

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 6.080, DE 2009

Altera a Lei n.º 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 BRUNO ARAÚJO

I - RELATÓRIO

A proposição em epígrafe, de autoria do Deputado Carlos Bezerra, objetiva alterar a redação do art. 3.º, inciso VIII, alínea “b”, da Lei n.º 8.955, de 15 de dezembro de 1994, que dispõe sobre o contrato de franquia empresarial, a fim de vedar ao franqueador a sublocação de imóvel ao franqueado por valor superior ao da locação.

Em sua justificativa, o autor assevera que o art. 21 da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, a Lei de Locações, veda a sublocação por valor superior ao da locação, proibindo ao locador o lucro sem esforço pessoal, à custa da mera especulação imobiliária.

Argumenta não haver razão para se excepcionar os contratos de franquia dessa regra, ainda que diante da especialidade dessa modalidade de contrato.

A proposição se encontra sob regime de tramitação ordinária e se sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões. Foi distribuída às Comissões de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio e de Constituição e Justiça e de Cidadania, nessa para análise dos aspectos do art.54 do RICD e do mérito. A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio exarou parecer pela aprovação do projeto de lei, com a emenda que apresentou.

Em cumprimento ao art. 119, *caput*, I, do mesmo diploma legal, foi aberto o prazo para recebimento de emendas, sendo que nenhuma restou apresentada.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Compete a esta Comissão a análise da constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e do mérito da proposição apresentada, em atenção ao disposto no art. 32, IV, “a”, “c” e “e” do RICD.

Sob o enfoque da constitucionalidade formal, o projeto não apresenta vícios, porquanto observadas as disposições constitucionais pertinentes à competência da União para legislar sobre a matéria (art. 22, I), do Congresso Nacional para apreciá-la (art. 48) e à iniciativa parlamentar (art. 61).

No tocante à constitucionalidade material, não se vislumbra qualquer discrepância entre o projeto de lei e a Constituição Federal.

No que guarda pertinência com a juridicidade, o projeto de lei não apresenta vícios sob os prismas da efetividade, inovação, generalidade, e coercitividade. A par de se consubstanciar na espécie normativa adequada, suas disposições não conflitam com o ordenamento jurídico vigente.

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

No mérito, há de se considerar que o contrato de franquia possui peculiaridades próprias que o distingue do contrato de locação regular. É de natureza complexa e exclusiva. Pode abranger as características do negócio franqueado, bem como especificações técnicas e adaptações próprias para a sua consecução.

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 ilícitamente 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.

Atualmente, muitos franqueados brasileiros, prejudicados em seu negócio não raras vezes pelos altos percentuais que pagam a título de locação do ponto comercial, travam batalhas judiciais intermináveis na tentativa de reverter os prejuízos sofridos, muitas vezes sem sucesso. Além desse dissabor, têm de enfrentar as adversidades da própria empresa, atingida pelas cobranças desproporcionais rotineiramente realizadas pelo franqueador.

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.

Todavia, entendemos que a regra deva ser positivada em dispositivo

autônomo.

Assim sendo, propomos a inclusão de parágrafo único ao art. 3.o da Lei n.o 8.955/94.

Por todo o exposto, meu voto é no sentido constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei n.o 6.080, de 2009, e, no mérito, pela sua aprovação, bem como da emenda apresentada pela Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, nos termos do substitutivo que se segue.

Sala da Comissão, em 5 de setembro de 2011.

Deputado **BRUNO ARAÚJO**
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI N.º 6.080, DE 2009

Acrescenta parágrafo único ao art. 3.º da Lei n.º 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.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1.º Esta lei acrescenta parágrafo único ao art. 3.º da Lei n.º 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. 2.º O art. 3.º da Lei n.º 8.955, de 15 de dezembro de 1994, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art.3.º.

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

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

Sala da Comissão, em 5 de setembro de 2011.

Deputado **BRUNO ARAÚJO**
Relator