

# IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

## COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

---

### CLÁUSULA DE RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA — ATÉ QUANDO É VÁLIDA

#### RESUMO

- ... A cláusula de prorrogação automática, embora válida, vigente não funciona com a extensão pretendida pela locatária. - Primeiro, em razão de que só se tornaria operante a partir de 14 de setembro de 1985, quando terminaria o lapso contratual livremente restabelecido no aditivo. - E depois, porque, deixando de prever que o prorrogação se daria por outro período igual, isto é, deixando de estipular prazo certo para a prorrogação, resulta inequívoco que ela ocorreria para dar prosseguimento à locação, mas por prazo indeterminado. - Como se observa no contrato, não cuidaram as partes de prever um prazo para o período da prorrogação. - E a jurisprudência só tem admitido como a doutrina, a desnecessidade da ação renovatória quando a prorrogação automática da locação estiver ligada a um determinado termo, este, normalmente, equivalente a período igual ao anterior, e assim mesmo uma única vez para não incidir sobre a cláusula que a estipule a chama da potestatividade pura, reprimida pelo art. 115, <<IN FINE>> do Código Civil. - O que se não pode aceitar é a tese da prorrogação a tempo certo independentemente de conter o ajuste esse elemento temporal. - É ilegítimo presumir-se do conteúdo da declaração de vontade negocial, aquilo que os contratantes deixaram de estipular ou supri-lo, a pretexto de interpretar o negócio jurídico. - A interpretação não cria , não

#### EMENTA

A cláusula de renovação automática da locação, se nela previsto o prazo de prorrogação, é válida no limite do período preestabelecido. - A prorrogação por um só período não afronta o princípio guarnecido pelo art. 115 <<IN FINE>> do Código Civil. - Mas, se faltar aquele limite temporal, a cláusula perde validade. - E caindo, então, no regime de prazo indeterminado a locação e sendo esta de natureza não residencial pode o locador despedir imotivadamente o locatário a qualquer tempo, bastando que o notifique com antecedência de trinta dias.