

STJ00097318

THIAGO FERREIRA CARDOSO NEVES

# Contratos Mercantis

SÃO PAULO  
EDITORA ATLAS S.A. – 2013

© 2013 by Editora Atlas S.A.

Capa: Leonardo Hermano  
Composição: Formato Serviços de Editoração Ltda.



**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**  
**(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

Neves, Thiago Ferreira Cardoso  
Contratos mercantis / Thiago Ferreira Cardoso Neves. --  
São Paulo: Atlas, 2013.

Bibliografia.  
ISBN 978-85-224-8112-5  
eISBN 978-85-224-8113-2

1. Contratos – Brasil 2. Contratos (Direito comercial) 3. Direito  
comercial – Brasil I. Título.

13-07165  
CDU-347.74(81)

**Índice para catálogo sistemático:**

1. Brasil : Contratos mercantis : Direito comercial 347.74(81)

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS – É proibida a reprodução total  
ou parcial, de qualquer forma ou por qualquer meio. A violação dos  
direitos de autor (Lei nº 9.610/98) é crime estabelecido pelo artigo 184  
do Código Penal.

Depósito legal na Biblioteca Nacional conforme Lei nº 10.994,  
de 14 de dezembro de 2004.

Impresso no Brasil/Printed in Brazil

BIB = 985209



Editora Atlas S.A.  
Rua Conselheiro Nébias, 1384  
Campos Elísios  
01203 904 São Paulo SP  
011 3357 9144  
atlas.com.br

# Sumário

*Apresentação*, xiii

*Prefácio*, xv

*Nota introdutória*, xvii

## **1 Alienação Fiduciária em Garantia, 1**

1 Conceito, 2

2 Natureza jurídica, 3

2.1 Propriedade fiduciária, 6

2.1.1 Aquisição da propriedade fiduciária, 7

3 Sujeitos, 12

4 Objeto, 16

5 Características, 18

5.1 Formalidade, 18

5.2 Resolubilidade da propriedade e transitoriedade da transmissão da propriedade, 19

5.3 Limitação da propriedade, 21

5.4 Constituição de um patrimônio de afetação, 22

5.5 Acessoriedade, 27

6 Ações decorrentes do contrato de alienação fiduciária, 31

6.1 Ação de busca e apreensão, 31

6.2 Ação de depósito, 56

6.3 Ação de execução, 64

6.4 Ação monitória, 64

6.5 Ação possessória – reintegração de posse, 65

**2 Cartão de Crédito, 66**

- 1 Conceito, 67
- 2 Natureza jurídica, 69
- 3 Sujeitos, 72
- 4 Espécies, 85
  - 4.1 Cartões de credenciamento, 85
  - 4.2 Cartões de crédito propriamente ditos ou *stricto sensu*, 86
- 5 Responsabilidade, 87

**3 Comissão, 92**

- 1 Conceito, 92
- 2 Natureza jurídica, 97
- 3 Sujeitos, 98
  - 3.1 Comitente, 98
  - 3.2 Comissário, 99
  - 3.3 Terceiro, 100
- 4 Características, 100
  - 4.1 Duplicidade de relações, 100
  - 4.2 Bilateralidade, 113
    - 4.2.1 Obrigações do comissário, 113
    - 4.2.2 Obrigações do comitente, 118
  - 4.3 Onerosidade, 118
- 5 Espécies, 121
  - 5.1 Comissão ordinária ou com consignação, 121
  - 5.2 Comissão consigo mesmo, 122

**4 Contratos Bancários, 123**

- 1 Os bancos e a atividade bancária, 124
- 2 Espécies de bancos, 128
  - 2.1 Bancos de emissão, 128
  - 2.2 Bancos de depósitos ou comerciais, 129
  - 2.3 Bancos de investimento, 129
  - 2.4 Bancos de comércio exterior, 130
  - 2.5 Bancos de crédito real, 130
  - 2.6 Bancos de crédito industrial, 130
  - 2.7 Bancos agrícolas, 130

