

Questão Discursiva 00518

MM & M ASSESSORIA EM GESTÃO PATRIMONIAL LTDA. firmou contrato com WZ & W EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, pelo qual fora contratada a construção, locação em condição suspensiva e outras avenças, onde firmado que:

- a) WZ & W iria adquirir o terreno, determinado pela MM & M (sendo WZ & W denominada de locadora no ajuste);
- b) a WZ & W iria contratar a construção do imóvel, pela técnica de pré-moldado, através de terceira empresa;
- c) a WZ & W iria locar o imóvel, pelo prazo de 10 anos contados da data da expedição do habite-se, à MM & M (denominada locatária), com opção de compra após 5 anos do início da avença.

Após um ano de contrato, como este se tornara desinteressante para MM & M, esta cedeu sua posição contratual à GG & G ASSESSORIA DE CRÉDITO LTDA., que, conhecendo as particularidades do contrato originário, tornou-se cessionária, se sub-rogando em todos os direitos e obrigações da MM & M. Do instrumento cedido constara que o valor da remuneração mensal ao encargo de MM & M e posteriormente da empresa GG & G ASSESSORIA DE CRÉDITO LTDA., não se referia somente ao uso e gozo do imóvel, mas também ao custo de aquisição do terreno e da construção do imóvel pela WZ & W, além de remunerar-lhe o capital próprio e de terceiros, obtido no mercado financeiro. Além disso, as partes renunciaram ao direito de pleitear judicialmente a revisão dessa remuneração (cláusula nº 21, alínea **h**).

É justamente essa cláusula que a empresa GG & G quer rever, através de ação própria, alegando: (a) elevação dos aluguéis por incidência do reajuste contratual previsto com aporte no IGP-M/FGV, incompatível com o mercado imobiliário; (b) aumento excessivo da oferta locatícia de imóveis do gênero durante o curso da relação contratual, o que tornou a locação onerosa e incompatível com o mercado; (c) cláusula ilícita, por inconstitucional, afrontando o artigo 5º XXXV da CF.

Analise a situação jurídica *sub judice*, enfrentando os argumentos da GG & G, seja para admiti-los, seja para rechaçá-los, caracterizando os seguintes elementos: natureza jurídica do contrato celebrado, efeitos dela emanados, normativa aplicável à espécie, aos princípios utilizados, à validade da cláusula discutida.