

**A UNIFICAÇÃO DO MANDADO DE DESPEJO PARA DESOCUPAÇÃO  
VOLUNTÁRIA COM O MANDADO DE DESPEJO PARA DESOCUPAÇÃO  
COMPULSÓRIA. OTIMIZAÇÃO DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL**

Gilvando Furtado de Figueiredo Junior\*

## 1. DA PROBLEMÁTICA

A lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), em seu capítulo II, que trata das ações de despejo, prevê em seu artigo 63 que, uma vez julgada procedente a ação, o Estado-Juiz determinará a expedição do respectivo mandado de despejo, concedendo ao locatário o prazo de 15 (quinze) ou 30 (trinta) dias, a depender do caso, para que este desocupe voluntariamente o imóvel. Vejamos:

“**Art. 63.** Julgada procedente a ação de despejo, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º O prazo será de quinze dias se:

a) entre a citação e a sentença de primeira instância houverem decorrido mais de quatro meses; ou

b) o despejo houver sido decretado com fundamento no art. 9º ou no § 2º do art. 46. (...)”

Findo esse tempo concedido ao locatário para desocupação voluntária do imóvel, cuja contagem do prazo se inicia da data do recebimento do mandado de despejo pelo locatário (e não da juntada do mesmo aos autos), deverá haver o despejo compulsório do mesmo, podendo o oficial de justiça incumbido no cumprimento da diligência, inclusive, utilizar-se de força policial e ordem de arrombamento. Tal procedimento, por sua vez, é previsto no *caput* do artigo 65, da referida lei. Vejamos:

“**Art. 65.** Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.”

Não obstante o que rege a lei, é possível observar, com certa frequência, que as varas de onde emanam tais ordens judiciais de despejo fracionem os atos de despejo voluntário e despejo compulsório em 02 (duas) etapas, ou seja, inicialmente, a vara expede o primeiro mandado de despejo, concedendo o prazo (15 ou 30 dias) para o locatário desocupar o imóvel voluntariamente e, caso este não o faça, o oficial certifica no mandado a não desocupação voluntária por parte do inquilino, oportunidade em que o referido mandado é devolvido à secretaria da vara e o processo segue concluso ao Juiz. Após isso, o locador, através de seu advogado, precisa peticionar novamente nos autos, para que a vara expeça um novo mandado de despejo, este agora compulsório, situação esta que ainda depende de novo despacho do juiz autorizando a expedição.

Enquanto isso, em virtude de tal procedimento de fracionamento do ato de despejo em 02 (duas) etapas, o locatário permanece no imóvel (ilegalmente) por vários dias e, muitas vezes, por vários meses, haja vista que o despejo compulsório dependerá da expedição de um novo mandado nesse sentido, o qual depende, ainda, da assinatura do Juiz competente e outros procedimentos internos da vara de ordem burocrática.

## 2. DA SOLUÇÃO LEGAL PROPOSTA

Já sabedores da morosidade que assola o nosso Poder Judiciário, pelos mais diversos motivos, muitos advogados que atuam na área do Direito Imobiliário, tentando diminuir o tempo necessário à efetivação das ordens judiciais de despejo, têm tomado o cuidado de fazer pedido expresso nas petições iniciais, para que também já conste no mandado de despejo a ordem de despejo compulsório, na eventualidade de o inquilino não desocupar voluntariamente o imóvel no prazo estabelecido pelo MM. Juiz, situação esta que funciona como uma espécie de “unificação” dos mandados de despejo para desocupação voluntária do imóvel com os mandados de despejo para desocupação compulsória daquele bem que se busca resgatar a posse.

Nessa hipótese, uma vez findo o prazo de 15 (quinze) ou 30 (trinta) dias concedido pelo Magistrado para que o inquilino desocupe voluntariamente o imóvel, o oficial de justiça deve retornar ao local para verificar o cumprimento do comando judicial, ao chegar no imóvel objeto da lide, acaso o referido locatário não tenha, nem o queira desocupar voluntariamente o bem, em total descompasso com o que foi determinado judicialmente, o meirinho certifica o descumprimento da ordem e já convoca imediatamente força policial, para se promover a desocupação compulsória do imóvel, sem a necessidade de nova provocação da parte nesse sentido.

Ora, tal forma de proceder, sem nenhuma sombra de dúvidas, simplifica o procedimento, bem como promove a otimização da prestação jurisdicional do Estado, em total sintonia com os princípios constitucionais da celeridade e da efetividade. Sem falar nos benefícios que serão auferidos por todos os envolvidos no ato de despejo. Vejamos a seguir.

Primeiramente, a unificação dos mandados beneficia os promoventes das ações de despejo (locatários), que conseguirão ver o comando judicial de despejo ser cumprido de forma mais célere e menos dispendiosa, minimizando os prejuízos que já vêm sofrendo ao longo do tempo, em virtude da posse precária do locatário sobre o seu imóvel. Em segundo lugar, também ganha o próprio Poder Judiciário (Estado-Juiz e seus servidores), que não mais precisarão se debruçar novamente sobre o mesmo processo, para promover a simples confecção, expedição e o cumprimento de um novo mandado de despejo (compulsório).

## 3. DA CONCLUSÃO

De tal sorte, face os argumentos acima expendidos, entende o operante do Direito que assina o presente texto que a sugestão acima defendida, salvo melhor juízo, age no intuito de desburocratizar, simplificar, bem como otimizar a prestação jurisdicional do Estado, especificamente, no que diz respeito às diligências de despejo nas ações que envolvem relações locatícias (Lei nº 8.245/91). Alerta-se, desde já, não haver no procedimento ora proposto qualquer vedação legal em nosso ordenamento pátrio brasileiro que impeça o mesmo de ser adotado. Pelo contrário, o presente estudo e a sugestão que nele se propõe são ancorados na legítima tentativa de se promover a tão almejada celeridade processual nos feitos que sobrecarregam o nosso Judiciário cearense e, por óbvio, garantir a efetividade da prestação jurisdicional.

Fortaleza, julho de 2013.

**\*Gilvando Furtado de Figueiredo Junior** é advogado nas áreas imobiliária e empresarial, atuante em Fortaleza/CE.

"O presente trabalho não representa necessariamente a opinião do Escritório, servindo apenas de base para debate entre os estudiosos da matéria. Todos os direitos reservados."