

IMOBILIÁRIO

Lei de Franquias: novas regras e os impactos para os contratos de locação

Sancionada, no final de dezembro de 2019, a **Lei n. 13.966**, que dispõe sobre o sistema de franquia empresarial, tem como destaque a regulação para práticas já existentes em um dos mercados que mais cresce no país.

A nova lei, que revoga a anterior de 1994, passa a vigorar em março de 2020, com a promessa de trazer maior segurança jurídica e transparência nas relações entre franqueados e franqueadores.

Das regras estabelecidas pela nova lei, merecem destaque as seguintes:

i) define que a relação entre franqueador e seus franqueados não caracteriza relação de consumo ou vínculo empregatício;

ii) determina de que todos os contratos devem ser redigidos em português, inclusive aqueles firmados com empresas estrangeiras;

iii) estabelece que a Circular de Oferta e Franquia (COF) deve ser entregue com 10 (dez) dias de antecedência da assinatura do contrato ou do pagamento de qualquer taxa pelo franqueado, e que deverá conter, obrigatoriamente, as informações mencionadas no artigo 2º da Lei;

iv) regula a figura da franquia pública, autorizando entes estatais ou de economia a adotarem o sistema, no que couber ao processo de licitação;

v) ratifica a validade da eleição de juízo arbitral entre as partes;

vi) permite a escolha do direito aplicável aos contratos, em casos de franquias internacionais, desde que referente ao domicílio de um dos contratantes.

Sublocação

Além das mudanças acima mencionadas, uma das principais inovações diz respeito à possibilidade de

sublocação pelo franqueador, faculdade esta que, até então, não era conferida ao locatário.

Com a mudança, o franqueador poderá sublocar o imóvel ao franqueado a um valor maior do que aquele pago ao proprietário, desde que: i) conste tal previsão de forma expressa e clara na Circular de Oferta e Franquia – COF e ii) o valor pago a maior não caracterize excessiva onerosidade ao franqueado, buscando garantir a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro entre as partes na vigência do contrato de franquia. “Tal mudança poderá provocar discussões judiciais, pois é contrária ao que estabelece o artigo 21 a Lei do Inquilinato que é expresso ao limitar o valor da sublocação.”, ressalta a especialista em Direito Imobiliário, Lisa Lima.

Sobre a renovação do contrato, Locatário (franqueador) e Sublocatário (franqueado) poderão propor a ação renovatória contra o proprietário do imóvel. E restou vedada a exclusão destes do contrato de locação ou de sublocação, por ocasião da sua renovação ou prorrogação, salvo nos casos de inadimplência dos respectivos contratos ou do contrato de franquia.

Diante disso, merece especial atenção a necessidade do locador se preocupar com a redação do contrato de locação e se o imóvel será objeto de sublocação para a instalação de franquia.

Para a especialista, a Lei exige atenção “Ao mesmo tempo que a alteração da Lei representa avanço para as franquias, evitando que a marca venha a perder pontos estratégicos, passa a exigir maior atenção do locador, diante da nova coexistência de direitos do franqueador e franqueado relativamente ao contrato de a locação em decorrência da atividade desenvolvida no imóvel”, conclui.

Para conferir a redação final da Lei de Franquias, [clique aqui.](#)



ARTIGO

A edição da Lei Complementar nº. 170/19 e seus reflexos no terceiro setor

Em dezembro de 2019 passou a vigorar a **Lei Complementar nº. 170/19**, que ao alterar o artigo 3º da **Lei Complementar nº. 160/2017**, passou a permitir a prorrogação por até 15 (quinze) anos de isenções, incentivos e benefícios fiscais de ICMS em favor de entidades beneficentes de assistência social.

A lei em questão favorece entidades do denominado Terceiro Setor, assim compreendidos os agentes que atuam sem fins lucrativos, tais como fundações, associações e instituições voltadas à melhoria de vida da coletividade. Desta forma, estas entidades têm papel de extrema relevância no âmbito da Assistência Social, enquanto frente de atuação que prima pela ideia de bem-estar social de todos.

