

## NOTA DO AUTOR À 5ª EDIÇÃO

Certa vez ouvi de um amigo que um livro só encontra a sua maturidade a partir da 5ª edição. Pois bem. Chegamos à 5ª edição, após passarem-se 02 anos desde a última lançada, com muitas inovações.

Durante esse período tivemos a publicação de inúmeras leis importantes, que impactaram os contratos mercantis. Em 2023 houve a promulgação da Lei nº 14.690, nomeada de *Lei do Desenrola Brasil*, que teve como propósito criar um programa de renegociação de dívidas de pessoas físicas inadimplentes, oferecendo inúmeros mecanismos para facilitação do pagamento de débitos.

A referida lei, por exemplo, estabeleceu limites de juros nos cartões de crédito quando do não pagamento da fatura pelo titular do cartão, o que minimizou o grave problema do aumento massivo da dívida decorrente dos elevados juros cobrados pelo uso do crédito rotativo, o que foi objeto de enfrentamento nesta atualização da obra.

Além disso, a *Lei do Desenrola* também promoveu mudanças no contrato de comissão mercantil, ampliando o seu objeto e permitindo a inclusão, nos contratos que vierem a ser celebrados, da cláusula *del credere* parcial, o que enfrentamos com particularidade no capítulo corresponde a este contrato.

Ainda no ano de 2023 foi editada a Lei nº 14.711/2023, chamada por muitos de *Marco Legal das Garantias*, que visou aprimorar as regras das garantias oferecidas para o cumprimento de obrigações. Dentre as várias questões impactadas por esta lei, em nossos contratos mercantis tivemos importantes mudanças na alienação fiduciária em garantia, promovendo diversas modificações como, por exemplo, a criação de um procedimento extrajudicial de busca e apreensão de bens móveis, além de outras importantes alterações na Lei nº 9.514/1997, acerca da alienação fiduciária de bens imóveis.

Já no ano de 2024 foram editadas as leis 14.905 e 15.040 que tratam, respectivamente, dos juros legais e do contrato de seguro. As referidas leis também foram objeto de comentários nesta nova edição, acerca dos seus impactos nas relações contratuais mercantis.

Sem prejuízo de todas essas inovações e mudanças legislativas, esta nova edição também traz questões atuais debatidas na jurisprudência dos Tribunais, além da atualização dos precedentes mencionados nas edições anteriores, buscando trazer um texto mais atualizado possível, considerando a velocidade hoje imprimida pelas Cortes.

Por fim, e como nas demais edições, esperamos que esta 5ª edição, de fato, concretize a maturidade da obra, sendo certo que a visão é de que ela sempre estará inacabada, diante dos inúmeros problemas e conflitos que eclodem, diuturnamente, no ambiente das relações comerciais submetidas ao regime dos contratos mercantis, e que é impossível prever de antemão.

Vamos à leitura!

Rio de Janeiro, outono de 2025.

## NOTA DO AUTOR À 4ª EDIÇÃO

Chegamos à 4ª edição com imensa gratidão à acolhida dos leitores, amigos e alunos, que sempre receberam com imenso carinho, e paciência, as edições anteriores. As tribulações da vida me impediram de, em momento anterior, concluir as atualizações e modificações que se faziam necessárias para a publicação de uma nova edição. Mas o compromisso com o meu público leitor não permitia que esse atraso perdurasse por mais tempo. Então, cá estamos com esta nova edição.

Assim como nas edições anteriores, nesta foram revistos os capítulos, fazendo-se as modificações e os ajustes necessários às novas ideias frutos de minhas reflexões – muitas vezes provocadas pelos alunos em sala de aula –, leituras e às novas práticas comerciais surgidas durante esse período de hibernação entre a edição anterior e a atual.

Do mesmo modo, foram atualizadas diversas decisões judiciais exaradas pelos tribunais, especialmente o Superior Tribunal de Justiça, e inseridas novas referências jurisprudenciais decorrentes de situações enfrentadas no âmbito das Cortes, conferindo maior concretude às lições doutrinárias apresentadas ao longo do texto. Sem prejuízo, também inserimos as atualizações legislativas ocorridas no período que permeou a edição anterior e a atual, sem prejuízo da atualização de instruções normativas publicadas pelo Conselho Monetário Nacional, por meio do Banco Central do Brasil, nas questões que exigem sua regulamentação, como é o caso das Resoluções nº 4.976 e 4.977, ambas de 2021, que substituíram a revogada Resolução nº 2.309/1996, que disciplinava o contrato de arrendamento mercantil-*leasing*.

