

Thiago Ferreira Cardoso Neves

CONTRATOS MERCANTIS

4ª Edição

Revista, atualizada e ampliada

GZ
EDITORA

Rio de Janeiro
2024

2ª edição – 2018

3ª edição – 2020

4ª edição – 2024

© *Copyright*: Thiago Ferreira Cardoso Neves

Presidente do Conselho Editorial: *Nelson Nery Costa*

Conselho Editorial: • Álvaro Mayrink • André Brandão Nery Costa • Araken de Assis • Arnaldo Rizzardo • Arruda Alvim (in memoriam) • Cláudio Brandão • Florisbal de Souza Del' Olmo • Geraldo Magela Alves • Mathias Coltro • Nelson Nery Costa • Sylvio Capanema de Souza (in memoriam) • Tânia da Silva Pereira

Diagramação: Olga Martins

**CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ**

N428c

4. ed.

Neves, Thiago Ferreira Cardoso

Contratos mercantis / Thiago Ferreira Cardoso Neves. - 4. ed., rev., atual. e ampl.

- Rio de Janeiro : GZ, 2023.

710 p. ; 24 cm.

Inclui bibliografia e índice

ISBN 978-65-5813-077-2

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

23-85860

CDU: 347.7(81)



Gabriela Faray Ferreira Lopes - Bibliotecária - CRB-7/6643

28/08/2023 31/08/2023

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

Estrada do Capuava, nº 1325 - Box Q - CEP 06715-410

Bairro Barro Branco - Município de Cotia - SP

Tel.: (0XX21) 99585-0737 / 99755-0737

Impresso no Brasil

Printed in Brazil

ÍNDICE SISTEMÁTICO

| | |
|--------------------------------------|-------|
| Prefácio a partir da 4ª edição | XIX |
| Prefácio até 3ª edição | XXI |
| Apresentação | XXIII |
| Nota do autor à 4ª edição | XXV |
| Nota do autor à 3ª edição | XXVII |
| Nota do autor à 2ª edição | XXIX |
| Nota do autor à 1ª edição | XXXI |

1. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

| | |
|--|----|
| 1. Conceito..... | 2 |
| 2. Natureza Jurídica..... | 3 |
| 2.1. Propriedade Fiduciária | 6 |
| 2.1.1. Aquisição da Propriedade Fiduciária | 7 |
| 3. Sujeitos..... | 12 |
| 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..... | 21 |
| 5.4. Constituição de um Patrimônio de Afetação | 22 |
| 5.5. Acessoriedade | 29 |
| 6. Ações Decorrentes do Contrato de Alienação Fiduciária..... | 34 |
| 6.1. Ação de Busca e Apreensão | 34 |
| 6.1.1. Legitimidade das partes..... | 45 |
| 6.1.2. A liminar na ação de busca e apreensão | 47 |
| 6.1.3. Defesa do devedor..... | 53 |
| 6.1.4. Consolidação da propriedade e purgação da mora..... | 56 |
| 6.1.5. Busca e apreensão de veículo automotor..... | 69 |
| 6.2. Ação de Depósito..... | 71 |
| 6.3. Ação de Execução..... | 72 |
| 6.4. Ação Monitória..... | 72 |
| 6.5. Ação Possessória – Reintegração de Posse..... | 73 |
| 7. Alienação Fiduciária de Bens Imóveis..... | 74 |
| 7.1. Conceito e Natureza Jurídica..... | 74 |

