



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2174514 - SP (2024/0376671-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE** : CELSO JOSE LINS E SILVA ALVAREZ PRADO  
**ADVOGADO** : FERNANDA EMÍLIA BASTOS DATINO - SP095874  
**RECORRIDO** : CESP - COMPANHIA ENERGETICA DE SAO PAULO  
**ADVOGADOS** : ADRIANA ASTUTO PEREIRA - SP389401  
LINCOLN RUDOI - SP381813  
LUCIANO AUGUSTO BARRETO DE CARVALHO FILHO - SP384207  
MANUELA COCCARELLI MARROCO DO AMARAL E OUTRO(S) - RJ227689  
**RECORRIDO** : BIO ENERGIAS COMERCIALIZADORA DE ENERGIA LTDA  
MASSA FALIDA  
**ADVOGADOS** : DANILO PALINKAS ANZELOTTI - SP302986  
HALLAF ANDRADE DE COUTO - SP439824  
STEFANIE DE CARVALHO AVELINO DOS SANTOS - SP491883

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. FALÊNCIA. REALIZAÇÃO DO ATIVO. LEILÃO. TERCEIRA CHAMADA. LEI Nº 14.112/2020. PREÇO VIL. NÃO INCIDÊNCIA. IMPUGNAÇÃO. PROPOSTA. OFERTA FIRME. NECESSIDADE.

1. A controvérsia dos autos resume-se em definir se na falência é possível a venda de bem do ativo pelo equivalente a 2% (dois por cento) do valor da avaliação.
2. Com as modificações trazidas pela Lei nº 14.112/2020 ao processo de falência, buscou-se otimizar a utilização produtiva dos bens, promover a liquidação célere de empresas inviáveis com vistas à realocação eficiente dos recursos e permitir o retorno do falido ao exercício da atividade econômica.
3. Dentre as alterações promovidas na realização do ativo, está previsto que a alienação de bens não está sujeita ao conceito de preço vil. Ademais, as impugnações baseadas no valor de venda somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiro para aquisição do bem.
4. Respeitadas as formalidades legais, garantida a competitividade, com a ampla divulgação do leilão ou outra forma de alienação escolhida, não se mostra possível anular o leilão com base na alegação de arrematação por preço irrisório sem a respectiva proposta de melhor oferta.
5. Na impugnação deve ficar demonstrada a ocorrência de alguma irregularidade que comprometeu o lance do impugnante.
6. Na hipótese dos autos, diante da não apresentação de proposta de melhor preço, não é possível anular leilão de imóvel no qual foram respeitadas as formalidades legais, com base tão somente na alegação de arrematação por preço vil.
7. Recurso especial provido.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2174514 - SP (2024/0376671-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE** : CELSO JOSE LINS E SILVA ALVAREZ PRADO  
**ADVOGADO** : FERNANDA EMÍLIA BASTOS DATINO - SP095874  
**RECORRIDO** : CESP - COMPANHIA ENERGETICA DE SAO PAULO  
**ADVOGADOS** : ADRIANA ASTUTO PEREIRA - SP389401  
LINCOLN RUDOI - SP381813  
LUCIANO AUGUSTO BARRETO DE CARVALHO FILHO - SP384207  
MANUELA COCCARELLI MARROCO DO AMARAL E OUTRO(S) - RJ227689  
**RECORRIDO** : BIO ENERGIAS COMERCIALIZADORA DE ENERGIA LTDA  
MASSA FALIDA  
**ADVOGADOS** : DANILO PALINKAS ANZELOTTI - SP302986  
HALLAF ANDRADE DE COUTO - SP439824  
STEFANIE DE CARVALHO AVELINO DOS SANTOS - SP491883

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. FALÊNCIA. REALIZAÇÃO DO ATIVO. LEILÃO. TERCEIRA CHAMADA. LEI Nº 14.112/2020. PREÇO VIL. NÃO INCIDÊNCIA. IMPUGNAÇÃO. PROPOSTA. OFERTA FIRME. NECESSIDADE.

