
AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS EM ATRASO — COMO SE CALCULA**RESUMO**

DO VOTO - Em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, os autores atribuíram à causa o valor pretendido a título de aluguéis em atraso e seus encargos. - Impugnado o valor atribuído, ao fundamento de que o valor do aluguel se achava incorreto, o incidente foi julgado improcedente, razão do presente agravo. - Nele, sustentam os agravantes que, para se chegar ao correto valor da causa, dever-se-ia aplicar índices de correção segundo as cláusulas contratuais aceitas pelas partes, ou seja, o IGP-M/GV considerando-se especialmente que os aluguéis extrapolaram os índices de reajuste oficial, e a exigência de multa excessivamente elevada. - Já os agravados sustentam achar-se correto o valor da causa, que contém, além dos aluguéis, encargos referentes a IPTU, multa contratual e honorários advocatícios, aduzindo que, ao longo do tempo, foram feitos vários acordos pelas partes com relação à majoração dos aluguéis, achando-se até a menor o valor que atribuíram à causa, se se considerar que nele não se acha inserida parcela devida pelos apelados. - Com efeito, nos termos do art. 58, III, da Lei Locatícia, nas ações de despejo, o valor da causa deve corresponder a doze meses do aluguel vigente ao tempo da propositura da ação. - O caso em comento envolve pedidos cumulativos, ou seja, o despejo do locatário e a cobrança de aluguéis e acessórios da locação, a teor do disposto no art. 62, I, da Lei do Inquilinato. - Se por um lado o valor da causa, nas ações de despejo, corresponderá a doze meses de aluguel, vigentes por ocasião do ajuizamento da ação, quando se trata de ação de despejo cu mulada com pedido de cobrança de aluguéis, aplicar-se-á, subsidiariamente, o disposto no art. 259, II, do CPC, sendo o valor da causa a soma dos valores de doze meses de aluguéis acrescidos do débito cobrado. - Neste sentido é a lição de SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, ao tratar do valor da causa na cumulação de pedidos: "Não incidirá o disposto no inc. III do art. 58 em se tratando de cumulação de pedidos, tal como ocorre, por exemplo, quando pretende o locador a rescisão do contrato e a cobrança dos aluguéis e/ou multa compensatória. Neste caso aplicar-se-á a regra do art. 259 do CPC, correspondendo o valor da causa à soma dos pedidos cumulados" (Da ação de despejo, Forense, 3. ed., 1995, p. 47). - De outra parte, se o valor pretendido está correto ou não, posto que, segundo aduzem os agravantes, foi estabelecido em desacordo com os índices de correção dos aluguéis previstos em lei, e encerra multa exorbitante, é matéria de mérito que só com o julgamento final da ação será decidido, devendo até então prevalecer a estimativa feita pelos agravados autores da ação, que lhe constitui o objeto. - Com esses fundamentos, nego provimento ao recurso. Ac. de 19-02-1997 Revista dos Tribunais - Agosto de 1997 - vol. 742 - pág. 398 EMFOR 575

EMENTA

Se a ação é de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis em atraso, o valor da causa deve corresponder ao valor pretendido mais o correspondente a doze locativos, a teor do art. 58, III, da Lei 8.245/91, c/c o art. 259, II, do CPC.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais