

SUBLOCAÇÃO DE IMÓVEIS NA RELAÇÃO DE FRANQUIAS: OS EFEITOS DA NOVA LEI DE FRANQUIAS 13.966/19 NOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Henrick Santos Duarte¹

Yanca de March Ceron²

Resumo: O presente estudo constitui uma análise bibliográfica, tendo como premissa fundamental de pesquisa a Lei nº 13.966, de 26 de dezembro de 2019 ("Lei nº 13.966/2019"), focalizando as modificações introduzidas para esclarecimentos no que concerne ao contrato de franquia. Essa legislação legítima não apenas a sublocação por parte do franqueador ou de seu franqueado, mas também confere legitimidade ao franqueador para propor ação renovatória. A compreensão dos conceitos de ação renovatória e contrato de locação, regulamentado pela Lei nº 8.245, de 08 de outubro de 1991 ("Lei 8.245/1991"), é essencial para analisar as alterações na legitimidade do franqueador promovidas pela nova lei de franquia. Nesse contexto, aborda-se o entendimento dos conceitos de sublocação, franquia e ação renovatória, buscando uma compreensão mais profunda das transformações ocorridas no âmbito do sistema de franquia. Subsequentemente, será realizada uma abordagem sobre a resolução do conflito aparente de normas entre a Lei do Inquilinato e a Lei de Franquias, através de um comparativo entre essas legislações acerca desse tema, abordando a antinomia existente entre essas leis. Assim, ao compreender os impactos ocasionados pela nova lei de franquia nos contratos de locação, este estudo demonstrará que as alterações em questão resultaram em um maior equilíbrio contratual.

Palavras-chave: Nova Lei de Franquia. Contrato de Locação. Franqueado. Equilíbrio Contratual.

Abstract: The present study constitutes a bibliographical analysis, having as its fundamental research premise Law No. 13,966, of December 26, 2019 ("Law No. 13,966/2019"), focusing on the modifications introduced for clarification regarding the franchise contract. This legislation not only legitimizes subleasing by the franchisor or its franchisee, but also gives the franchisor legitimacy to propose renewal action. Understanding the concepts of renewal action and lease contract, regulated by Law No. 8,245, of October 8, 1991 ("Law 8,245/1991"), is essential to analyze the changes in the franchisor's legitimacy promoted by the new franchise law. In this context, the understanding of the concepts of subletting, franchising and renewal action is addressed, seeking a deeper understanding of the transformations that have occurred within the scope of the franchise system. Subsequently,

Acadêmico (a) do curso de Direito da Unisociesc. E-mail: duarte.henrickdh2002@gmail.com, yancamc@hotmail.com. Artigo apresentado como requisito parcial para a conclusão do curso de Direito. 2023. Orientadora: Prof. Letícia Sandri, advogada e professora.

an approach will be made to resolve the apparent conflict of standards between the Tenancy Law and the Franchising Law, through a comparison between these laws on this topic, addressing the antinomy between these laws. Therefore, by understanding the impacts caused by the new franchise law on rental contracts, this study will demonstrate that the changes in question resulted in greater contractual balance.

Keywords: New franchise law. Lease agreement. Franchisee. Contractual balance.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho de conclusão de curso apresentado possui grande relevância no nosso ordenamento jurídico, tornando imprescindível uma ampla e merecida discussão porque trata de um assunto que envolve as relações jurídicas e sociais entre locador, locatário e os novos impactos introduzidos pela nova Lei de Franquias acerca dos contratos de sublocação.

Com fundamentação na análise doutrinária e jurisprudencial das normativas concernentes às relações de franquia e locação, indaga-se sobre as vias viáveis para conceber uma resolução ao contexto em que ocorre um contrato de sublocação de imóvel, no qual o franqueador cede ao franqueado, dentro dessa dinâmica, à luz das atualizações introduzidas pela Lei 13.966/19 que confrontam dispositivos da Lei 8.245/91.

Justifica esclarecer os pontos que fundamentam a resolução do conflito aparente entre as normas em questão, identificando quando da aplicação de uma norma em detrimento da outra e por qual razão.

Objetivando reconhecer os dispositivos aplicáveis em cenários específicos tais como quando da presença de um conflito aparente entre normas, bem como a resolução proposta àquela situação na qual se encontra o conflito utilizando como metodologia a análise das legislações concernentes à relação de sublocação e franquias, bem como pesquisa da jurisprudência, doutrina e de casos concretos, discutindo as informações apresentadas.

Concisa e conclusivamente, este artigo se dedicará a abordar algumas modificações na Nova Lei de Franquia, visando a pacificação de questões específicas, tais como a capacidade postulatória da franqueadora ao intentar uma ação renovatória.

1. CONCEITO LEI DO INQUILINATO – LEI Nº 8.245/1991

A promulgação da Lei do Inquilinato representou um marco crucial na regulamentação das locações de imóveis urbanos, excluindo do seu escopo os bens móveis e imóveis rurais. A necessidade de complementar essa legislação tornou-se imperativa diante da difícil conjuntura do mercado imobiliário da época, marcado por uma desigual relação entre locadores e locatários, exacerbando os desafios habitacionais em âmbito geral. Neste sentido, Venosa (2013, p. 147-148):

A atual lei inquilinária é fruto da relação difícil, que perdurava por muitas décadas, entre locatários e proprietários, do problema da moradia em geral. Havia desequilíbrio nas relações de procura e oferta e crise na construção civil, em face do desestímulo ocasionado pelo amordaçamento dos alugueres. [...] A Lei 8.245 buscou tornar mais realista a relação inquilino-senhorio, diminuindo o excesso de proteção ao inquilino que causou tantos danos ao mercado sem protegê-lo suficientemente. [...] Os tempos atuais colocam sob novas vestes o contrato de locação predial, transformando-o em um direito social, a exemplo do que ocorre com o contrato de trabalho e as relações de consumo, a meio-termo entre o direito privado e o direito público, como um terceiro gênero (Venosa, 2013, p. 147 – 148).

O contrato de aluguel é o acordo entre duas partes que envolve o compromisso de fornecer algo a uma das partes por um período específico de tempo. O contrato de aluguel também é conhecido como contrato de serviço ou contrato de trabalho (Venosa, 2021).

Em outras palavras, é o acordo formal entre uma parte e outra que envolve a disponibilização de um ativo não fungível específico para a outra parte, esse ativo é então utilizado e usufruído pela primeira parte por um período específico de tempo, a um custo, chamado de "aluguel". A parte que cede o bem é denominada "locador", enquanto a pessoa física que o possui e o utiliza por um período de tempo acordado é denominada "locatário" (Venosa, 2021).

A passagem do direito de utilização e fruição do bem para a posse direta do locador ao locatário, por isso, pode-se dizer que a locação é "negócio jurídico contratual de cessão temporária e onerosa da posse direta de bem infungível".

Os juristas Humberto Theodoro Jr e Venosa preocupados com a compreensão sólida do leitor, categorizam a locação de bens em três classes, a qual esta pesquisa baseou-se para uma melhor compreensão do universo da locação, são elas a locação residencial, não residencial e temporada (Theodoro Jr., 2020).

Na locação residencial, que são aquelas utilizadas para servir de residência, de morada permanente, há que se considerar o tempo de duração do contrato escrito; se este fora acordado com prazo inferior ou superior a trinta meses. A lei, em seu artigo 46, trata das locações com prazo igual ou superior a trinta meses, frisando a possibilidade da chamada denúncia vazia, que consiste na faculdade de notificação por parte do locador (Theodoro Jr., 2020).

A Lei nº 8.245 de 1991, na sua seção II, artigo 48, traz disposição sobre as locações para temporada:

Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

As locações não residenciais são aquelas locações destinadas a fins comerciais ou de locatário pessoa jurídica, quando o imóvel se destinar ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes executivos ou empregados, podem se dividir quanto à possibilidade da renovação compulsória, conforme disposto no artigo 51 Lei n 8.245/91. Caso a locação não esteja acobertada por essa possibilidade, a regra a qual irá submeter-se o contrato será a da lei 8245/91, estando este sujeito à denúncia vazia, ao direito de retomada (Theodoro Jr., 2020).

A ação renovatória constitui a medida judicial passível de ser empreendida pelo empresário que estabeleceu um ponto comercial em propriedade locada, com o propósito de assegurar a renovação compulsória do contrato. Cumpre ressaltar que a propositura desta petição inicial está restrita aos contratos de locação destinados a finalidades não residenciais e celebrados com prazo determinado.

Nos contratos com renovação compulsória que, também denominados comerciais, em que não há vínculo existente entre a locação e relevante

significância social ou humanitária, é preciso que o contrato seja de no mínimo cinco anos e que não haja mudança no ramo de atividade por no mínimo três, a fim de preservar o valor do “ponto”. Para garantir a inerência do locatário, deve-se fazer com seis meses de antecedência do vencimento do contrato uma renovação deste – a ação renovatória, para garantir a prioridade sobre o imóvel. Se não houver a possibilidade de renovação, o locatário deverá ser indenizado pelos acréscimos que realizou (Theodoro Jr., 2020).

A lei do inquilinato, Lei 8.245/1991, trata especialmente da sublocação nos artigos 14,15 e 16, onde diz que essa relação jurídica ramificada de uma outra da mesma espécie segue as mesmas normas e procedimentos da locação, sujeitando-se primordialmente à permissão do locador original. Segue o mesmo raciocínio da sublocação a cessão e o empréstimo do imóvel já em locação (Theodoro Jr., 2020).

1.1 Da ação renovatória

A ação renovatória é um instrumento jurídico utilizado pelo locatário para buscar a renovação compulsória do contrato de locação comercial. De acordo com a Lei do Inquilinato, em especial nos artigos 51 a 57, o locatário de um imóvel comercial tem o direito de requerer judicialmente a renovação do contrato, desde que preenchidos determinados requisitos legais. Esses requisitos incluem a existência de um contrato escrito, o cumprimento das obrigações contratuais, a exploração regular e direta da atividade empresarial no local e a notificação do locador sobre o interesse na renovação (Venosa, 2021).

A ação renovatória visa proporcionar segurança e estabilidade ao locatário, especialmente no contexto de estabelecimentos comerciais que muitas vezes dependem da localização para o sucesso do negócio. Ela busca equilibrar os interesses das partes, assegurando que o locatário que cumpre as condições legais tenha a oportunidade de renovar o contrato, evitando assim a descontinuidade de suas atividades comerciais (Venosa, 2021).

Prescreve o art. 51, da Lei nº 8.245/91, in verbis:

Art. 51. “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

- I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;
- II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;
- III – o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. (...)

Além disso, é importante ressaltar que, em conformidade com as disposições legais, os mencionados incisos devem apresentar reciprocidade, sendo imperativo que o locatário seja, obrigatoriamente, um indivíduo qualificado como empresário (Venosa, 2021).

Assim, a iniciativa de renovar o contrato proporciona ao locatário a oportunidade de assegurar a permanência no imóvel locado, resguardando seu fundo de comércio e preservando o ponto comercial por ele estabelecido. Este processo visa proteger o esforço e o investimento dedicados pelo locatário, evitando que o locador se beneficie indevidamente dessa conjuntura. A renovação, nesse contexto, objetiva assegurar a estabilidade do titular do fundo de comércio, considerando a clientela consolidada ao longo de sua atividade empresarial (Venosa, 2021).

O parágrafo único do artigo 51 desta lei atribuída exclusivamente ao sublocatário a legitimidade para propor a ação renovatória, especialmente no caso de sublocação integral do imóvel objeto do contrato de locação (venosa, 2021).

1.2 Da sublocação

Segundo Maria Helena Diniz (1991, p.137) “A sublocação vem a ser um contrato de locação que se efetiva entre o locatário de um bem e terceiro – o sublocatário, com a prévia permissão do locador, que, participando de uma primeira relação jurídica ex locatio (contrato de locação), se vincula a uma segunda (contrato de sublocação), tendo-se em conta, nas duas, o mesmo objeto locado”

Conforme a exposição de Sílvio de Salvo Venosa, a sublocação se caracteriza como a prática mediante a qual o locatário, figura primária detentora do contrato de locação do imóvel, transfere, total ou parcialmente, a posse do referido bem a terceiros, denominados sublocatários, por intermédio de um novo acordo locatício (Venosa, 2021).

No âmbito das relações locatícias, ressalta-se que a sublocação somente pode ser efetuada mediante a expressa autorização do locador, ou caso haja disposição contratual que viabilize tal prática sem necessidade de consentimento prévio. De maneira geral, os contratos de locação estabelecem cláusulas específicas que delimitam a possibilidade e as condições para a sublocação (Venosa, 2021).

Conforme estabelecido na legislação vigente, especificamente nos termos do artigo 13, a realização de locação, sublocação e empréstimo do imóvel, seja total ou parcial, está condicionada à obtenção prévia e formal do consentimento do locador. No contexto da Lei de Luvas e nos contratos celebrados sob sua tutela, a jurisprudência anteriormente considerava nula a cláusula que proibia a sublocação. Contudo, esse entendimento confronta-se com a redação normativa atual. Mesmo sob a legislação revogada, a interpretação da matéria era ambígua nos precedentes judiciais, com alguns entendendo que a proibição da sublocação representava uma séria violação contratual (Venosa, 2021).

É imperativo observar que, mesmo quando há autorização para a sublocação, o locatário original, enquanto parte contratual primária, permanece responsável perante o locador por todas as obrigações estipuladas no contrato principal. Desta forma, a permissão para sublocação não exime o locatário originário de suas responsabilidades contratuais (Venosa, 2021).

A lei do inquilinato, quando se tratando do valor do aluguel de sublocação, determina que este não pode ser superior ao valor da locação, tal como é disposto pelo artigo 21 da referida lei: “O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação” (BRASIL, 1991, Art. 21.).

2. FRANQUIAS EMPRESARIAIS

O modelo de negócio das franquias estava regulado pela lei 8.955 de 1994 e, em seu artigo segundo, esta lei definia a franquia como “o sistema pelo qual o franqueador cede ao franqueado o direito de uso de marca ou patente, associado ao direito de distribuição exclusiva ou semiexclusiva de produtos ou serviços e, eventualmente, também ao direito de uso de tecnologia de implantação e

administração de negócio ou sistema operacional desenvolvidos ou detidos pelo franqueador, mediante remuneração direta ou indireta, sem que, no entanto, fique caracterizado vínculo empregatício” (BRASIL, 1994, Art. 2.).

Contudo, frente a maturação do contexto empresarial em relação a essa modalidade de empreendimento e por conta das características do então governo, em 2019, a lei 8.955 foi revogada dando lugar a lei 13.966 que dispõe acerca do sistema de franquias empresariais (Santos, 2023).

A nova lei de franquias traz um conceito mais assertivo em relação ao anterior, principalmente quanto a questão de o antigo diploma legal trazer a ideia de cessão enquanto traz a definição do sistema empresarial, o que, a rigor dos conceitos dos institutos, gera confusão entre os temas. Nesse sentido, Alexandre David Santos afirma:

Muito embora não seja um primor, o novo conceito legal, sem dúvida, também representa significativo avanço técnico e jurídico. A primeira correção conceitual decorre da supressão da expressão “franquia empresarial é o sistema pelo qual um franqueador cede ao franqueado o direito de uso de marca ou patente...” Isso porque, como é cediço, o significado técnico de “cessão” é atribuído aos contratos que objetivam a cessão de marca registrada ou do pedido de registro depositado no INPI, implicando na transferência de titularidade, devendo respeitar o disposto nos Artigos 134 a 138 da Lei n. 9.279/96 (LPI).41(Santos, 2023).

Portanto, com o advindo da nova lei disciplinadora do tema franquia, o conceito do instituto passou a seguir no sentido trazido pelo artigo 1º da 13.966/19, qual seja o de autorização por parte do franqueador, mediante remuneração e através de um contrato, ao uso, por parte do franqueado, das marcas, objetos, da propriedade intelectual, bem como das técnicas administrativas, metodológicas, sistemáticas ou operacionais detidas ou desenvolvidas pelo franqueador (Santos, 2023).

Em suma, a franquia é um modelo de negócio firmado através de um contrato empresarial no qual em uma ponta de negociação se encontra o franqueador, determinado como detentor do material objeto da autorização de exploração enquanto em outra ponta de negociação se encontra o franqueado, determinado como aquele que através de uma contraprestação ao franqueador, vai explorar o material autorizado (Santos, 2023).

Ademais, para além da reformulação do conceito de franquia empresarial, a nova lei de franquias também trouxe mudanças em pontos como a precificação da sublocação e quanto ao polo ativo da ação renovatória (Santos, 2023).

A lei 13.966 de 2019 em seu artigo 3º, parágrafo único, trouxe disposições também acerca das sublocações quando essas são realizadas entres o franqueador e franqueado, levantando a possibilidade de o valor da sublocação ser superior ao valor da locação, de forma que o franqueado paga ao franqueador, a título de sublocação, quantia superior ao valor pago pelo franqueador ao locador a título de locação:

Art. 3. Parágrafo único. O valor do aluguel a ser pago pelo franqueado ao franqueador, nas sublocações de que trata o caput, poderá ser superior ao valor que o franqueador paga ao proprietário do imóvel na locação originária do ponto comercial, desde que:

I - essa possibilidade esteja expressa e clara na Circular de Oferta de Franquia e no contrato; e

II - o valor pago a maior ao franqueador na sublocação não implique excessiva onerosidade ao franqueado, garantida a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro da sublocação na vigência do contrato de franquia.

Há de se destacar que o legislador se preocupou em estabelecer condições para a precificação, uma vez que para que esta seja possível, é necessária cláusula expressa na circular de oferta de franquia e no contrato, além de o valor pago ao franqueador em razão da sublocação não implique excessiva onerosidade ao franqueado de forma a garantir o equilíbrio econômico-financeiro da sublocação durante a vigência da franquia (Lima, 2021).

A lei do inquilinato inibia as sublocações no sistema de franquia, e o Franqueador não se sentia motivado em investir exorbitantes valores em reforma e adaptação do ponto comercial. A nova lei traz estímulo econômico ao sistema de franquia na matéria imobiliária. Porém se o franqueador for cobrar um valor superior ao do contrato de locação, é importante estar previsto na COF e que não seja cobrado um valor desmedido (Lima, 2021, p 22).

Portanto, em que pese o legislador tenha apresentado a possibilidade de valor da sublocação ser superior ao contrato de locação nas situações de franquias

empresariais, o que estimula o sistema, tal possibilidade é acompanhada de meios adequados para solucionar eventuais desequilíbrios econômicos (Lima, 2021).