Incluiu-se, ainda, um novo e extenso tópico, no capítulo atinente à locação de imóvel urbano para fins empresariais, referente à locação *built to suit*. Embora positivada na Lei do Inquilinato desde 2012, por conta das controvérsias existentes na doutrina acerca de sua natureza jurídica, não o havíamos inserido no bojo do contrato de locação. No entanto, essa omissão tornava o referido capítulo evidentemente incompleto, obrigando-nos a, embora tardiamente, a enfrentar as questões relacionadas a este importante contrato empresarial.

Por fim, esta edição celebra 10 anos desde que foi lançada a primeira, no já longínquo ano de 2003, o que é motivo de imenso orgulho e alegria, por ver a longevidade dos escritos, o que obviamente é fruto da confiança e da generosidade dos leitores.

Esperamos, ainda uma vez, a boa recepção desta nova edição, a qual apresentamos com o compromisso de buscar melhorar a cada dia, sabedores de que a obra, assim como o autor, não é perfeita.

Rio de Janeiro, outono de 2023.

## **NOTA DO AUTOR À 3ª EDIÇÃO**

Esta terceira edição, que agora chega às mãos do público, foi novamente revista, a fim de ajustar a obra às novas realidades sociais e jurídicas, apresentando-se novas críticas, revisitando antigas, enfim, adequando-a aos novos tempos.

Nesta edição, assim como na anterior, também foi necessária uma revisão jurisprudencial, atualizando os precedentes e posicionamentos anteriormente citados, além de trazer novas questões enfrentadas pelos tribunais.

A atualização, contudo, não se limitou à jurisprudência. Novas leis foram editadas desde a publicação da edição anterior, como a Lei nº 13.786/2018, conhecida como Lei do Distrato, que trouxe importantes repercussões nos contratos de compra e venda e promessa de compra e venda de bens imóveis, inclusive aqueles garantidos por alienação fiduciária de bens imóveis e corretagem que são objeto de estudo neste livro.

Ainda na atualização legislativa, tivemos a edição da Lei nº 13.874/2019, a Lei da Liberdade Econômica, que promoveu diversas modificações no Código Civil, particularmente no exame dos contratos e das sociedades empresárias, e em diversas outras leis, repercutindo grandemente nas relações comerciais interempresariais, as quais são dotadas de maior autonomia e, consequentemente, liberdade.

Por fim, foi necessário reformular integralmente o Capítulo 7 da obra, atinente à Franquia Empresarial, na medida em que o advento da Lei nº 13.966 de 26 de dezembro de 2019, a Nova Lei da Franquia, promoveu diversas alterações neste importante contrato mercantil.

Vê-se, portanto, que a obra que chega agora aos queridos leitores está em perfeita harmonia com a atualidade, mantendo-se o compromisso de construção, dia a dia, deste estudo, que dado o dinamismo das relações comerciais jamais poderá ter um ponto final.

Rio de Janeiro, outono de 2020.



## NOTA DO AUTOR À 2ª EDIÇÃO

O longo intervalo de tempo entre a primeira e esta segunda edição fez com que a obra tivesse ficado, frente às inúmeras mudanças legislativas e jurisprudenciais, bastante desatualizada.

Por essa razão, fez-se necessária uma ampla e profunda revisão dos capítulos, acompanhada de uma atenta pesquisa legislativa e jurisprudencial, a fim de trazer para o livro os novos aspectos e entendimentos vigentes.

Como exemplo, é possível citar o novo Código de Processo Civil de 2015, que exerceu forte influência sobre os aspectos processuais das ações em que se discutem os direitos decorrentes dos diversos contratos examinados neste livro. Do mesmo modo, se fez necessária uma revisitação ao contrato de alienação fiduciária em garantia, cujas leis 13.043/2014 e 13.465/2017 promoveram grandes alterações em seu regime legislativo, assim influenciando entendimentos doutrinários e jurisprudenciais.

Além da atualização, esta edição também foi ampliada com a discussão de novos aspectos até então não enfrentados, como a possibilidade, ou não, de invocação do instituto da onerosidade excessiva nos contratos de franquia e o exame da cláusula de raio nos contratos de *shopping center*, anteriormente não discutidos.

