



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000345249

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2090435-15.2025.8.26.0000, da Comarca de Praia Grande, em que é agravante NASCIMAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, é agravado ROSANA DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2090435-15.2025.8.26.0000

Comarca: Praia Grande

Agravante: Nascimar Construtora e Incorporadora Ltda

Agravado: Rosana dos Santos

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 50196)

**AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO –
Ação de despejo por falta de pagamento
cumulada com cobrança de aluguéis – Valor
da causa – Artigo 58, inciso III, da Lei nº
8.245/91 – Norma especial que prevalece
sobre a regra processual geral – Decisão
reformada.**

Agravo de instrumento provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por NASCIMAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. contra r. decisão de fls. 24 dos autos principais, proferida pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande, Dr. Eduardo Hipólito Haddad, que, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança movida em face de ROSANA DOS SANTOS, nos termos do art. 784, VIII, do Código de Processo Civil, retificou de ofício o valor da causa para R\$ 81.112,89, determinando que, no prazo de 15 (quinze) dias o agravante comprove o recolhimento da diferença das custas iniciais, sob pena de extinção sem análise do mérito.

A agravante defende o cabimento do recurso. Diz que a decisão contraria expressa disposição legal ao majorar o valor da causa com a inclusão dos aluguéis vencidos e encargos locatícios, além dos 12 (doze) aluguéis vigentes fixados inicialmente pelo agravante. Alega que foi corretamente atribuído à causa o valor correspondente a doze meses de aluguel vigente, conforme dispõe o artigo 58, inciso III, da Lei nº 8.245/91. Afirma que tal comando legal tem natureza especial e, por isso, prevalece sobre a regra geral contida no artigo 292 do Código de Processo Civil, que trata da fixação do valor da causa nas ações de cobrança. Postula a

concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso, com a reforma da decisão.

Concedido o efeito suspensivo.

Dispensada a contraminuta, pois ainda não citada a agravada.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Com efeito, ainda que se trate de pedido de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança dos aluguéis, incide na espécie o disposto no artigo 58, inciso III, da Lei nº 8.245/91, que, por ser norma especial, deve prevalecer sobre a norma geral processual.

Nesse sentido:

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.

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 n. 673.231/SP, relator Ministro Hamilton Carvalhido, Sexta Turma, julgado em 30/6/2005, DJ de 29/8/2005, p. 459.)

E, também, precedentes desta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de valores. Insurgência contra a decisão que determinou a emenda da inicial para adequação do valor da causa. Valor da causa nas ações de despejo que deve corresponder a doze meses de aluguéis devidos até a data da propositura da ação, nos termos do artigo 58, inciso III, da Lei nº 8.245/91, considerando o aluguel

atualmente vigente. Decisão que merece reforma, uma vez que a determinação de adequação do valor da causa afasta a possibilidade de interposição de recurso especial Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2355414-36.2024.8.26.0000; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/12/2024; Data de Registro: 14/12/2024)

LOCAÇÃO - Despejo por falta de pagamento c/c cobrança - Decisão agravada que determinou a emenda da inicial para adequação do valor da causa, de ofício - Valor da causa nas ações de despejo que deve corresponder a doze meses de aluguéis, ainda que haja cumulação com cobrança, a termo do artigo 58, inciso III, da Lei nº 8.245/91 - Adoção do valor do aluguel atualmente vigente - Decisão que merece reforma - Agravo de instrumento provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2135720-65.2024.8.26.0000; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/05/2024; Data de Registro: 17/05/2024)

Ante o exposto, dou provimento ao recurso, para restabelecer o valor da causa ao valor correspondente a doze meses de aluguel vigente, nos termos do artigo 58, inciso III, da Lei nº 8.245/91.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator