



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2715336 - PE (2024/0294912-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : HBR 9 E CM - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : DANIEL NEJAIM LEMOS - PE028754
HELDER BARBOSA DE OLIVEIRA FILHO - PE029445
HUMBERTO BARBOSA DE SOUSA JUNIOR - PE042235
AGRAVADO : LEILA CRISTINA DOS ANJOS SANTOS BIJUTERIAS
AGRAVADO : ANARLENE DOS ANJOS SANTOS
ADVOGADO : LUCIANE GOES NOBRE - PE015509

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS VENCIDOS. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROLAÇÃO DE SENTENÇA DE MÉRITO. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO. NÃO OCORRÊNCIA. VALOR DA CAUSA. ART. 58, III, DA LEI N. 8.245/91. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. "A superveniência de sentença no processo principal não conduz, necessariamente, à perda do objeto do Agravo de Instrumento contra decisão interlocutória do mesmo processo, devendo-se considerar em cada caso, o teor da decisão interlocutória agravada e o conteúdo da sentença superveniente para o fim de se verificar a prejudicialidade" (AgInt no REsp 1.618.788/SP, relator Ministro OG FERNANDES, Segunda Turma, julgado em 28/6/2021, DJe de 1º/7/2021).
2. A discussão do valor da causa, como na espécie, é uma dessas hipóteses, pois, mesmo depois de julgado o mérito da causa, remanesce o interesse da autora, ora recorrente, acerca da discussão sobre a base de cálculo das custas processuais.
3. O valor da causa na ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis corresponde ao somatório de doze parcelas mensais, conforme

disposto no art. 58, III, da Lei n. 8.245/91, lei específica que deve prevalecer sobre as normas gerais ditadas pelo Código de Processo Civil. Precedentes.

4. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2715336 - PE (2024/0294912-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : HBR 9 E CM - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : DANIEL NEJAIM LEMOS - PE028754
HELDER BARBOSA DE OLIVEIRA FILHO - PE029445
HUMBERTO BARBOSA DE SOUSA JUNIOR - PE042235
AGRAVADO : LEILA CRISTINA DOS ANJOS SANTOS BIJUTERIAS
AGRAVADO : ANARLENE DOS ANJOS SANTOS
ADVOGADO : LUCIANE GOES NOBRE - PE015509

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS VENCIDOS. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROLAÇÃO DE SENTENÇA DE MÉRITO. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO. NÃO OCORRÊNCIA. VALOR DA CAUSA. ART. 58, III, DA LEI N. 8.245/91. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. "A superveniência de sentença no processo principal não conduz, necessariamente, à perda do objeto do Agravo de Instrumento contra decisão interlocutória do mesmo processo, devendo-se considerar em cada caso, o teor da decisão interlocutória agravada e o conteúdo da sentença superveniente para o fim de se verificar a prejudicialidade" (AgInt no REsp 1.618.788/SP, relator Ministro OG FERNANDES, Segunda Turma, julgado em 28/6/2021, DJe de 1º/7/2021).
2. A discussão do valor da causa, como na espécie, é uma dessas hipóteses, pois, mesmo depois de julgado o mérito da causa, remanesce o interesse da autora, ora recorrente, acerca da discussão sobre a base de cálculo das custas processuais.
3. O valor da causa na ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis corresponde ao somatório de doze parcelas mensais, conforme

disposto no art. 58, III, da Lei n. 8.245/91, lei específica que deve prevalecer sobre as normas gerais ditadas pelo Código de Processo Civil. Precedentes.

4. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por HBR 9 E CM – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (HBR 9) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. VALOR DA CAUSA. CONTEÚDO ECONÔMICO PRETENDIDO. ART. 292, INCISOS I E VI, DO CPC. RECURSO DESPROVIDO.

1. De acordo com o art. 58, inciso III, da Lei nº 8.245/1991, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel.

2. Como se pode observar, o precitado dispositivo determina que o valor da causa corresponda a doze meses de aluguel, regra esta que se aplica apenas as ações previstas no caput do artigo (ações de despejo; consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação; revisionais de aluguel; e renovatórias de locação).

3. Por seu turno, o art. 292, incisos I e VI, do CPC dispõem, respectivamente, sobre o valor da causa nas ações de cobrança e nos casos em que há cumulação de pedidos.