- 2.8 Casas bancárias, 131
- 2.9 Caixas econômicas, 131
- 2.10 Cooperativas de crédito, 131
- 3 Operações bancárias, 132
  - 3.1 Características, 133
    - 3.1.1 Atipicidade, 133
    - 3.1.2 Onerosidade, 135
    - 3.1.3 Padronização, 136
- 4 Contratos bancários em espécie, 141
  - 4.1 Conta corrente bancária e depósito bancário, 141
    - 4.1.1 Conta corrente bancária, 142
    - 4.1.2 Conta corrente ordinária ou comercial, 146
    - 4.1.3 Depósito bancário, 147
  - 4.2 Mútuo bancário, 151
  - 4.3 Abertura de crédito, 153
  - 4.4 Desconto e redesconto, 156
    - 4.4.1 Redesconto, 157
  - 4.5 Antecipação bancária, 158
  - 4.6 Cartas de Crédito, 158
  - 4.7 Crédito documentado ou documentário, 160
  - 4.8 Operações de câmbio, 161
  - 4.9 Contrato de utilização de cofre de segurança, 162
- 5 Corretagem, 166**
  - 1 Conceito, 166
  - 2 Natureza jurídica, 170
  - 3 Sujeitos, 171
    - 3.1 Corretor, 171
    - 3.2 Cliente, comitente ou incumbente, 173
  - 4 Características, 173
    - 4.1 Informalidade, 173
    - 4.2 Aleatoriedade, 174
    - 4.3 Onerosidade, 180
    - 4.4 Bilateralidade, 188
  - 5 Extinção do contrato, 188

## 6 **Factoring, 190**

- 1 Conceito, 190
- 2 Natureza jurídica, 192
- 3 Sujeitos, 194
- 4 Características, 194
  - 4.1 Empresarialidade, 194
  - 4.2 Onerosidade, 199
  - 4.3 Negócio jurídico anterior a prazo, 201
  - 4.4 Álea, 202
  - 4.5 Exclusividade, 210
  - 4.6 *Intuito personae*, 211
  - 4.7 Complexidade, 212
- 5 Espécies de *factoring*, 214
  - 5.1 *Factoring* tradicional, ou com antecipação, ou *conventional factoring*, ou *old line factoring*, 214
  - 5.2 *Factoring* no vencimento, ou sem antecipação, ou *maturity factoring*, 214
  - 5.3 *Factoring* internacional, ou *factoring* interno e externo, ou *import-export factoring*, 214
  - 5.4 *Collection Type Factoring Agreement*, 215
  - 5.5 *Factoring* encoberto, ou quase *factoring*, ou *undisclosed factoring*, 215
  - 5.6 *Factoring with recourse*, 215
  - 5.7 *Open factoring*, 215
  - 5.8 *Non notification factoring*, 215
  - 5.9 *Trustee*, 216
  - 5.10 *New style factoring*, 216
  - 5.11 *Accounts receivable financing*, 216
  - 5.12 Compra de matéria-prima, 216

## 7 **Franquia Empresarial, 217**

- 1 Conceito, 218
- 2 Natureza jurídica, 219
- 3 Sujeitos, 221
- 4 Características, 224
  - 4.1 Independência do franqueado, 224

- 4.2 Formalidade, 229
  - 4.2.1 Circular de Oferta de Franquia – COF, 232
  - 4.2.2 Manual de Operação da Franquia – MOF, 239
- 4.3 Onerosidade, 241
- 5 Extinção do vínculo, 242
- 6 Responsabilidade civil, 245
- 7 Espécies de franquia empresarial, 248
  
- 8 *Leasing*, 250**
  - 1 Conceito, 251
  - 2 Natureza jurídica, 254
  - 3 Sujeitos, 256
  - 4 Características, 257
    - 4.1 Empresarialidade, 257
    - 4.2 Formalidade, 264
    - 4.3 Mandato, 265
    - 4.4 Locação, 267
    - 4.5 Financiamento, 271
    - 4.6 Temporariedade, 272
    - 4.7 Compromisso unilateral de venda, 276
  - 5 Mora, inadimplemento do arrendatário e ação cabível, 284
  - 6 Espécies de arrendamento mercantil, 290
    - 6.1 *Leasing* financeiro, 290
    - 6.2 *Leasing* operacional, 291
    - 6.3 *Lease-back*, 291
    - 6.4 *Self-leasing*, 291
    - 6.5 *Leasing dummy corporation*, 292
    - 6.6 *Leasing* imobiliário, 292
  