1. A controvérsia dos autos resume-se em definir se na falência é possível a venda de bem do ativo pelo equivalente a 2% (dois por cento) do valor da avaliação.
2. Com as modificações trazidas pela Lei nº 14.112/2020 ao processo de falência, buscou-se otimizar a utilização produtiva dos bens, promover a liquidação célere de empresas inviáveis com vistas à realocação eficiente dos recursos e permitir o retorno do falido ao exercício da atividade econômica.
3. Dentre as alterações promovidas na realização do ativo, está previsto que a alienação de bens não está sujeita ao conceito de preço vil. Ademais, as impugnações baseadas no valor de venda somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiro para aquisição do bem.
4. Respeitadas as formalidades legais, garantida a competitividade, com a ampla divulgação do leilão ou outra forma de alienação escolhida, não se mostra possível anular o leilão com base na alegação de arrematação por preço irrisório sem a respectiva proposta de melhor oferta.
5. Na impugnação deve ficar demonstrada a ocorrência de alguma irregularidade que comprometeu o lance do impugnante.
6. Na hipótese dos autos, diante da não apresentação de proposta de melhor preço, não é possível anular leilão de imóvel no qual foram respeitadas as formalidades legais, com base tão somente na alegação de arrematação por preço vil.
7. Recurso especial provido.

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CELSO JOSÉ LINS E SILVA ALVAREZ PRADO, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, impugnando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUTOFALÊNCIA. HOMOLOGAÇÃO DA ARREMATACÃO DE IMÓVEL E DETERMINAÇÃO PARA ENCERRAMENTO DO PROCEDIMENTO ARBITRAL. INSURGÊNCIA DO CREDOR. RECURSO CONHECIDO EM PARTE, E PROVIDO NA PARTE CONHECIDA. Agravo de instrumento. Autofalência. Homologação da arrematação de imóvel e determinação para encerramento do procedimento arbitral. Insurgência do credor. Efeito suspensivo deferido.*

*1. OPOSIÇÃO AO JULGAMENTO VIRTUAL. DESCABIMENTO. Agravo que não versa sobre tutela provisória de urgência ou evidência. Art. 937, VIII, do CPC. Art. 1º, § 2º, da Resolução nº 549/2011, alterada pelas Resoluções nº 772/2017 e 903/2023, do TJSP. Impossibilidade de sustentação oral.*

*2. EXTINÇÃO DO PROCEDIMENTO ARBITRAL SEM APRECIACÃO DO MÉRITO. Prejudicado o pedido de anulação da determinação de desistência do procedimento arbitral.*

*3. ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DA MASSA FALIDA. PREÇO VIL. Inaplicabilidade do art. 891, parágrafo único, do CPC. Inteligência do art. 142, § 2º-A, V, da Lei nº 11.101/2005. Realização de ativos que deve atender aos princípios do art. 75 da LRF. Jurisprudência. Imóvel arrematado por valor correspondente a 2% da avaliação. Passivo Concursal que ultrapassa os R\$ 32.000.000,00.*

*Homologação afastada. Leilão anulado. Recurso conhecido em parte, e provido na parte conhecida" (e-STJ fls. 203/204).*

No recurso especial, o recorrente aponta violação dos artigos 142 e 143 da Lei nº 11.101/2005 (LREF).

Afirma que à alienação de bens na falência não se aplica o conceito de preço vil. Acrescenta que a Lei nº 11.101/2005 é lei especial, devendo ser afastado o disposto no artigo 891 do Código de Processo Civil.

Sustenta que, na terceira chamada, a lei determina que o bem seja vendido por qualquer preço. Entende que o acórdão recorrido, ao anular o leilão, pode criar grande insegurança jurídica, afastando os licitantes dos processos falimentares.

Lembra que o legislador criou um mecanismo de proteção do ativo leilado, permitindo a apresentação de impugnações por quaisquer credores, mas desde que acompanhadas de oferta firme para aquisição do bem. Permitiu, ainda, a adjudicação do bem em compensação com o valor inscrito no quadro geral de credores, observada a ordem de preferência.

Ressalta que as regras do leilão estavam listadas no edital, constando que na terceira praça o bem seria arrematado por qualquer valor, não tendo sido estabelecido um preço mínimo.

