

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

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 Félix Mendonça Júnior

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 franquia, 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 de de 2014.

Deputado FÉLIX MENDONÇA JÚNIOR
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

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 de de 2014.

Deputado FÉLIX MENDONÇA JÚNIOR

Relator