SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2256838 - PR (2021/0225478-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	PENHAS JUNTAS ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	PENHAS JUNTAS ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	BRUNO AUGUSTO SAMPAIO FUGA - PR048250
		ASSIONE SANTOS - PR050454
		BRUNO PIROG STASIAK - PR075160
		RICARDO ZACARIAS AFFONSO - SP173518
RECORRIDO	:	ELVIO GIACOMELLI DOS SANTOS
RECORRIDO	:	ERENO GIACOMELLI DOS SANTOS
RECORRIDO	:	ERI GIACOMELLI DOS SANTOS
RECORRIDO	:	RAFAEL SOUZA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	ELOIR FRANCISCO MILANO DA SILVA - PR066044
INTERES.	:	ALVAREZ & MARSAL REESTRUTURAÇÃO LTDA
ADVOGADO	:	FERNANDO JOSE LOPES SCALZILLI E OUTRO(S) - RS017230
INTERES.	:	CREDIBILITA ADMINISTRACAO JUDICIAL E SERVICOS LTDA - ADMINISTRADOR
ADVOGADOS	:	RICARDO ANDRAUS - PR031177
		ALEXANDRE CORREA NASSER DE MELO - PR038515

EMENTA

DIREITO EMPRESARIAL. RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CRÉDITO DE PROMITENTE VENDEDOR DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE ANTERIOR AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NÃO SUJEIÇÃO AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

1. No caso dos autos, discute-se a classificação de crédito, em recuperação judicial, decorrente de contrato de compra e venda de imóvel com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, cuja propriedade foi transferida à recuperanda antes do processamento da recuperação judicial.

2. A transferência da propriedade do imóvel à recuperanda, mediante registro do título translativo, extingue a titularidade dominial dos vendedores, convertendo o crédito

Documento eletrônico VDA60458343 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 29/09/2026 17:38:55
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: df37226a-d914-46f9-a41d-91e132c5735b

remanescente em obrigação de natureza pessoal, desvinculada de direito real sobre a coisa.
3. Transferida a propriedade do imóvel à recuperanda antes do pedido de recuperação judicial, o crédito decorrente do inadimplemento do preço ajustado submete-se à regra geral do art. 49, *caput*, da Lei n. 11.101/2005, devendo ser habilitado como crédito quirografário.
4. Recurso especial a que se dá provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60458343 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 29/09/2026 17:38:55
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: df37226a-d914-46f9-a41d-91e132c5735b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2256838 - PR (2021/0225478-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	PENHAS JUNTAS ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	PENHAS JUNTAS ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	BRUNO AUGUSTO SAMPAIO FUGA - PR048250
		ASSIONE SANTOS - PR050454
		BRUNO PIROG STASIAK - PR075160
		RICARDO ZACARIAS AFFONSO - SP173518
RECORRIDO	:	ELVIO GIACOMELLI DOS SANTOS
RECORRIDO	:	ERENO GIACOMELLI DOS SANTOS
RECORRIDO	:	ERI GIACOMELLI DOS SANTOS
RECORRIDO	:	RAFAEL SOUZA DOS SANTOS
ADVOGADO	:	ELOIR FRANCISCO MILANO DA SILVA - PR066044
INTERES.	:	ALVAREZ & MARSAL REESTRUTURAÇÃO LTDA
ADVOGADO	:	FERNANDO JOSE LOPES SCALZILLI E OUTRO(S) - RS017230
INTERES.	:	CREDIBILITA ADMINISTRACAO JUDICIAL E SERVICOS LTDA - ADMINISTRADOR
ADVOGADOS	:	RICARDO ANDRAUS - PR031177
		ALEXANDRE CORREA NASSER DE MELO - PR038515

EMENTA

DIREITO EMPRESARIAL. RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CRÉDITO DE PROMITENTE VENDEDOR DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE ANTERIOR AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NÃO SUJEIÇÃO AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

1. No caso dos autos, discute-se a classificação de crédito, em recuperação judicial, decorrente de contrato de compra e venda de imóvel com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, cuja propriedade foi transferida à recuperanda antes do processamento da recuperação judicial.

2. A transferência da propriedade do imóvel à recuperanda, mediante registro do título translativo, extingue a titularidade dominial dos vendedores, convertendo o crédito

Documento eletrônico VDA60115857 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:10
Código de Controle do Documento: d9d7b04f-17b6-496f-9418-302af9085c62

remanescente em obrigação de natureza pessoal, desvinculada de direito real sobre a coisa.
3. Transferida a propriedade do imóvel à recuperanda antes do pedido de recuperação judicial, o crédito decorrente do inadimplemento do preço ajustado submete-se à regra geral do art. 49, *caput*, da Lei n. 11.101/2005, devendo ser habilitado como crédito quirografário.
4. Recurso especial a que se dá provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por Penhas Juntas Administração e Participações Ltda., em recuperação judicial, com base na alínea "a" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná assim ementado (fls. 350-352):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO. IMPUGNAÇÃO DE CRÉDITO. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE (ART. 1.010, III, CPC). AUSÊNCIA. IMPUGNAÇÃO SUFICIENTE DA DECISÃO. PRECEDENTES DO STJ. CRÉDITO DE PROMITENTE VENDEDOR DE IMÓVEL. CONTRATO COM CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE OU IRRETRATABILIDADE. NÃO SUJEIÇÃO AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO (§ 3º, DO ART. 49, DA LRF). RECURSO NÃO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 377-379).

