

01. CONDOMÍNIO GERAL

CONDOMÍNIO GERAL

A regra geral do direito de propriedade é a **titularidade exclusiva**: o bem pertence a uma única pessoa.

Entretanto, há situações em que **duas ou mais pessoas são simultaneamente proprietárias do mesmo bem**. Essa situação recebe várias denominações equivalentes:

- indivisão
- compropriedade
- comunhão
- condomínio

Há **condomínio** quando os poderes inerentes ao direito de propriedade (art. 1.228 do CC) **pertencem a mais de um titular**, de modo que cada um detém **direito ideal sobre o todo**, e não sobre uma parte material específica do bem.

👉 Todos os condôminos são, juridicamente, proprietários do bem inteiro, **na proporção de suas quotas ideais**.

Titularidade de fração ideal da coisa

No condomínio:

- Cada condômino possui uma **fração ideal** do bem;
- **Não há divisão física** da coisa;
- A exclusividade do direito de propriedade é exercida **conjuntamente pelos condôminos**.

✳️ **Perante terceiros**, cada condômino pode agir **como se fosse proprietário do todo**, pois o direito de propriedade é uno, apenas **compartilhado idealmente**.

➡️ Não há violação ao princípio da exclusividade dos direitos reais, porque o que se divide **não é a coisa**, mas o **título jurídico sobre ela**.

Comunhão x Condomínio

Embora usados como sinônimos, os termos **não são idênticos**:

- **Comunhão** → conceito mais amplo
- **Condomínio** → espécie de comunhão

A comunhão abrange **todas as situações jurídicas com pluralidade de sujeitos**, inclusive fora da propriedade.

Segundo a lição clássica de **Carlos Maximiliano**:

Comunhão ocorre sempre que uma coisa pertence simultaneamente a duas ou mais pessoas em virtude de um **direito real**.

Condomínio é a **comunhão de propriedade**.

Assim, pode haver comunhão em:

- propriedade
- usufruto
- servidão
- uso
- habitação

Mas **condomínio**, em sentido técnico, refere-se **exclusivamente à propriedade comum**.

Espécies de condomínio no Código Civil

O Código Civil brasileiro prevê duas grandes categorias:

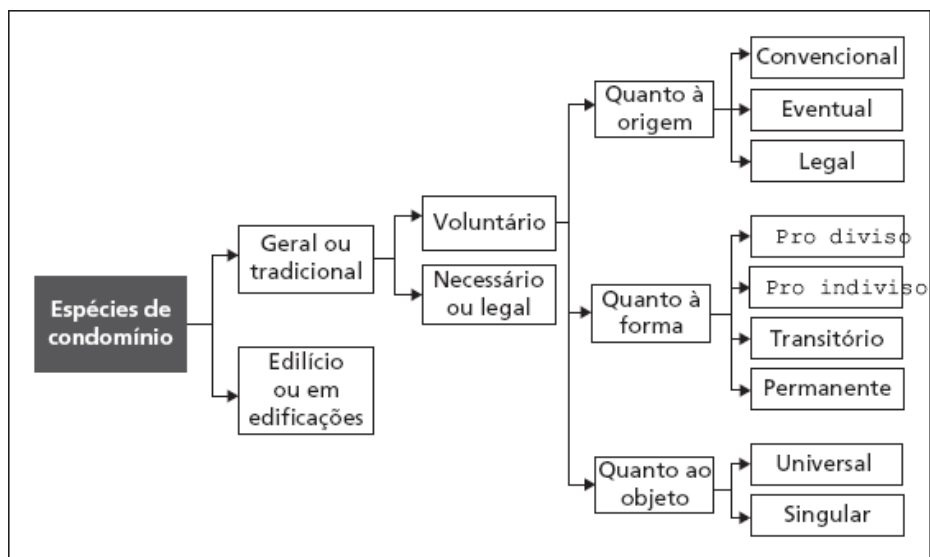
◆ Condomínio geral (ou comum)

Pode ser:

