



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403464

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011890-73.2024.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada MARIA APARECIDA DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 27 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1011890-73.2024.8.26.0196.

Apelante: **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - CDHU.**

Apelada: **Maria Aparecida dos Santos.**

Comarca: Franca - 3ª Vara Cível

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Humberto Rocha.**

V O T O Nº. 13865

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. SENTENÇA ANULADA.

1. A questão em discussão consiste na validade da sentença que homologou acordo firmado apenas por parte dos demandados, extinguindo o feito com resolução de mérito em relação a todas as partes, inclusive àquela que não participou da transação.

2. A sentença é nula por homologar acordo sem a participação de todos os litigantes, violando o devido processo legal e os princípios do contraditório e da legalidade processual.

3. A transação tem natureza negocial e pressupõe o concurso de vontades das partes diretamente interessadas, não podendo ser estendida a quem não anuiu.

4. Recurso provido.

1. Trata-se de apelação interposta por **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU** contra a r. sentença de fls. 242, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de obrigação de fazer que lhe promove **MARIA APARECIDA DOS SANTOS**, homologou acordo noticiado entre os parte dos integrantes da cadeia possessória e dominial e extinguiu processo sem julgamento do mérito.

Alega a apelante que, embora seja parte no processo, não participou do acordo, que a obriga a transferir financiamento de imóvel sem a sua anuência, ressaltando que está vinculada aos princípios do Direito Público, especialmente o da legalidade, ao que não pode realizar a

transferência do financiamento sem a devida comprovação dos requisitos legais pelos interessados (fls. 258/265).

Apelação tempestiva, preparada (fls. 266/267) e com contrarrazões (fls. 271/276).

É o relatório.

2. É nula a sentença que homologa acordo firmado apenas por parte dos demandados, extinguindo o processo com resolução de mérito em relação a todas as partes, *inclusive àquela que não participou da transação*.

No caso dos autos, embora a autora e os demais integrantes da cadeia possessória anterior tenham celebrado acordo extrajudicial, tal fato, por si só, não autorizava a homologação (fls. 220/223).

Ainda que a eficácia da transação, nos termos do artigo 844 do Código Civil, limite-se às partes que dela participaram, não aproveitando nem prejudicando terceiros, e, ainda que a convenção tenha por objeto coisa indivisível, havia necessidade de se obter a anuência da CDHU, dado que lhe foi imposto ônus de transferência de financiamento à sua revelia.

A homologação integral da transação, com consequente extinção do processo em relação a todos os litigantes, ofende o devido processo legal, pois encerra a controvérsia judicial com base em ato de vontade do qual a CDHU não participou, impedindo a própria formação de título executivo judicial buscado pela autora. Sendo a CDHU parte legítima no polo passivo da ação, o processo deve prosseguir em seu desfavor, a fim de assegurar-lhe a possibilidade de defesa e apreciação judicial do mérito da controvérsia que a envolve Nesse sentido:

FIXAÇÃO DE ALIMENTOS. Ação movida pelos filhos menores em face do genitor pretendendo a fixação de pensão alimentícia. Notícia de acordo celebrado entre o réu e a representante dos menores fixando o pensionamento em 1 salário mínimo mensal. Sentença de homologação da composição amigável. Apelo dos autores. Transação celebrada para extinção do feito, sem a participação do procurador da parte hipossuficiente que não pode ser homologada. Inteligência do art. 36 do CPC. Precedentes desta Corte e do E. STJ. Sentença anulada. Recurso provido com determinação (ofício ao TED OAB/SP). (TJSP; Apelação Cível 0000228-86.2012.8.26.0120; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cândido Mota - 2ª Vara; Data do Julgamento: 16/09/2016; Data de Registro: 16/09/2016)

3. Ante o exposto, *dá-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator