidade da jurisdição, o qual significa, em linhas gerais, que o Estado não pode negar-se a solucionar quaisquer conflitos em que alguém alegue lesão ou ameaça de direito. Sendo assim, o cidadão, por meio do direito de ação, vale dizer, direito de postular em juízo, postulará a tutela jurisdicional ao Estado. Podese afirmar, portanto, que este é o conceito de acesso à justiça sob uma perspectiva interna do processo, sinônimo de acesso ao Poder Judiciário. (SOUZA, 2013, sem número).

Com isso, e em resposta à questão apresentada no subtítulo, se o fato do terceiro não integrar o pólo passivo da ação, no caso de dano causado ao imóvel multipropriedade por ele mesmo, junto com o condômino multiproprietário responsável pela fração temporal de seu tempo neste imóvel multipropriedade; ou então este terceiro adentrar no pólo passivo direto da ação ao invés do condômino multiproprietário responsável por aquele determinado período de tempo, responder por eventual dano causado a este imóvel, o fato de o inciso II do artigo 1358-J dizer que só o condômino responsável pela determinada fração de tempo responderá por eventuais danos causados ao imóvel, não violaria a ideia do princípio de acesso á justiça? É o que será respondido a seguir. Teoricamente sim, pelo fato de o terceiro de maneira nenhuma, poder adentrar na ação de reparação dos danos causados ao imóvel, seja no pólo passivo com o condômino multiproprietário, seja como integrante direto no pólo passivo da ação, com relação aos demais multiproprietários do imóvel

multipropriedade, conforme as duas hipóteses que foram apresentadas. Um outro fato, é que, se o terceiro viesse integrar o pólo passivo da ação com relação a essas duas hipóteses apresentadas acima, no caso de este ser integrante direto da ação, eximiria tal desgaste por parte do condômino multiproprietário responsável por tal fração de tempo de ter que entrar com uma ação de regresso depois contra este, também colocaria o princípio em questão em prática, que só poderia ser acionado nesse caso, por recusa do terceiro, de não cumprir com a reparação do dano causado ao imóvel multipropriedade, se este não resolver tal lide processual.

Hipótese de aplicação de intervenção de terceiro ou de litisconsórcio para solucionar o dano causado ao imóvel multipropriedade por este

A modalidade de intervenção de terceiro que poderá ser aplicada para o terceiro que causou dano ao imóvel multipropriedade seria a assistência litisconsorcial, que, segundo Gabriella Rodrigues Bandeira, em publicação de artigo no site, Blog_Sajadv, define o conceito da seguinte forma: “Na assistência litisconsorcial, todavia, o interventor defende direito próprio, tornando-se parte na relação processual” (BANDEIRA, 2019, sem número, apud. blog_sajadv). A assistência litisconsorcial, se encontra no artigo 124 do novo CPC, que diz: “Art. 124. Considera-se litisconsorte da parte principal o assistente sempre que a sentença influir na relação jurídica entre ele e o adversário do assistido” (PLANALTO, 2015, sem número). Neste caso, o terceiro entraria na ação conjuntamente com o condômino multiproprietário responsável pela fração de tempo no imóvel multipropriedade, fazendo que com isso, este não necessite entrar com uma ação de regresso contra o terceiro, o que com isso economizaria custas processuais e daria celeridade ao processo. Essa modalidade de intervenção de terceiros, é uma forma de solucionar a questão de responsabilizar o terceiro conjuntamente com o condômino multiproprietário responsável pelo uso do imóvel multipropriedade daquele momento, ressaltando que este terceiro, de acordo com essa assistência litisconsorcial, poderá entrar também em qualquer momento da fase processual. Existe uma outra hipótese em que o terceiro pode não possuir vinculação direta no processo, neste caso poderia alguém responder por ele, talvez por representação, sendo por algum motivo justificável, que é o que a lei diz, chamando-o de estranho ao processo, ou seja, não possui vinculação. Neste caso, essa hipótese poderia ser aplicada pelo fato de o terceiro não ser o responsável pelo

imóvel multipropriedade, e sim o condômino multiproprietário, que permitiu este terceiro adentrar no imóvel.

