



Visão do Direito



Paula Maciel Azambuja
Sócia da Advocacia Maciel e especialista na área de direito de família

Contrato de namoro não impede união estável

O objeto principal do contrato de namoro é a declaração de que as partes que o assinam mantêm apenas uma relação de namoro, a que não tem força para gerar deveres e direitos sucessórios ou familiares, como aqueles decorrentes de casamentos e de uniões estáveis.

Trata-se do documento ideal para namorados que não têm o desejo de constituir família ou que pretendem fazê-lo apenas no futuro — casos nos quais não há a caracterização de união estável, mas sim, de mero namoro. É um documento assinado entre as partes, arquivado em cartório de forma pública, que busca disciplinar a relação vivida pelo casal e resguardar a situação patrimonial.

Existem, nas relações costumeiras de namoro, conforme determinado e dividido pela doutrina, duas categorias: namoro simples e namoro qualificado.

O namoro considerado simples é aquele

sem muito compromisso, pouco divulgado, sem continuidade e de curta duração. Esse, via de regra, não produz consequências jurídicas relevantes.

Já o namoro qualificado apresenta uma margem tênue com a união estável, uma vez que o relacionamento é público, contínuo, duradouro e, em alguns casos, há até coabitação — características essas que compõem os principais elementos da união estável, diferenciando-se, principalmente, pela ausência da vontade de constituir família.

Por esse motivo, o Judiciário tem sido acionado com certa frequência para diferenciar tais conceitos e determinar onde um termina e o outro começa. Nessas situações, mesmo que não haja a intenção de constituição familiar entre o casal, pode ser configurada uma união estável por falta de provas em contrário, o que gera diversos efeitos jurídicos indesejados. Hoje, a principal distinção entre o namoro qualificado e a

união estável é a vontade, ou não, de constituir família — o *animus familiae*.

O Superior Tribunal de Justiça tem concluído que, nas relações de namoro qualificado, as partes não assumem a condição de conviventes porque assim não desejam. São livres e desimpedidas, mas não buscam, naquele momento ou com aquela pessoa, formar uma entidade familiar.

Como visto, o contrato de namoro é um contrato declaratório que emana da vontade das partes de deixar, por escrito, que a relação vivida é apenas de namoro, com o objetivo de afastar a configuração de união estável e evitar, ainda, uma eventual ação indenizatória por danos morais entre os contratantes.

Fica evidenciado que o contrato de namoro é válido de pleno direito, uma vez que respeita e cumpre todos os requisitos estabelecidos pela teoria geral dos contratos: agente capaz; objeto lícito, possível,

determinado ou determinável; e forma prescrita ou não vedada em lei.

No entanto, o simples contrato não é prova cabal para afastar o reconhecimento da união estável, já que essa decorre de um fato da vida, do cotidiano. Havendo provas da existência de uma união estável, o contrato perde sua eficácia e deixa de produzir efeitos jurídicos.

Sendo assim, pode-se afirmar que o contrato de namoro é válido enquanto, entre as partes, existir única e exclusivamente uma relação de namoro. Se, por algum motivo, durante a vigência do contrato, a relação entre os contratantes evoluir de um namoro para uma união estável, ele será rescindido tacitamente.

Sua validade está diretamente condicionada à natureza da relação de fato existente entre os contratantes, conforme se comportam perante a sociedade. E, em última análise, caso o contrato tenha sido formulado com o intuito de fraudar a lei, será nulo de pleno direito.



Henrique Covolam
Advogado do Bruno Boris Advogados

Consultório Jurídico

A proposta de atualização do Código Civil prevê a possibilidade de expulsão de condôminos antissociais e dificulta o aluguel de apartamentos por meio de apps como o Airbnb. O que o texto propõe e o que muda?

De antemão, é necessário analisar os aspectos da possibilidade jurídica da implementação de uma norma mortificativa ao Código Civil de 2002, que possibilitará que as convenções condominiais proibam a utilização da propriedade para fins de hospedagem atípica por intermédio de aplicativos ou formas análogas. Discussão essa que está intimamente ligada à previsão de expulsão de condôminos praticantes de atos antissociais.

Ao entrar em pauta a possibilidade de expulsão de condôminos, inegavelmente, insurgirão discussões sobre a validade constitucional da medida, bem como sobre o liame existente entre o convencionado e o direito de propriedade. Isso porque, o proprietário possui, em relação à propriedade, os direitos de usar, gozar/fruir, dispor e reaver-la de que, injustamente, a detém.

Assim, em decorrência disso, insurgem-se as questões: se for convencionado pela expulsão de um condômino proprietário, isso ensejaria no cerceamento de um de seus direitos sobre a propriedade? Qual seja, o de usar. Bem como: a livre negociação entre partes a fim de disponibilizar um imóvel a terceiros mediante prestação pecuniária, por curto período e intermediado por plataforma digital configura-se como atividade comercial estranha à destinação exclusivamente residencial do imóvel?

Atualmente existe uma grande

discussão sobre o assunto. De um lado, há o entendimento jurisprudencial de que se trata, a modalidade atípica de hospedagem, de uma prática usual do exercício da propriedade, exercida pelo proprietário em seus direitos de uso, fruição e gozo, portanto, desvincilhando-a de uma relação comercial análoga a um contrato de hospedagem. Por outro lado, há entendimento, divergente de que a modalidade disponibilizada em plataformas digitais se trata de atividade comercial e, portanto, poderá ser proibida por convenção condominial.

Existem argumentos sólidos tanto para proibir quanto para permitir esse tipo de “locação”, tornando a decisão final imprevisível. No entanto, ao regulamentar a situação, mesmo que surjam disputas judiciais, o condomínio estará mais protegido, haverá uma maior segurança jurídica.

O tema do condômino antissocial é um dos mais delicados do direito condominial.

O condômino antissocial é aquele que, de maneira reiterada, pratica atos que perturbam gravemente a convivência no condomínio, atentando contra a segurança, a saúde, o sossego ou a moral dos demais condôminos e moradores.

Atualmente o parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil prevê a aplicação de multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, mas não prevê expressamente a expulsão.

O Superior Tribunal de Justiça, já reconheceu, em situações excepcionais, ser possível a exclusão do condômino antissocial, mesmo sem previsão expressa no Código Civil, com fundamento na proteção dos direitos fundamentais da coletividade e na função social da propriedade.

Assim, o projeto de reforma visa incluir expressamente a possibilidade de expulsão do condômino antissocial, conferindo maior segurança jurídica ao instituto.