- **Voluntário** – nasce da vontade das partes (arts. 1.314 e seguintes)
- **Necessário ou legal** – imposto por lei (arts. 1.327 e seguintes)

◆ Condomínio edilício

- Próprio das edificações (prédios, apartamentos)
- Regulamentado pelos arts. 1.331 e seguintes do CC



Critério	Espécie	Característica principal
Origem	Voluntário	Surge da vontade dos condôminos
	Eventual	Decorre da vontade de terceiro, como doador ou testador
	Legal	Imposto pela lei, independentemente da vontade das partes. (paredes, muros, cercas)
Forma	Pro diviso	Divisão fática, comunhão jurídica. - Cada condômino ocupa parte certa e determinada ; - Age, na prática, como proprietário exclusivo da porção que utiliza - A divisão não é jurídica , apenas fática. (condomínio edilício)
	Pro indiviso	Comunhão jurídica e fática - Não há divisão material do bem; - Nenhum condômino possui parte certa e determinada; - A comunhão é de direito e de fato . → Todos exercem direitos sobre o todo, segundo suas frações ideais.
	Transitório	- Pode ser extinto a qualquer tempo , por iniciativa de qualquer condômino; - Decorre do princípio de que ninguém é obrigado a permanecer em condomínio .
	Permanente	- Perdura enquanto subsistir a situação fática que o originou ; - Ex.: parede ou muro divisório. → Não admite extinção por simples vontade individual.
Objeto	Universal	Abrange todo o patrimônio, como: - frutos - rendimentos - Exemplo típico: comunhão hereditária . → A comunhão recai sobre um complexo patrimonial .
	Singular	- Incide sobre coisa certa e determinada ; - Ex.: muro divisório entre dois imóveis. → A comunhão recai sobre bem individualizado .

Do Condomínio Voluntário

Dos Direitos e Deveres dos Condôminos

Art. 1.314. Cada condômino pode **usar da coisa** conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, **reivindicá-la de terceiro**, **defender a sua posse** e **alhear** a respectiva parte ideal, ou **gravá-la**.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

Art. 1.316. Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.

§ 1º Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.

§ 2º Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

Art. 1.317. Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.

Art. 1.318. As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá esta ação regressiva contra os demais.

Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão. (extinção do condomínio)

§ 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

§ 2º Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

§ 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

Art. 1.321. Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança (arts. 2.013 a 2.022).

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.

Direito de usar da coisa conforme sua destinação

1. Regra geral (art. 1.314 do CC)

Cada condômino pode exercer sobre a coisa comum **todos os direitos compatíveis com a indivisão**, desde que:

- **não impeça** o exercício dos mesmos direitos pelos demais;
- respeite a **proporção da fração ideal**;
- observe a **destinação do bem**.

➡ O uso é **concorrente, proporcional e funcionalmente limitado**.

2. Exemplos

- **Imóvel urbano**: o condômino pode nele residir, **desde que não exclua os demais**.
- **Proteção possessória**:
 - qualquer compossuidor pode usar **interditos possessórios** ou **legítima defesa da posse** para impedir que outro condômino exerça posse exclusiva sobre parte da coisa.
- **Composse pro diviso**:
 - os condôminos podem ajustar **divisão de fato** do uso;
 - se consolidada no tempo (mais de **ano e dia**), cada um pode defender sua posse **contra os demais**, inclusive por interditos.

✳ Aqui há **comunhão jurídica**, mas **posse delimitada de fato**.

3. Limites ao direito de uso

O direito de usar **não autoriza** o condômino a:

- alterar a **destinação da coisa**;
- modificar a **substância do bem**;
- mudar o **modo tradicional de uso**,

👉 **sem o consentimento dos demais condôminos**

(art. 1.314, parágrafo único, CC).

4. Responsabilidade por frutos e danos (art. 1.319 do CC)

Cada condômino responde aos demais:

- **pelos frutos que percebeu** da coisa comum;
- **pelos danos que causou** ao bem.

