

STJ00115258

**MARLON
TOMAZETTE**

**CONTRATOS
EMPRESARIAIS**

2022

 **EDITORA
JusPODIVM**
www.editorajuspodivm.com.br



EDITORA
JusPODIVM

www.editorajuspodivm.com.br

1222455

Rua Canuto Saraiva, 131 – Mooca – CEP: 03113-010 – São Paulo – São Paulo

Tel: (11) 3582.5757

• Contato: <https://www.editorajuspodivm.com.br/sac>

Copyright: Edições JusPODIVM

Diagramação: Futura (rogerio@futuraeditoracao.com)

Capa: Maitê Coelho

T655c Tomazette, Marlon.
Contratos Empresariais / Marlon Tomazette – São Paulo: Editora JusPodivm, 2022.
848 p.

Bibliografia.
ISBN 978-65-5680-815-4.

1. Direito Privado. 2. Contratos. I. Tomazette, Marlon. II. Título.

CDD 342

Todos os direitos desta edição reservados a Edições JusPODIVM.

É terminantemente proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio ou processo, sem a expressa autorização do autor e das Edições JusPODIVM. A violação dos direitos autorais caracteriza crime descrito na legislação em vigor, sem prejuízo das sanções civis cabíveis.

SUMÁRIO

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | | |
| 0 | CONTRATO | 29 |
| 1 | CONCEITO DE CONTRATO | 29 |
| 2 | ELEMENTOS DOS CONTRATOS | 33 |
| 2.1 | Elemento subjetivo | 34 |
| 2.2 | Elemento objetivo | 35 |
| 2.3 | Elemento formal | 36 |
| 3 | CAUSA | 37 |
| 4 | FUNÇÕES DOS CONTRATOS..... | 39 |
| 5 | CLASSIFICAÇÕES DOS CONTRATOS..... | 40 |
| 5.1 | Contratos típicos e atípicos | 40 |
| 5.2 | Contratos consensuais e reais..... | 41 |
| 5.3 | Contratos solenes e não solenes..... | 42 |
| 5.4 | Contratos bilaterais e unilaterais | 42 |
| 5.4.1 | Contratos plurilaterais | 44 |
| 5.5 | Contratos onerosos ou gratuitos..... | 47 |
| 5.6 | Contratos comutativos e aleatórios..... | 48 |
| 5.7 | Contrato principal, acessório e derivado..... | 50 |
| 5.8 | Contratos instantâneos e de duração | 50 |
| 5.9 | Contratos pessoais e impessoais | 51 |
| 5.10 | Contratos puros, mistos e coligados | 51 |
| 5.11 | Contratos paritários e de adesão..... | 52 |
| 5.12 | Contratos definitivos e preliminares..... | 54 |
| 2 | | |
| 0S | CONTRATOS EMPRESARIAIS..... | 55 |
| 1 | CONTRATOS ADMINISTRATIVOS | 55 |
| 2 | CONTRATOS DE TRABALHO | 56 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 3 | CONTRATOS DE CONSUMO..... | 57 |
| 3.1 | Produtos ou serviços..... | 58 |
| 3.2 | Fornecedor..... | 61 |
| 3.3 | Consumidor..... | 62 |
| 3.3.1 | Conceito padrão de consumidor..... | 62 |
| 3.3.2 | Consumidor equiparado..... | 66 |
| 4 | CONTRATOS EMPRESARIAIS..... | 67 |
| 4.1 | Pilares dos contratos empresariais: a empresa e o empresário..... | 70 |
| 4.2 | Características dos contratos empresariais..... | 75 |
| 4.3 | Os contratos empresariais assimétricos..... | 76 |
| 5 | CONTRATOS CIVIS..... | 78 |
| 3 | PRINCÍPIOS CONTRATUAIS..... | 79 |
| 1 | PRINCÍPIOS..... | 79 |
| 2 | A ENUMERAÇÃO DOS PRINCÍPIOS CONTRATUAIS..... | 80 |
| 3 | PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA..... | 82 |
| 4 | PRINCÍPIO DA OBRIGATORIEDADE DOS CONTRATOS..... | 86 |
| 4.1 | O inadimplemento eficiente..... | 88 |
| 5 | PRINCÍPIO DA RELATIVIDADE DOS EFEITOS DOS CONTRATOS..... | 89 |
| 6 | PRINCÍPIO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL..... | 93 |
| 7 | PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA..... | 96 |
| 7.1 | Funções da boa-fé objetiva..... | 99 |
| 7.2 | Função interpretativa da boa-fé..... | 100 |
| 7.3 | Função integrativa: criação de deveres..... | 101 |
| 7.3.1 | Deveres de proteção e cuidado..... | 103 |
| 7.3.2 | Deveres de esclarecimento e informação..... | 104 |
| 7.3.3 | Deveres de lealdade e cooperação..... | 105 |
| 7.4 | Limitação do exercício de direitos subjetivos pela boa-fé..... | 110 |
| 7.4.1 | A vedação do comportamento contraditório (<i>venire contra factum proprium</i>)..... | 110 |
| 7.4.2 | Vedação do <i>tu quoque</i> | 113 |
| 7.4.3 | <i>Supressio e surrectio</i> | 115 |
| 7.5 | A boa-fé objetiva e os contratos empresariais..... | 120 |
| 8 | FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS..... | 120 |
| 4 | INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS..... | 125 |
| 1 | INTERPRETAÇÃO DOS CONTRATOS..... | 125 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 2 | REAL INTENÇÃO DAS PARTES..... | 126 |
| 3 | AUTONOMIA PRIVADA E CRITÉRIOS DE INTERPRETAÇÃO | 127 |
