



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 6.080-B, DE 2009 **(Do Sr. Carlos Bezerra)**

Altera a Lei nº 8.955, de 15 de dezembro de 1994 (Lei das Franquias), para vedar a sublocação de imóveis, pelo franqueador, por valor superior ao da locação; tendo parecer: da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, pela aprovação, com emenda (relator: DEP. JOÃO MAIA); e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação deste e da Emenda da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, na forma do Substitutivo apresentado (relator: DEP. FÉLIX MENDONÇA JÚNIOR).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54,
RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio:

- Parecer do relator
- Emenda oferecida pelo relator
- Parecer da Comissão

III - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A alínea “b” do inciso VIII do art. 3º da Lei nº 8.955 de 15 de dezembro de 1994, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 3º

.....

VII -

.....

b) aluguel de equipamentos ou ponto comercial, sendo vedado ao franqueador sublocar imóvel ao franqueado por valor superior ao da locação. (NR)

.....

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 (Lei de Locações), em seu art. 21, veda a sublocação por valor superior ao da locação, proibindo ao locador o lucro sem esforço pessoal, às custas da mera especulação imobiliária.

No entanto, é freqüente a prática de sublocação de imóveis alugados por franqueadores a seus franqueados por preço superior ao da locação, muitas vezes com

diferenças significativas de valor.

Questionado, o Poder Judiciário tem admitido a conduta dos franqueadores, alegando a especialidade do contrato de franquia, que somente se submete ao regime da Lei de Franquias, omissa sobre o tema da sublocação, não se aplicando à espécie a Lei de Locações.

Não vemos razão para excepcionar os contratos de franquia da regra geral que proíbe a sublocação de imóveis por valor superior ao da locação, motivo pelo qual estamos submetendo a esta Casa o presente projeto de lei, para o qual contamos com o apoio dos ilustres Pares.

Sala das Sessões, em 22 de setembro de 2009.

Deputado CARLOS BEZERRA

<p>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL Seção de Legislação Citada - SELEC</p>

LEI Nº 8.955, DE 15 DE DEZEMBRO DE 1994

Dispõe sobre o contrato de franquia empresarial (*franchising*) e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

.....

Art. 3º Sempre que o franqueador tiver interesse na implantação de sistema de franquia empresarial, deverá fornecer ao interessado em tornar-se franqueado uma circular de oferta de franquia, por escrito e em linguagem clara e acessível, contendo obrigatoriamente as seguintes informações:

I - histórico resumido, forma societária e nome completo ou razão social do franqueador e de todas as empresas a que esteja diretamente ligado, bem como os respectivos nomes de fantasia e endereços;

II - balanços e demonstrações financeiras da empresa franqueadora relativos aos dois últimos exercícios;

III - indicação precisa de todas as pendências judiciais em que estejam envolvidos o franqueador, as empresas controladoras e titulares de marcas, patentes e direitos autorais

relativos à operação, e seus subfranqueadores, questionando especificamente o sistema da franquia ou que possam diretamente vir a impossibilitar o funcionamento da franquia;

IV - descrição detalhada da franquia, descrição geral do negócio e das atividades que serão desempenhadas pelo franqueado;

V - perfil do franqueado ideal no que se refere a experiência anterior, nível de escolaridade e outras características que deve ter, obrigatória ou preferencialmente;

VI - requisitos quanto ao envolvimento direto do franqueado na operação e na administração do negócio;

VII - especificações quanto ao:

a) total estimado do investimento inicial necessário à aquisição, implantação e entrada em operação da franquia;

b) valor da taxa inicial de filiação ou taxa de franquia e de caução; e

c) valor estimado das instalações, equipamentos e do estoque inicial e suas condições de pagamento;

VIII - informações claras quanto a taxas periódicas e outros valores a serem pagos pelo franqueado ao franqueador ou a terceiros por este indicados, detalhando as respectivas bases de cálculo e o que as mesmas remuneram ou o fim a que se destinam, indicando, especificamente, o seguinte:

a) remuneração periódica pelo uso do sistema, da marca ou em troca dos serviços efetivamente prestados pelo franqueador ao franqueado (*royalties*);

b) aluguel de equipamentos ou ponto comercial;

c) taxa de publicidade ou semelhante;

d) seguro mínimo; e

e) outros valores devidos ao franqueador ou a terceiros que a ele sejam ligados;

X - relação completa de todos os franqueados, subfranqueados e subfranqueadores da rede, bem como dos que se desligaram nos últimos doze meses, com nome, endereço e telefone;