Esclarece que muito embora o terreno tenha sido avaliado no valor de R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais), o valor venal é de apenas R\$ 81.161,42 (oitenta e um mil, cento e sessenta e um reais e quarenta e dois centavos).

Alega que não houve lances nas duas primeiras praças e na terceira sagrou-se vencedor, tendo pago o preço à vista.

Frisa que a falência busca permitir a liquidação célere das empresas inviáveis, com o objetivo de realocação eficiente dos seus recursos na economia.

Requer o provimento do recurso especial para que seja reconhecida a validade da alienação.

Contrarrrazões de BIO ENERGIAS COMERCIALIZADORA DE ENERGIA LTDA. às fls. 384/398 (e-STJ).

Afirma que o recurso não pode ser conhecido diante da incidência da Súmula nº 7/STJ.

Defende a impossibilidade de homologação do resultado do leilão que viola o princípio da maximização dos ativos. Relata que o Ministério Público de São Paulo opinou pela necessidade de realização de novo leilão.

Lembra que os eventuais prejuízos recairão sobre os credores, pois o imóvel é um dos únicos ativos que compõem a massa falida e foi arrematado por apenas 2% (dois por cento) do seu valor.

Alega que foi realizado um único leilão em plataforma eletrônica de baixo alcance, afetando a participação de interessados.

Contrarrrazões de CESP - COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO (e-STJ fls. 402/411).

Sustenta que o recurso não merece conhecimento pois não foram impugnados todos os fundamentos do aresto recorrido, o que atrai a incidência da Súmula nº 283/STF, além de serem utilizados argumentos genéricos (Súmula nº 284/STF).

Argumenta, ainda, que a análise do recurso depende do reexame de fatos e provas, o que inviabiliza seu conhecimento ante a incidência da Súmula nº 7/STJ.

Defende que permitir a arrematação do imóvel "por valor correspondente a 2% (dois por cento) de sua avaliação significa tolerar a venda do bem por qualquer preço, prejudicando os credores (...)" (e-STJ fl. 408).

Entende que não há nenhum benefício no procedimento falimentar se houver desvalorização exacerbada dos bens pertencentes à falida.

Requer o não conhecimento do recurso ou seu não provimento.

A Subprocuradoria-Geral da República opinou pelo não conhecimento do recurso, em parecer assim sintetizado:

*"Recurso Especial. Processual Civil. Homologação da arrematação. Preço vil. A interpretação do E. Tribunal não infirma a literalidade dos arts. 142 e 143, mas busca harmonizar a aplicação das normas com os princípios fundamentais do processo falimentar, em especial a preservação dos interesses da massa falida e dos credores. Súmula 7/STJ Parecer pelo não conhecimento do recurso especial" (e-STJ fl. 447).*

É o relatório.

## VOTO

A controvérsia dos autos resume-se em definir se na falência é possível a venda de bem do ativo pelo equivalente a 2% (dois por cento) do valor da avaliação.

A insurgência merece acolhida.

### 1. Breve histórico

Trata-se, na origem, de pedido de autofalência de Bio Energia Comercializadora de Energia Ltda.

Nos autos da falência foi proposta a permuta de crédito da falida estimado em R\$ 60.854.813,54 (sessenta milhões, oitocentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e treze reais e cinquenta e quatro centavos) por imóvel, considerando a dificuldade e incerteza no recebimento da totalidade do crédito, o que foi deferido (e-STJ fls. 92/102). O imóvel foi avaliado em R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais).

Nas duas primeiras chamadas não houve nenhum lance (e-STJ fls. 146 /148), tendo sido o imóvel arrematado na terceira chamada por R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).

O Juízo de primeiro grau homologou a alienação, destacando-se da decisão transcrita no aresto recorrido o seguinte trecho:

"(...)

