

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso

Ap. 179.049-8

---

### CLÁUSULA QUE ADMITE A RENOVAÇÃO — SE A PRORROGA AUTOMATICAMENTE

#### RESUMO

- Com efeito, mesmo existindo cláusula de prorrogação do contrato de locação, ele não se operou de pleno direito, uma vez que o locatário não tomou as medidas legais pertinentes para conseguir o seu intento. - ... Na realidade, a questão da prorrogação enfocada não passou de mera faculdade não levada a termo pelo recorrente, não havendo a pretendida prorrogação automática apenas com a existência de possíveis notificações a respeito. - Evidentemente, eventual prorrogação prevista em contrato anterior dependeria da manifestação expressa da vontade das partes e, como faltou a dos locadores, expirou-se o contrato sem que tivesse havido a continuação do mesmo. - Em acórdão publicado na RT 604/146 consta acórdão deste Tribunal o qual foi citado em contestação e que bem se aplica à matéria, cuja ementa é a seguinte: "A cláusula contratual que admite renovação da locação por igual prazo, desde que combinadas novas bases entre as partes, não dá direito à prorrogação automática da locação, mas faculta ao interessado, na falta de acordo com o locador, pedir até judicialmente o arbitramento de aluguéis. Não exercido o direito de ofertar novo locativo, não se aperfeiçoou a condição" (Ap. 179.049-8, Fernandópolis, 5ª C., j. 25-4-85, rel. Juiz TEIXEIRA MENDES, v.u.). - Bem afirmou o ilustre Juiz LAERTE MOREIRA, em sua bem-estruturada decisão, que: "De fato, em sua notificação o réu deixou a critério do autor a estipulação dos aluguéis para o período seguinte. Sequer fez qualquer oferta nesse sentido, não se podendo admitir, por simples presunção, que os aluguéis seriam o máximo previsto na 2ª cláusula do contrato. Inavendo acordo entre as partes com relação aos aluguéis do período de prorrogação, não se aperfeiçoou esta por simples notificação unilateral do réu ao autor, pois só se reputa válido e acabado o contrato com a manifestação expressa das vontades das partes". - Não tomou o apelante as medidas judiciais cabíveis para fazer valer seu possível direito, e, portanto, não pode, agora, se insurgir validamente contra o seu despejo. Ac. de 28-03-1988 VENCIDO O JUIZ ALFREDO MIGLIORE Revista dos Tribunais - Março de 1988 - Vol. 629 - Pág. 181 EMFOR 501

#### EMENTA

A cláusula contratual que admite a renovação da locação por igual prazo não dá direito à prorrogação automática da locação. É necessária a manifestação expressa das vontades das partes.

#### NOTA DA REDAÇÃO

RT