Alega a parte recorrente, em síntese, que o acórdão recorrido violou o art. 49, *caput*, da Lei n. 11.101/2005.

Defende, em primeiro plano, que a transferência da propriedade do imóvel ao comprador antes do adimplemento integral esvazia a razão da extraconcursalidade prevista no § 3º do art. 49 da Lei n. 11.101/2005, cuja finalidade seria proteger direito real do promitente vendedor. Sustenta que, inexistindo mais direito real a resguardar após a transferência registral do imóvel, o crédito passa a ter natureza meramente pessoal e deve submeter-se à regra geral da concursalidade do art. 49, *caput*, da Lei 11.101/2005.

Afirma também que a exceção do § 3º do art. 49 da Lei 11.101/2005 alcança o compromisso de compra e venda enquanto contrato preliminar. A partir da outorga de escritura pública e da consequente conversão da relação em compra e venda definitiva, a obrigação remanescente deve sujeitar-se aos efeitos da recuperação judicial.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de impugnação à relação de credores apresentada pela recuperanda, visando à reinserção dos credores excluídos pela administradora judicial e à retificação da classificação para crédito quirografário, no valor de R$ 8.923.076,01 (oito milhões, novecentos e vinte e três mil e setenta e seis reais e um centavo), oriundo

Documento eletrônico VDA60115857 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:10
Código de Controle do Documento: d9d7b04f-17b6-496f-9418-302af9085c62

de contrato de compra e venda de imóvel com cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade.

O Juízo da recuperação julgou improcedente a impugnação de crédito, afastando a submissão do crédito aos efeitos da recuperação judicial, sob o seguinte fundamento (fls. 137-138):

> Da análise da presente impugnação, verifico que foi firmado entre as partes, em 04.01.2016, Instrumento Particular de Compra e Venda de um imóvel rural registrado sob as matrículas nº 2765 e 523 no CRI de Juscimeira/MT, por meio do qual a impugnante pagaria aos impugnados 210.000 sacas de soja, de forma parcelada. Em 10.01.2017 foi lavrada Escritura Pública do contrato (mov. 1.8).
> Pois bem. Em que pese as alegações da impugnante de que a transferência definitiva do bem antes do pagamento integral retiraria dos credores a condição de promitente vendedores, afastando a aplicação do artigo 49, §3º da Lei 11.101/2005, tal argumento não se justifica.
> Isso porque a lei não traz qualquer ressalva nesse sentido, sendo clara no sentido de que o crédito de promitente vendedor de imóvel cujo contrato contenha cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade não se sujeitam aos efeitos da recuperação judicial.
> E este é exatamente o caso dos autos, já que existe entre as partes Contrato de Compra e Venda (mov. 1.9 e 1.10) com cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade (cláusula VI), não cabendo a este juízo impor exceção à norma legal expressa.

Interposto agravo de instrumento, o Tribunal de origem negou provimento ao recurso, assentando que "a transferência da propriedade não altera a conclusão da decisão embargada, pois o que importa é a origem do crédito, que, no caso, por expressa disposição legal não se submete à recuperação judicial" (fl. 378).

A controvérsia do presente recurso, portanto, cinge-se a definir se o crédito decorrente de ajuste inicialmente formalizado como compromisso de compra e venda com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade permanece não sujeito aos efeitos da recuperação judicial (art. 49, § 3º, da Lei n. 11.101/2005) mesmo após a transferência da propriedade do imóvel à recuperanda, por meio do devido registro do título translativo.

O art. 49, *caput*, da Lei 11.101/2005 estabelece regra geral de submissão à recuperação judicial de todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos. O § 3º, por sua vez, veicula exceção ao regime concursal, afastando dos efeitos da recuperação os créditos titularizados por quem ocupa posições jurídicas específicas, entre as quais o “proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias". Confira-se a literalidade do dispositivo:

> Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.
> [...]
> § 3º **Tratando-se de credor titular da posição** de proprietário fiduciário de bens

Documento eletrônico VDA60115857 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:10
Código de Controle do Documento: d9d7b04f-17b6-496f-9418-302af9085c62

> móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, **de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade**, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, **seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva**, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.

A redação do dispositivo dá ênfase na situação jurídico-patrimonial do credor frente ao bem. Ademais, o dispositivo arremata que “prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa”, o que evidencia que a razão de ser do § 3º é preservar posições em que o credor mantém titularidade proprietária (plena ou resolúvel/ fiduciária) sobre a coisa.