Sem prejuízo desses pontos, também se incluiu, em tópicos próprios, os contratos de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis e de *leasing* imobiliário, tendo sido acrescido, ainda, um novo capítulo atinente ao contrato de *know-how*, ainda muito pouco examinado pela doutrina pátria.

Espera-se, pois, com esta nova edição, que tenham sido reparadas as falhas da edição anterior, atendendo-se, ainda, aos anseios da comunidade jurídica e, particularmente, dos meus alunos, para quem são destinados os meus escritos.

Rio de Janeiro, outono de 2018.



## NOTA DO AUTOR À 1ª EDIÇÃO

Foram 04 anos entre leituras, pesquisas, escrita, digitação e revisão. Foi um trabalho árduo, e que não seria possível sem a força de Deus. E isso porque, como um ser humano comum, tenho inúmeras limitações, as quais me impuseram grandes dificuldades para conseguir fazer esse projeto chegar ao final. Mas, graças ao infinito amor e compaixão de Deus, que me concedeu, e ainda concede, inúmeras bênçãos, pude completar essa caminhada, pois sozinho, certamente, não poderia fazê-lo.

Este livro é a realização de um desejo que há muito acalentava, de suprir uma lacuna existente no meio doutrinário acerca dos contratos mercantis, negócios jurídicos esses que ganham cada vez mais destaque na sociedade.

Nos tempos de aluno da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro senti grande dificuldade no estudo da matéria. Mas, esse entrave não se devia à falta de material. A bibliografia que pode ser lida ao final desta obra comprova que é grande a quantidade de trabalhos doutrinários que abordam os contratos empresariais. Ocorre que, a grande maioria dos livros é voltada a contratos específicos, sendo difícil encontrar, concentrado em uma única obra, todos os principais contratos mercantis existentes.

E é isso que este livro se propõe a fazer. Pretendi, com ele, fazer uma abordagem objetiva, expondo as características principais de cada contrato a partir da doutrina e jurisprudência pátria, sem deixar de expor minha opinião naquilo que se mostra mais relevante e divergente, e muito menos deixar de enfrentar as questões práticas mais tormentosas.

Trata-se, diante desse propósito, de um livro que estará sempre em construção, pois as relações comerciais são dinâmicas, sempre surgindo situações novas, as quais precisam ser debatidas e enfrentadas. Para isso, também conto com a ajuda de meus queridos alunos, que sempre trazem, em sala de aula, questões que me instigam a pensar e tentar dar uma solução para os problemas propostos.

Este livro, sem sombra de dúvidas, é dedicado a Deus, por Sua companhia e pelo Seu conforto nos momentos de dificuldade. Por me ajudar a compreender as situações mais críticas da vida e me mostrar qual é o melhor caminho a seguir: Ele próprio.

Mas, essa caminhada não é fácil, nem para mim e nem para ninguém. E quando ela se mostra árdua, difícil, Ele não se contenta em mostrar a melhor saída. Ele estende Suas fortes mãos e nos conduz em segurança.

Por isso, o testemunho público que eu gostaria de dar a todos é que a conclusão deste projeto só foi possível graças ao meu Senhor. Reconheço, no entanto, que as diversas situações da vida nos mostram que é até possível vencer sem Jesus Cristo. Há inúmeros exemplos de pessoas que chegam lá mesmo distantes de Deus. E a resposta para isso está na própria Palavra do Senhor, que nos diz que o sol brilha para todos, sejam bons, sejam maus, assim como a chuva também cai para todos aqueles que habitam no mundo<sup>4</sup>. Só que isso não significa que Jesus é dispensável, porque segundo a Sua própria palavra, Ele é a verdade, a vida, e o único caminho para a salvação. Portanto, tenham certeza de que, com Ele, a caminhada será sempre muito melhor, muito mais fácil, muito mais agradável, e com um destino certo.

Que Deus abençoe a todos.

Rio de Janeiro, verão de 2013.

---

4 Mateus 5:45.

## SUMÁRIO

PREFÁCIO A PARTIR DA 4ª EDIÇÃO.....	IX
PREFÁCIO ATÉ 3ª EDIÇÃO .....	XI
APRESENTAÇÃO .....	XIII
NOTA DO AUTOR À 5ª EDIÇÃO .....	XV
NOTA DO AUTOR À 4ª EDIÇÃO .....	XVII
NOTA DO AUTOR À 3ª EDIÇÃO .....	XIX
NOTA DO AUTOR À 2ª EDIÇÃO .....	XXI
NOTA DO AUTOR À 1ª EDIÇÃO .....	XXIII
1. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA .....	1
1. Breve histórico .....	2
2. Conceito.....	4
3. Natureza jurídica.....	5
3.1. Propriedade fiduciária.....	9
3.1.1. Aquisição da propriedade fiduciária.....	10
4. Objeto.....	16
5. Sujeitos .....	18
5.1. Devedor-fiduciante.....	18
5.2. Credor-fiduciário.....	19
5.3. Fornecedor do bem .....	22
6. Características .....	23
6.1 Formalidade.....	23
6.2. Resolubilidade da propriedade e transitoriedade da sua transmissão .....	24
6.3. Limitação da propriedade .....	28
6.4. Constituição de um patrimônio de afetação.....	32
6.5. Acessoriedade.....	44
7. Instrumentos para retomada do bem pelo credor em contrato de alienação fiduciária de bem móvel.....	50
7.1. Ação de busca e apreensão .....	50
7.1.1. Legitimidade das partes.....	60
7.1.2. Liminar na ação de busca e apreensão .....	63
7.1.3. Defesa do devedor.....	70

7.1.4. Consolidação da propriedade e purgação da mora .....	74
7.1.5. Busca e apreensão de veículo automotor .....	90
7.2. Ação de depósito.....	92
7.3. Ação de execução.....	93
7.4. Ação monitória .....	94
7.5. Ação possessória – reintegração de posse .....	95
7.6. Busca e apreensão extrajudicial.....	95
8. Alienação fiduciária de bens imóveis .....	104
8.1. Conceito e natureza jurídica.....	104
8.2. Sujeitos .....	107
8.3. Objeto .....	110
8.4. Requisitos do contrato.....	118
8.5. Mora, inadimplemento absoluto, procedimento para consolidação da propriedade e alienação do bem.....	120
2. CARTÃO DE CRÉDITO.....	141
1. Breve histórico .....	142
2. Conceito.....	143
3. Natureza jurídica.....	145
4. Objeto.....	150
5. Sujeitos .....	151
5.1. Relação jurídica tradicional tripartite.....	151
5.2. Relação jurídica contemporânea .....	152
5.2.1. Titular do cartão.....	152
5.2.2. Administradora/Emissora do cartão.....	161
5.2.3. Fornecedor de produtos e serviços .....	170
5.2.4. Bandeira .....	173
5.2.5. Credenciadoras ou <i>Acquirers</i> .....	174
5.2.6. Parceiros econômicos.....	175
6. Espécies.....	176
6.1. Cartões de credenciamento .....	176
6.2. Cartões de crédito propriamente ditos ou <i>stricto sensu</i> .....	176
7. Responsabilidade.....	178
3. COMISSÃO .....	187
1. Breve histórico .....	187

2. Conceito.....	188
3. Natureza jurídica.....	189
4. Objeto .....	190
5. Sujeitos .....	197
5.1. Comitente .....	197
5.2. Comissário.....	198
5.3. Terceiro.....	199
6. Características .....	200
6.1. Duplicidade de relações .....	200
6.2. Bilateralidade.....	214
6.2.1. Obrigações do comissário.....	214
6.2.2. Obrigações do comitente .....	220
6.3. Onerosidade .....	220
7. Espécies.....	225
7.1. Comissão ordinária ou com consignação.....	225
7.2. Comissão consigo mesmo.....	225
4. CONTRATOS BANCÁRIOS.....	227
1. Breve histórico .....	227
2. Os bancos e a atividade bancária .....	229
3. Espécies de bancos.....	233
3.1. Bancos de emissão.....	234
3.2. Bancos de depósitos ou comerciais.....	235
3.3. Bancos de investimento.....	235
3.4. Bancos de comércio exterior.....	236
3.5. Bancos de crédito real.....	236
3.6. Bancos de crédito industrial.....	236
3.7. Bancos agrícolas .....	236
3.8. Casas bancárias.....	237
3.9. Caixas econômicas .....	237
3.10. Cooperativas de crédito .....	237
4. Operações bancárias.....	238
4.1. Características .....	240
4.1.1. Atipicidade .....	240
4.1.2. Padronização.....	242
4.1.3. Onerosidade .....	246

4.1.3.1. Os juros e demais verbas acessórias .....	247
5. Contratos Bancários em Espécie .....	256
5.1. Conta corrente bancária e depósito Bancário.....	256
5.1.1. Conta corrente bancária.....	257
5.1.1.1. Classificação.....	259
5.1.1.2. Modalidades.....	259
5.1.2. Conta corrente ordinária ou comercial.....	263
5.1.3. Depósito bancário .....	264
5.1.3.1. Classificação.....	267
5.1.3.2. Modalidades.....	267
5.2. Mútuo bancário .....	268
5.2.1. Classificação .....	270
5.2.2. Modalidades .....	271
5.3. Abertura de crédito (cheque especial).....	272
5.3.1. Classificação .....	276
5.3.2. Modalidades .....	276
5.4. Desconto bancário .....	277
5.4.1 Classificação .....	278
5.4.2. Redesconto.....	278
5.5. Antecipação bancária .....	279
5.5.1. Classificação .....	280
5.6. Cartas de crédito.....	280
5.6.1. Modalidades .....	281
5.7. Crédito documentado ou documentário .....	281
5.7.1. Modalidades .....	285
5.8. Operações de câmbio.....	286
5.8.1 Modalidades .....	287
5.8.2. Modalidades .....	287
5.8.3. Cobrança .....	289
5.9. Contrato de utilização de cofre de segurança .....	289
5.9.1. Classificação .....	295
5. CORRETAGEM.....	297
1. Breve histórico .....	297
2. Conceito.....	298
3. Natureza jurídica.....	299

4. Objeto.....	300
5. Sujeitos.....	305
5.1. Corretor.....	305
5.1.1. Corretor de imóveis.....	308
5.2. Cliente, comitente ou incumbente.....	310
6. Características.....	310
6.1. Informalidade.....	310
6.2. Aleatoriedade.....	312
6.3. Onerosidade.....	324
6.4. Bilateralidade.....	338
7. Extinção do contrato.....	339
6. FACTORING.....	341
1. Breve histórico.....	342
2. Conceito.....	344
3. Natureza jurídica.....	345
4. Objeto.....	348
5. Sujeitos.....	349
5.1. Faturizado.....	349
5.2. Faturizador.....	349
5.3. Terceiro participante (devedor).....	350
6. Características.....	350
6.1. Empresarialidade.....	350
6.2. Onerosidade.....	357
6.3. Negócio jurídico anterior a prazo.....	360
6.4. Álea.....	361
6.5. Exclusividade.....	375
6.6. <i>Intuito personae</i> .....	377
6.7. Complexidade.....	378
7. Espécies de factoring.....	380
7.1. <i>Factoring</i> tradicional, ou com antecipação, ou <i>conventional factoring</i> , ou <i>old line factoring</i> .....	380
7.2. <i>Factoring</i> no vencimento, ou sem antecipação, ou <i>maturity factoring</i> .....	380
7.3. <i>Factoring</i> internacional, ou <i>factoring</i> interno e externo, ou <i>import-export factoring</i> .....	380
7.4. <i>Collection type factoring agreement</i> .....	381

7.5. <i>Factoring</i> encoberto, ou quase <i>factoring</i> , ou <i>undisclosed factoring</i> ...	381
7.6. <i>Factoring with recourse</i> .....	381
7.7. <i>Open factoring</i> .....	381
7.8. <i>Non notification factoring</i> .....	382
7.9. <i>Trustee</i> .....	382
7.10. <i>New style factoring</i> .....	382
7.11. <i>Accounts receivable financing</i> .....	382
7.12. Compra de matéria-prima .....	383
7. FRANQUIA EMPRESARIAL.....	385
1. Breve histórico .....	386
2. Conceito.....	388
3. Natureza jurídica.....	391
4. Objeto .....	394
5. Sujeitos .....	394
5.1. Franqueador .....	394
5.2. Franqueado .....	396
5.3. Master-franqueado (Subfranqueador) .....	398
6. Características .....	399
6.1. Autonomia do franqueado.....	399
6.2. Formalidade.....	407
6.2.1. Circular de Oferta de Franquia – COF .....	412
6.2.2. Manual de Operação da Franquia – MOF .....	423
6.3. Onerosidade .....	429
7. Extinção do vínculo .....	432
8. Responsabilidade civil .....	436
9. Espécies de franquia empresarial.....	441
8. KNOW-HOW .....	443
1. Breve histórico .....	443
2. Conceito.....	444
3. Natureza jurídica.....	446
4. Objeto .....	449
5. Sujeitos .....	450
5.1. Cedente .....	450
5.2. Cessionário.....	451