O resultado do leilão deve ser homologado. Respeitadas as manifestações do administrador judicial, da falida e do MP, não houve a apresentação de fundamentos para a realização de novo leilão. A reforma da Lei 11.101 /2005 pela Lei 14.112/2020, dentre as muitas mudanças, determinou que a venda de ativos ocorresse tão logo os bens fossem arrecadados, independentemente da conjuntura do mercado (art. 142, § 2º-A, I, LRF) e não estará sujeita ao conceito de preço vil (art. 142, § 2º-A, V, LRF), tudo com vistas a evitar procrastinação da liquidação dos ativos, os quais devem ser rapidamente reinseridos no mercado (art. 75, II e § 2º, LRF), possibilitando, também, a geração de recursos para pagamento dos créditos.

(...)

**No caso dos autos, o único argumento utilizado pelo administrador judicial e pelo MP foi que o valor de venda foi muito abaixo do valor de avaliação. Com as devidas vênias, isso é insuficiente para invalidar o leilão realizado, seja porque contrário ao texto da lei, seja pela ausência de demonstração de vícios no leilão ou de outra circunstância que permitisse a revisão do procedimento de venda.**

Como bem demonstrado pelo arrematante, houve bastante procura pelo ativo, mas que não se converteram em propostas reais de interesse na aquisição. Isso demonstra que houve a criação de um ambiente de competitividade, com divulgação ampla sobre o ato.

Por todas essas razões, homologo o leilão realizado. Comprovado o pagamento do preço e da taxa respectiva, expeça-se carta de arrematação. Defiro a imissão na posse do bem, para que o arrematante possa exercer os direitos necessários à conservação do bem, servindo a presente decisão como ofício, a ser regularmente usado nas instâncias próprias" (e-STJ fls. 206/209 - grifou-se).

Contra essa decisão um dos credores interpôs agravo de instrumento, provido pela 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sobressaindo do acórdão o seguinte excerto:

"(...)

*Na hipótese, o imóvel que compõe a massa falida, localizado em zona urbana, com área de 20.562,50 m<sup>2</sup>, objeto de matrícula nº 121.490, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeverica da Serra, foi avaliado em R\$ 5.500.000,00, conforme laudo de fls. 8670/8699 dos autos de origem.*

*Todavia, após a realização das três chamadas de leilão eletrônico, em observância ao artigo 143, § 3º-B, da Lei nº 11.101/2005, o bem foi arrematado pelo ínfimo valor de R\$ 110.000,00 (fls. 8728/8731 dos mesmos autos).*

*Ainda que a reforma da Lei de Recuperação de Empresas e Falência tenha afastado a aplicação do conceito de preço vil, previsto no artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil, a arrematação de bem da massa falida por valor que corresponde somente a 2% da avaliação viola os princípios do artigo 75 da referida lei:*

(...)

*Ademais, o preço de arrematação é francamente prejudicial aos credores da massa falida, uma vez que o passivo concursal ultrapassa os R\$ 32.000.000,00. Saliento que os demais bens móveis arrecadados foram arrematados pelo valor de R\$ 38.659,25 (fls. 8345/8356;8359/8374 dos autos de origem), somados a valores bloqueados nos montantes de R\$ 458.399,96 (fls. 8548/8559 dos mesmos autos).*

*Por essa razão, impõe-se a anulação do leilão, cabendo ao Juízo adotar providências necessárias para a realização do ativo atendendo aos princípios do artigo 75 da Lei de Recuperação de Empresas e Falência" (e-STJ fl. 213 - grifou-se).*

Sobreveio o recurso especial.

## **2. Da alienação de ativos na falência - as alterações promovidas pela Lei nº 14.112/2020**

As reformas trazidas ao processo falimentar pela Lei nº 14.112/2020 têm origem, em grande medida, nas distorções percebidas nas recuperações judiciais.

Com efeito, a percepção dos credores de que nada iriam receber se fosse decretada a falência, bem como de que o processo se estenderia por longos anos, impulsionava a aprovação de planos de recuperação judicial incoerentes de empresas evidentemente inviáveis.

A tentativa de correção desses desvios, segundo entendeu o legislador, passa pela liquidação mais eficiente do ativo na falência.