Uma outra proposição para solucionar a lide em questão, seria a do litisconsórcio prevista no artigo 113, inciso I, que diz:

Art. 113. Duas ou mais pessoas podem litigar, no mesmo processo, em conjunto, ativa ou passivamente, quando: I - entre elas houver comunhão de direitos ou de obrigações relativamente à lide. (PLANALTO, 2015, sem número).

Elpídio Donzetti, em publicação de artigo no site Jus Brasil (2016, sem número), explica que o litisconsorte é parte originária do processo, ou seja, ele possui vínculo na formação do processo, diferente da assistência litisconsorcial. Assim como na assistência litisconsorcial, o litisconsórcio poderá ser também aplicado para trazer o terceiro no pólo passivo da ação, junto com o condômino multiproprietário, pois neste caso, o terceiro foi o causador originário, que provocou o dano ao imóvel, fazendo que com isso essa hipótese de solucionar a questão em estudo, possa ser aplicada também a este instituto.

Vale ressaltar, que as duas hipóteses apresentadas acima não foram regulamentadas na Lei 13.777, (inciso II do artigo 1358-J do Código Civil), fazendo que assim, a assistência litisconsorcial e o litisconsórcio não possam ser aplicados. Neste caso, caberia ao legislador, fazer uma análise sobre o assunto em discussão, para incluir as duas hipóteses apresentadas, ou uma delas, pois facilitaria o andamento processual, que de maneira objetiva, iria facilitar para o condômino multiproprietário responsável pela sua fração de tempo de determinado imóvel multipropriedade, não precisar entrar depois com uma ação de regresso contra este terceiro, neste caso, os dois entrariam no pólo passivo da ação em face dos demais condôminos multiproprietários. A possibilidade de o terceiro ser integrante direto do pólo passivo da ação, só poderia ser aplicada se o legislador tivesse incluído essa possibilidade na legislação do Código Civil, porque não foi encontrado alguma hipótese nas pesquisas feitas em outras legislações existentes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vimos que a multipropriedade é um instituto que já existia desde a década de 80. Ela só veio a ser regulamentada com a criação da Lei 13.777/2018, que introduziu os artigos 1358-B ao artigo 1.358-U, todos no Código Civil de 2002. Até então eles eram feitos em outras legislações, como por exemplo, os contratos imobiliários, que eram

regulados pela Lei de Registro Público. Em 2016, o instituto veio possuir uma força jurídica maior, com a criação da súmula 589 do STJ, que veio trazer um entendimento para facilitar tal uso deste instituto, e reconhecê-lo como um direito real do nosso Código Civil, já que esse instituto multiproprietário já era utilizado no Brasil.

A problemática do trabalho foi a respeito do artigo 1358-J, II, do Código Civil de 2002, no qual tratou sobre a responsabilização por danos materiais causados por terceiros em detrimento do imóvel multipropriedade. Quanto a responsabilização por tais danos, o inciso em questão trata apenas da responsabilização direta do condômino multiproprietário responsável pela sua fração de tempo no imóvel multipropriedade, no qual deverá entrar com uma ação de regresso contra o terceiro, que por sua permissão estava morando neste imóvel, e este terceiro foi quem veio a danificar este imóvel que estava sob a sua responsabilidade. Foram expostas três hipóteses para trazer a responsabilização direta do terceiro, sem precisar do condômino multiproprietário responsável pelo imóvel entrar com ação de regresso contra este terceiro. A primeira foi a assistência litisconsorcial, elencada no artigo 124 do CPC/2015, a qual traria o terceiro conjuntamente com o condômino multiproprietário responsável no pólo passivo da ação para eventual reparação ao dano causado ao imóvel multipropriedade a qualquer momento, mesmo que o condômino multiproprietário já estivesse respondendo em face dos outros condôminos multiproprietários; a segunda seria o Litisconsórcio, que se encontra no artigo 113, I, também do CPC/2015, que também seria uma forma de trazer o terceiro no pólo passivo da ação conjuntamente com o condômino multiproprietário responsável pela sua determinada parcela de fração de tempo, fazendo que com isso, houvesse uma economia processual por parte do condômino multiproprietário, o qual não precisaria entrar com uma ação de regresso contra o terceiro que por sua permissão residia no determinado imóvel. Esses dois institutos trariam a possibilidade de trazer o terceiro para o pólo passivo da ação junto com o condômino multiproprietário, sendo que no primeiro o terceiro poderia adentrar na ação no início ou a qualquer momento, e no Litisconsórcio ele poderá ingressar na ação junto com o condômino multiproprietário. A última hipótese apresentada seria a de responsabilizar o terceiro diretamente no pólo passivo da ação processual, eximindo o condômino multiproprietário de tal obrigação, mas não houve nenhuma legislação que pudesse ser utilizada para a solução de tal hipótese.