| 4 | INTERPRETAÇÃO CONTRA QUEM REDIGIU (<i>CONTRA PROFERENTEM</i>)..... | 128 |
| 5 | CONFIRMAÇÃO POSTERIOR..... | 130 |
| 6 | VONTADE PRESUMÍVEL | 131 |
| 7 | BOA-FÉ | 133 |
| 8 | USOS E COSTUMES..... | 134 |
| 9 | OUTRAS REGRAS DE INTERPRETAÇÃO | 136 |
| 5 | FORMAÇÃO DOS CONTRATOS | 139 |
| 1 | ENCONTRO DE VONTADES..... | 139 |
| 2 | TRATATIVAS..... | 141 |
| 3 | PROPOSTA..... | 143 |
| | 3.1 Obrigatoriedade da proposta | 145 |
| | 3.2 Oferta ao público..... | 146 |
| 4 | ACEITAÇÃO..... | 147 |
| 5 | FORMAÇÃO DOS CONTRATOS ELETRÔNICOS..... | 149 |
| 6 | TEMPO DA CONCLUSÃO DOS CONTRATOS..... | 150 |
| 7 | LUGAR DA CONCLUSÃO DOS CONTRATOS..... | 151 |
| 8 | ARRAS | 152 |
| 9 | CONTRATO PRELIMINAR..... | 153 |
| 6 | EFEITOS DOS CONTRATOS | 157 |
| 1 | EFEITOS GERAIS DOS CONTRATOS ENTRE AS PARTES..... | 157 |
| 2 | EFEITOS PARTICULARES DE CERTOS TIPOS DE CONTRATOS..... | 159 |
| | 2.1 Direito de retenção..... | 159 |
| | 2.2 Exceção do contrato não cumprido..... | 160 |
| | 2.3 Vícios redibitórios | 162 |
| | 2.3.1 Configuração dos vícios redibitórios | 163 |
| | 2.3.2 Opções da parte prejudicada..... | 164 |
| | 2.3.3 Prazos | 166 |
| | 2.3.4 O tratamento dos vícios nas relações de consumo | 168 |
| | 2.4 Evicção | 169 |
| 3 | EFEITOS DOS CONTRATOS PERANTES OS SUCESSORES..... | 171 |
| | 3.1 Sucessão universal..... | 171 |
| | 3.2 Sucessão a título singular | 172 |
| | 3.3 Cessão de posição contratual, cessão de crédito e assunção de dívida | 173 |
| | 3.4 Trespasse | 175 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 4 | EFEITOS DOS CONTRATOS PERANTE TERCEIROS..... | 175 |
| 4.1 | Estipulação em favor de terceiro | 176 |
| 4.1.1 | Natureza Jurídica..... | 177 |
| 4.1.2 | Efeitos da estipulação | 177 |
| 4.2 | Promessa de fato de terceiro..... | 179 |
| 4.3 | Contrato com pessoa a declarar | 181 |
| 4.4 | Oponibilidade do contrato a terceiros | 182 |
| 4.5 | Terceiro prejudicado pelo contrato | 183 |
| 4.6 | Terceiro que prejudica contrato | 183 |
| 7 | REVISÃO DOS CONTRATOS | 185 |
| 1 | EQUILÍBRIO CONTRATUAL x INTANGIBILIDADE DO CONTEÚDO CONTRATUAL .. | 185 |
| 2 | CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i> | 186 |
| 3 | TEORIA DA IMPREVISÃO | 187 |
| 4 | TEORIA DA QUEBRA DA BASE OBJETIVA DO NEGÓCIO | 188 |
| 5 | TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA SUPERVENIENTE | 189 |
| 6 | A REVISÃO DOS CONTRATOS NO ARTIGO 478 DO CÓDIGO CIVIL | 190 |
| 6.1 | Aplicação aos contratos de execução prolongada..... | 190 |
| 6.2 | Requisitos | 191 |
| 6.2.1 | Fatos extraordinários | 191 |
| 6.2.2 | Fatos imprevisíveis..... | 192 |
| 6.2.3 | Onerosidade excessiva..... | 193 |
| 6.2.4 | Não cobertura pelos riscos do negócio | 195 |
| 6.2.5 | Ausência de adimplemento | 197 |
| 6.2.6 | Ausência de mora da parte lesada | 197 |
| 6.3 | Revisão ou resolução do contrato | 199 |
| 7 | REVISÃO DOS CONTRATOS UNILATERAIS (CC – art. 480) | 200 |
| 8 | REVISÃO CONTRATUAL NO ARTIGO 317 DO CC | 201 |
| 9 | REVISÃO DOS CONTRATOS NO CDC | 202 |
| 10 | OUTROS REGIMES ESPECIAIS DE REVISÃO CONTRATUAL POR FATOS SUPERVENIENTES | 204 |
| 11 | AUTONOMIA PARA FIXAÇÃO DE CRITÉRIOS DE REVISÃO CONTRATUAL | 205 |
| 8 | EXTINÇÃO DOS CONTRATOS | 207 |
| 1 | EXTINÇÃO DOS CONTRATOS..... | 207 |
| 1.1 | Causas concomitantes à celebração do contrato | 207 |
| 1.2 | Causas supervenientes à celebração do contrato | 208 |
| 2 | EXECUÇÃO (ADIMPLEMENTO)..... | 209 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 3 | RESILIÇÃO | 210 |
| 3.1 | Resilição bilateral (Distrato)..... | 211 |
| 3.2 | Resilição unilateral | 212 |
| 4 | RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO | 214 |
| 4.1 | Tipos de inadimplemento | 215 |
| 4.1.1 | Inadimplemento Absoluto | 216 |
| 4.1.2 | Inadimplemento relativo | 217 |
| 4.1.3 | Inadimplemento antecipado | 219 |
| 4.1.4 | Violação positiva do contrato..... | 221 |
| 4.2 | Resolução pelo inadimplemento..... | 223 |
| 4.2.1 | Adimplemento substancial e impossibilidade de resolução..... | 225 |
| 4.3 | Efeitos da resolução por inexecução voluntária | 230 |
| 4.4 | Efeitos da resolução por inexecução involuntária | 231 |
| 4.5 | Efeitos da resolução perante terceiros | 231 |
| 5 | ONEROSIDADE EXCESSIVA..... | 232 |
| 6 | RESCISÃO | 232 |
| 7 | FRUSTRAÇÃO DOS FINS DO CONTRATO | 233 |