Pelo fato de ocuparem tal posição na sociedade, o Estado entende que se as entidades beneficentes tiverem em seu favor certas vantagens para melhor exercerem suas atividades, maior será o retorno à sociedade e, claro, menor será o custo da atuação pública na Assistência Social.

Portanto, pensando em otimizar o resultado da atuação das entidades beneficentes, foram criados pela Administração Pública diversos incentivos e benefícios fiscais em favor dos agentes do Terceiro Setor, a exemplo das isenções tributárias.

A lei ora tratada não foge à regra, pois alarga por até 15 anos o prazo para as entidades beneficentes usufruírem de isenção de ICMS, tributo

incidente especialmente sobre a circulação de mercadorias e serviços.

Ora, por um lado, é bem difundida a ideia de que por expressa previsão na Constituição Federal de 1988, as entidades sem fins lucrativos têm imunidade em relação a impostos que incidam sobre seu patrimônio, renda e bens – desde que sejam relacionados a suas atividades essenciais, assim entendidas como aquelas inerentes à atuação da instituição.

Contudo, a lei editada recentemente está tratando de outro tipo de vantagem de natureza fiscal: as isenções decorrentes de convênios celebrados entre Estados da Federação. Estes convênios, por sua vez, nada mais são do que acordos entre dois ou mais Estados, celebrados com o fim de alinhar as respectivas políticas tributárias mediante a concessão ou revogação de isenções fiscais.

Nestes termos, a Lei Complementar nº. 170/2019 determina que os convênios celebrados entre Estados, para fins de isenção de ICMS a entidades beneficentes de assistência social, devem ser prorrogados por até 15 anos, o que permite concluir que tal vantagem será vigente por mais tempo a estes agentes do Terceiro Setor.

Certamente, assim como ocorre com todo e qualquer direito previsto na legislação, há deveres que lhe são correspondentes e que têm de ser observados. Neste caso, o convênio que concede a isenção de ICMS pode prever que

para merecer tal benefício, a entidade tenha que emitir documentos fiscais com certa regularidade, estar em ordem com suas certificações, atuar em determinado segmento de assistência social, entre outros requisitos a serem eleitos pelos Estados signatários.

No entanto, a par dos requisitos a serem observados para aproveitar os benefícios fiscais da isenção de ICMS, pode-se concluir que a prorrogação prevista na lei aqui exposta representa um estímulo ao funcionamento das entidades assistenciais, e sem sombra de dúvida um avanço da Administração Pública no que diz respeito ao fomento das iniciativas sociais sem fins lucrativos.

Frente a tal contexto, é dever dos gestores e dos demais profissionais que atuam em conjunto com as instituições do Terceiro Setor se manterem atualizados no que tange aos convênios atualmente em vigor, especialmente nas vantagens propiciadas e nos requisitos exigidos para tanto. A advocacia não foge à regra, sendo certo que aqueles que a representam têm a obrigação de interpretar as normas publicadas e identificar oportunidades. ☺

Felipe Dias Chiapardini

Advogado tributarista em São Paulo.

TRABALHISTA

Medida provisória 905/2019: Programa emprego verde e amarelo

A **Medida Provisória 905**, publicada em novembro de 2019, instituiu o Programa Verde e Amarelo.

O programa surgiu para incentivar empresas a contratarem jovens que tenham de 18 a 29 anos, que nunca trabalharam, ou seja, nunca tiveram a carteira assinada. “Os vínculos de menor aprendiz, trabalho avulso, trabalho intermitente não serão considerados para descharacterizar o primeiro emprego”, ressalta Mayara Agrela, especialista em Direito Trabalhista.