✦ Exemplo

Se um condômino ocupa **exclusivamente** imóvel urbano comum, os demais podem exigir **indenização equivalente ao valor do aluguel**.

Obrigações de pagar aluguel aos consortes - (casais separados de fato)

◆ Regra jurisprudencial predominante

O termo inicial do dever de pagar aluguel é, em regra, **a citação**, pois o período anterior é equiparado a **comodato gratuito**.

◆ Separação apenas de fato

Tradicionalmente, **não se admite** cobrança de aluguel do cônjuge que permanece no imóvel com os filhos, porque:

- **ainda não há condomínio**, mas **comunhão decorrente do regime de bens**;
- o condomínio só se forma **após a partilha**.

◆ Crítica doutrinária e posição alternativa

A jurista **Maria Berenice Dias** critica esse entendimento, apontando risco de **enriquecimento sem causa**.

✦ Nesse sentido, há decisões reconhecendo:

- possibilidade de cobrança pelo **uso exclusivo do bem comum**, mesmo antes da partilha, para evitar **locupletamento indevido**.

Imóvel locado a terceiro

- O condômino pode **pedir o imóvel para uso próprio**, **sem anuência prévia** dos demais;
- fundamento: **quem pode reivindicar, pode despejar** (despejo é medida menos gravosa).

⚠ Limite:

Nenhum condômino pode, **sem consenso**, dar posse, uso ou gozo do bem a **estranhos** (art. 1.314, parágrafo único).

➡ O uso autorizado é **pessoal**, não extensível a terceiros.

Sujeição à deliberação da maioria (art. 1.323 do CC)

Embora o condômino tenha direito de usar a coisa, ele deve se submeter à:

- **decisão da maioria**, quanto à:
 - administração,
 - alienação,

- locação,

quando o uso comum **não for possível**.

Direito de reivindicar a coisa contra terceiro

Cada condômino pode **reivindicar a coisa comum** que esteja em poder de terceiro.

✦ Fundamentos:

- art. 1.314 do CC;
- art. 1.827 do CC (herdeiro pode demandar bens da herança);
- art. 1.791, parágrafo único (herança rege-se pelas normas do condomínio).

Limites importantes:

- ✗ não cabe reivindicatória contra **outro condômino** (direitos iguais);
- ✓ contra outro condômino, cabem apenas **ações possessórias**;
- a reivindicação deve abranger **todo o bem indiviso**, e não apenas a quota.

➡ A procedência **beneficia todos os consortes**, não só o autor.

Direito de defender a posse

O condômino pode defender sua posse:

- contra **terceiro**;
- contra **outro condômino**.

⚠ Requisito essencial:

Somente o **condômino que também seja possuidor** pode valer-se dos interditos possessórios (art. 1.210 do CC).

Direito de alhear ou gravar a parte indivisa

Direito de alhear (art. 504 do CC)

Cada condômino pode vender sua fração ideal, **respeitado o direito de preferência** dos demais.

- Prazo para exercício: **180 dias**;
- Conta-se da **ciência inequívoca da venda**;
- O preterido deve **depositar o preço da escritura**.

✦ Alienação com "localização do quinhão":

- a venda é **condicional**;
- só prevalece se, na partilha futura, coincidir com o quinhão atribuído;
- caso contrário, **desfaz-se**.

⚠ No direito sucessório:

É **ineficaz** a cessão de direito hereditário sobre bem singular antes da partilha (art. 1.793, § 2.º).

Direito de gravar

O condômino pode **gravar sua parte indivisa**, inclusive:

- dar sua fração em **hipoteca**.

✦ Regra do art. 1.420, § 2.º, CC:

- ✗ a coisa comum inteira não pode ser dada em garantia sem unanimidade;
- ✓ cada condômino pode gravar **apenas a sua quota**.

Deveres dos condôminos (arts. 1.316 a 1.318 do CC)

Aos direitos de uso, fruição e administração da coisa comum **correspondem deveres recíprocos**, impostos a todos os condôminos.