Outro ponto alvo de atualizações legislativas presente na lei 13.966 foi em relação a ação renovatória no cenário de sublocação entre franqueador e franqueado. A nova lei de franquias trouxe consigo disposições acerca do cenário em que o franqueador subloca o ponto comercial ao franqueado e possibilitou que nesta situação tanto o franqueador quanto o franqueado possa propor a renovação do contrato de locação. artigo 3º lei 13.966 de 2019:

Art. 3º Nos casos em que o franqueador subloque ao franqueado o ponto comercial onde se acha instalada a franquia, qualquer uma das partes terá legitimidade para propor a renovação do contrato de locação do imóvel, vedada a exclusão de qualquer uma delas do contrato de locação e de sublocação por ocasião da sua renovação ou prorrogação, salvo nos casos de inadimplência dos respectivos contratos ou do contrato de franquia.

Destaca-se que no cenário de renovação ou prorrogação do contrato de locação, tanto o franqueado, quanto o franqueador estão vedados de se excluírem da locação ou da sublocação, exceto em razão de inadimplência dos acordos de franquia e locação/sublocação. (Oliveira e Raposo, 2023 p. 12.).

Ademais, importante ressaltar o fato de a possibilidade de o sublocador ser legitimado para propor a ação renovatória se limita ao cenário no qual os contratantes da locação e sublocação são também franqueadores e franqueados, pois a lei é clara ao delimitar “ nos casos em que o franqueador subloque ao franqueado o ponto comercial onde se acha instalada a franquia, qualquer das partes terá legitimidade para propor a renovação do contrato de locação do imóvel” (Oliveira e Raposo, 2023).

Outrossim, a legitimidade de propor a ação renovatória do sublocador na qualidade de franqueador trazida pela nova lei de franquias implica as mesmas condições de propositura elencadas no artigo 51 da lei do inquilinato, devendo, portanto, o sublocador também se atentar a determinação do prazo que se busca renovar, bem como o prazo mínimo de cinco anos ininterruptos do contrato escrito e a exploração do comércio na mesma atividade pelo prazo mínimo de três anos ininterruptos (Guilherme, 2019).

Conforme observado, a recente legislação de Franquias confere legitimidade a ambas as partes envolvidas - franqueador-sublocador e franqueado-sublocatário - para instaurar a ação de renovação do contrato de locação. Antes da implementação da nova normativa, o tema era regido pela disposição estabelecida na lei 8.245/91, conhecida como a lei de Locações.

Dessa forma, com o advento da nova lei de franquias, 13.966/19, tem-se como legítimo o sublocador/franqueador tanto quanto o sublocatário/franqueado para propor a ação de renovação do contrato de locação nos termos do artigo 3º da referida lei (Ganz, 2020).

3. LEI DO INQUILINATO E A LEI DE FRANQUIAS

Conforme já mencionado, tanto a lei do inquilinato, 8.245 de 1991, quanto a lei de franquias empresariais, 13.966 de 2019, ainda que tratem de temas diversos entre si, versam sobre pontos em comum, tais como o valor da locação e sublocação e a ação renovatória.

Na medida em que a lei de locações dispõe em seu artigo 21 que o valor da sublocação não excederá o valor da locação, a lei do sistema de franquias também dispõe acerca deste tópico em seu artigo 3º, parágrafo único:

Art. 21. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação (BRASIL, 1991).

Art. 3º Parágrafo único. O valor do aluguel a ser pago pelo franqueado ao franqueador, nas sublocações de que trata o caput, poderá ser superior ao valor que o franqueador paga ao proprietário do imóvel na locação originária do ponto comercial, desde que(...) (BRASIL, 2019).

Contudo, deve-se observar que a lei 13.966 trata da sublocação no contexto das franquias, ou seja, a possibilidade de o valor da sublocação pode ser superior ao valor da locação na medida em que o sublocador também se qualifica como franqueador e o franqueado como sublocatário, pois a redação da lei é clara ao dizer:

Art. 3º Parágrafo único. O valor do aluguel a ser pago pelo franqueado ao franqueador, nas sublocações de que trata o **caput**, poderá ser superior ao

valor que o franqueador paga ao proprietário do imóvel na locação originária do ponto comercial, desde que(...) (BRAISL, 2019)

Conforme já referido, ambas as legislações dispõem acerca da ação renovatória e, enquanto a lei do inquilinato estabelece em seu artigo 51 §1º que somente o sublocatário tem a legitimidade para propor a ação de renovação, a legislação empresarial de franquias vai de encontro estipulando, em seu artigo 3º, a possibilidade de tanto o franqueador na qualidade de sublocador, quanto o sublocatário na qualidade de franqueador compor o polo ativo da ação de renovação (Lima, 2021).

Art. 51 § 1º O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário (BRASIL,1991).