| 9 | COMPRA E VENDA EMPRESARIAL E CONTRATO ESTIMATÓRIO | 237 |
| 1 | CONCEITO E CLASSIFICAÇÃO DA COMPRA E VENDA | 237 |
| 2 | CONFIGURAÇÃO DA COMPRA E VENDA EMPRESARIAL | 238 |
| 3 | ELEMENTOS ESSENCIAIS | 240 |
| 3.1 | A coisa..... | 240 |
| 3.2 | Preço..... | 241 |
| 3.3 | Consentimento..... | 243 |
| 4 | OBRIGAÇÕES DAS PARTES..... | 243 |
| 4.1 | Obrigações do vendedor..... | 243 |
| 4.2 | Obrigações do comprador..... | 245 |
| 5 | RISCOS DA COISA E DESPESAS DA TRADIÇÃO | 245 |
| 5.1 | Incoterms..... | 246 |
| 6 | MODALIDADES E CLÁUSULAS ESPECIAIS DE COMPRA E VENDA..... | 247 |
| 6.1 | Venda de coisa móvel à vista de amostras..... | 248 |
| 6.2 | Venda de imóvel <i>ad mensuram</i> e <i>ad corpus</i> | 248 |
| 6.3 | Retrovenda | 249 |
| 6.4 | Venda a contento e venda sujeita à prova | 251 |
| 6.5 | Preempção ou preferência..... | 252 |
| 6.6 | Compra e venda com reserva de domínio | 253 |
| 6.7 | Venda sobre documentos | 255 |
| 6.7.1 | Crédito documentário..... | 256 |
| 6.8 | Pacto de melhor comprador e pacto comissório | 257 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 7 | SITUAÇÕES PARTICULARES DA COMPRA E VENDA | 257 |
| 8 | CONTRATO ESTIMATÓRIO | 258 |
| 10 | PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS | 261 |
| 1 | CONCEITO..... | 261 |
| 2 | DISTINÇÕES | 262 |
| 3 | CLASSIFICAÇÃO | 263 |
| 4 | DISCIPLINA PELO CÓDIGO CIVIL | 264 |
| 4.1 | Duração do contrato | 264 |
| 4.2 | Obrigações das partes..... | 265 |
| 4.3 | Extinção do contrato..... | 267 |
| 4.4 | Aliciamento do prestador | 268 |
| 5 | JUSTIÇA DO TRABALHO X JUSTIÇA COMUM | 269 |
| 6 | A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CARÁTER EMPRESARIAL | 270 |
| 11 | DISTRIBUIÇÃO E CONCESSÃO COMERCIAL..... | 273 |
| 1 | CONTRATOS DE COLABORAÇÃO..... | 273 |
| 2 | CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO | 274 |
| 2.1 | Conceito..... | 274 |
| 2.2 | Distinções | 276 |
| 2.3 | Classificação..... | 278 |
| 2.4 | Vantagens do contrato..... | 280 |
| 2.5 | Obrigações das partes..... | 280 |
| 2.6 | Cláusula de exclusividade | 282 |
| 2.7 | Extinção do contrato..... | 284 |
| 2.7.1 | Contratos por prazo determinado | 284 |
| 2.7.2 | Denúncia imotivada nos contratos por prazo indeterminado..... | 285 |
| 2.7.3 | Resolução dos contratos de distribuição | 286 |
| 2.7.4 | Distrato..... | 288 |
| 2.8 | Indenização..... | 289 |
| 3 | CONCESSÃO COMERCIAL DE VEÍCULOS AUTOMOTORES TERRESTRES (LEI Nº 6.729/79) | 290 |
| 3.1 | Objeto do contrato | 291 |
| 3.2 | Independência das partes | 293 |
| 3.3 | Exclusividade..... | 294 |
| 3.4 | Convenções e contrato de concessão | 295 |
| 3.5 | Extinção do contrato..... | 296 |
| 3.5.1 | Decurso do prazo..... | 296 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 3.5.2 | Infração contratual..... | 297 |
| 3.5.3 | Denúncia imotivada | 298 |
| 3.6 | Serviço autorizado..... | 299 |
| 12 | | |
| | REPRESENTAÇÃO COMERCIAL E AGÊNCIA..... | 301 |
| 1 | REPRESENTAÇÃO COMERCIAL | 301 |
| 1.1 | Conceito | 301 |
| 1.2 | Classificação..... | 302 |
| 1.3 | Representação comercial e outros contratos | 303 |
| 1.4 | Elementos do contrato | 306 |
| 1.4.1 | Objeto..... | 306 |
| 1.4.2 | Prazo | 307 |
| 1.4.3 | Zona de atuação..... | 307 |
| 1.4.4 | Exclusividade..... | 308 |
| 1.4.5 | Remuneração do representante | 309 |
| 1.4.6 | Indenização pela rescisão imotivada | 312 |
| 1.5 | Obrigações das partes..... | 312 |
| 1.5.1 | Obrigações do representante | 313 |
| 1.5.2 | Obrigações do representado..... | 315 |
| 1.6 | Extinção do contrato..... | 316 |
| 1.6.1 | Denúncia imotivada dos contratos por prazo indeterminado..... | 316 |
| 1.6.2 | Denúncia imotivada dos contratos por prazo determinado | 318 |
| 1.6.3 | Resolução por culpa do representado..... | 318 |
| 1.6.4 | Resolução por culpa do representante | 320 |
| 1.7 | Foro competente | 322 |
| 2 | AGÊNCIA..... | 322 |
| 2.1 | Conceito..... | 323 |
| 2.2 | Classificação..... | 325 |
| 2.3 | Obrigações das partes..... | 326 |
| 2.3.1 | Obrigações do agente..... | 326 |
| 2.3.2 | Obrigações do agenciado | 328 |
| 2.4 | Exclusividade..... | 330 |
| 2.5 | Extinção do contrato..... | 331 |
| 3 | DISTRIBUIÇÃO-APROXIMAÇÃO..... | 332 |
| 13 | | |
| | COMISSÃO, MANDATO E CORRETAGEM | 333 |
| 1 | COMISSÃO..... | 333 |
| 1.1 | Conceito e classificação | 333 |