Daí as mudanças trazidas pela Lei nº 14.112/2020, especialmente ao artigo 75 da LREF que passou a prever, além da otimização da utilização produtiva dos bens, a liquidação célere de empresas inviáveis com vistas à realocação eficiente dos recursos, além de permitir o retorno do falido ao exercício da atividade econômica.

O atingimento desses objetivos, especialmente a liquidação célere do ativo, ensejou modificações nos artigos 142 e 143 da LREF.

Em regra a venda dos bens se dará por leilão ou por processo competitivo organizado promovido por agente especializado. Em qualquer caso, a alienação se dará: (i) independentemente da conjuntura do mercado no momento da venda ser ou não favorável, dado o caráter forçado da venda; (ii) a despeito de não estar consolidado o quadro geral de credores; (iii) com o auxílio do serviço de terceiros, como consultores, corretores e leiloeiros; (iv) no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da lavratura do auto de arrecadação e (v) **não estará sujeita à aplicação do conceito de preço vil.**

A alienação por leilão, como ocorreu no caso dos autos, deverá se realizar em 3 (três) chamadas. Na primeira, respeitará o preço da avaliação do bem. Em segunda chamada, dentro de 15 (quinze) dias contados da primeira, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação e, na terceira chamada, a se realizar dentro de 15 (quinze) dias contados da segunda, por qualquer preço.

A lei garante aos credores, ao devedor e ao Ministério Público a apresentação de impugnações no prazo de 48 (quarenta e oito horas), cabendo ao juiz, no prazo de 5 (cinco) dias decidir as impugnações.

No caso de a impugnação estar baseada somente no valor da venda, o impugnante deve fazer uma "oferta firme" em valor superior ao da venda, depositando 10% (dez) por cento do valor oferecido.

Vale mencionar interessante estudo publicado pela Associação Brasileira de Jurimetria - ABF em que é possível observar a razão entre o valor arrematado e o valor da última avaliação do bem na falência (<https://abjur.github.io/obsFase3/resultados.html#tempo-dos-processos>):

A Tabela 3.22 mostra a razão entre o valor arrematado e o valor avaliado, considerando apenas o último leilão de cada item. O tipo de bem com menor valor de arremate é o imaterial, enquanto o que tem maior valor é a carteira de crédito.

Tabela 3.22: Razão entre valor arrematado e valor da última avaliação tipo de bem.

Tipo de bem	Quantidade %	Valor arrematado
Crédito	11	121,7%
Construção	211	85,3%
Outros (Lote)	976	67,4%
Veículo	278	61,0%
Outros	978	60,0%
Escritório	1417	56,7%
Diversos	243	52,5%
Máquina	903	49,8%
<b>Imóvel</b>	<b>170</b>	<b>41,7%</b>
Imaterial	207	4,7%

Como se observa, no caso de imóveis a razão entre o valor arrematado e o da última avaliação é de 41,7% (quarenta e um inteiros e sete décimos por cento) em média.

É oportuno mencionar, no ponto, que esta Corte em alguns casos já admitia a alienação do bem por valor inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação.

A propósito:

*"RECURSO ESPECIAL. FALÊNCIA E PROCESSUAL CIVIL. ARREMATAÇÃO. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. PRECEDENTES. HIPÓTESE EM QUE AS PECULIARIDADES DO CASO NÃO AUTORIZAM A CONCLUSÃO DE PREÇO VIL. INTERPRETAÇÃO CONFORME O ESTATUÍDO NO NOVO CPC (ART. 891,*

*PARÁGRAFO ÚNICO). 1. Controvérsia oriunda de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu pedido de arrematação de bem arrecadado e levado à hasta pública por ter sido considerado vil o preço oferecido.*

*2. Hipótese em que o recorrente arrematou o bem em segundo leilão, mediante lance único, pelo valor mínimo fixado no próprio edital da hasta pública.*

**3. Precedentes desta Corte reconhecendo a possibilidade de, diante das peculiaridades do caso concreto, admitir a arrematação em valor menor ao equivalente aos 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem, sem caracterizar preço vil.**

*4. Interpretação em consonância com o conceito legal de "preço vil" estatuído pelo parágrafo único, do art. 891 do novo CPC: "Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação."*

**5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO".**



### 3. Dos posicionamentos acerca do tema

Não há dúvida de que a opção legislativa foi de incentivo à celeridade na realização do ativo. De fato, não é possível deixar os bens do falido perecerem, reduzindo-os a verdadeira sucata diante dos entraves legais, como já ocorreu no passado. É desejável que os bens possam ser realocados, o que pressupõe seu funcionamento e utilidade, inclusive evitando-se que se tornem obsoletos do ponto de vista tecnológico.

