

## Opinião: A nova Lei de franquias e a proteção do ponto comercial

O exercício da atividade empresarial em determinado imóvel e por determinado período faz surgir o ponto comercial. Assim como a marca, o ponto comercial é um elemento intangível que possibilita a distinção entre empresas por parte dos consumidores. Enquanto a marca está associada a um nome e/ou a um logotipo, o ponto comercial está relacionado à localização da empresa. Nesse último caso, o empresário adquire uma clientela que sabe onde encontrá-lo geograficamente. Caso o empresário venha a se mudar, não conseguirá simplesmente transferir a sua clientela para o seu novo imóvel. Na verdade,



Por isso, a Lei de Locações (Lei 8.245/91) cuidou de proteger

o ponto comercial do empresário locatário. De acordo com o artigo 51 da Lei de Locações, o empresário poderá ter renovado o seu contrato — independentemente da vontade do dono do imóvel — se o contrato escrito de locação for de pelo menos cinco anos e se o empresário estiver exercendo a mesma atividade comercial durante, no mínimo, três anos.

No caso da franquia, existem dois interessados no ponto comercial: o franqueado e o franqueador. Isso porque ambos se beneficiam do ponto comercial e da atração da clientela, cada um ao seu modo. A Lei 13.966/2019 preocupou-se em estabelecer expressamente, em seu artigo 3º, que quando o ponto comercial for alugado ao franqueador e sublocado ao franqueado, qualquer um dos dois interessados poderá ingressar com ação renovatória. Observe-se que o franqueado terá legitimidade para propor a ação contra o dono do imóvel, ainda que jamais tenha celebrado qualquer contrato com ele.

O franqueado, contudo, não terá direito a ingressar com ação renovatória se estiver inadimplente com o contrato de sublocação ou com o contrato de franquia, ou, ainda, se o contrato de franquia estiver encerrado. O posicionamento adotado pelo legislador consolida o entendimento praticado pelo Judiciário.

A nova Lei de Franquias, portanto, permite que o franqueado, sem autorização ou auxílio da franqueadora, tome as providências legais necessárias para proteger o ponto comercial de sua unidade.

### Date Created

12/02/2021