1. Deveres fundamentais

Todo condômino deve:

- **usar a coisa comum sem deteriorá-la**, nem impedir o uso pelos demais;
- **concorrer para as despesas** de conservação e de interesse comum, **na proporção de sua fração ideal**;
- **responder pelas dívidas contraídas em proveito da comunhão**.

Esses deveres decorrem diretamente da condição de coproprietário.

2. Despesas comuns (art. 1.316 do CC)

Integram as despesas de responsabilidade dos condôminos, entre outras:

- conservação do bem;
- impostos e tributos incidentes sobre a coisa;
- seguro;
- licenças e taxas municipais;
- despesas de cultura e colheita;

- grandes reparações;
- custas de demandas com terceiros.

✦ Trata-se de obrigação **vinculada ao bem**, e não à pessoa.

3. Natureza propter rem das despesas condominiais

As despesas condominiais possuem natureza de **obrigação propter rem**, o que significa que:

- **acompanham o imóvel**;
- vinculam o **proprietário atual**, ainda que não tenha sido ele quem contraiu a dívida;
- a legitimidade passiva decorre da **titularidade do bem**.

✦ Mesmo a retomada do imóvel pelo proprietário original transfere a ele o ônus das dívidas existentes.

4. Cobrança da taxa condominial – posição do STJ

O **Superior Tribunal de Justiça** consolidou entendimento relevante:

- As contribuições condominiais **ordinárias ou extraordinárias**, previstas em convenção ou aprovadas em assembleia,
- **constituem título executivo extrajudicial** (art. 784, X, CPC/2015), desde que **documentalmente comprovadas**.

✦ Documentos suficientes:

- convenção de condomínio **ou**
- ata de assembleia que fixou as cotas,
- somados aos documentos que demonstrem a inadimplência.

➡ **Não é exigível:**

- apresentação de orçamento anual aprovado em assembleia;
- registro prévio da convenção no Cartório de Registro de Imóveis para fins de execução.

Renúncia da parte ideal para eximir-se das despesas

Nos termos do art. 1.316 do CC:

- o condômino pode **eximir-se do pagamento das despesas e dívidas**, desde que **renuncie à sua parte ideal**.

Consequências da renúncia:

- **§ 1.º:**

Se os demais condôminos assumirem as despesas, a renúncia **lhes aproveita**, adquirindo eles a parte ideal renunciada, **proporcionalmente ao que pagarem**.

- § 2.º:

Se ninguém assumir os pagamentos, a **coisa comum será dividida**.

✦ A renúncia é meio excepcional de exoneração do dever contributivo.

Dívida contraída por todos os condôminos (art. 1.317)

Quando a dívida é:

- contraída por **todos os condôminos**, sem estipulação de solidariedade, e sem discriminação das quotas,

➡ **presume-se** que cada condômino se obrigou **na proporção do seu quinhão**.

Dívida contraída por apenas um condômino (art. 1.318)

Se a dívida é contraída:

- por **um só condômino, em proveito da comunhão**, durante a vigência do condomínio,

➡ o contratante:

- responde diretamente perante o credor;
- tem **direito de regresso** contra os demais condôminos.

✦ Hipótese típica: **benfeitorias necessárias**.

Limites importantes:

- é **indispensável provar** que a despesa beneficiou a comunhão;
- despesas de mero recreio ou sem utilidade comum **não obrigam os demais**, salvo consentimento.

5. Execução e penhora por dívida condominial

Dada a natureza **propter rem**:

- a dívida condominial pode justificar:
 - **redirecionamento da execução** aos proprietários;
 - **penhora do imóvel**, inclusive se:
 - for bem de família;
 - tiver sido adquirido após a sentença que reconheceu o débito.

✦ Limite: a penhora deve respeitar a **fração ideal** do condômino devedor.

Extinção do Condomínio (fim da propriedade em conjunto)

Por que a lei facilita acabar com o condomínio?

Porque historicamente o condomínio gera conflitos.