Porém, a forma de interpretação das alterações legislativas não é unânime.

Na esteira da decisão de primeiro grau, há entendimentos no sentido de que cabe ao Juiz tão somente examinar se foram observados os requisitos de validade da alienação. Uma vez presentes, no caso de já se estar na terceira praça, não competiria ao Juiz examinar o valor pelo qual o bem foi alienado.

A propósito, Fábio Ulhoa Coelho, comentando o artigo 142 da LREF, afirma:

*"(...)  
É que, falindo uma empresa, o que interessa à economia em geral, e aos credores em particular, é a mais rápida realocação dos recursos dela, que ainda se mostrem aptos à geração de valor. Mostrou-se uma verdadeira ilusão, altamente prejudicial aos interesses envolvidos no concurso falimentar, o apego obstinado a qualquer valor atribuído aos bens na avaliação ou avaliações feitas no processo judicial. Assim, a venda dos bens deve acontecer no máximo em 180 dias, contados do respectivo auto de arrecadação – a lei diz isso em mais de uma vez (arts. 22, III, j, 99, § 3º, e 142, § 2º-A, IV).*

*Devem ser empregados, sem dúvidas, os meios e procedimentos que possibilitem a alienação dos bens do falido pelo preço mais alto. Mas sem perder de vista as circunstâncias específicas em que a venda está sendo realizada (vale dizer, "forçada", no contexto da realização dos ativos de um falido). Realisticamente falando, é difícil que se obtenha, diante de tais circunstâncias, o valor de mercado dos bens objeto de alienação. Por isso, deve-se tentar alcançar o valor de mercado, mas não interessa a ninguém insistir-se na tentativa por muito tempo, em caso de frustração.*

*Em outros termos, uma vez observados os meios e procedimentos visando assegurar o preço mais alto pelos bens do falido, se ele não é alcançado, isso não é razão para se postergar a realização do ativo. A economia em geral e os credores em particular perdem muito com esse adiamento. Perdem tempo, dinheiro, energia ao meio da indefinição jurídica. E mesmo que, no futuro, por circunstâncias excepcionais, possa vir a ocorrer, num ou noutro caso, de os bens serem finalmente vendidos pelo preço de avaliação, é bastante provável que a diferença apurada não compense os efeitos deletérios da demora na realização do ativo".*

(Comentários à Lei de Falências e de Recuperação de Empresas /Fábio Ulhoa Coelho. 4. ed. - e-book - São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2021 - grifou-se).

Tatiana Flores G. Serafim, tratando do preço vil, comenta:

*"(...)  
A eliminação do conceito de preço vil para a venda de ativos nos processos falimentares e recuperacionais é uma grande novidade, pois busca reduzir (ou até eliminar) discussões intermináveis sobre o valor do bem alienado. Tais discussões levam tempo e recursos, não só do Poder Judiciário como também das partes envolvidas e causam, invariavelmente a depreciação do ativo.*

*Resta saber se o Poder Judiciário aplicará a norma sem maiores mitigações, permitindo que a intenção do legislador para com a celeridade seja efetivamente implementada" (Comentários à Lei de Recuperação de Empresas. Paulo Fernando Campos Salles de Toledo. Coord. São Paulo: Thomson Reuters. Brasil, 2021, pág. 774 - grifou-se).*

Por outro lado, há quem entenda que o vetor de interpretação seja o direito dos credores. Com efeito, não se pode perder de vista que a celeridade tem sua razão de ser nos princípios estabelecidos no artigo 75 da LREF. Assim, se a venda célere frustra a expectativa de recebimento ainda que mínimo dos créditos, também não atende o escopo da lei. É dizer, não é possível que se observe um prazo razoável, mas se desconsidere um valor razoável.