Art. 3º Nos casos em que o franqueador subloque ao franqueado o ponto comercial onde se acha instalada a franquia, qualquer uma das partes terá legitimidade para propor a renovação do contrato de locação do imóvel, vedada a exclusão de qualquer uma delas do contrato de locação e de sublocação por ocasião da sua renovação ou prorrogação, salvo nos casos de inadimplência dos respectivos contratos ou do contrato de franquia (BRASIL, 2019).

Portanto, em situações de sublocação sem vínculo algum com um contrato de franquias, não há que se falar em legitimidade por parte do sublocador, conforme vem sendo o entendimento recente dos tribunais:

(PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ 18ª CÂMARA CÍVEL APELAÇÃO CÍVEL). AÇÃO renovatória de contrato de locação. sublocador. prerrogativa de ajuizar ação renovatória restringe-se ao sublocatário, exceção prevista apenas para o caso de sublocação vinculada a contrato de franquia, o que não ocorre no caso em tela. recurso conhecido e IMprovido. Neste sentido e considerando o que dispõe o art. 51, § 1º, da Lei do Inquilinato, nota-se que, nos contratos de locação de imóvel urbano não residencial, o sublocador não tem direito à ação renovatória, prerrogativa que é restrita ao sublocatário. Aliás, a única possível exceção seria o caso de contrato de sublocação envolvendo franquia, o que não é o caso, razão pela qual prevalece aquilo que foi expressamente disposto na Lei do Inquilinato. (TJPR - 18ª Câmara Cível - 0000402-54.2019.8.16.0112 -

Dessa forma, tratando-se de normas que regulam institutos diversos, mas divergentes em pontos de regulação comum, há de se discutir qual norma se aplica aos casos em concreto, bem como o porquê de uma legislação ser aplicada em detrimento de outra.

4. CONFLITO APARENTE ENTRE NORMAS

A antinomia se trata de oposição sobre determinada matéria por duas ou mais normas jurídicas válidas, de maneira total ou parcial de forma que o cumprimento de uma das normas gera afronta à segunda, ocorrendo, portanto, a insegurança jurídica decorrente de um ordenamento contraditório. (Diniz, 1998, p. 14.).

A antinomia decorre do confronto entre normas legais de modo a deixar insustentável estabelecer, ao problema em concreto, a aplicabilidade de uma das normas (Diniz, 1998).

Uma vez que o sistema jurídico sofre influência constante de várias vertentes da realidade, este permanece em constante desenvolvimento, de forma que a importância da discussão acerca da antinomia é inegável, pois em razão dessa constante, o sistema jurídico agrega ao seu complexo, diariamente, normas que podem, eventualmente, se colocar em choque com as demais (Diniz, 1998).

Portanto, em razão da dinamicidade das relações legislativas ordinárias e extraordinárias, cabe reconhecer os critérios para resolução das chamadas lacunas legislativas (Diniz, 1998).

Há, para a resolução dos conflitos entre normas, três critérios estabelecidos na Lei nº 4.657 em seu artigo. 2º, quais sejam, o critério cronológico, cuja consistência se dá pela verificação da norma mais recente para a sobreposição desta em relação àquela cujo conflito se estabeleceu, ou seja, a norma mais atual prevalece; o critério da especialidade consiste na prevalência da norma mais próxima da situação em concreto, isso é, da norma mais específica em detrimento da norma geral que versa sobre o mesmo tema; e o critério da hierarquia diz respeito à análise da norma fundamental ou basilar em relação àquela que foi originada, tal como a Constituição Federal está para as demais normas

infraconstitucionais, nesse caso, as normas hierarquicamente superiores se sobressaem na hipótese de antinomia (Lima, 2021, p.11.).

Nesse sentido, quanto o critério cronológico, tem-se que, com exceção da norma temporária cuja validade tem prazo determinado, a normativa em vigência terá eficácia até que norma posterior a revogue ou a modifique nos termos do artigo 2º da LINDB, contudo, frente aos demais critérios de resolução, este primeiro é sobrepujado como discorrido a seguir (Lima, 2021, p.11.).

Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.

§ 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

§ 2º A lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior.

§ 3º Salva disposição em contrário, a lei revogada não se restaura por ter a lei revogadora perdido a vigência.

O parágrafo primeiro, ainda do artigo 2º, traz o predomínio da regra mais recente em detrimento da mais antiga nos cenários em que aquela a revogar expressamente, da mesma maneira quando o conteúdo entre elas for incompatível ou ainda quando a lei posterior versar inteiramente sobre tema tratado por norma ulterior (Lima, 2021).

Contudo, sequencialmente, verifica-se, no parágrafo segundo a preponderância do critério da especialidade mesmo frente a norma mais recente, em razão dos elementos especializantes acerca do tema sobre o qual a norma específica dispõe, de forma a tratar do objeto de seu texto com tom mais assertivo, se tornando, portanto, prevalente em relação a norma geral, ainda que seja mais recente. Logo, a norma geral só não se aplica ante a maior relevância jurídica dos elementos contidos na norma especial, que a tornam mais suscetível de aplicabilidade pelo conteúdo assertivo do que norma genérica (Lima, 2021, p.12.).