| | |
|--|-----|
| 7.2. Sujeitos..... | 76 |
| 7.3. Objeto..... | 78 |
| 7.4. Requisitos do Contrato..... | 82 |
| 7.5. Mora, inadimplemento absoluto, procedimento para retomada e alienação do bem e consolidação da propriedade..... | 84 |
| 2. CARTÃO DE CRÉDITO | |
| 1. Conceito..... | 96 |
| 2. Natureza Jurídica..... | 98 |
| 3. Sujeitos | 102 |
| 3.1. Relação jurídica tradicional tripartite | 102 |
| 3.2. Relação jurídica contemporânea..... | 103 |
| 3.2.1. Titular do cartão..... | 103 |
| 3.2.2. Administradora/Emissora do cartão | 110 |
| 3.2.3. Fornecedor de produtos e serviços..... | 119 |
| 3.2.4. Bandeira..... | 122 |
| 3.2.5. Credenciadoras ou <i>Acquirers</i> | 123 |
| 3.2.6. Parceiros econômicos | 124 |
| 4. Espécies..... | 124 |
| 4.1. Cartões de Credenciamento | 124 |
| 4.2. Cartões de Crédito Propriamente Ditos ou <i>Stricto Sensu</i> | 125 |
| 5. Responsabilidade..... | 127 |
| 3. COMISSÃO | |
| 1. Conceito..... | 135 |
| 2. Natureza Jurídica..... | 140 |
| 3. Sujeitos | 142 |
| 3.1. Comitente | 142 |
| 3.2. Comissário | 142 |
| 3.3. Terceiro | 143 |
| 4. Características..... | 144 |
| 4.1. Duplicidade de Relações..... | 144 |
| 4.2. Bilateralidade | 155 |
| 4.2.1. Obrigações do Comissário..... | 156 |
| 4.2.2. Obrigações do Comitente | 162 |
| 4.3. Onerosidade..... | 162 |
| 5. Espécies..... | 166 |
| 5.1. Comissão Ordinária ou Com Consignação | 166 |
| 5.2. Comissão Consigo Mesmo..... | 166 |

4. CONTRATOS BANCÁRIOS

| | |
|--|-----|
| 1. Os Bancos e a Atividade Bancária | 169 |
| 2. Espécies de Bancos | 173 |
| 2.1. Bancos de Emissão | 174 |
| 2.2. Bancos de Depósitos ou Comerciais | 175 |
| 2.3. Bancos de Investimento | 175 |
| 2.4. Bancos de Comércio Exterior | 176 |
| 2.5. Bancos de Crédito Real | 176 |
| 2.6. Bancos de Crédito Industrial | 176 |
| 2.7. Bancos Agrícolas | 176 |
| 2.8. Casas Bancárias | 176 |
| 2.9. Caixas Econômicas | 177 |
| 2.10. Cooperativas de Crédito | 177 |
| 3. Operações Bancárias | 178 |
| 3.1. Características | 180 |
| 3.1.1. Atipicidade | 180 |
| 3.1.2. Padronização | 182 |
| 3.1.3. Onerosidade | 185 |
| 3.1.3.1. Os juros e demais verbas acessórias | 186 |
| 4. Contratos Bancários em Espécie | 191 |
| 4.1. Conta Corrente Bancária e Depósito Bancário | 191 |
| 4.1.1. Conta Corrente Bancária | 192 |
| 4.1.1.1. Classificação | 194 |
| 4.1.1.2. Modalidades | 194 |
| 4.1.2. Conta Corrente Ordinária ou Comercial | 197 |
| 4.1.3. Depósito Bancário | 199 |
| 4.1.3.1. Classificação | 201 |
| 4.1.3.2. Modalidades | 201 |
| 4.2. Mútuo Bancário | 203 |
| 4.2.1. Classificação | 204 |
| 4.2.2. Modalidades | 205 |
| 4.3. Abertura de Crédito (Cheque especial) | 206 |
| 4.3.1. Classificação | 209 |
| 4.3.2. Modalidades | 210 |
| 4.4. Desconto e Redesconto | 210 |
| 4.4.1. Classificação | 211 |
| 4.4.2. Redesconto | 211 |
| 4.5. Antecipação Bancária | 212 |
| 4.5.1. Classificação | 212 |
| 4.6. Cartas de Crédito | 213 |

| | |
|---|-----|
| 4.6.1. Modalidades..... | 214 |
| 4.7. Crédito Documentado ou Documentário..... | 214 |
| 4.7.1. Modalidades..... | 215 |
| 4.8. Operações de Câmbio..... | 215 |
| 4.8.1 Modalidades..... | 216 |
| 4.9. Contrato de Utilização de Cofre de Segurança..... | 216 |
| 4.9.1. Classificação..... | 222 |
| | |
| 5. CORRETAGEM | |
| 1. Conceito..... | 223 |
| 2. Natureza Jurídica..... | 228 |
| 3. Sujeitos..... | 229 |
| 3.1. Corretor..... | 229 |
| 3.2. Cliente, Comitente ou Incumbente..... | 232 |
| 4. Características..... | 232 |
| 4.1. Informalidade..... | 232 |
| 4.2. Aleatoriedade..... | 233 |
| 4.3. Onerosidade..... | 242 |
| 4.4. Bilateralidade..... | 253 |
| 5. Extinção do Contrato..... | 254 |
| | |
| 6. FACTORING | |
| 1. Conceito..... | 256 |
| 2. Natureza Jurídica..... | 257 |
| 3. Sujeitos..... | 260 |
| 3.1. Faturizado..... | 260 |
| 3.2. Faturizador..... | 260 |
| 3.3. Terceiro participante (devedor)..... | 260 |
| 4. Características..... | 261 |
| 4.1. Empresarialidade..... | 261 |
| 4.2. Onerosidade..... | 267 |
| 4.3. Negócio Jurídico anterior a Prazo..... | 270 |
| 4.4. Álea..... | 271 |
| 4.5. Exclusividade..... | 282 |
| 4.6. <i>Intuitu Personae</i> | 284 |
| 4.7. Complexidade..... | 285 |
| 5. Espécies de Factoring..... | 286 |
| 5.1. <i>Factoring</i> Tradicional, ou Com Antecipação, ou <i>Conventional Factoring</i> , ou <i>Old Line Factoring</i> | 286 |
| 5.2. <i>Factoring</i> no Vencimento, ou Sem Antecipação, ou <i>Maturity Factoring</i> | 287 |

| | |
|---|-----|
| 5.3. <i>Factoring</i> Internacional, ou <i>Factoring</i> Interno e Externo, ou <i>Import-Export Factoring</i> | 287 |
| 5.4. <i>Collection Type Factoring Agreement</i> | 287 |
| 5.5. <i>Factoring</i> Encoberto, ou <i>Quase Factoring</i> , ou <i>Undisclosed Factoring</i> | 288 |
| 5.6. <i>Factoring With Recourse</i> | 288 |
| 5.7. <i>Open Factoring</i> | 288 |
| 5.8. <i>Non Notification Factoring</i> | 288 |
| 5.9. <i>Trustee</i> | 288 |
| 5.10. <i>New Style Factoring</i> | 289 |
| 5.11. <i>Accounts Receivable Financing</i> | 289 |
| 5.12. Compra de Matéria-Prima..... | 289 |
| | |
| 7. FRANQUIA EMPRESARIAL | |
| 1. Conceito..... | 292 |
| 2. Natureza Jurídica..... | 294 |
| 3. Sujeitos..... | 297 |
| 3.1. Franqueador..... | 297 |
| 3.2. Franqueado..... | 298 |
| 3.3. Master-Franqueado (Subfranqueador)..... | 300 |
| 4. Características..... | 301 |
| 4.1. Independência do Franqueado..... | 301 |
| 4.2. Formalidade..... | 308 |
| 4.2.1. Circular de Oferta de Franquia – COF..... | 312 |
| 4.2.2. Manual de Operação da Franquia – MOF..... | 322 |
| 4.3. Onerosidade..... | 327 |
| 5. Extinção do Vínculo..... | 329 |
| 6. Responsabilidade Civil..... | 332 |
| 7. Espécies de Franquia Empresarial..... | 337 |
| | |
| 8. KNOW-HOW | |
| 1. Conceito..... | 339 |
| 2. Natureza Jurídica..... | 342 |
| 3. Sujeitos..... | 345 |
| 3.1. Cedente..... | 345 |
| 3.2. Cessionário..... | 345 |
| 4. Características..... | 346 |
| 4.1. Originalidade ou novidade..... | 346 |
| 4.2. Sigiloso..... | 346 |
| 5. Espécies de Know-how..... | 347 |
| 5.1. Know-how puro ou simples..... | 347 |