Afirma Fernando Célio de Brito Nogueira:

*"(...)*

*Na falência, o objetivo da desconsideração do conceito de preço vil foi tornar mais ágil a liquidação dos ativos da massa falida, especialmente nos casos em que duas tentativas de alienação de determinados bens não tenham sido bem-sucedidas.*

***Isso não autoriza o intérprete, contudo, a concluir que a lei autorizou a dilapidação dos ativos da massa falida objetiva por valores irrisórios, o que permitiria, noutro extremo, o enriquecimento indevido do arrematante, ideia que não encontra respaldo na ordem jurídica, pois resultaria prejuízo à coletividade de credores"* (Preço vil e alienação de bens na falência. In: <https://www.conjur.com.br/2024-mar-11/preco-vil-e-alienacao-de-bens-na-falencia/>)**

Vale citar interessante julgado da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (AI nº 2063230-50.2021.8.26.0000), no qual o ilustre Desembargador Cesar Ciampolini desenvolve o conceito de preço vilíssimo

*"(...)*

***Certo que, tal como escrevi ao início do processamento deste recurso, como todas as regras de direito, essa nova, de dispensa da objeção de preço vil, será aplicada 'sob a ótica dos fins sociais da lei, das exigências do bem comum, da proporcionalidade, da razoabilidade, da publicidade e da eficiência (CPC, art. 8º; Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, art. 5º). Sua interpretação reverenciará a dignidade e o prestígio da Justiça. Levar-se-ão, para tanto, sempre, em conta as circunstâncias do caso concreto, em que pese a literalidade do novel § 2º-A.' Ainda, '[u]a maior complacência haverá, por parte do Juízo falimentar, na apreciação do que seja preço vil, mas jamais coonestará ele com ofertas irrisórias, absolutamente irrazoáveis e desproporcionais, atentatórias, como dito, ao bom conceito da Justiça.' O que significa que 'caso seja o imóvel arrematado por preço vilíssimo, isto poderá alegado, posteriormente, à luz dos mencionados art. 8º e 5º, do CPC e da LINDB, decidindo o Juízo na forma do art. 143 da Lei de regência."***

Apesar das relevantes preocupações com as alienações que em alguns casos podem se realizar por preços ínfimos e não atender minimamente o interesse dos credores, o fato é que o legislador não deixou espaço para dúvida quando afirma que o bem será alienado "em terceira chamada, dentro de 15 (quinze) dias, contado da segunda chamada, **por qualquer preço**" (artigo 142, § 3º-A, inciso III).

Ademais, consignou que as impugnações baseadas no valor de venda somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de

terceiro para aquisição do bem. Observa-se, ainda, que a impugnação deve apontar a ocorrência de alguma irregularidade que comprometeu o lance do impugnante, como explica Marcelo Barbosa Sacramone:

"(...)

*Ainda que tempestivas, as impugnações sobre o valor de venda devem vir acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiro para a aquisição do bem. Mas não basta que haja simplesmente maior proposta, haja vista que o proponente deveria tê-la feito durante o procedimento competitivo e nos termos do edital de alienação, sob pena de sempre ser invalidado o procedimento competitivo por concorrente posterior que der maior lance.*

**A impugnação sobre o maior valor deverá apresentar, concomitantemente à oferta firme de valor superior, irregularidade no procedimento e que comprometeu o lance do proponente ou o impossibilitou de comparecer ao certame conforme previsão do edital.**

*O procedimento de impugnação depois do certame não poderá promover novo certame, sem o cumprimento do edital anterior e em que vai prevalecer intempestivamente a melhor proposta, mas fora do procedimento competitivo. **É imprescindível que haja indicação de falha no procedimento, o que pode ter comprometido o preço vencedor**"* (Comentários à Lei de Recuperação de Empresa e Falência. 6ª ed. Rio de Janeiro: SRV, 2025, e-book).