Dito de outro modo, a exceção do § 3º opera quando o bem (ou a titularidade resolúvel, nas hipóteses fiduciárias) não integra o patrimônio do devedor, sendo por isso imune à novação e aos efeitos do plano, ressalvada, quando cabível, a disciplina de bens de capital essenciais durante o *stay period*, conforme a parte final do dispositivo.

No caso dos autos, à luz das premissas fáticas fixadas pela origem, verifica-se que houve a transferência da propriedade do imóvel à recuperanda, antes do adimplemento integral do preço e também antes do processamento da recuperação judicial, mediante averbação/registro na matrícula.

Nesse cenário, não mais subsiste a posição jurídica de "proprietário ou de promitente vendedor" do imóvel em favor dos recorridos, requisito indispensável para a incidência da exceção prevista no art. 49, § 3º, da Lei n. 11.101/2005.

Com efeito, conforme dispõe o art. 1.245 do Código Civil, a propriedade imobiliária se transfere com o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis. Uma vez efetivado o registro da escritura pública em favor da recuperanda, o bem passou a integrar o seu patrimônio, extinguindo-se a titularidade dominial anteriormente ostentada pelos vendedores.

A partir desse momento, o crédito remanescente decorrente do preço ajustado passou a ostentar natureza eminentemente obrigacional, desvinculada de qualquer direito real sobre a coisa, não havendo, neste caso, reserva de domínio, propriedade resolúvel ou garantia fiduciária que pudesse justificar o afastamento do regime concursal.

É certo que o ajuste originário foi formalizado como compromisso de compra e venda com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade. A superveniência da escritura definitiva e do respectivo registro, todavia, acarretou a mutação da posição jurídica das partes, com a consolidação da propriedade plena em favor da compradora e a conversão da pretensão dos vendedores em crédito pessoal.

Documento eletrônico VDA60115857 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:10
Código de Controle do Documento: d9d7b04f-17b6-496f-9418-302af9085c62

A cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, por si só, não tem o condão de preservar indefinidamente a incidência do art. 49, § 3º, da LRF, sobretudo quando o próprio comportamento das partes conduziu à transmissão definitiva do domínio, esvaziando o suporte fático da exceção legal.

A interpretação adotada pelo acórdão recorrido, ao dissociar a aplicação do § 3º da efetiva titularidade dominial do bem, alarga indevidamente o alcance da norma excepcional. A razão de ser do dispositivo é impedir que bens que não integram o patrimônio do devedor sejam atingidos pelos efeitos da recuperação judicial, assegurando a prevalência de direitos reais sobre a coisa. Quando, porém, o bem já foi incorporado ao ativo da recuperanda, não há razão jurídica para afastar o crédito do regime concursal, sob pena de conferir tratamento privilegiado a crédito desprovido de lastro real.

Assim, transferida a propriedade do imóvel à recuperanda antes do pedido de recuperação judicial, o crédito decorrente do inadimplemento do preço submete-se à regra geral do art. 49, *caput*, da Lei n. 11.101/2005, devendo ser habilitado como crédito quirografário.

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial para reformar o acórdão recorrido e reconhecer a sujeição do crédito aos efeitos da recuperação judicial, determinando sua reinserção no quadro geral de credores, na classe dos créditos quirografários.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60115857 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2026 16:54:10
Código de Controle do Documento: d9d7b04f-17b6-496f-9418-302af9085c62

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.256.838 / PR

Número Registro: 2021/0225478-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00012181720188160162 00366428720198160003

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: PENHAS JUNTAS ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	: PENHAS JUNTAS ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	: BRUNO AUGUSTO SAMPAIO FUGA - PR048250
	ASSIONE SANTOS - PR050454
	BRUNO PIROG STASIAK - PR075160
	RICARDO ZACARIAS AFFONSO - SP173518
RECORRIDO	: ELVIO GIACOMELLI DOS SANTOS
RECORRIDO	: ERENO GIACOMELLI DOS SANTOS
RECORRIDO	: ERI GIACOMELLI DOS SANTOS
RECORRIDO	: RAFAEL SOUZA DOS SANTOS
ADVOGADO	: ELOIR FRANCISCO MILANO DA SILVA - PR066044
INTERES.	: ALVAREZ & MARSAL REESTRUTURAÇÃO LTDA
ADVOGADO	: FERNANDO JOSE LOPES SCALZILLI E OUTRO(S) - RS017230
INTERES.	: CREDIBILITA ADMINISTRACAO JUDICIAL E SERVICOS LTDA - ADMINISTRADOR
ADVOGADOS	: RICARDO ANDRAUS - PR031177
	ALEXANDRE CORREA NASSER DE MELO - PR038515

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - EMPRESAS - RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA - CLASSIFICAÇÃO DE CRÉDITOS

Documento eletrônico VDA60449207 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:44:07
Código de Controle do Documento: a8346d6b-711d-4e47-819f-549d7c84abe7

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60449207 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:44:07
Código de Controle do Documento: a8346d6b-711d-4e47-819f-549d7c84abe7