| | | |
|-----------------------------------|--|------------|
| 1.2 | O comitente e suas obrigações | 336 |
| 1.3 | O comissário e suas obrigações | 337 |
| 1.4 | Das relações com terceiros | 339 |
| 1.5 | Da extinção do contrato | 340 |
| 2 | MANDATO | 340 |
| 2.1 | Conceito e elementos | 341 |
| 2.2 | Classificação | 343 |
| 2.3 | O mandante e suas obrigações | 345 |
| 2.4 | O mandatário e suas obrigações | 346 |
| 2.5 | Relações com terceiros: excesso de poder e teoria da aparência | 348 |
| 2.6 | Cláusula mandato | 351 |
| 2.7 | Extinção do contrato | 352 |
| 3 | CORRETAGEM | 355 |
| 3.1 | Conceito e classificação | 355 |
| 3.2 | Obrigações do corretor | 357 |
| 3.3 | Remuneração do corretor | 358 |
| 14 | | |
| FRANQUIA EMPRESARIAL | | 361 |
| 1 | CONCEITO | 361 |
| 2 | ELEMENTOS ESSENCIAIS | 364 |
| 2.1 | Produção e/ou distribuição de produtos ou serviços | 365 |
| 2.2 | Licença de uso de marca | 366 |
| 2.3 | <i>Know-how</i> | 368 |
| 2.4 | Assistência técnico-administrativa permanente | 369 |
| 2.5 | Onerosidade | 370 |
| 2.6 | Independência | 370 |
| 3 | CLASSIFICAÇÃO DO CONTRATO | 372 |
| 3.1 | Contrato paritário ou de adesão | 373 |
| 3.2 | Tipicidade ou atipicidade | 374 |
| 3.3 | Nacional ou internacional | 375 |
| 4 | FASE PRÉ-CONTRATUAL: A CIRCULAR DE OFERTA DE FRANQUIA - COF | 376 |
| 4.1 | Conteúdo da COF | 377 |
| 4.2 | A entrega da COF ou COF defeituosa | 381 |
| 5 | PRÉ-FRANQUIA E PRÉ-CONTRATO DE FRANQUIA | 384 |
| 6 | FRANQUEADOR | 385 |
| 6.1 | Quem pode ser o franqueador | 385 |
| 6.2 | Obrigações do franqueador | 386 |
| 6.2.1 | Licenciar o uso da marca | 386 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 6.2.2 | Transmitir os conhecimentos técnicos..... | 386 |
| 6.2.3 | Prestar assistência técnica | 386 |
| 6.2.4 | Poder-dever de controlar a atividade do franqueado..... | 387 |
| 6.2.5 | Assistência financeira | 387 |
| 6.2.6 | Não concorrência | 387 |
| 6.2.7 | Respeitar a cláusula de exclusividade | 388 |
| 6.2.8 | Locação e sublocação do espaço físico | 388 |
| 7 | FRANQUEADO | 389 |
| 7.1 | Quem é o franqueado?..... | 389 |
| 7.2 | Obrigações do franqueado..... | 390 |
| 7.2.1 | Explorar o negócio | 390 |
| 7.2.2 | Zelar pela boa imagem do negócio..... | 390 |
| 7.2.3 | Prestar contas | 390 |
| 7.2.4 | Pagar o preço | 391 |
| 7.2.5 | Adquirir insumos e equipamentos | 391 |
| 7.2.6 | Obedecer ao território fixado | 392 |
| 7.2.7 | Não concorrer | 392 |
| 8 | MASTER-FRANQUEADO | 392 |
| 9 | DA RESPONSABILIDADE PERANTE TERCEIROS..... | 393 |
| 9.1 | Relações trabalhistas..... | 395 |
| 9.2 | Relações de consumo..... | 396 |
| 10 | MODALIDADES DE FRANQUIA | 397 |
| 11 | DA EXTINÇÃO DO CONTRATO | 399 |
| 12 | FORO DE ELEIÇÃO E CLÁUSULA ARBITRAL..... | 400 |
| 15 | LOCAÇÃO, BUILT TO SUITE SHOPPING CENTER..... | 401 |
| 1 | DA LOCAÇÃO NO CÓDIGO CIVIL..... | 401 |
| 1.1 | Conceito e classificação | 402 |
| 1.2 | Elementos..... | 403 |
| 1.2.1 | Consentimento..... | 403 |
| 1.2.2 | Coisa | 404 |
| 1.2.3 | Preço..... | 405 |
| 1.3 | Obrigações do locador..... | 405 |
| 1.4 | Obrigações do locatário | 409 |
| 1.5 | Extinção do contrato..... | 412 |
| 2 | LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS PARA FINS EMPRESARIAIS | 414 |
| 2.1 | Conceito..... | 415 |
| 2.2 | Classificação..... | 415 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 2.3 | Locador e suas obrigações..... | 416 |
| 2.3.1 | Entregar o imóvel em condições de uso..... | 417 |
| 2.3.2 | Garantir o uso pacífico da coisa..... | 417 |
| 2.3.3 | Não alterar a forma e o destino do imóvel | 418 |
| 2.3.4 | Responder pelos vícios ou defeitos da coisa..... | 418 |
| 2.3.5 | Entregar relatório escrito sobre o estado do imóvel..... | 418 |
| 2.3.6 | Fornecer recibo..... | 419 |
| 2.3.7 | Pagar certas despesas..... | 419 |
| 2.3.8 | Indenizar as benfeitorias necessárias e as úteis, desde que autorizadas..... | 421 |
| 2.4 | Locatário e suas obrigações | 422 |
| 2.4.1 | Servir-se do imóvel para os usos convencionados ou presumidos..... | 423 |
| 2.4.2 | Tratar o imóvel com cuidado | 424 |
| 2.4.3 | Informar o locador..... | 424 |
| 2.4.4 | Não modificar o imóvel sem autorização | 425 |
| 2.4.5 | Reparação de danos | 425 |
| 2.4.6 | Permitir vistoria do imóvel..... | 425 |
| 2.4.7 | Cumprir integralmente a convenção de condomínio e demais regulamentos..... | 425 |
| 2.4.8 | Pagar o aluguel e demais encargos | 426 |
| 2.4.9 | Pagar as despesas ordinárias do condomínio..... | 427 |
| 2.4.10 | Pagar pelos serviços utilizados | 427 |
| 2.4.11 | Pagar o prêmio do seguro-fiança | 428 |
| 2.4.12 | Restituir o imóvel..... | 428 |
| 2.5 | Garantias da locação..... | 428 |
| 2.5.1 | Caução..... | 429 |
| 2.5.2 | Fiança | 432 |
| 2.5.3 | Seguro-fiança | 434 |
| 2.5.4 | Cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento..... | 435 |
| 2.6 | Cessão, sucessão e sublocação..... | 437 |
| 2.7 | Alienação do imóvel e direito de preferência..... | 441 |
| 2.7.1 | Direito de preferência | 441 |
| 2.7.2 | Manutenção do contrato..... | 443 |
| 2.8 | Extinção do contrato..... | 446 |
| 2.8.1 | Distrato..... | 446 |
| 2.8.2 | Extinção de pleno direito..... | 446 |
| 2.8.3 | Denúncia vazia..... | 447 |
| 2.8.4 | Denúncia cheia | 450 |