X - em relação ao território, deve ser especificado o seguinte:

a) se é garantida ao franqueado exclusividade ou preferência sobre determinado território de atuação e, caso positivo, em que condições o faz; e

b) possibilidade de o franqueado realizar vendas ou prestar serviços fora de seu território ou realizar exportações;

XI - informações claras e detalhadas quanto à obrigação do franqueado de adquirir quaisquer bens, serviços ou insumos necessários à implantação, operação ou administração de sua franquia, apenas de fornecedores indicados e aprovados pelo franqueador, oferecendo ao franqueado relação completa desses fornecedores;

XII - indicação do que é efetivamente oferecido ao franqueado pelo franqueador, no que se refere a:

a) supervisão de rede;

b) serviços de orientação e outros prestados ao franqueado;

c) treinamento do franqueado, especificando duração, conteúdo e custos;

d) treinamento dos funcionários do franqueado;

e) manuais de franquia;

f) auxílio na análise e escolha do ponto onde será instalada a franquia; e

g) *layout* e padrões arquitetônicos nas instalações do franqueado;

XIII - situação perante o Instituto Nacional de Propriedade Industrial - (INPI) das marcas ou patentes cujo uso estará sendo autorizado pelo franqueador;

XIV - situação do franqueado, após a expiração do contrato de franquia, em relação a:

a) *know how* ou segredo de indústria a que venha a ter acesso em função da

franquia; e

b) implantação de atividade concorrente da atividade do franqueador;

XV - modelo do contrato-padrão e, se for o caso, também do pré-contrato-padrão de franquia adotado pelo franqueador, com texto completo, inclusive dos respectivos anexos e prazo de validade.

Art. 4º. A circular oferta de franquia deverá ser entregue ao candidato a franqueado no mínimo 10 (dez) dias antes da assinatura do contrato ou pré-contrato de franquia ou ainda do pagamento de qualquer tipo de taxa pelo franqueado ao franqueador ou a empresa ou pessoa ligada a este.

Parágrafo único. Na hipótese do não cumprimento do disposto no *caput* deste artigo, o franqueado poderá argüir a anulabilidade do contrato e exigir devolução de todas as quantias que já houver pago ao franqueador ou a terceiros por ele indicados, a título de taxa de filiação e *royalties*, devidamente corrigidas, pela variação da remuneração básica dos depósitos de poupança mais perdas e danos.

.....

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**TÍTULO I
 DA LOCAÇÃO**

**CAPÍTULO I
 DISPOSIÇÕES GERAIS**

.....
**Seção III
 Do aluguel**

.....
 Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação.

Parágrafo único. O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos.

**Seção IV
 Dos deveres do locador e do locatário**

Art. 22. O locador é obrigado a:

I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

VII - pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva.

.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

I - RELATÓRIO

Trata-se de projeto de lei que altera a alínea b do inciso VIII do artigo 3º DA Lei nº 8.955, de 15 de dezembro de 1994, a Lei das Franquias, artigo esse que trata das informações que devem ser obrigatoriamente fornecidas pelo franqueador ao interessado em tornar-se franqueado. O inciso VIII estabelece que são obrigatórias informações claras quanto a taxas periódicas e outros valores a serem pagos pelo franqueado ao franqueador ou a terceiros por este indicados, detalhando as respectivas bases de cálculo e o que as mesmas remuneram ou ao fim a que se destinam, indicando especificamente, na sua alínea b, aluguel de equipamentos ou ponto comercial.

O projeto em análise modifica a alínea b supracitada,

estabelecendo que fica vedado ao franqueador a sublocação de imóvel ao franqueado por valor superior ao da locação.

Justifica o ilustre Autor que a Lei de Locações veda sublocação por valor superior ao da locação, mas no caso das franquias, o próprio Judiciário vem entendendo que este tipo de contrato possui características específicas, não se aplicando o critério da Lei das Locações. Por essa razão, considera importante que se especifique essa condição na Lei das Franquias, proibindo ao locador o lucro sem esforço pessoal.

A matéria tramita em regime ordinário e ainda será apreciada pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (Mérito e Art.54, RICD), estando sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões.

Não foram apresentadas emendas no prazo regimental.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Cabe à Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio proferir parecer sobre o mérito econômico da matéria em tela.

Não há a negar que contratos de franquia possuem peculiaridades que os distinguem dos contratos de locação normais, relativas às características específicas do negócio franqueado, o que muitas vezes pode impor exigências não previstas pela legislação de locação. Entendemos, no entanto, que os abusos que eventualmente possam existir devem ser coibidos, razão pela qual compreendemos a preocupação do ilustre Autor em relação às sublocações de imóveis por parte dos franqueadores por valores superiores ao da locação original.

