

Thiago Ferreira Cardoso Neves

CONTRATOS MERCANTIS

2ª Edição

Revista, atualizada e ampliada

G|Z
EDITORA

Rio de Janeiro
2018

2ª edição – 2018

© Copyright

Thiago Ferreira Cardoso Neves

CIP – Brasil. Catalogação-na-fonte.
Sindicato Nacional dos Editores de Livros, RJ.

N428c

2. ed.

Neves, Thiago Ferreira Cardoso

Contratos mercantis / Thiago Ferreira Cardoso Neves. - 2. ed., rev., atual. e ampl.
- Rio de Janeiro: LMJ Mundo Jurídico, 2018.

616 p.; 24 cm.

Inclui bibliografia e índice

ISBN 978-85-9524-049-0

1. Contratos - Brasil. 2. Direito comercial - Brasil. I. Título.

18-51937

CDU: 347.7(81)

O titular cuja obra seja fraudulentamente reproduzida, divulgada ou de qualquer forma utilizada poderá requerer a apreensão dos exemplares reproduzidos ou a suspensão da divulgação, sem prejuízo da indenização cabível (art. 102 da Lei nº 9.610, de 19.02.1998).

Quem vender, expuser à venda, ocultar, adquirir, distribuir, tiver em depósito ou utilizar obra ou fonograma reproduzidos com fraude, com a finalidade de vender, obter ganho, vantagem, proveito, lucro direto ou indireto, para si ou para outrem, será solidariamente responsável com o contrafator, nos termos dos artigos precedentes, respondendo como contrafatores o importador e o distribuidor em caso de reprodução no exterior (art. 104 da Lei nº 9.610/98).

As reclamações devem ser feitas até noventa dias a partir da compra e venda com nota fiscal (interpretação do art. 26 da Lei nº 8.078, de 11.09.1990).

Reservados os direitos de propriedade desta edição pela

GZ EDITORA

e-mail: contato@editoragz.com.br

www.editoragz.com.br

Av. Erasmo Braga, 299 – sala 202 – 2º andar

Centro – Rio de Janeiro – RJ – CEP 20010-170

Tels.: (0XX21) 2240-1406 / 2240-1416 – Fax: (0XX21) 2240-1511

Impresso no Brasil

Printed in Brazil

Sumário

<i>Prefácio</i>	VII
<i>Apresentação</i>	IX
<i>Nota do autor à 2ª Edição</i>	XI
<i>Nota do autor à 1ª edição</i>	XIII
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.....	11
3.1. Devedor-Fiduciante.....	12
3.2. Credor-Fiduciário.....	12
3.3. Fornecedor do bem.....	15
4. Objeto.....	16
5. Características.....	17
5.1. Formalidade.....	17
5.2. Resolubilidade da propriedade e transitoriedade da sua transmissão.....	18
5.3. Limitação da propriedade.....	20
5.4. Constituição de um patrimônio de afetação.....	22
5.5. Acessoriedade.....	28
6. Ações decorrentes do contrato de alienação fiduciária.....	33
6.1. Ação de busca e apreensão.....	33
6.1.1. Legitimidade das partes.....	43
6.1.2. A liminar na ação de busca e apreensão.....	45
6.1.3. Defesa do devedor.....	50
6.1.4. Consolidação da propriedade e purgação da mora.....	53
6.1.5. Busca e apreensão de veículo automotor.....	65
6.2. Ação de depósito.....	66
6.3. Ação de execução.....	67
6.4. Ação monitória.....	68
6.5. Ação possessória - reintegração de posse.....	69
7. Alienação fiduciária de bens imóveis.....	69
7.1. Conceito e natureza jurídica.....	69