| | | |
|--------|---|-----|
| 2.8.5 | Ação de despejo | 453 |
| 2.9 | Direito de renovação (Direito de inerência) | 461 |
| 2.9.1 | Legitimidade..... | 463 |
| 2.9.2 | Requisitos | 463 |
| 2.9.3 | Oposição do locador | 465 |
| 2.9.4 | Ação renovatória..... | 469 |
| 2.10 | Ação revisional de aluguel..... | 476 |
| 2.10.1 | Requisito temporal..... | 476 |
| 2.10.2 | Revisão por onerosidade excessiva no CC e o requisito tempo- ral | 477 |
| 2.10.3 | Legitimidade..... | 478 |
| 2.10.4 | Petição inicial e procedimento..... | 478 |
| 2.10.5 | Aluguel provisório..... | 480 |
| 2.10.6 | Julgamento: Aluguel definitivo..... | 481 |
| 2.10.7 | Diferenças entre o aluguel provisório e o definitivo..... | 482 |
| 2.11 | Ação de consignação de aluguéis e acessórios | 483 |
| 2.11.1 | Consignação extrajudicial..... | 484 |
| 2.11.2 | Legitimidade..... | 485 |
| 2.11.3 | Petição inicial | 486 |
| 2.11.4 | Procedimento | 486 |
| 2.11.5 | Postura do credor..... | 487 |
| 2.11.6 | Sentença..... | 489 |
| 3 | <i>BUILT TO SUIT</i> | 489 |
| 3.1 | Conceito | 490 |
| 3.2 | Natureza..... | 493 |
| 3.3 | Classificação..... | 494 |
| 3.4 | Partes e suas obrigações | 494 |
| 3.5 | Ação revisional..... | 496 |
| 3.6 | Renovação | 497 |
| 3.7 | Extinção do contrato..... | 498 |
| 4 | <i>Shopping centers</i> | 501 |
| 4.1 | Caracterização do <i>shopping center</i> | 501 |
| 4.1.1 | Unidade arquitetônica..... | 503 |
| 4.1.2 | Conjunto integrado de lojas (<i>tenant mix</i>)..... | 503 |
| 4.1.3 | Administração centralizada e unificada..... | 505 |
| 4.2 | Sujeitos | 505 |
| 4.2.1 | Empreendedor..... | 506 |
| 4.2.2 | Lojistas..... | 507 |
| 4.2.3 | Administradora..... | 508 |
| 4.2.4 | Consumidores..... | 508 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 4.3 | Estruturação jurídica..... | 510 |
| 4.4 | Contrato entre o empreendedor e o lojista..... | 511 |
| 4.4.1 | Natureza jurídica do contrato entre o empreendedor e o lojista | 512 |
| 4.4.2 | Classificação do contrato | 518 |
| 4.5 | Obrigações do lojista | 519 |
| 4.5.1 | Uso do espaço | 519 |
| 4.5.2 | Vincular-se à associação de lojistas | 520 |
| 4.5.3 | Pagar a <i>res sperata</i> | 521 |
| 4.5.4 | Pagar o aluguel..... | 525 |
| 4.5.5 | Pagar outras despesas | 527 |
| 4.5.6 | Cláusula de raio | 528 |
| 4.6 | Obrigações do empreendedor | 531 |
| 4.7 | Proibição de cessão do contrato | 532 |
| 4.8 | Ações locatícias | 533 |
| 16 | ARRENDAMENTO MERCANTIL (LEASING)..... | 535 |
| 1 | CONCEITO | 535 |
| 2 | MODALIDADES | 538 |
| 2.1 | <i>Leasing</i> financeiro..... | 539 |
| 2.2 | <i>Leasing</i> operacional ou <i>renting</i> | 539 |
| 2.3 | <i>Lease back</i> | 543 |
| 2.4 | <i>Self leasing</i> | 544 |
| 2.5 | <i>Dummy corporation</i> e <i>lease purchase</i> | 545 |
| 2.6 | <i>Leasing</i> imobiliário..... | 545 |
| 3 | CLASSIFICAÇÃO DO CONTRATO | 548 |
| 3.1 | Tipico ou atípico?..... | 548 |
| 3.2 | Outras classificações | 549 |
| 4 | PARTES | 551 |
| 5 | CLÁUSULAS ESSENCIAIS | 552 |
| 5.1 | Descrição do bem | 553 |
| 5.2 | Prazo | 553 |
| 5.3 | Contraprestação do arrendatário | 555 |
| 5.4 | Periodicidade do pagamento | 557 |
| 5.5 | Opções asseguradas ao arrendatário..... | 557 |
| 5.6 | Opção de compra e seu preço (valor residual) | 558 |
| 5.7 | Valor residual garantido (VRG)..... | 559 |
| 5.8 | Despesas e encargos adicionais | 563 |
| 5.9 | Substituição do bem | 564 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 5.10 | Responsabilidades | 565 |
| 5.10.1 | Uso indevido dos bens | 565 |
| 5.10.2 | Seguro | 565 |
| 5.10.3 | Danos causados a terceiros..... | 565 |
| 5.10.4 | Vícios do bem arrendado..... | 566 |
| 5.11 | Vistoria e preservação do bem | 567 |
| 5.12 | Transferência dos direitos e obrigações do contrato | 567 |
| 5.13 | Penalidades no inadimplemento da arrendatária | 568 |
| 5.14 | Destruição, perecimento ou desaparecimento dos bens arrendados | 568 |
| 6 | OBRIGAÇÕES DAS PARTES..... | 569 |
| 7 | INADIMPLEMENTO DO ARRENDATÁRIO NO <i>LEASING</i> DE VEÍCULOS | 570 |
| 7.1 | Mora do arrendatário | 570 |
| 7.2 | Reintegração de posse do veículo | 572 |
| 7.3 | Destino do VRG | 572 |
| 8 | INADIMPLEMENTO DO ARRENDATÁRIO NO <i>LEASING</i> MOBILIÁRIO (EXCETO VEÍCULOS)..... | 573 |
| 8.1 | Mora do arrendatário | 573 |
| 8.2 | Purgação da mora | 575 |
| 8.3 | Resolução do contrato e reintegração de posse | 575 |
| 9 | INADIMPLEMENTO DO ARRENDATÁRIO NO <i>LEASING</i> IMOBILIÁRIO | 577 |
| 9.1 | Configuração da mora | 577 |
| 9.2 | Purgação da mora | 578 |
| 9.3 | Resolução do contrato e reintegração de posse | 579 |
| 10 | PERDA DO BEM..... | 579 |
| 17 | | |
| | GUARDA E CONSERVAÇÃO DE BENS | 581 |
| 1 | DEPÓSITO VOLUNTÁRIO | 581 |
| 2 | CLASSIFICAÇÃO DO CONTRATO | 583 |
| 3 | OBRIGAÇÕES DO DEPOSITÁRIO..... | 586 |
| 3.1 | Guarda e conservação da coisa | 586 |
| 3.2 | Restituição do bem depositado..... | 586 |
| 3.2.1 | Direito de retenção..... | 588 |
| 3.2.2 | Embargo judicial ou execução pendente sobre a coisa | 589 |
| 3.2.3 | Fundadas suspeitas de obtenção indevida da coisa | 590 |
| 3.2.4 | Compensação fundada em outro depósito..... | 590 |
| 3.3 | Responsabilidade do depositário..... | 591 |
| 4 | OBRIGAÇÕES DO DEPOSITANTE..... | 592 |
| 5 | DEPÓSITO NECESSÁRIO | 593 |