O terceiro meio de resolução de antinomias se trata do critério da hierarquia que se baseia na posição ocupadas pelas normas conflitantes no ordenamento jurídico ao qual pertencem. Nesse modo de resolução, as normas são postas em níveis de maneira que aquelas de posição mais elevada têm preferência em relação

às demais, independentemente de ordem cronológica, por exemplo, a Constituição Federal predomina frente a uma norma ordinária cuja disposição vá de encontro ao texto da Carta Magna, nesse sentido Maria Helena Diniz dispõe o seguinte:

“Na prática, a exigência de se adotarem as normas gerais de uma Constituição a situações novas levaria, às vezes, à aplicação de uma lei especial, ainda que ordinária, sobre a Constituição. A supremacia do critério da especialidade só se justificaria, nessa hipótese, a partir do mais alto princípio da justiça: *suum cuique tribuere*, baseado na interpretação de que ‘o que é igual deve ser tratado como igual e o que é diferente, de maneira diferente’. Esse princípio serviria numa certa medida para solucionar antinomia, tratando igualmente o que é igual e desigualmente o que é desigual, fazendo as diferenciações exigidas fática e valorativamente” (Maria, 1998, p. 50.).

Outrossim, a antinomia é classificada como sendo de primeiro ou de segundo grau a depender do envolvimento de um ou mais critérios na sua problemática, dessa forma, classifica-se como antinomia de primeiro grau àquela cuja conjuntura inclua apenas uma das três alternativas de resolução, enquanto a antinomia de segundo grau é reconhecida pela presença de pelo menos duas das hipóteses de solvência da lacuna legal, são os conflitos entre os critérios, por exemplo, uma norma geral hierarquicamente superior vai de encontro com uma segunda norma específica hierarquicamente inferior, ao ser analisado pelo critério da especialidade, deve-se prevalecer a segunda norma, porém, a primeira norma prevalece quando analisada sob a ótica da hierarquia. (Lima, 2021, p.12.).

Portanto, em se tratando de um conflito entre as leis de franquia e a lei do inquilinato, ambas leis federais e que estão no mesmo grau de hierarquia, deve-se analisar os pormenores dos casos em concreto para, por fim, a partir do critério da especialidade, aplicar a legislação competente ao problema em pauta. (Lima, 2021, p.12.).

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O princípio da especialidade postula a priorização da aplicação da lei especial em detrimento da lei geral. Define-se como lei especial aquela que engloba todos os elementos da norma geral, acrescida de elementos distintivos

denominados "especializantes". O tipo especial abrange integralmente o tipo geral, adicionando-lhe elementos particulares. O princípio da especialidade, assim como os demais princípios relacionados ao aparente conflito de normas, visa evitar a redundância, mas sua aplicação não se limita ao confronto concreto. Tal princípio encontra respaldo no artigo 2º, § 2o da Lei de Introdução às Normas do Direito brasileiro, que estipula: "A lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior". A relevância do princípio da especialidade transcende a mera formalidade legal, visando evitar o bis in idem. Importante ressaltar que a comparação entre as normas é realizada de forma abstrata. Nesse sentido, é imperativo ter em mente que o Princípio da Especificidade orienta a análise jurídica, priorizando a aplicação da lei mais específica no julgamento do caso em questão. Este princípio surge como salvaguarda, assegurando uma interpretação justa e criteriosa do ordenamento jurídico (Kelsen, 2006).

Na busca pela resolução de aparentes conflitos normativos entre a Lei do Inquilinato e a Lei de Franquias, especialmente no contexto da sublocação, é crucial adotar o criterioso princípio da especialidade. Ambas as legislações desempenham papéis significativos na regulação de situações que envolvem a sublocação, porém, sob a ótica da especialização normativa, a norma mais específica deve invariavelmente prevalecer sobre a mais genérica. A Lei do Inquilinato, ao disciplinar as dinâmicas das relações locatícias, pode conter disposições gerais sobre a sublocação. Por outro lado, a Lei de Franquias, em virtude de sua natureza especializada, possivelmente incorpora normas particulares relacionadas à sublocação, especialmente no contexto de contratos franquizados (Genjurídico, 2015).

Maria Helena Diniz (1999, p. 40) traz uma elucidação importante:

Uma norma é especial se possuir em sua definição legal todos os elementos típicos da norma geral e mais alguns de natureza objetiva ou subjetiva, denominados especializantes. A norma especial acresce um elemento próprio à descrição legal do tipo previsto na norma geral, tendo prevalência sobre esta, afastando-se assim o bis in idem, pois o comportamento só se enquadrará na norma especial, embora também previsto na geral (RJTJSP, 29:303).