Os romanos já diziam:

"A comunhão é mãe das discórdias."

Ou seja: dividir a propriedade costuma evitar brigas.

Por isso, o Código Civil diz que:

 **Qualquer condômino pode pedir a divisão a qualquer momento.**

Mesmo que:

- exista acordo para não dividir → só vale por até 5 anos.
- o doador ou testador tenha proibido dividir → também só vale por 5 anos.

E o juiz pode autorizar a divisão antes disso, se houver motivo grave.

1 Extinção do condomínio em coisa divisível

(Coisa que pode ser fisicamente dividida)

Exemplo:

- Um terreno grande.
- Uma fazenda.
- Um lote urbano que pode ser desmembrado.

Como pode acontecer a divisão?

a) Divisão amigável

Só pode se:

- Todos forem maiores
- Todos forem capazes
- Houver acordo

Exemplo:

João e Maria dividem o terreno no meio, fazem escritura pública e cada um fica com sua parte.

b) Divisão judicial

Será necessária quando:

- Um for menor de idade
- Alguém for incapaz
- Houver briga/desacordo

O juiz decide como será feita a divisão.

Ação de divisão

É o processo usado para dividir.

✦ Ela é imprescritível

Ou seja: pode ser pedida a qualquer tempo.

! EXCEÇÃO:

Se um dos condôminos ficou sozinho no imóvel por mais de 15 anos, com comportamento de dono exclusivo, pode ocorrer **usucapião**.

♦ Usucapião entre condôminos

Normalmente, um condômino não pode usucapir contra o outro.

Mas pode acontecer se:

- Ele estiver sozinho no imóvel
- Impedir os outros de usar
- Agir claramente como único dono
- Por mais de 15 anos

Exemplo:

João mora sozinho na casa herdada.

Maria nunca aparece.

João paga tudo, reforma, impede Maria de entrar.

Após 15 anos → pode pedir usucapião.

♦ 2 Extinção do condomínio em coisa indivisível

(Coisa que não pode ser dividida fisicamente)

Exemplo:

- Um carro
- Um apartamento pequeno
- Uma obra de arte

Como acaba?

Se ninguém quiser ficar com o bem pagando a parte do outro:

→ O bem será vendido

→ O dinheiro será dividido

Direito de preferência

Se for vender:

1. O condômino tem preferência sobre estranhos.
2. Entre condôminos:
 - Quem tiver feito benfeitorias mais valiosas tem prioridade.
 - Se não houver, quem tiver maior parte.
 - Se tudo for igual → faz-se uma espécie de leilão.

E se houver cláusula de inalienabilidade?

(Inalienabilidade = não pode vender)

O Tribunal de SP decidiu:

 Pode vender judicialmente.

Mas:

- O valor correspondente à parte protegida fica depositado judicialmente.
 - A restrição passa para o dinheiro.
-

Da Administração do Condomínio

Art. 1.323. Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.

Art. 1.324. O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.

Art. 1.325. A maioria será calculada pelo valor dos quinhões.

§ 1º As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.

§ 2º Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.

§ 3º Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente.

Art. 1.326. Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.

Administração do Condomínio

Quando várias pessoas são donas do mesmo bem (condomínio), elas precisam decidir **o que fazer com ele**.

Elas podem:

1. Usar a coisa pessoalmente
2. Administrar
3. Alugar
4. Vender

◆ **1** Uso da coisa comum

Os condôminos podem usar o bem juntos.

 Exemplo:

Dois irmãos herdam uma casa de praia e combinam que:

- Um usa em janeiro
- Outro usa em fevereiro

Se houver briga ou impossibilidade de uso conjunto, precisam decidir outra solução.

♦ 2 Opção pela administração ou locação

Se decidirem administrar

Eles escolhem, por maioria:

- Quem será o administrador
- Se ele será remunerado
- Como será a prestação de contas

O administrador pode ser:

- Um dos condôminos
- Ou alguém de fora

✦ Exemplo:

Três irmãos herdam um prédio.