7.2. Sujeitos	71
7.3. Objeto	73
7.4. Requisitos do contrato	76
7.5. Mora, inadimplemento absoluto, procedimento para retomada e alienação do bem e consolidação da propriedade	77
2. Cartão de Crédito	85
1. Conceito	86
2. Natureza jurídica	88
3. Sujeitos	92
3.1. Relação jurídica tradicional tripartite	92
3.2. Relação jurídica contemporânea	93
3.2.1. Titular do cartão	93
3.2.2. Administradora/emissora do cartão	99
3.2.3. Fornecedor de produtos e serviços	105
3.2.4. Bandeira	108
3.2.5. Credenciadoras ou acquirers	109
3.2.6. Parceiros econômicos	110
4. Espécies	110
4.1. Cartões de credenciamento	110
4.2. Cartões de crédito propriamente ditos ou <i>stricto sensu</i>	111
5. Responsabilidade	113
3. Comissão	119
1. Conceito	119
2. Natureza jurídica	124
3. Sujeitos	125
3.1. Comitente	125
3.2. Comissário	125
3.3. Terceiro	126
4. Características	127
4.1. Duplicidade de relações	127
4.2. Bilateralidade	138
4.2.1. Obrigações do comissário	139
4.2.2. Obrigações do comitente	144
4.3. Onerosidade	144
5. Espécies	149
5.1. Comissão ordinária ou com consignação	149
5.2. Comissão consigo mesmo	149

4. Contratos Bancários	151
1. Os bancos e a atividade bancária	151
2. Espécies de bancos	155
2.1. Bancos de emissão	156
2.2. Bancos de depósitos ou comerciais	157
2.3. Bancos de investimento	157
2.4. Bancos de comércio exterior	157
2.5. Bancos de crédito real	158
2.6. Bancos de crédito industrial	158
2.7. Bancos agrícolas	158
2.8. Casas bancárias	158
2.9. Caixas econômicas	158
2.10. Cooperativas de crédito	159
3. Operações bancárias	160
3.1. Características	161
3.1.1. Atipicidade	161
3.1.2. Padronização	163
3.1.3. Onerosidade	166
3.1.3.1. Os juros e demais verbas acessórias	166
4. Contratos bancários em espécie	172
4.1. Conta corrente bancária e depósito bancário	172
4.1.1. Conta corrente bancária	173
4.1.1.1. Classificação	174
4.1.1.2. Modalidades	175
4.1.2. Conta corrente ordinária ou comercial	178
4.1.3. Depósito bancário	179
4.1.3.1. Classificação	182
4.1.3.2. Modalidades	182
4.2. Mútuo bancário	183
4.2.1. Classificação	185
4.2.2. Modalidades	185
4.3. Abertura de crédito	186
4.3.1. Classificação	189
4.3.2. Modalidades	189
4.4. Desconto e redesconto	190
4.4.1. Classificação	191
4.4.2. Redesconto	191
4.5. Antecipação bancária	191
4.5.1. Classificação	192
4.6. Cartas de Crédito	192

4.6.1. Modalidades	193
4.7. Crédito documentado ou documentário	194
4.7.1. Modalidades	194
4.8. Operações de câmbio.....	195
4.8.1. Modalidades	195
4.9. Contrato de utilização de cofre de segurança	196
4.9.1. Classificação.....	200
5. Corretagem	201
1. Conceito	201
2. Natureza jurídica	206
3. Sujeitos.....	207
3.1. Corretor	207
3.2. Cliente, comitente ou incumbente	209
4. Características.....	209
4.1. Informalidade	209
4.2. Aleatoriedade.....	210
4.3. Onerosidade.....	216
4.4. Bilateralidade	225
5. Extinção do contrato.....	226
6. Factoring	227
1. Conceito	227
2. Natureza jurídica	228
3. Sujeitos.....	231
4. Características.....	232
4.1. Empresarialidade.....	232
4.2. Onerosidade	238
4.3. Negócio jurídico anterior a prazo	240
4.4. Álea.....	241
4.5. Exclusividade	251
4.6. Intuito personae	253
4.7. Complexidade	253
5. Espécies de factoring	255
5.1. Factoring tradicional, ou com antecipação, ou conventional factoring, ou old line factoring.....	255
5.2. Factoring no vencimento, ou sem antecipação, ou maturity factoring	255
5.3. Factoring internacional, ou factoring interno e externo, ou import-export factoring	255
5.4. Collection Type Factoring Agreement.....	256
5.5. Factoring encoberto, ou quase factoring, ou undisclosed factoring.....	256