| | | |
|-----|--|-----|
| 5.1 | Depósito legal | 594 |
| 5.2 | Depósito miserável | 594 |
| 5.3 | Depósito hoteleiro..... | 594 |
| 6 | DEPÓSITO IRREGULAR | 596 |
| 7 | DEPÓSITO DE MERCADORIAS NOS ARMAZÉNS GERAIS..... | 598 |
| 8 | GARAGEM | 600 |

18**TRANSPORTE DE MERCADORIAS..... 603**

| | | |
|-------|--|-----|
| 1 | CONCEITO | 604 |
| 2 | CLASSIFICAÇÃO | 605 |
| 3 | MODALIDADES | 607 |
| 4 | REMETENTE OU CARREGADOR..... | 608 |
| 4.1 | Direitos do remetente | 608 |
| 4.2 | Obrigações do remetente..... | 608 |
| 6 | TRANSPORTADOR..... | 610 |
| 6.1 | Direitos do transportador..... | 610 |
| 6.2 | Obrigações do transportador..... | 611 |
| 6.2.1 | Movimentação da coisa..... | 611 |
| 6.2.2 | Guarda e conservação da coisa | 612 |
| 6.2.3 | Entrega da coisa ao destinatário | 612 |
| 6.2.4 | Emissão do conhecimento de transporte | 614 |
| 6.2.5 | Recusa do transporte indevido..... | 616 |
| 6.3 | Responsabilidade civil do transportador. | 616 |
| 6.3.1 | Valor da indenização..... | 617 |
| 6.3.2 | Excludentes | 618 |
| 7 | DESTINATÁRIO | 620 |
| 8 | TRANSPORTE DE PESSOAS | 621 |
| 8.1 | Cláusula de incolumidade e responsabilidade do transportador | 623 |
| 8.2 | Indenização pelos danos causados no transporte de pessoas | 625 |
| 9 | CARONA E TRANSPORTE CLANDESTINO | 626 |

