



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE BARUERI**  
**FORO DE BARUERI**  
**2ª VARA CÍVEL**  
 Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, - Vila Porto  
 CEP: 06414-140 - Barueri - SP  
 Telefone: 4635-5233 - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

### DECISÃO - OFÍCIO

Processo nº: **1011177-65.2022.8.26.0068**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Sistema Financeiro Imobiliário**  
 Requerente:  
 Requerido:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **BRUNO PAES STRAFORINI**

Vistos.

**1.** Defiro os benefícios da assistência judiciária gratuita ao(à)(s) autor(es)(a)(s), anote-se.

**2.** Trata-se de pedido de anulação de leilão extrajudicial de imóvel financiado, cujo contrato é garantido por alienação fiduciária do próprio imóvel, nos termos da Lei 9.514/1997. Alega o autor que não foi devidamente intimado para a purgação da mora, nos termos do artigo 26, §1º da Lei 9.514/97, tampouco foi intimado das datas da realização do leilão.

O artigo 26 da mesma lei não exige a intimação do devedor fiduciante quanto às datas dos leilões extrajudiciais. Todavia, o STJ tem entendimento no sentido da necessidade de intimação quanto às datas do leilão para permitir a purga da mora por parte do devedor (STJ, REsp 1447687/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, Terceira Turma julgado em 21/08/2014, DJe 08/09/2014).

Dessa forma, o autor precisa demonstrar que efetivamente pretende purgar a mora para que o ato de suspensão dos efeitos do leilão não seja inócuo.

Defiro parcialmente, portanto, a tutela de urgência para **determinar a suspensão dos efeitos do leilão do imóvel objeto da presente ação**. No entanto, determino que o autor providencie o depósito do valor do débito até a presente data, **no prazo de 30 dias**, nos termos do artigo 27 da Lei 9.514/97, sob pena de revogação da presente decisão, independente de nova intimação.

Cópia da presente decisão, assinada digitalmente, valerá como ofício a ser encaminhado diretamente pelo autor à requerida, bem como ao leiloeiro, comprovando o protocolo em 48 horas.

**3.** Considerando que foi instituído o Sistema de Trabalho Remoto durante a pandemia Covid-19, incumbindo ao Poder Judiciário buscar soluções para dar continuidade aos trabalhos e garantir a duração razoável do processo e, tendo em vista ainda que os canais digitais têm se mostrado meio célere de contato com os jurisdicionados, seja para atendimento, seja para eventual audiência virtual, informe o autor, **em 05 dias**, o e-mail das partes, inclusive do(s) requerido(s) e do Patrono, bem como a possibilidade de participação na audiência virtual, que poderá ser antecipada conforme disponibilidade da pauta.

Observo que a audiência de conciliação é uma excelente oportunidade para que as partes, em conjunto, ponderem e pensem a melhor solução para o conflito existente.

Enfatizo às partes e advogados, ainda que nomeados pelo convênio, a necessidade



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

2ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, - Vila Porto

CEP: 06414-140 - Barueri - SP

Telefone: 4635-5233 - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

de cooperação à duração razoável do processo, esclarecendo que a ferramenta Microsoft Teams permite que as partes participem da audiência até mesmo através do smartphone. Lembro que o e-mail não precisa ser pessoal, podendo a parte se valer de e-mail de amigos ou familiares, desde que a parte esteja presente no momento da audiência para recebimento do convite para ingresso na sessão conciliatória. Ainda, poderá o e-mail ser criado exclusivamente para tal finalidade, inclusive com auxílio do Patrono, cuja cooperação ora se requer.

Ainda, poderá o Patrono analisar a possibilidade de realização da sessão com a parte no seu escritório, o que possibilitará a realização do ato conciliatório, sem muita aglomeração de pessoas, sendo neste caso usado exclusivamente o e-mail do Patrono.

4. Anoto que a data e o horário da audiência, bem como o link de acesso serão encaminhados nos E-MAILS, assim como o convite para ingresso na audiência no horário designado. Com a designação de audiência na modalidade virtual, sem prejuízo das providências cartorárias e ainda no espírito de colaboração com a Justiça, caso o autor ou mesmo o advogado tenham contato com o réu, seja por e-mail, telefone ou outro canal de comunicação e, sendo-lhes possível, solicita-se que alertem o réu sobre a designação da audiência nessa modalidade, evitando deslocamento desnecessário.

5. Em conformidade com a Resolução 809/2019, que prevê a remuneração de Conciliadores/Mediadores, as partes contarão com a prestação voluntária dos referidos profissionais, advertindo-se, porém, de que a ausência injustificada na audiência de conciliação/mediação no CEJUSC será sancionada com multa de 2% do valor da causa, a ser revertida em favor do Estado, conforme preconiza o art. 334, §8º, do CPC.

**6. Com a informação do e-mail, remeta-se ao Cejusc.**

7. Em caso de impossibilidade absoluta da conciliação, cite-se o requerido para contestar em 15 dias.

Int.

Barueri, 30 de junho de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**