

PROJETO DE LEI Nº , DE 2025

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Altera o art. 3º da Lei nº 13.966, de 26 de dezembro de 2019, que “Dispõe sobre o sistema de franquia empresarial e revoga a Lei nº 8.955, de 15 de dezembro de 1994 (Lei de Franquia)”, para dispor sobre o valor do aluguel a ser pago pelo franqueado ao franqueador em sublocações.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o art. 3º da Lei nº 13.966, de 26 de dezembro de 2019, para dispor que o valor do aluguel a ser pago pelo franqueado ao franqueador, nas sublocações, não poderá ser superior ao valor que o franqueador paga ao proprietário do imóvel na locação originária do ponto comercial.

Art. 2º O art. 3º da Lei nº 13.966, de 26 de dezembro de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º

Parágrafo único. O valor do aluguel a ser pago pelo franqueado ao franqueador, nas sublocações de que trata o caput, não poderá ser superior ao valor que o franqueador paga ao proprietário do imóvel na locação originária do ponto comercial.” (NR)

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



JUSTIFICAÇÃO

É indubitável que o novo marco legal das franquias, a Lei nº 13.966, de 2019, trouxe maior segurança jurídica a um importante setor da economia brasileira. No entanto, passados cinco anos desde a sua promulgação, tornam-se necessários ajustes pontuais, diante do diagnóstico de que alguns de seus dispositivos têm provocado significativo desequilíbrio na relação entre franqueado e franqueador.

Destaca-se, nesse contexto, o parágrafo único do art. 3º da referida lei, que atualmente dispõe que o valor do aluguel a ser pago pelo franqueado ao franqueador, em sublocações, poderá ser superior ao valor que o franqueador paga ao proprietário do imóvel na locação originária do ponto comercial, desde que, cumulativamente: (a) tal previsão conste expressamente da Circular de Oferta de Franquia (COF) e do contrato; e (b) o valor pago a maior na sublocação não implique excessiva onerosidade ao franqueado, devendo ser preservado o equilíbrio econômico-financeiro da sublocação durante a vigência do contrato de franquia.

Embora tenha sido incluído com a intenção de conferir maior flexibilidade à relação entre franqueador e franqueado, o dispositivo vem sendo utilizado, na prática, para subverter a própria finalidade da norma, que é a de equilibrar essa relação contratual. Permite-se, por meio dele, a cobrança de valores de aluguel e encargos imobiliários que não guardam correspondência com a realidade de mercado ou com o equilíbrio econômico do contrato. Assim, verifica-se uma assimetria jurídica e econômica favorecida pela própria legislação, em flagrante contrariedade aos princípios que regem o direito contratual, especialmente a função social do contrato e o equilíbrio entre as partes.

A modificação do referido dispositivo, nos termos propostos neste projeto de lei, visa a restabelecer a paridade entre as partes contratantes, impedindo que o franqueador imponha ao franqueado encargos excessivos sob a roupagem de cláusulas locatícias.

Vale lembrar que, em muitos casos, o franqueado investe todas as suas economias pessoais ou familiares para ingressar no sistema de



franquia, encontrando-se em posição de grande vulnerabilidade diante da eventual necessidade de litígio judicial. O franqueador, por sua vez, encontra-se em situação muito mais favorável para arcar com os custos de um processo e para se defender de alegações de desequilíbrio contratual. Nem mesmo a ressalva constante do inciso II do art. 3º da Lei tem sido suficiente para assegurar a necessária isonomia entre as partes.

Diante da relevância da matéria e da urgência em aperfeiçoar a legislação vigente, solicito o apoio dos nobres Pares para a célere tramitação e aprovação desta proposição legislativa.

Sala das Sessões, em de de 2025.

Deputado JONAS DONIZETTE

2025-2190