| | |
|---|-----|
| 5.2. Know-how misto ou combinado | 348 |
| 9. LEASING | |
| 1. Conceito..... | 350 |
| 2. Natureza Jurídica..... | 352 |
| 3. Sujeitos | 355 |
| 3.1. Arrendador | 355 |
| 3.2. Arrendatário | 356 |
| 3.3. Fornecedor..... | 356 |
| 4. Características..... | 357 |
| 4.1. Empresarialidade | 357 |
| 4.2. Formalidade | 362 |
| 4.3. Mandato..... | 363 |
| 4.4. Locação..... | 366 |
| 4.5. Financiamento | 372 |
| 4.6. Temporariedade..... | 373 |
| 4.7. Compromisso Unilateral de Venda..... | 377 |
| 5. Mora, Inadimplemento do Arrendatário e Ação Cabível..... | 383 |
| 6. Espécies de Arrendamento Mercantil | 393 |
| 6.1. <i>Leasing</i> Financeiro..... | 393 |
| 6.2. <i>Leasing</i> Operacional..... | 394 |
| 6.3. <i>Lease-Back</i> | 394 |
| 6.4. <i>Self-Leasing</i> | 395 |
| 6.5. <i>Leasing Dummy Corporation</i> | 395 |
| 6.6. <i>Leasing</i> Imobiliário | 395 |
| 10. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS EMPRESARIAIS | |
| 1. Conceito..... | 407 |
| 2. Natureza Jurídica..... | 408 |
| 3. Sujeitos | 408 |
| 3.1. Locador | 408 |
| 3.2. Locatário..... | 409 |
| 3.3. Sublocatário | 410 |
| 4. Objeto | 410 |
| 5. Características..... | 421 |
| 5.1. Temporariedade | 421 |
| 5.2. Onerosidade..... | 423 |
| 6. Regime Especial da Locação de Imóvel para Fins Empresariais | 427 |
| 6.1. Pressupostos para a Renovação Compulsória do Contrato de Locação para Fins Empresariais..... | 430 |

| | |
|--|-----|
| 6.2. Do Prazo do Novo Contrato | 435 |
| 6.3. Legitimados para a Ação Renovatória | 438 |
| 6.3.1. Cessionários ou sucessores da locação | 438 |
| 6.3.2. Sublocatário na sublocação total | 450 |
| 6.3.3. Locatário e sociedade nos casos de contrato celebrado pelo sócio com autorização de uso do imóvel pela pessoa jurídica | 453 |
| 6.4. Do Prazo Decadencial para Ajuizamento da Ação Renovatória | 455 |
| 6.5. Das Limitações ao Exercício do Direito à Renovação Compulsória do Contrato e da Possibilidade de Retomada do Imóvel pelo Locador | 458 |
| 6.5.1. Obras substanciais no imóvel | 462 |
| 6.5.2. Retomada para uso próprio do locador ou de sociedade da qual faça parte ele, seu cônjuge, companheiro, ascendente ou descendente | 465 |
| 6.5.3. Melhor proposta de terceiro | 471 |
| 6.5.4. A indenização devida ao locatário quando da não renovação do contrato | 474 |
| 6.5.5. Locação de imóvel por pessoa jurídica para moradia do representante, administrador, diretor, sócios ou prepostos | 477 |
| 6.5.6. Proteção especial dos contratos destinados a hospitais, unidades sanitárias, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino e entidades religiosas | 478 |
| 7. Extinção do Contrato de Locação de Imóvel para Fins Empresariais | 479 |
| 8. A Ação Renovatória | 480 |
| 8.1. Matérias de Defesa na Ação Renovatória | 492 |
| 8.2. Da Cobrança da Diferença dos Aluguéis | 499 |
| 9. O Contrato de Locação <i>Built to Suit</i> | 501 |
| 9.1. Conceito | 501 |
| 9.2. Objeto | 503 |
| 9.3. Natureza jurídica | 505 |
| 9.4. Partes | 510 |
| 9.4.1. Locador | 510 |
| 9.4.2. Locatário | 511 |
| 9.5. Características | 512 |
| 9.5.1. Autonomia das partes | 512 |
| 9.5.2. Onerosidade | 514 |
| 9.5.3. Longevidade | 522 |
| 9.5.4. Formalidade | 524 |
| 11. REPRESENTAÇÃO COMERCIAL AUTÔNOMA, AGÊNCIA E DISTRIBUIÇÃO | |
| 1. Contratos de Representação Comercial Autônoma e Agência | 526 |
| 1.1. Conceito | 536 |
| 1.2. Natureza Jurídica | 538 |
| 1.3. Sujeitos | 539 |