5.6. Factoring with recourse	256
5.7. Open factoring	256
5.8. Non notification factoring	256
5.9. Trustee.....	257
5.10. New style factoring.....	257
5.11. Accounts receivable financing	257
5.12. Compra de matéria-prima	257
7. Franquia Empresarial.....	259
1. Conceito.....	260
2. Natureza jurídica	262
3. Sujeitos.....	264
3.1. Franqueador.....	264
3.2. Franqueado.....	265
3.3. Master-Franqueado.....	266
4. Características.....	267
4.1. Independência do franqueado.....	267
4.2. Formalidade.....	273
4.2.1. Circular de Oferta de Franquia – COF.....	276
4.2.2. Manual de Operação da Franquia – MOF.....	285
4.3. Onerosidade.....	290
5. Extinção do vínculo	292
6. Responsabilidade civil.....	295
7. Espécies de franquia empresarial	300
8. Leasing	301
1. Conceito.....	302
2. Natureza jurídica.....	304
3. Sujeitos.....	307
3.1. Arrendador	307
3.2. Arrendatário.....	307
3.3. Fornecedor.....	308
4. Características.....	308
4.1. Empresarialidade.....	308
4.2. Formalidade.....	315
4.3. Mandato.....	316
4.4. Locação	319
4.5. Financiamento.....	324
4.6. Temporariedade	325
4.7. Compromisso unilateral de venda.....	328

5. Mora, inadimplemento do arrendatário e ação cabível	337
6. Espécies de arrendamento mercantil	347
6.1. Leasing financeiro.....	347
6.2. Leasing operacional	347
6.3. Lease-back.....	347
6.4. Self-leasing.....	348
6.5. Leasing dummy corporation	348
6.6. Leasing imobiliário.....	348
9. Locação de Imóvel para Fins Empresariais.....	359
1. Conceito	359
2. Natureza jurídica.....	360
3. Sujeitos.....	360
3.1. Locador.....	360
3.2. Locatário	360
3.3. Sublocatário.....	361
4. Objeto	361
5. Características.....	368
5.1. Temporariedade	368
5.2. Onerosidade	370
6. Regime especial da locação de imóvel para fins empresariais	374
6.1. Pressupostos para a renovação compulsória do contrato de locação para fins empresariais	376
6.2. Do prazo do novo contrato.....	382
6.3. Legitimados para a ação renovatória	384
6.3.1. Cessionários ou sucessores da locação.....	385
6.3.2. Sublocatário na sublocação total.....	397
6.3.3. Locatário e sociedade nos casos de contrato celebrado pelo sócio com autorização de uso do imóvel pela pessoa jurídica.....	398
6.4. Do prazo decadencial para ajuizamento da ação renovatória.....	400
6.5. Das limitações ao exercício do direito à renovação compulsória do contrato e da possibilidade de retomada do imóvel pelo locador.....	403
6.5.1. Obras substanciais no imóvel.....	407
6.5.2. Retomada para uso próprio do locador ou de sociedade da qual faça parte ele, seu cônjuge, companheiro, ascendente ou descendente...	409
6.5.3. Melhor proposta de terceiro.....	415
6.5.4. A indenização devida ao locatário quando da não renovação do contrato	418
6.5.5. Locação de imóvel por pessoa jurídica para moradia do representante, administrador, diretor, sócios ou prepostos.....	421