4. Assim, havendo cumulação de pedidos, incide a norma prevista no inciso VI do precitado art. 292 do CPC, de sorte que o valor da causa deve corresponder “à soma dos valores de todos eles”.

5. Embora a doutrina vacile sobre o tema, revela-se mais consistente o entendimento do magistrado a quo, segundo o qual não há conflito entre normas, e sim a aplicação conjunta de ambas as leis.

6. Com efeito, o art. 58, inciso III, da Lei nº 8.245/1991 estabelece do valor da causa da ação de despejo, enquanto que o art. 292, inciso I, do CPC estabelece o valor da causa da ação de cobrança.

7. Neste sentido, o Enunciado nº 18 do FVC-IMN estabelece que “na ação de despejo cumulada com cobrança, o valor da causa corresponde ao somatório de 12 meses de aluguel com a importância relativa aos aluguéis e acessórios em atraso”.

8. Nesse contexto, impõe-se a confirmação da decisão que determinou a retificação do valor da causa.

9. Recurso desprovido (e-STJ, fl. 174).

O Tribunal estadual negou seguimento ao recurso especial, ante o reconhecimento da perda superveniente do seu objeto, nos termos da fundamentação a seguir:

Em consulta ao sistema PJE deste Tribunal de Justiça, constato que, nos autos de origem - nº 0054424- 34.2019.8.17.2990 -, foi proferida sentença de procedência parcial, com extinção da lide com resolução do mérito, a teor do art. 487, I, do CPC, condenando a recorrida - Leila CRISTINA DOS ANJOS SANTOS BIJUTERIAS – ME - a pagar à recorrente - HBR 9 E CM – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - as dívidas relativas aos aluguéis e à contribuição para o fundo de promoção e publicidade inadimplidos durante o vínculo contratual findo em 26/11/2018, com correção e juros de mora contratualmente previstos (cláusula 13ª, parágrafo único, do contrato id 53509009), desde a data do vencimento de cada verba.

Assim, a decisão interlocutória combatida no agravo de instrumento deixou de existir no mundo jurídico, substituída, como o foi, pela sentença prolatada na ação principal.

Disso resulta a materialização da hipótese de prejuízo deste exercício recursal excepcional por perda superveniente de objeto (e-STJ, fl. 279).

Nas razões do presente agravo, HBR 9 defendeu a ausência de perda do objeto do recurso especial, com a consequente necessidade de readequação do valor da causa.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 303-308).

É o relatório.

VOTO

A pretensão deve ser acolhida.

Da prejudicialidade do recurso especial

Segundo entendimento desta Corte Superior, "A superveniência de sentença no processo principal não conduz, necessariamente, à perda do objeto do Agravo de Instrumento contra decisão interlocutória do mesmo processo, devendo-se considerar em cada caso, o teor da decisão interlocutória agravada e o conteúdo da sentença superveniente para o fim de se verificar a prejudicialidade" (AgInt no REsp 1.618.788/SP, relator Ministro OG FERNANDES, Segunda Turma, julgado em 28/6/2021, DJe de 1º/7/2021).

A discussão do valor da causa, como na espécie, enquadra-se nessas hipóteses, pois, a despeito de ter sido julgado o mérito da causa, remanesce o interesse de HBR 9 na discussão sobre a base de cálculo das custas processuais.

Nesse sentido, confira-se o seguinte julgado:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VALOR DA CAUSA EM AÇÃO CAUTELAR. CORRESPONDÊNCIA COM O BENEFÍCIO ECONÔMICO ALMEJADO. SUPERVENIÊNCIA DA SENTENÇA. AUSÊNCIA DE PERDA DE OBJETO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO. SUBSISTÊNCIA DO INTERESSE RECURSAL PARA DISCUTIR-SE O VALOR DA CAUSA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "A superveniência de sentença no processo principal não conduz, necessariamente, à perda do objeto do Agravo de Instrumento contra decisão interlocutória do mesmo processo, devendo-se considerar em cada caso, o teor da decisão interlocutória agravada e o conteúdo da sentença superveniente para o fim de se verificar a prejudicialidade. Precedentes (AgInt no REsp 1.618.788/SP, Rel. Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 28/6/2021, DJe de 1º/7/2021).