6. Características .....	451
6.1. Originalidade ou novidade .....	451
6.2. Sigiloso .....	452
7. Espécies de Know-how .....	453
7.1. Know-how puro ou simples .....	453
7.2. Know-how misto ou combinado .....	453
9. LEASING .....	455
1. Breve histórico .....	456
2. Conceito .....	457
3. Natureza jurídica .....	460
4. Objeto .....	463
5. Sujeitos .....	465
5.1. Arrendador .....	465
5.2. Arrendatário .....	465
5.3. Fornecedor .....	466
6. Características .....	466
6.1. Empresarialidade .....	466
6.2. Formalidade .....	472
6.3. Mandato .....	473
6.4. Locação .....	476
6.5. Financiamento .....	483
6.6. Temporariedade .....	484
6.7. Compromisso unilateral de venda .....	488
7. Mora, inadimplemento do arrendatário e ação cabível .....	495
8. Espécies de arrendamento mercantil .....	506
8.1. <i>Leasing</i> financeiro .....	506
8.2. <i>Leasing</i> operacional .....	506
8.3. <i>Lease-back</i> .....	506
8.4. <i>Self-leasing</i> .....	507
8.5. <i>Leasing dummy corporation</i> .....	507
8.6. <i>Leasing</i> imobiliário .....	519
10. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS EMPRESARIAIS .....	519
1. Breve histórico .....	519
2. Conceito .....	522

3. Natureza jurídica.....	523
4. Sujeitos .....	523
4.1. Locador .....	523
4.2. Locatário .....	524
4.3. Sublocatário.....	524
5. Objeto.....	525
6. Características .....	536
6.1. Temporariedade .....	536
6.2. Onerosidade .....	538
7. Regime especial da locação de imóvel para fins empresariais.....	543
7.1. Pressupostos para a renovação compulsória do contrato de locação para fins empresariais .....	546
7.2. Do prazo do novo contrato.....	552
7.3. Legitimados para a Ação Renovatória.....	555
7.3.1. Cessionários ou sucessores da locação.....	555
7.3.2. Sublocatário na sublocação total.....	568
7.3.3. Locatário e sociedade nos casos de contrato celebrado pelo sócio com autorização de uso do imóvel pela pessoa jurídica.....	571
7.4. Do prazo decadencial para ajuizamento da Ação Renovatória.....	573
7.5. Das limitações ao exercício do direito à renovação compulsória do contrato e da possibilidade de retomada do imóvel pelo locador.....	576
7.5.1. Obras substanciais no imóvel.....	580
7.5.2. Retomada para uso próprio do locador ou de sociedade da qual faça parte ele, seu cônjuge, companheiro, ascendente ou descendente.....	583
7.5.3. Melhor proposta de terceiro.....	590
7.5.4. A indenização devida ao locatário quando da não renovação do contrato.....	593
7.5.5. Locação de imóvel por pessoa jurídica para moradia do representante, administrador, diretor, sócios ou prepostos .....	596
7.5.6. Proteção especial dos contratos destinados a hospitais, unidades sanitárias, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino e entidades religiosas .....	597
8. Extinção do contrato de locação de imóvel para fins empresariais .....	599
9. Ação Renovatória .....	599
9.1. Petição inicial .....	601
9.2. Contestação e matérias de defesa na Ação Renovatória.....	613

