

# PARECER N° , DE 2018

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o Projeto de Lei da Câmara nº 122, de 2015 (Projeto de Lei nº 6.080, de 2009, na Casa de origem), do Deputado Carlos Bezerra, que 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.

SF/18985.90705-68

Relator: Senador **VALDIR RAUPP**

## I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei da Câmara (PLC) nº 122, de 2015, altera a Lei nº 8.955, de 1994, que dispõe sobre o contrato de franquia empresarial (*franchising*), para vedar 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”.

O autor de proposição inicial na Câmara dos Deputados, Deputado Carlos Bezerra, pretendia proibir qualquer tipo de sublocação do franqueador por valor superior ao da locação, por considerar que tal prática representaria “mera especulação imobiliária”, que lhe permitiria auferir “lucro sem esforço pessoal”.

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio (CDEIC) daquela Casa aprovou parecer favorável à proposição, mas considerou que “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”, razão pela qual alterou o texto da proposição para reconhecer a “necessidade de preservação dos investimentos efetuados pelo franqueador nos valores das sublocações”.

Na sequência, o projeto recebeu parecer favorável da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC) da Câmara dos Deputados, tendo sido aprovado conclusivamente.

No Senado, foi distribuído às Comissões de Assuntos Econômicos (CAE) e de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ).

## II – ANÁLISE

Nos termos do art. 99 do Regimento Interno do Senado Federal, compete à Comissão de Assuntos Econômicos opinar sobre a matéria.

A preocupação que deu origem ao PLC nº 122, de 2015, é nobre: impedir que relações locatícias sejam instrumentalizadas por parte de intermediários para fins especulativos, mediante sublocação. Trata-se, inclusive, de conduta vedada pelo art. 21 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que *dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes*.

Inconformado com a jurisprudência, que estaria a considerar inaplicável às relações entre franqueador e franqueado a lei de locações, pretendeu o autor estender essa vedação aos contratos de franquia comercial.

Reconhecendo a especificidade das relações de franquia, o substitutivo da CDEIC, que resultou na proposição em análise nesta Casa, mitigou essa vedação, admitindo que “investimentos no imóvel comprovadamente relacionados ao negócio franqueado” possam ser repassados ao valor da sublocação, de responsabilidade do franqueado.

Essa alteração aperfeiçoou a proposição, pois a aplicação de uma regra absoluta de limitação do valor de sublocações criaria obstáculos injustificados a negócios bons para ambas as partes.

Ao coibir a especulação imobiliária, a aprovação do projeto fortalecerá a franquia enquanto instituto jurídico, pois impedirá a desvirtuação de seu objeto. Dessa forma, estimulará essa modalidade de relação comercial, que é responsável pela geração de milhões de empregos em todo o país.

### **III – VOTO**

Ante o exposto, voto pela **aprovação** do Projeto de Lei da Câmara nº 122, de 2015.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

SF/18985.90705-68