2. No caso concreto, a superveniência da sentença no processo principal não extingue, automaticamente, o agravo de instrumento que discute o valor da causa no processo cautelar. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 388.604/RJ relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado aos 8/8/2022, DJe de 17/8/2022)

Superada essa questão preliminar, passo ao exame do recurso especial, que merece prosperar.

Do mérito

Na origem, trata-se de agravo de instrumento interposto por HBR 9 contra a decisão do Juízo singular que, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios da locação de loja em shopping ajuizada contra LEILA CRISTINA DOS ANJOS SANTOS BIJUTERIAS – ME e ANARLENE DOS ANJOS SANTOS, determinou a sua intimação para, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de extinção do processo a) corrigir o valor da causa, a fim de que corresponda ao somatório do valor de doze aluguéis (pretensão de despejo) com o valor total da obrigação de pagar (pretensão de cobrança de alugueis e encargos da locação); e b) complementar as custas.

O TJPE negou provimento ao recurso, assinalando que o valor da causa na ação de despejo cumulada com cobrança corresponde ao somatório de 12 meses de aluguel com a importância relativa aos aluguéis e acessórios em atraso.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, HBR 9 alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 58, III, da Lei n. 8.245/91, e 292, I, e 1.049, parágrafo único, do CPC, ao sustentar que o valor da causa nas ações de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança deve corresponder, apenas, a 12 (doze) aluguéis vigentes na data do ajuizamento da ação.

Assiste-lhe razão.

Com efeito, a Lei n. 8.245/91 uniformizou o critério do valor da causa para as ações de despejo, estabelecendo a regra da sua correspondência à renda anual do imóvel locado, calculado com base no aluguel correspondente à época do ajuizamento da ação.

Confira-se, por sua redação:

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;

Nessa linha, leciona SILVIO DE SALVO VENOSA que

A presente lei coloca a questão, com propriedade, de forma objetiva, facilitando o trabalho dos advogados. Para a ação de despejo, de consignação, revisional de aluguel e de renovatória, o valor da causa será correspondente a doze meses de aluguel. Levar-se-á em conta o último aluguel vigente, ainda que haja pedido de majoração na renovatória e na revisional, porque assim foi a intenção da lei, que não fez qualquer distinção. (Lei do Inquilinato Comentada, 4ª Edição, Editora Atlas Jurídica, pg. 200)

Assim, pelo que se depreende da leitura do dispositivo legal em comento, ao contrário do que decidiu o Tribunal estadual, descabe a cobrança cumulativa de 12 meses de aluguel com os valores em atraso, já que os pedidos formulados pelo agravado

derivam de um mesmo título (contrato de locação), e a regra preceituada pela Lei nº 8.245/91 é de natureza especial e deve assim prevalecer sobre as normas gerais ditadas pelo Código de Processo Civil.

No mesmo sentido, destaco, no âmbito desta Corte, o seguinte julgado:

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 673.231/SP, relator Ministro HAMILTON CARVALHIDO, Sexta Turma, julgado em 30/6/2005, DJ de 29/8/2005)

E, ainda, nessa mesma linha de intelecção, por decisões monocráticas, invoco os precedentes abaixo: AREsp 2.755.450/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJEN de 11/2/2025; REsp 1.748.249/AM, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, DJe de 28/5/2019; REsp 1.678.535/SP, relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe de 30/11/2018; e AREsp 290.631/RJ, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe de 9/10/2013.

Desse modo, estando a conclusão do aresto recorrido em dissonância com a orientação jurisprudencial desta Corte sobre a matéria, deve ele ser reformado.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **DAR PROVIMENTO** ao recurso especial a fim de fixar o valor da causa pelo equivalente a doze meses do aluguel vigente a data do ajuizamento da ação.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.715.336 / PE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0294912-8

Número de Origem:

00025420620238179000 00544243420198172990 2542062023817900000544243420198172990

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HBR 9 E CM - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : DANIEL NEJAIM LEMOS - PE028754

HELDER BARBOSA DE OLIVEIRA FILHO - PE029445

HUMBERTO BARBOSA DE SOUSA JUNIOR - PE042235

AGRAVADO : LEILA CRISTINA DOS ANJOS SANTOS BIJUTERIAS

AGRAVADO : ANARLENE DOS ANJOS SANTOS

ADVOGADO : LUCIANE GOES NOBRE - PE015509

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE
MÓVEL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de outubro de 2025