

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

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.

Autor: Deputado CARLOS BEZERRA

Relator: Deputado JOÃO MAIA

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 de de 2009.

Deputado JOÃO MAIA

Relator