



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Segunda Câmara Cível

Classe : **Agravo de Instrumento n.º 1000322-77.2015.8.01.0000**
Foro de Origem : Rio Branco
Órgão : Segunda Câmara Cível
Relator(a) : **Des. Roberto Barros**
Agravante : REC VIA VERDE EMPREENDIMENTOS LTDA.
Advogado : João Gilberto Freire Goulart (OAB: 73169/MG)
Advogado : Cristiano Silva Colepicolo (OAB: 81376/MG)
Advogado : Thiago Vinicius Gwozdz Poersch (OAB: 3172/AC)
Agravado : A. Moraes Cunha-me (Nome Fantasia de Ótica Ipanema)

Assunto : Locação de Imóvel

Decisão monocrática
(provimento)

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **REC Via Verde Empreendimentos Ltda.** em face da decisão interlocutória proferida pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco, que rejeitara embargos de declarações por sua vez interpostos contra decisão que determinara a adequação do valor atribuído à causa ao da planilha de débito, com o recolhimento da taxa judiciária, sob pena de indeferimento da inicial.

Em suas razões de agravo o recorrente asseverou que não cumulava o pedido de despejo com o de cobrança de aluguéis, de sorte que o valor da causa deverá corresponder à anuidade do aluguel à época do ajuizamento da ação, em conformidade com o art. 58, III, da Lei n. 8.245/91.

Pugnou pela concessão de efeito ativo, nos moldes do art. 527, III, e, no mérito, pelo provimento do recurso, com a declaração de prosseguimento regular do feito.

É o relatório. Decido.

Segundo a regra estabelecida no art. 258, CPC, à causa será atribuído valor certo, ainda que não tenha conteúdo econômico imediato; já o art. 259, incisos I e II, determina que na ação de cobrança de dívida o valor da causa corresponderá à soma do principal e acessório e, na cumulação de pedidos, à soma dos valores de todos eles:

Art. 259. O valor da causa constará sempre da petição inicial e será:

I - na ação de cobrança de dívida, a soma do principal, da pena e dos juros vencidos até a propositura da ação;



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Segunda Câmara Cível

II - havendo cumulação de pedidos, a quantia correspondente à soma dos valores de todos eles;

Por outro lado, o art. 58, III, da Lei n. 8.245/91, traz disposições próprias quanto à matéria relativa à fixação do valor da causa:

Art. 58. Ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar - se - á o seguinte:

(...)

III - o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento;

As exceções previstas neste dispositivo dizem respeito às relações locatícias não reguladas pela Lei n. 8.245/91 (art. 1º, parágrafo único) e à ação de despejo ajuizada contra o locatário empregado em decorrência da extinção de contrato de trabalho (art. 47, II).

Pois bem. O art. 62, I, da Lei n. 8.245/91, faculta nas ações de despejo fundadas no inadimplemento do aluguel e acessórios a cumulação do pedido de rescisão contratual com o de cobrança, assim o fazendo por razões de celeridade processual.

Submetida a cumulação dos pedidos rescisório e de cobrança à disciplina do art. 259, CPC, o valor atribuído à causa deveria corresponder à soma do conteúdo econômico de ambos ou, argumentando-se que o despejo não possui valor econômico imediato, à soma dos alugueis inadimplidos.

Todavia, não se pode descurar que a Lei n. 8.245/91 é lei especial, prevalecendo em relação ao Código Civil. Aliás, o próprio legislador apressou-se no art. 79 em estabelecer que o Código Civil e o Código de Processo Civil seriam aplicados apenas em caso de omissão da Lei de Locações.

Nesse quadrante, ante as disposições expressas do art. 58, III, da Lei n. 8.245/91, é vedado ao interprete servir-se de outros diplomas legais, em especial para exigir, como na espécie, a adequação do valor da causa ao do débito do inquilino.

Nesse sentido, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS VENCIDOS. VALOR DA CAUSA. APLICABILIDADE. ARTIGO 58, INCISO III, DA LEI Nº 8.245/91.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Segunda Câmara Cível

1. Admitida a cumulação da ação de despejo por falta de pagamento com a de cobrança de alugueres, há de se declarar a incidência da norma especial, qual seja, a do artigo 58, inciso III, da Lei nº 8.245/91, por função de necessária interpretação extensiva, eis que o inadimplemento da obrigação contratual de pagamento do preço do aluguel do imóvel é comum a ambas as demandas, admitindo a ação de despejo, ela mesma, a emenda da mora, desconstitutiva, em ocorrendo, do objeto da ação de cobrança.