Dois deles (que possuem 70% do valor) escolhem contratar uma imobiliária para administrar.

Regra importante (art. 1.324)

Se um condômino administra sem oposição dos outros, presume-se que ele representa todos.

Mas atenção:

Ele só pode praticar **atos de administração normal**, como:

- ✓ pagar contas
- ✓ fazer manutenção
- ✓ cobrar aluguel

✗ Não pode:

- vender o imóvel
- dar o imóvel como garantia
- praticar atos que exigem poderes especiais

Exceção:

Se for propriedade agrícola, pode vender frutos e produtos (ex: colheita).

Se decidirem alugar

O imóvel pode ser alugado.

✳️ Regra importante:

Se houver proposta igual, o condômino tem preferência sobre pessoas de fora.

Exemplo:

Um estranho oferece R\$ 2.000 de aluguel.

Um condômino oferece o mesmo valor.

→ O condômino tem preferência.

♦ **3 Opção pela venda**

Aqui está um ponto importante 📌

✳️ Basta UM condômino querer vender para que possa exigir a venda.

Só não haverá venda se TODOS concordarem que não querem vender.

♦ **Como se calcula a maioria?**

A maioria não é pelo número de pessoas.

É pelo valor das quotas (quinhões).

Exemplo:

Pessoa	Percentual
Ana	50%
Bruno	30%
Carlos	20%

Ana sozinha já tem maioria absoluta (mais de 50%).

✳️ **Maioria absoluta**

Precisa representar **mais da metade do valor total** do bem.

Não é maioria simples de pessoas.



E se não houver maioria?

Se ninguém conseguir maioria absoluta:

→ O juiz decide

→ Ouvindo todos os condôminos

Se houver dúvida sobre o valor das quotas:

→ O juiz manda avaliar judicialmente.

Do Condomínio Necessário

Art. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).

Art. 1.328. O proprietário que tiver direito a estrear um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297).

Art. 1.329. Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes.

Art. 1.330. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.



O que é Condomínio Necessário?

É o condomínio que **não nasce da vontade das pessoas**, mas sim da lei.

Ou seja:



Ele é imposto pela própria situação do imóvel.

O Código Civil trata disso nos arts. 1.297, 1.298, 1.304 a 1.307, 1.327 a 1.330.



Exemplos de Condomínio Necessário

Ocorre principalmente em:

- Paredes divisórias
- Muros
- Cercas
- Valas

📌 Exemplo clássico:

Dois vizinhos têm casas lado a lado e existe um muro separando os terrenos.

Esse muro pertence aos dois → metade para cada um.

Isso é chamado de **meação**.

◆ Direito de adquirir a meação

Se apenas um vizinho construiu o muro, o outro pode:

👉 Pagar metade do valor atual da obra

👉 Tornar-se coproprietário do muro

⚠️ Atenção:

Não se paga o preço de custo antigo.

Paga-se o valor atual da obra.

📌 Exemplo:

João construiu um muro há 10 anos por R\$ 5.000.

Hoje ele vale R\$ 12.000.

Se Pedro quiser adquirir metade:

→ Deve pagar R\$ 6.000 (metade do valor atual).

◆ E se houver discordância sobre o preço?

Se os vizinhos não chegarem a acordo:

👉 Peritos avaliam o valor

👉 As despesas são divididas entre os dois

Enquanto não pagar:

❌ Não pode usar o muro

✗ Não pode apoiar construção nele

✗ Se construir antes de pagar, pode ser obrigado a demolir

♦ **Característica principal: é permanente**

Diferente do condomínio comum (que pode ser dividido), o condomínio necessário:

✓ É permanente

✓ Não pode ser dividido fisicamente

Por quê?

Porque dividir um muro ao meio destruiria sua função.

Diferença importante

Condomínio Voluntário	Condomínio Necessário
Surge da vontade (herança, compra conjunta)	Surge por imposição da lei
Pode ser dividido	Não pode ser dividido
É transitório	É permanente