Esse tipo de contratação é realizada exclusivamente para novos postos de trabalho e limitada a salário-base de até 1,5 salário mínimo nacional. Tem também a limitação de 20% do total de empregados da empresa, e tempo determinado de até 24 meses.

O empregador, ao contratar jovens nessa modalidade, passa a ter algumas vantagens, como isenção do recolhimento de contribuição patronal do INSS de até 20%, sobre o total da remuneração paga nas demais modalidades de contratação, além da contribuição para o FGTS cair de 8% para 2%, e redução na indenização sobre o saldo do FGTS, de 40% para 20%.

O empregado, contratado nessa modalidade, mantém os seus direitos, como 13º salário e férias, porém, o pagamento se assemelha ao contrato de trabalho intermitente, sendo pago mensal e proporcionalmente.

A contratação por meio desta modalidade é permitida desde o dia 1º de janeiro de 2020 a 31 de dezembro de 2022. ☺



Comissão aprova PEC sobre proteção a dados pessoais



No final do ano passado, a Comissão Especial sobre Dados Pessoais da Câmara dos Deputados aprovou a **Proposta de Emenda à Constituição 17/19 (“PEC 17/19”)**, que tem como objetivo incluir, no artigo 5º da Constituição Federal, a proteção de dados pessoais entre os direitos e garantias fundamentais do cidadão e fixar a competência privativa da União para legislar sobre a matéria.

Apesar de algumas leis esparsas – como o Código de Defesa do Consumidor e o Marco Civil da Internet – terem tratado da proteção de dados anteriormente, a proteção de dados pessoais está em pauta no cenário brasileiro desde a sanção da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (“LGPD”), em 14 de agosto de 2018, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, tanto no meio físico como digital, de toda e qualquer pessoa física, sejam elas consumidores ou funcionários.

Como lembra Luiza Barbieri, advogada da área empresarial do NELM “a PEC 17/19,

assim como a LGPD, teve inspiração na União Europeia, que incluiu a proteção dos dados pessoais em sua Carta de Direitos Fundamentais (artigos 7º e 8º). “

Além de incluir a proteção de dados pessoais no rol dos direitos fundamentais, a PEC 17/19 busca frear a atuação dos municípios e estados com as suas propostas de leis versando sobre o assunto, como é o caso do município de Vinhedo, no interior de São Paulo, que, desde junho de 2018 – antes, portanto, da sanção da LGPD –, já possui uma legislação própria sobre proteção de dados.

Como observa Rogério Russo, advogado da área empresarial do NELM, “a consolidação de uma lei única sobre o tema, no âmbito federal, garantirá a competência legislativa e oferecerá, assim, maior segurança jurídica aos jurisdicionados, evitando-se a existência de normas conflitantes entre si.”

Fato é que o Brasil ainda está muito atrás de outros países quando o assunto é a prote-

ção de dados pessoais, e busca se igualar aos seus vizinhos, como Argentina e Chile, que já contam com suas próprias leis de proteção de dados há muitos anos.

A inclusão do direito à proteção de dados pessoais entre os direitos fundamentais do cidadão é mais um passo que o Brasil poderá tomar em busca do reconhecimento internacional de nível adequado à proteção de dados. Este reconhecimento permitirá que o País realize a transferência internacional de dados para países da União Europeia e demais países com iguais níveis de proteção.

Com a aproximação da entrada em vigor da LGPD, em 16 de agosto de 2020, a Câmara deverá priorizar o assunto, que agora segue para o Plenário, onde será votado em dois turnos. 🗳



SUSTENTABILIDADE

Projeto do NELM visa bem-estar dos colaboradores

Em uma ação do Projeto NELM Sustentável, o escritório idealizou o programa NELM Talks, que tem objetivo a realização de palestras mensais, direcionadas aos seus colaboradores.

As palestras são ministradas por convidados, que são selecionados após uma pesquisa de interesse sobre os temas das apresentações. Os assuntos são diversos e não têm relação com o

universo do Direito. Desde o início do NELM Talks, foram realizadas 12 palestras que trataram de assuntos como a importância do bem-estar no ambiente de trabalho até dicas de investimentos.