2. Recurso improvido.

(REsp 673.231/SP, Rel. Ministro Hamilton Carvalhido, Sexta Turma, julgado em 30/06/2005, DJ 29/08/2005, p. 459)

Merece transcrição trecho do voto do relator, Ministro Hamilton Carvalhido:

In casu, contudo, pretende o recorrente a cumulação, para fins de estabelecimento do valor da causa, dos doze meses do valor do aluguel, que corresponde ao pedido de despejo, com o equivalente ao encargo dos valores vencidos e não pagos, do que resulta inadmissível, em razão da especialidade da lei de locação, que deve prevalecer sobre a lei processual, de caráter geral e de inaplicabilidade na espécie.

E, admitida a cumulação da ação de despejo por falta de pagamento com a de cobrança de alugueres, há de se declarar a incidência da norma especial, qual seja, a do artigo 58, inciso III, da Lei nº 8.245/91, por função de necessária interpretação extensiva, eis que o inadimplemento da obrigação contratual de pagamento do preço do aluguel do imóvel é comum a ambas as demandas, admitindo a ação de despejo, ela mesma, a emenda da mora, desconstitutiva, em ocorrendo, do objeto da ação de cobrança.

Precisamente por essa fungibilidade da ação de despejo por falta de pagamento, ao admitir emenda da mora, é que o valor da causa há de ser o da renda anual do imóvel, ainda quando cumulada com a ação de cobrança, que alcança atualidade, como pedido de prestação jurisdicional de mérito, em última análise, havendo o despejo, cuja contraface é o não pagamento dos alugueres devidos pelo inquilino. (destaquei)

Dito entendimento é replicado pelas cortes estaduais:

ACÇÃO RESCISÓRIA. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA. 1. Na ação rescisória o valor da causa deve corresponder ao valor da ação originária atualizado. 2. O valor da causa, nas ações de despejo, seja qual for a causa de pedir, deve ser fixado nos termos do art. 58, III, da lei 8.245/91. Impugnação rejeitada.

(TJ-SP - AR: 2000243272011826 SP 2000243-27.2011.8.26.0000, Relator: Felipe Ferreira, Data de Julgamento: 30/11/2011, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/12/2011)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. ACÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. VALOR DA CAUSA. Nas ações de despejo cumuladas com pedido de cobrança de alugueis, o valor da causa deverá corresponder a doze meses de aluguel. Inteligência do art. 58, III, da Lei n. 8.245/1991. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Segunda Câmara Cível

AGRAVO PROVIDO. (Agravado de Instrumento Nº 70052089513, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Paulo Sérgio Scarparo, Julgado em 03/12/2012)

(TJ-RS - AI: 70052089513 RS , Relator: Paulo Sérgio Scarparo, Data de Julgamento: 03/12/2012, Décima Sexta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 06/12/2012)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUEIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO. VALOR DA CAUSA. CUMULAÇÃO DE PEDIDOS. ART. 58, III DA LEI 8245/1991. APLICABILIDADE. RECURSO PROVIDO. DECISÃO REFORMADA. 1.A lei de locação prevê expressamente o critério de determinação do valor causa na ação de despejo, bem como a possibilidade de cumulação desta demanda com o pedido de cobrança, sem fazer qualquer distinção acerca do valor da causa adotado nesta última hipótese. 2.A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que diante do ajuizamento de ação de despejo cumulada com pedido de cobrança, o cálculo do valor da causa deve ser feito com base apenas no que dispõe o art. 58, III da Lei 8245/1991, em detrimento da regra geral estabelecida pelo Código de Processo Civil.

(TJ-BA - AI: 00033217720138050000 BA 0003321-77.2013.8.05.0000, Relator: Marcia Borges Faria, Data de Julgamento: 03/12/2013, Quinta Câmara Cível, Data de Publicação: 04/12/2013)

Ademais - peculiaridade do caso -, a ação de despejo não fora cumulada com a cobrança de alugueis. Veja-se que a despeito da especialidade da Lei n. 8.245/91, não se pode pretender que a fixação do valor da causa atraia causa de pedir e pedido, isto é, pretensão não formulada pelo autor.

Ante o exposto, com fundamento no art. 557, § 1º-A, CPC, dou provimento ao recurso para que o juízo *a quo* imprima à ação de despejo o trâmite regular.

Sem custas.

Rio Branco-Acre, 13 de março de 2015.

Des. Roberto Barros
Relator