9.3. Cobrança da diferença dos Aluguéis .....	620
10. Locação <i>built to suit</i> .....	622
10.1. Conceito .....	623
10.2. Objeto.....	625
10.3. Natureza Jurídica .....	626
10.4. Partes .....	632
10.4.1. Locador .....	632
10.4.2. Locatário.....	633
10.5. Características.....	633
10.5.1. Autonomia das partes .....	633
10.5.2. Onerosidade.....	636
10.5.3. Longevidade.....	644
10.5.4. Formalidade .....	646
11. REPRESENTAÇÃO COMERCIAL AUTÔNOMA, AGÊNCIA E DISTRIBUIÇÃO .....	649
1. Breve histórico .....	650
2. Contratos de representação comercial autônoma e agência.....	651
2.1. Conceito.....	661
2.2. Natureza Jurídica.....	663
2.3. Sujeitos .....	664
2.3.1. Representado ou proponente e agenciado.....	665
2.3.2. Representante comercial e agente.....	667
2.3.3. Cliente .....	676
2.3.4. Responsabilidade dos sujeitos do contrato .....	676
2.4. Características .....	682
2.4.1. Autonomia do Representante Comercial e do Agente.....	682
2.4.2. Profissionalismo do Representante Comercial e do Agente.....	687
2.4.3. Onerosidade .....	689
2.4.4. Territorialidade.....	693
2.4.5. Exclusividade .....	694
2.5. Extinção do Contrato .....	698
2.5.1. Causas de extinção pelo representado ou agenciado .....	702
2.5.2. Causas de extinção pelo representante ou agente.....	705

2.5.3. Extinção do contrato por prazo determinado sem justa causa .....	707
2.5.4. Extinção do contrato por prazo indeterminado.....	709
2.6. Juízo competente para a discussão das controvérsias entre as partes.....	711
3. Contrato de distribuição .....	714
3.1. Contrato de distribuição como revenda (concessão mercantil) .....	719
12. SHOPPING CENTER.....	729
1. Conceito.....	730
2. Natureza jurídica.....	733
2.1. Contrato de locação.....	733
2.2. Contrato de locação <i>sui generis</i> ou com cláusulas atípicas.....	734
2.3. Contrato atípico puro ou simples.....	735
2.4. Contrato atípico misto.....	737
2.5. Sociedade em conta de participação.....	738
2.6. Coligação contratual.....	739
2.6.1. Elementos da coligação contratual.....	743
2.6.1.1. Locação .....	743
2.6.1.2. Escritura declaratória de normas gerais.....	745
2.6.1.3. Regimento interno .....	746
2.6.1.4. Contrato de adesão à associação de lojistas do shopping center e o fundo de promoções.....	747
3. Sujeitos .....	748
3.1. Empreendedor.....	748
3.2. Lojista .....	749
3.3. Administrador .....	751
3.4. Consumidor .....	752
4. Estrutura Jurídica do Shopping Center.....	759
4.1. Condomínio Edifício.....	759
4.2. Condomínio Ordinário <i>Pro Indiviso</i> .....	763
4.3. Sociedade.....	765
5. Características .....	766
5.1. Organização do Empreendimento .....	766

5.2. Duplicidade de Estabelecimentos .....	768
6. Cláusulas Especiais do Contrato de <i>Shopping Center</i> .....	773
6.1. Aluguel Mínimo e Aluguel Faturamento ou Percentual .....	773
6.2. Décimo-Terceiro Aluguel ou Aluguel Mínimo Dobrado .....	775
6.3. <i>Res Sperata</i> .....	777
6.4. Fiscalização da Receita do Lojista .....	781
6.5. Cláusula de raio .....	782
6.6. Funcionamento Regular das Lojas .....	783
6.7. Proibição de Mudança da Atividade do Lojista.....	784
6.8. Proibição de Cessão da Locação e Alteração na Participação Societária da Loja.....	785
6.9. Licença de Uso da Marca do <i>Shopping</i> .....	787
6.10. Das Cobranças Indevidas ou dos Valores não Passíveis de Serem Cobrados pelo Empreendedor .....	788
7. Responsabilidade Civil.....	790
7.1. Eventos Ocorridos nas Dependências Internas do <i>Shopping Center</i> ....	791
7.2. Eventos Ocorridos na Área Destinada para Estacionamento de Veículos .....	795
8. Ações Locatícias.....	803
9. Espécies de <i>Shopping Centers</i> .....	805
9.1. <i>Shopping</i> Regional.....	807
9.2. <i>Shopping</i> Comunitário.....	807
9.3. <i>Shopping</i> de Vizinhança.....	807
9.4. <i>Shopping</i> Especializado.....	807
9.5. <i>Outlet Center</i> .....	808
9.6. <i>Festival Center</i> .....	808
 BIBLIOGRAFIA .....	 809