- 9 Locação de Imóvel para Fins Empresariais, 301**
  - 1 Conceito, 301
  - 2 Natureza jurídica, 307
  - 3 Sujeitos, 308
    - 3.1 Locador, 308
    - 3.2 Locatário, 308
    - 3.3 Sublocatário, 312

- 4 Regime especial da locação de imóvel para fins empresariais, 312
  - 4.1 Pressupostos para a renovação compulsória do contrato de locação para fins empresariais, 314
  - 4.2 Do prazo do novo contrato, 319
  - 4.3 Legitimados para a ação renovatória, 321
  - 4.4 Do prazo decadencial para ajuizamento da ação renovatória, 334
  - 4.5 Das limitações ao exercício do direito à renovação compulsória do contrato e da possibilidade de retomada do imóvel pelo locador, 337
- 5 Extinção do contrato de locação de imóvel para fins empresariais, 353
- 6 A ação renovatória, 354
  - 6.1 Matérias de defesa na ação renovatória, 364
  - 6.2 Da cobrança da diferença dos aluguéis, 369

## **10 Representação Comercial Autônoma, Agência e Distribuição, 371**

- 1 Contratos de representação comercial autônoma e agência, 372
  - 1.1 Conceito, 380
  - 1.2 Natureza jurídica, 381
  - 1.3 Sujeitos, 382
  - 1.4 Características, 392
    - 1.4.1 Autonomia e profissionalismo do representante comercial e do agente, 392
    - 1.4.2 Territorialidade, 398
    - 1.4.3 Exclusividade, 399
  - 1.5 Extinção do contrato, 401
- 2 Contrato de distribuição, 410
  - 2.1 Contrato de distribuição como revenda (concessão mercantil), 415

## **11 Shopping Center, 422**

- 1 Conceito, 423
- 2 Sujeitos, 425
  - 2.1 Empreendedor, 425
  - 2.2 Lojista, 426
  - 2.3 Administrador, 428
  - 2.4 Consumidor, 428



- 3 Natureza jurídica, 433
- 4 Elementos da coligação contratual, 441
  - 4.1 Locação, 441
  - 4.2 Escritura declaratória de normas gerais, 442
  - 4.3 Regimento interno, 443
  - 4.4 Contrato de adesão à associação de lojistas do *shopping center* e o fundo de promoções, 443
- 5 Estrutura jurídica do *shopping center*, 444
  - 5.1 Condomínio edilício, 445
  - 5.2 Condomínio ordinário *pro indiviso*, 447
  - 5.3 Sociedade, 448
- 6 Características, 449
  - 6.1 Organização do empreendimento, 449
  - 6.2 Duplicidade de estabelecimentos, 450
- 7 Cláusulas especiais do contrato de *shopping center*, 453
  - 7.1 Aluguel mínimo e aluguel faturamento ou percentual, 454
  - 7.2 Cláusula *degrau*, 455
  - 7.3 Aluguel desempenho, 456
  - 7.4 Décimo-terceiro aluguel ou aluguel mínimo dobrado, 457
  - 7.5 *Res Sperata*, 458
  - 7.6 Fiscalização da receita do lojista, 461
  - 7.7 Funcionamento regular das lojas, 462
  - 7.8 Proibição de cessão da locação e mudança da atividade, 462
  - 7.9 Licença de uso da marca do *shopping*, 463
  - 7.10 Das cobranças indevidas ou dos valores não passíveis de serem cobrados pelo empreendedor, 464
- 8 Responsabilidade civil, 466
  - 8.1 Eventos ocorridos nas dependências internas do *shopping center*, 467
  - 8.2 Eventos ocorridos na área destinada para estacionamento de veículos, 469
- 9 Ações locatícias, 474
- 10 Espécies de *shopping centers*, 475
  - 10.1 *Shopping* regional, 477
  - 10.2 *Shopping* comunitário, 477
  - 10.3 *Shopping* de vizinhança, 477

10.4 *Shopping especializado*, 477

10.5 *Outlet center*, 477

10.6 *Festival center*, 478

**Bibliografia, 479**