19**SEGURO 629**

| | | |
|-----|--|-----|
| 1 | CONCEITO | 629 |
| 2 | MODALIDADES DE SEGUROS PRIVADOS..... | 631 |
| 3 | MUTUALIDADE | 632 |
| 4 | ELEMENTOS DO CONTRATOS DE SEGURO | 633 |
| 4.1 | Interesse..... | 633 |
| 4.2 | Risco | 635 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 4.3 | Prêmio..... | 637 |
| 4.4 | Garantia..... | 639 |
| 5 | CLASSIFICAÇÃO..... | 639 |
| 6 | FORMAÇÃO DO CONTRATO..... | 642 |
| 7 | O SEGURADO E SUAS OBRIGAÇÕES..... | 643 |
| 7.1 | Agir conforme a boa-fé..... | 643 |
| 7.2 | Prestar informações adequadas..... | 644 |
| 7.3 | Pagar o prêmio..... | 646 |
| 7.4 | Não agravar intencionalmente o risco..... | 647 |
| 7.5 | Comunicar o agravamento do risco..... | 649 |
| 7.6 | Comunicar o sinistro..... | 650 |
| 7.7 | Obrigações no seguro de responsabilidade civil facultativo..... | 651 |
| 8 | A SEGURADORA..... | 652 |
| 8.1 | Dever de agir conforme a boa-fé..... | 652 |
| 8.2 | Dever de emitir a apólice..... | 652 |
| 8.3 | Pagar a indenização..... | 653 |
| 8.3.1 | Transferência do bem..... | 656 |
| 8.3.2 | Sub-rogação..... | 657 |
| 9 | BENEFICIÁRIO..... | 658 |
| 10 | SEGURO COLETIVO..... | 659 |
| 11 | COSSEGURO, RESSEGURO E RETROCESSÃO..... | 660 |
| 20 | CONTRATOS BANCÁRIOS..... | 663 |
| 1 | CONTRATOS DE CRÉDITO..... | 663 |
| 2 | OS CONTRATOS BANCÁRIOS..... | 664 |
| 3 | ELEMENTOS DO CONTRATO BANCÁRIO..... | 666 |
| 3.1 | Instituições financeiras..... | 666 |
| 3.2 | O crédito..... | 668 |
| 3.3 | A mobilização do crédito..... | 669 |
| 4 | CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS BANCÁRIOS..... | 669 |
| 5 | REDE DE PROTEÇÃO DOS CONTRATOS BANCÁRIOS..... | 670 |
| 6 | DIVISÃO DOS CONTRATOS BANCÁRIOS: OPERAÇÕES BANCÁRIAS..... | 672 |
| 7 | DEPÓSITO BANCÁRIO..... | 673 |
| 7.1 | Conceito..... | 674 |
| 7.2 | Natureza..... | 675 |
| 7.3 | Modalidades..... | 677 |
| 7.4 | Classificação..... | 677 |
| 7.5 | Abandono do depósito..... | 678 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 8 | MÚTUO BANCÁRIO | 680 |
| 8.1 | Modalidades..... | 680 |
| 8.2 | Classificação..... | 681 |
| 8.3 | Partes do contrato | 682 |
| 8.4 | Vencimento e restituição antecipada | 684 |
| 8.5 | Obrigações do mutuário | 685 |
| 8.5.1 | Correção monetária | 685 |
| 8.5.2 | Juros remuneratórios | 686 |
| 8.5.3 | Multa | 689 |
| 8.5.4 | Juros de mora..... | 690 |
| 9 | ABERTURA DE CRÉDITO..... | 691 |
| 9.1 | Conceito..... | 691 |
| 9.2 | Modalidades..... | 693 |
| 9.3 | Natureza..... | 694 |
| 9.4 | Classificação..... | 695 |
| 9.5 | Obrigações das partes | 696 |
| 10 | ANTECIPAÇÃO BANCÁRIA..... | 698 |
| 10.1 | Modalidades..... | 699 |
| 10.2 | Natureza..... | 700 |
| 10.3 | Classificação | 701 |
| 10.4 | Partes e suas obrigações | 702 |
| 11 | DESCONTO BANCÁRIO..... | 702 |
| 11.1 | Natureza..... | 704 |
| 11.2 | Classificação..... | 705 |