| | |
|---|-----|
| 1.3.1. Representado ou proponente e agenciado | 539 |
| 1.3.2. Representante comercial e agente | 541 |
| 1.3.3. Cliente | 550 |
| 1.3.4. Responsabilidade dos sujeitos do contrato..... | 550 |
| 1.4. Características..... | 556 |
| 1.4.1. Autonomia do Representante Comercial e do Agente | 556 |
| 1.4.2. Profissionalismo do Representante Comercial e do Agente..... | 560 |
| 1.4.3. Onerosidade..... | 561 |
| 1.4.4. Territorialidade..... | 565 |
| 1.4.5. Exclusividade..... | 565 |
| 1.5. Extinção do Contrato..... | 568 |
| 1.5.1. Causas de extinção pelo representado ou agenciado..... | 572 |
| 1.5.2. Causas de extinção pelo representante ou agente..... | 574 |
| 1.5.3. Extinção do contrato por prazo determinado sem justa causa..... | 577 |
| 1.5.4. Extinção do contrato por prazo indeterminado | 578 |
| 1.6. Juízo competente para a discussão das controvérsias entre as partes..... | 580 |
| 2. Contrato de Distribuição..... | 583 |
| 2.1. Contrato de Distribuição como Revenda (Concessão Mercantil)..... | 588 |

12. SHOPPING CENTER

| | |
|--|-----|
| 1. Conceito..... | 598 |
| 2. Sujeitos | 600 |
| 2.1. Empreendedor..... | 601 |
| 2.2. Lojista | 602 |
| 2.3. Administrador..... | 603 |
| 2.4. Consumidor..... | 604 |
| 3. Natureza Jurídica..... | 610 |
| 3.1. Elementos da Coligação Contratual | 619 |
| 3.1.1. Locação..... | 620 |
| 3.1.2. Escritura Declaratória de Normas Gerais..... | 621 |
| 3.1.3. Regimento Interno | 622 |
| 3.1.4. Contrato de Adesão à Associação de Lojistas do <i>Shopping Center</i> e o Fundo de Promoções | 623 |
| 4. Estrutura Jurídica do Shopping Center..... | 624 |
| 4.1. Condomínio Edifício | 624 |
| 4.2. Condomínio Ordinário <i>Pro Indiviso</i> | 628 |
| 4.3. Sociedade | 630 |
| 5. Características | 631 |
| 5.1. Organização do Empreendimento | 631 |
| 5.2. Duplicidade de Estabelecimentos..... | 633 |

| | |
|--|---------|
| 6. Cláusulas Especiais do Contrato de <i>Shopping Center</i> | 637 |
| 6.1. Aluguel Mínimo e Aluguel Faturamento ou Percentual | 637 |
| 6.2. Cláusula <i>Degrau</i> | 639 |
| 6.3. Aluguel Desempenho | 640 |
| 6.4. Décimo-Terceiro Aluguel ou Aluguel Mínimo Dobrado..... | 642 |
| 6.5. <i>Res Sperata</i> | 643 |
| 6.6. Fiscalização da Receita do Lojista..... | 647 |
| 6.7. Cláusula de raio | 648 |
| 6.8. Funcionamento Regular das Lojas | 649 |
| 6.9. Proibição de Cessão da Locação e Mudança da Atividade | 649 |
| 6.10. Licença de Uso da Marca do <i>Shopping</i> | 651 |
| 6.11. Das Cobranças Indevidas ou dos Valores não Passíveis de Serem Cobrados pelo Empreendedor | 651 |
| 7. Responsabilidade Civil..... | 654 |
| 7.1. Eventos Ocorridos nas Dependências Internas do <i>Shopping Center</i> | 655 |
| 7.2. Eventos Ocorridos na Área Destinada para Estacionamento de Veículos | 657 |
| 8. Ações Locatícias..... | 664 |
| 9. Espécies de <i>Shopping Centers</i> | 666 |
| 9.1. <i>Shopping Regional</i> | 668 |
| 9.2. <i>Shopping Comunitário</i> | 668 |
| 9.3. <i>Shopping de Vizinhança</i> | 668 |
| 9.4. <i>Shopping Especializado</i> | 668 |
| 9.5. <i>Outlet Center</i> | 668 |
| 9.6. <i>Festival Center</i> | 668 |
| BIBLIOGRAFIA | 669 |