Não obstante, é preciso se ter em conta que, conforme a especificidade da franquia e do contrato estabelecido, há a possibilidade de que o franqueador tenha que investir determinadas quantias no imóvel, seguindo especificações técnicas e adaptações necessárias ao funcionamento do negócio, que independem do valor da locação original. Esses investimentos devem fazer parte, desde que de maneira clara e transparente, do contrato estabelecido entre

franqueador e franqueado.

Por essa razão, entendemos que o projeto merece adaptações, motivo pelo qual optamos por apresentar emenda que corrige erro de redação referente ao inciso VIII do art. 3º, redigido como inciso VII, e adaptando o texto à necessidade de preservação dos investimentos efetuados pelo franqueador nos valores das sublocações.

Diante do exposto, **votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 6.080, de 2009, com a Emenda anexa.**

Sala da Comissão, em 9 de dezembro de 2009.

Deputado JOÃO MAIA
Relator

EMENDA Nº

Dê-se ao art. 1º do projeto a seguinte redação:

"Art. 1º A alínea "b" do inciso VIII do art. 3º da Lei nº 8.955, de 15 de dezembro de 1994, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 3º

.....

VIII -

.....

b) aluguel de equipamentos ou ponto comercial, sendo vedado ao franqueador sublocar imóvel a franqueado por valor superior ao da locação, desde que não tenham sido realizados investimentos no imóvel comprovadamente relacionados ao negócio franqueado"

Sala da Comissão, em 9 de dezembro de 2009.

Deputado JOÃO MAIA

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou unanimemente, com emenda, o Projeto de Lei nº 6.080/2009, nos termos do Parecer do Relator, Deputado João Maia.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Edmilson Valentim - Presidente, Dr. Ubiali, João Maia e Fernando de Fabinho - Vice-Presidentes, Albano Franco, Capitão Assunção, Edson Ezequiel, Jairo Carneiro, José Guimarães, Jurandil Juarez, Laurez Moreira, Leandro Sampaio, Miguel Corrêa, Osório Adriano, Renato Molling, Aelton Freitas e Guilherme Campos.

Sala da Comissão, em 16 de dezembro de 2009.

Deputado EDMILSON VALENTIM
Presidente

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

I – RELATÓRIO

Busca a proposição em apreço alterar a Lei nº 8.955, de 15 de dezembro de 1994 (Lei das Franquias), para vedar a sublocação de imóveis, pelo franqueador, por valor superior ao da locação.

Justifica-se alegando a constante prática de sublocação de imóveis alugados por franqueadores a seus franqueados por preço superior ao da locação, muitas vezes com diferenças significativas de valor, alegando a especialidade do contrato de franquias, que somente se submete ao regime da Lei de Franquias, não se aplicando à espécie a Lei de Locações.

Trata-se de proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões.

Na primeira comissão de mérito, a Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, o projeto logrou aprovação, com uma emenda, que corrige erro de redação referente ao inciso VIII do art. 3º, redigido como inciso VII, e adaptando o texto à necessidade de preservação dos investimentos efetuados pelo franqueador nos valores das sublocações.

No prazo regimental, não foram oferecidas emendas.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Esse Projeto de Lei nº 6.080, de 2009, não apresenta qualquer vício em relação à Constituição Federal, não havendo nenhuma objeção quanto aos pressupostos de constitucionalidade.

Foram obedecidos os requisitos de constitucionalidade formal e material, estando correta a iniciativa legislativa.

Encontra-se também de acordo com o sistema vigente, sendo de se reconhecer sua juridicidade.

Em relação à técnica legislativa, devem de ser feitos pequenos ajustes na proposição para adequá-la aos ditames da Lei Complementar n.º 95/98.

No tocante ao mérito, entendemos que o projeto deve prosperar.

A nosso ver, inexistente motivação para excepcionar os contratos de franquia da regra geral que proíbe a sublocação de imóveis por valor superior ao da locação.

Entendemos que, da mesma forma que não se pode permitir a sublocação por preço superior ao da locação, o que geraria lucro com a simples especulação imobiliária, afigura-se inadmissível que o franqueador obtenha lucros injustificados e enriqueça ilicitamente por sublocar o imóvel onde se desenvolve a franquia por valor muito superior ao da própria locação sem qualquer razão que justifique o preço do aluguel, o que acarreta prejuízos notórios aos franqueados.