Frente a essa aparente contradição, o critério da especialidade se destaca como o guia supremo, orientando que a norma mais específica e circunscrita à situação em apreço deve imperar. Ao examinar casos de sublocação no âmbito de contratos de franquias, é imperativo conferir primazia às disposições consubstanciadas na Lei de Franquias, sempre que estas se revelem mais minuciosas e específicas no tocante à sublocação. Este enfoque não apenas propicia a harmonização do ordenamento jurídico, mas também mitigação de conflitos normativos, proporcionando uma interpretação coesa e especializada para circunstâncias envolvendo sublocação no contexto de contratos franqueados (Genjurídico, 2015).

Concluindo, vale destacar que o presente trabalho teve como intuito analisar as alterações trazidas pela nova lei de franquia nº 13.966 de 26 de dezembro de 2019 (“Lei nº13.966/2019”), que vão de encontro à lei 8.245/91 mais especificamente a sublocação de imóveis na relação de franquias duas que se relacionam com a matéria de locação Lei nº 8.245 de 08 de outubro de 1991 (“Lei 8.245/1991”).

Foi abordado em um capítulo a existência de antinomia entre os dois diplomas legais em questão. Apesar de alguns estudiosos entenderem a prevalência da lei de locação, a lei de franquia poderia prevalecer, se analisarmos a questão pelo critério especialidade. A nova lei teve uma abordagem mais abrangente e propiciou que o Franqueador/Sublocador também tivesse legitimidade para entrar com ação renovatória. Como foi demonstrado neste trabalho tal medida impactou positivamente.

Durante as investigações nos artigos e jurisprudências, outro ponto percebido foi a limitada produção científica existente sobre as alterações na legitimidade do franqueador promovidas pela nova lei de franquia acerca dos contratos de sublocação. Sugerimos, que este seja um assunto glosado com maior frequência, a fim de conscientizar os profissionais do direito, que atuam no seguimento de contratos e são de forma majoritária acometidos por esse conflito.

Conclui-se que na realidade a nova lei tentou dar mais autonomia ao sistema de franquia e abrangeu algumas matérias não trabalhadas. E que quanto mais discricionário for um contrato, maior será a chance de a relação perdurar no tempo.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro**. Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm. Acesso em: 24 nov. 2023.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 out. 1991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 19 nov. 2023.

BRASIL. **Lei nº 8.955, de 15 de dezembro de 1994**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 16 dez. 1994. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8955.htm. Acesso em: 23 nov. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.966, de 26 de dezembro de 2019**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 27 dez. 2019. Seção 1, p. 1. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/l13966.htm. Acesso em: 19 nov. 2023.

BRASIL. **Site do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná**. Jurisprudência. Apelação n. 0000402-54.2019.8.16.0112, Relator: Marcelo Gobbo Dalla Dea, Data de Julgamento:08/07/2020. 18ª Câmara Cível. Acesso em 22 nov. 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Conflito De Normas, edição 3**. ISBN 85-02-01984-8. Saraiva, 1998.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. (lei n. 8.245, de 18-10-1991). 12ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2012.

GANZ, Alessandra lima. AZEVEDO SETTE ADVOGADOS. **A Nova Lei de Franquias e a Lei de Locações. 2020**. Disponível em: <https://www.azevedosette.com.br/noticias/pt/a-nova-lei-de-franquias-e-a-lei-de-locacoes/5663>

GENJURÍDICO. **Breve Estudo das Antinomias ou Lacunas de Conflito**. São Paulo, 2015. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2015/02/25/breve-estudo-das-antinomias-ou-lacunas-deconflito/>. Acesso em 19 nov. 2023.

Guilherme, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Comentários à Lei de Locações: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019.

KELSEN, Hans. **Teoria Pura do Direito**. 7ed. São Paulo: Martins Fontes, 2006. P. 217. LINDB, Art. 2º. Não se destinando à vigência temporária, CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

<http://www.planalto.gov.br/.../Cons.../ConstituicaoCompilado.htm>

LIMA, Fabiana Baeta Neves Pinto. **Os Impactos Da Nova Lei De Franquias Sobre Os Contratos De Locação**. São Paulo. p22. 2021.

OLIVEIRA, Pedro de Moura Albuquerque de Oliveira; CRUZ, Isabela Raposo. **A Nova Lei de Franquia e Suas Principais Inovações (Lei nº 13.966/2019)**. Revista Eletrônica Multidisciplinar - UNIFACEAR. v. 2, n. 9, p. 1-15, 2020.

SANTOS, Alexandre D. **Comentários à Nova Lei de Franquia: Lei n. 13.966/2019**. Grupo Almedina (Portugal), 2023. E-book

Theodoro Jr., Humberto. **O Contrato e sua Função Social**. 4ª ed. São Paulo: Editora Atlas, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática**. São Paulo: Atlas, 2021.