6.5.6. Proteção especial dos contratos destinados a hospitais, unidades sanitárias, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino e entidades religiosas	422
7. Extinção do contrato de locação de imóvel para fins empresariais.....	423
8. A ação renovatória	424
8.1. Matérias de defesa na ação renovatória.....	436
8.2. Da cobrança da diferença dos aluguéis.....	442
10. Representação Comercial Autônoma, Agência e Distribuição	445
1. Contratos de representação comercial autônoma e agência.....	446
1.1. Conceito.....	455
1.2. Natureza jurídica.....	457
1.3. Sujeitos	458
1.3.1. Representado ou proponente e agenciado.....	459
1.3.2. Representante comercial e agente.....	461
1.3.3. Cliente	465
1.3.4. Responsabilidade dos sujeitos do contrato	465
1.4. Características	471
1.4.1. Autonomia e profissionalismo do representante comercial e do agente	471
1.4.2. Onerosidade.....	476
1.4.3. Territorialidade.....	479
1.4.4. Exclusividade	480
1.5. Extinção do contrato.....	483
1.5.1. Causas de extinção pelo representado ou agenciado	486
1.5.2. Causas de extinção pelo representante ou agente	489
1.5.3. Extinção do contrato por prazo determinado sem justa causa.....	491
1.5.4. Extinção do contrato por prazo indeterminado.....	492
1.5.5. Juízo competente para a discussão da extinção do vínculo	493
2. Contrato de distribuição.....	494
2.1. Contrato de distribuição como revenda (concessão mercantil)	499
11. Shopping Center.....	507
1. Conceito	508
2. Sujeitos.....	510
2.1. Empreendedor	511
2.2. Lojista.....	512
2.3. Administrador	513
2.4. Consumidor	514
3. Natureza jurídica	520
4. Elementos da coligação contratual	529

4.1. Locação.....	529
4.2. Escritura declaratória de normas gerais.....	530
4.3. Regimento Interno.....	531
4.4. Contrato de Adesão à Associação de Lojistas do Shopping Center e o Fundo de Promoções.....	532
5. Estrutura jurídica do shopping center.....	533
5.1. Condomínio edilício.....	533
5.2. Condomínio ordinário pro indiviso.....	536
5.3. Sociedade.....	537
6. Características.....	539
6.1. Organização do empreendimento.....	539
6.2. Duplicidade de estabelecimentos.....	540
7. Cláusulas especiais do contrato de shopping center.....	544
7.1. Aluguel mínimo e aluguel faturamento ou percentual.....	544
7.2. Cláusula degrau.....	546
7.3. Aluguel desempenho.....	547
7.4. Décimo-terceiro aluguel ou aluguel mínimo dobrado.....	548
7.5. <i>Res sperata</i>	549
7.6. Fiscalização da receita do lojista.....	553
7.7. Cláusula de raio.....	554
7.8. Funcionamento regular das lojas.....	555
7.9. Proibição de cessão da locação e mudança da atividade.....	556
7.10. Licença de uso da marca do shopping.....	557
7.11. Das cobranças indevidas ou dos valores não passíveis de serem cobrados pelo empreendedor.....	557
8. Responsabilidade civil.....	560
8.1. Eventos ocorridos nas dependências internas do shopping center.....	561
8.2. Eventos ocorridos na área destinada para estacionamento de veículos... ..	563
9. Ações locatícias.....	570
10. Espécies de shopping centers.....	572
10.1. Shopping regional.....	573
10.2. Shopping comunitário.....	573
10.3. Shopping de vizinhança.....	574
10.4. Shopping especializado.....	574
10.5. Outlet center.....	574
10.6. Festival center.....	574
12. Know-How.....	575
1. Conceito.....	575
2. Natureza jurídica.....	578
3. Sujeitos.....	581

3.1. Cedente.....	581
3.2. Cessionário.....	581
4. Características.....	581
4.1. Originalidade ou novidade.....	581
4.2. Sigiloso.....	582
5. Espécies de <i>know-how</i>	583
5.1. <i>Know-how</i> puro ou simples.....	583
5.2. <i>Know-how</i> misto ou combinado.....	583
Bibliografia.....	585