Concordamos, também, com o mérito da alteração efetuada pela Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, visto que, conforme a especificidade da franquia e do contrato estabelecido, há a possibilidade de que o franqueador tenha que investir determinadas quantias no imóvel, seguindo especificações técnicas e adaptações necessárias ao funcionamento do negócio, que independem do valor da locação original. Esses investimentos devem fazer parte, desde que de maneira clara e transparente, do contrato estabelecido entre franqueador e franqueado.

No particular, a emenda apresentada pela Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio bem regulamenta a questão, mantendo o equilíbrio contratual indispensável entre franqueador e franqueado.

Assim, apresentamos o voto pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do projeto e da Emenda da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, na forma do Substitutivo que apresentamos, e, no mérito, pela aprovação desse Projeto de Lei nº 6.080, de 2009, bem como da Emenda apresentada pela Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, também na forma do Substitutivo.

Sala da Comissão, em 17 de dezembro de 2014.

Deputado FÉLIX MENDONÇA JÚNIOR
Relator

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 6.080, DE 2009

Altera a Lei nº 8.955, de 15 de dezembro de 1994 (Lei das Franquias), para vedar a sublocação de imóveis, pelo franqueador, por valor superior ao da locação.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei acrescenta parágrafo único ao art. 3º da Lei nº 8.955, de 15 de dezembro de 1994, que “dispõe sobre o contrato de franquia

empresarial (franchising) e dá outras providências”, a fim de vedar ao franqueador a sublocação de imóveis por valor superior ao da locação.

Art. 2º O art. 3º da Lei nº 8.955, de 15 de dezembro de 1994, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art.3º.....

Parágrafo único. É vedado ao franqueador sublocar imóvel ao franqueado por

valor superior ao da locação, salvo quando tenham sido realizados investimentos no imóvel comprovadamente relacionados ao negócio franqueado (NR).”

Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 17 de dezembro de 2014..

Deputado FÉLIX MENDONÇA JÚNIOR
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 6.080/2009 e da Emenda da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, na forma do Substitutivo apresentado, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Félix Mendonça Júnior.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Arthur Lira - Presidente, Aguinaldo Ribeiro, Osmar Serraglio e Veneziano Vital do Rêgo - Vice-Presidentes, Altineu Côrtes, André Fufuca, Antonio Bulhões, Arnaldo Faria de Sá, Betinho Gomes, Bruno Covas, Capitão Augusto, Carlos Bezerra, Chico Alencar, Covatti Filho, Cristiane Brasil, Esperidião Amin, Evandro Gussi, Felipe Maia, Hiran Gonçalves, Índio da Costa, Jhc, Jorginho Mello, José Fogaça, Júlio Delgado, Jutahy Junior, Luiz Couto, Marcelo Aro, Padre João, Paes Landim, Pastor Eurico, Paulo Teixeira, Rodrigo Pacheco, Ronaldo Fonseca,

Rubens Pereira Júnior, Sergio Souza, Valmir Prascidelli, Wadih Damous, Elmar Nascimento, Félix Mendonça Júnior, Glauber Braga, Gonzaga Patriota, Laerte Bessa, Laudivio Carvalho, Lincoln Portela, Manoel Junior, Marcio Alvino, Max Filho, Odelmo Leão, Paulo Freire, Pedro Vilela, Professor Victório Galli, Ricardo Barros, Ricardo Tripoli, Sandro Alex e Vitor Valim.

Sala da Comissão, em 4 de agosto de 2015.

Deputado ARTHUR LIRA
Presidente

**SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA CCJC
AO PROJETO DE LEI Nº 6.080, DE 2009.**

Altera a Lei nº 8.955, de 15 de dezembro de 1994 (Lei das Franquias), para vedar a sublocação de imóveis, pelo franqueador, por valor superior ao da locação.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei acrescenta parágrafo único ao art. 3º da Lei nº 8.955, de 15 de dezembro de 1994, que “dispõe sobre o contrato de franquia empresarial (franchising) e dá outras providências”, a fim de vedar ao franqueador a sublocação de imóveis por valor superior ao da locação.

Art. 2º O art. 3º da Lei nº 8.955, de 15 de dezembro de 1994, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art.3º.....

Parágrafo único. É vedado ao franqueador sublocar imóvel ao franqueado por valor superior ao da locação, salvo quando tenham sido realizados investimentos no imóvel comprovadamente relacionados ao negócio franqueado (NR).”

Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 4 de agosto de 2015.

Deputado ARTHUR LIRA

Presidente

FIM DO DOCUMENTO