Além de contribuir para o desenvolvimento pessoal, o projeto proporciona oportunidade de crescimento cívico aos colaboradores, reflexão e contribuição para uma comunidade mais sustentável.



INSTITUCIONAL

Sócio do NELM irá desenvolver o estudo *Sharing good practices on Innovation*

Em 10/12/2019, Eduardo Felipe Matias, sócio responsável pela área empresarial do NELM, participou do evento “Cooperação em Pesquisa & Inovação União Europeia – Brasil”, realizado em Brasília, no qual teve a oportunidade de comentar os objetivos do estudo para o qual está contribuindo como

especialista brasileiro, “Sharing good practices on Innovation”, coordenado pelo MCTIC e pela Delegação da União Europeia no País, que tem como objetivo identificar políticas europeias de incentivo à inovação e às startups que possam servir de exemplo para o Marco Legal das Startups brasileiro.

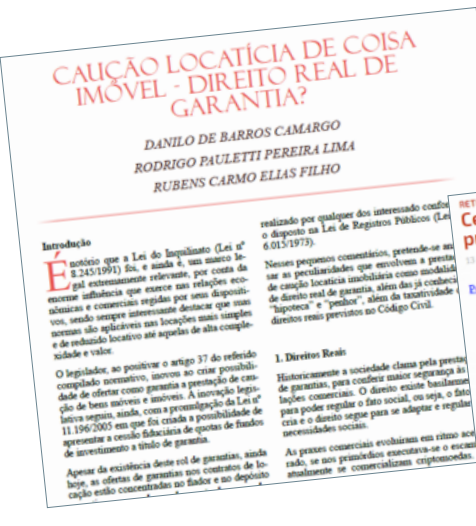


NA MÍDIA

Em janeiro, os advogados do NELM Rubens Carmo Elias Filho, Danilo de Barros Camargo e Rodrigo Pauletti Pereira Lima escreveram artigo sobre a “Caução locatícia de coisa imóvel - direito real de garantia?”, na **7ª Revista Opinião Jurídica Direito Imobiliário do SECOVI-SP.**

No dia 13/01, o sócio e responsável pela área Empresarial do NELM, Eduardo Felipe Matias, publicou na revista eletrônica **Consultor Jurídico** a Retrospectiva com os principais acontecimentos da área internacional de 2019. Eduardo também publicou artigo no site da **Revista Veja** no qual aborda a geopolítica na era digital e a influência da tecnologia na política interna e nas relações internacionais.

Rubens Carmo Elias Filhos, também sócio do NELM, deu entrevista ao **Jornal da Cultura**, no dia 13/01, sobre a negociação do aluguel nos reajustes anuais.



EXPEDIENTE

ARGUMENTO é uma publicação bimestral do escritório Nogueira, Elias, Laskowski e Matias Advogados, que trata de questões jurídicas de caráter geral, podendo ser aprofundadas em caso de interesse. Solicitamos que as sugestões ou críticas sejam enviadas para contato@nelmadvogados.com. Permitida a reprodução desde que citada a fonte. **Conselho Editorial:** Carla Maluf Elias, Eduardo Felipe Matias, Fabiana Machado Gomes Basso, José Reinaldo Nogueira de Oliveira Júnior, Rubens Carmo Elias Filho, Tadeu Luiz Laskowski **Produção Editorial:** Predicado Comunicação **Jornalista Responsável:** Carolina Fagnani **Projeto Gráfico:** Luciana Toledo **Editoração:** Danilo Fajani **Redação:** Flávia Costa **Endereço:** Rua Tabapuã, 81, 7º e 8º andares, CEP 04533-010, São Paulo, SP, Brasil. **Tel.:** 55 (11) 3528 0707 **Site:** www.nelmadvogados.com