REFERÊNCIAS

Blog_sajadv. **Intervenção de terceiros no Novo CPC: TUDO sobre as modalidades do CPC/2015.** Por *Gabriella Rodrigues Bandeira*. Disponível em:

<https://blog.sajadv.com.br/intervencao-de-terceiros/>. Acesso em: 26/04/20.

Brasil. **Código Civil de 2002. (Lei nº 13.777, de 2018).** Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 03/04/2020.

Brasil. **Novo Código de Processo Civil/2015. (LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015.)** Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato20152018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 26/04/2020.

Consultor Jurídico. **Opinião: A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário.** Por Gustavo Tepedino. Disponível em:

<https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomadamercao-imobiliario>. Acesso em: 03/04/2020.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro. Direito das Coisas.**

28 ed. São Paulo: Saraiva 2013.

Direcional Condomínios. **Condomínio em multipropriedade: Vantagens e Desvantagens da propriedade compartilhada.** Por Amanda Lobão. Disponível em:

<https://www.direcionalcondominios.com.br/sindicos/amanda-lobao/item/3834condominio-em-multipropriedade-vantagens-e-desvantagens-da-propriedadecompartilhada.html>. Acesso em: 05/04/2020.

Direito Civil. Invalidez da penhora sobre a integralidade de imóvel submetido a Time Sharing. Resp 1.546.165-SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Rel. Para

acórdão. Min. João Otávio de Noronha, por maioria, julgado em 26/04/2016, DJe 06/06/2016. Disponível em:

<https://scon.stj.jus.br/SCON/SearchBRSb=INFJ&tipo=informativo&livre=@COD=%270589%27>. Acesso em: 03/04/2020.

Jus. **Breves considerações sobre o acesso à justiça.** Por Vera Leilane Mota Alves de SOUZA. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/24200/brevesconsideracoes-sobre-o-acesso-a-justica>.

Acesso em: 26/04/2020.

Jus Brasil. **Litisconsórcio no novo CPC: conceito, classificação e hipóteses de cabimento.** Por Elpídio Donzetti. Disponível em:

<https://portalied.jusbrasil.com.br/artigos/330144630/litisconsorcio-no-novo-cpcconceito-classificacao-e-hipoteses-de-cabimento>. Acesso em: 27/04/2020. Jus

Brasil. **Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade.** Artigo de Carlos Eduardo Elias de Oliveira. Publicado por Flávio Tartuce. Disponível em:

<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-arecente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 24/04/2020.

Migalhas, **Multipropriedade (time sharing).** Por Silvio de Sávio Venosa. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/295907/multipropriedadetime-sharing>. Acesso em: 06/04/2020 e 24/04/2020.

Ponto na Curva. **Multipropriedade uma nova Modalidade de Condomínio.** Por Miguel Zaim. Disponível em: <https://www.pontonacurva.com.br/opiniao/multipropriedade-uma-novamodalidade-de-condomnio/8727>. Acesso em: 01/04/2020.

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária.** Ed. Saraiva, São Paulo, 1993.
Tudocondo. **Tipos de condomínio e suas definições.** Por: Autor não mencionado. Disponível em: <https://tudocondo.com.br/tipos-de-condominio>. Acesso em: 03/06/2020.