| 11.3 | Obrigações das partes..... | 706 |
| 11.4 | Redesconto..... | 709 |
| 12 | CRÉDITO DOCUMENTÁRIO | 709 |
| 12.1 | Modalidades..... | 711 |
| 12.2 | Natureza..... | 712 |
| 12.3 | Obrigações | 714 |
| 13 | VENDOR..... | 715 |
| 14 | CONTA CORRENTE | 718 |
| 14.1 | Natureza..... | 720 |
| 14.2 | Classificação | 721 |
| 14.3 | Obrigações..... | 722 |
| 15 | CUSTÓDIA DE TÍTULOS | 722 |
| 15.1 | Modalidades..... | 722 |
| 15.2 | Classificação..... | 724 |
| 15.3 | Obrigações..... | 725 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 16 | COBRANÇA DE TÍTULOS | 726 |
| 16.1 | Classificação..... | 727 |
| 16.2 | Obrigações | 728 |
| 17 | COFRES DE SEGURANÇA | 729 |
| 17.1 | Natureza..... | 730 |
| 17.2 | Classificação..... | 731 |
| 17.3 | Obrigações..... | 732 |
| 21 | | |
| | FACTORING | 735 |
| 1 | CONCEITO..... | 735 |
| 2 | MODALIDADES | 738 |
| 3 | CLASSIFICAÇÃO | 739 |
| 4 | PARTES E SUAS OBRIGAÇÕES..... | 741 |
| 4.1 | Transferência do crédito e prestação de informações..... | 742 |
| 4.2 | Pagamento ao faturizado..... | 743 |
| 4.3 | Serviços de gestão do crédito..... | 745 |
| 4.4 | Responsabilidade do faturizado..... | 746 |
| 5 | EXTINÇÃO DO CONTRATO..... | 749 |
| 22 | | |
| | GARANTIAS | 751 |
| 1 | GARANTIAS ESPECIAIS DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES..... | 751 |
| 2 | GARANTIAS REAIS..... | 752 |
| 2.1 | Requisitos para os direitos reais de garantia | 752 |
| 2.2 | Características das garantias reais | 754 |
| 2.3 | Tipos de garantias reais..... | 756 |
| 2.3.1 | Penhor..... | 756 |
| 2.3.2 | Hipoteca | 764 |
| 2.3.3 | Anticrese | 776 |
| 3 | ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA | 779 |
| 3.1 | Requisitos subjetivos e objetivos | 780 |
| 3.2 | Requisitos formais | 782 |
| 3.3 | Classificação..... | 783 |
| 4 | ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS MÓVEIS INFUNGÍVEIS..... | 783 |
| 4.1 | Fiduciante..... | 784 |
| 4.2 | Fiduciário..... | 784 |
| 4.3 | Inadimplência..... | 786 |
| 4.3.1 | Comprovação da mora | 786 |

| | | |
|--------------------------|---|------------|
| 4.3.2 | Ação de busca e apreensão | 788 |
| 4.3.3 | Ação de execução | 792 |
| 5 | ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS..... | 793 |
| 5.1 | Fiduciante..... | 794 |
| 5.2 | Fiduciário..... | 795 |
| 5.3 | Inadimplência..... | 796 |
| 5.3.1 | Carência e intimação para purgação da mora..... | 797 |
| 5.3.2 | Consolidação da propriedade | 799 |
| 5.3.3 | Leilão do imóvel | 800 |
| 6 | CESSÃO FIDUCIÁRIA | 803 |
| 7 | ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS MÓVEIS FUNGÍVEIS | 806 |
| 8 | ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES | 807 |
| 9 | FIANÇA | 808 |
| 9.1 | Classificação | 810 |
| 9.2 | Forma | 811 |
| 9.3 | Responsabilidade do fiador | 813 |
| 9.4 | Extinção | 814 |
| 9.5 | Aval e fiança | 816 |
| REFERÊNCIAS | | 819 |