Observa-se, inclusive, que no caso de a alienação dos bens se ver frustrada, não havendo interesse dos credores em assumi-los, esses serão doados ou até mesmo devolvidos ao falido (artigo 144-A da Lei nº 11.101/2005).

Comenta Marlon Tomazzette:

*"(...) A ideia aqui é, mais do que nunca, maximizar o valor dos ativos, tornando o processo mais ágil. Na busca dessa agilidade, a alienação não dependerá da consolidação do quadro geral de credores. A alienação dos ativos deve considerar o caráter forçado da venda e a conjuntura do mercado no momento da venda, mesmo que desfavorável, para estabelecer os preços a serem considerados para a venda. **De todo, obedecido o procedimento legal, tendo em vista as próprias peculiaridades dessa alienação, não se aplicará conceito de preço vil, permitindo-se a venda por valores inferiores e até a doação dos ativos arrecadados**"* (Curso de Direito Empresarial - Falência e Recuperação de Empresa. Volume 3. 12ª edição. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024, e-book).

Assim, respeitadas as formalidades legais, garantida a competitividade, com a ampla divulgação do leilão ou outra forma de alienação escolhida, não parece possível aceitar objeções com base no preço irrisório sem a respectiva proposta de melhor oferta.

Restabelecer as discussões acerca do valor da arrematação, agora em torno do que poderia ser considerado como preço ínfimo ou irrisório, parece ir na contramão do que pretendeu o legislador, ainda que haja casos em que de fato a alienação somente irá beneficiar o adquirente.

#### 4. Do caso concreto

Na hipótese dos autos, conforme se verifica da decisão de primeiro grau, o Ministério Público, o administrador judicial e a falida pugnaram pela realização de novo leilão com fundamento no baixo valor de venda do imóvel.

O juiz de primeiro grau consignou que foi garantida a transparência das informações, a ampla divulgação do ato de venda e a competitividade do certame, de modo que não havia motivo para a anulação da arrematação.

A Corte de origem anulou o leilão em razão do preço, concluindo se tratar de arrematação francamente prejudicial aos credores da massa falida.

Como visto esse entendimento contraria o disposto nos artigos 142, § 2º-A, inciso V, e § 3º-A, inciso III, da Lei nº 11.101/2005, que permite, em terceira chamada, a alienação por qualquer preço. Ademais, não foi apresentada proposta de terceiro para aquisição do bem, como determina o artigo 143, § 1º, da LREF, a qual deve ter um valor bem superior ao da oferta impugnada, como adverte Tatiana Flores G. Serafim:

"(...)  
Além disso, se não houver evidências contundentes de que o preço de arrematação configura prejuízo substancial aos credores e não condiz com o valor real do ativo - **o que só pode ser demonstrado pela apresentação de proposta com valor muito superior ao impugnado - também não se pode admitir o processamento da impugnação**"  
(Comentários à Lei de Recuperação de Empresas. Paulo Fernando Campos Salles de Toledo. Coord. São Paulo: Thomson Reuters. Brasil, 2021, pág. 777 - grifou-se).

Nesse contexto, não haveria como anular o leilão no caso dos autos.

## **5. Do dispositivo**

Ante o exposto, conheço do recurso e lhe dou provimento para restabelecer a decisão de primeiro grau que homologou o leilão.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0376671-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.174.514 / SP

Números Origem: 10187771220208260100 22188135720238260000

PAUTA: 16/09/2025

JULGADO: 16/09/2025

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CELSO JOSE LINS E SILVA ALVAREZ PRADO  
ADVOGADO : FERNANDA EMÍLIA BASTOS DATINO - SP095874  
RECORRIDO : CESP - COMPANHIA ENERGETICA DE SAO PAULO  
ADVOGADO : LUCIANO AUGUSTO BARRETO DE CARVALHO FILHO - SP384207  
ADVOGADOS : ADRIANA ASTUTO PEREIRA - SP389401  
LINCOLN RUDOI - SP381813  
ADVOGADA : MANUELA COCCARELLI MARROCO DO AMARAL E OUTRO(S) - RJ227689  
RECORRIDO : BIO ENERGIAS COMERCIALIZADORA DE ENERGIA LTDA MASSA FALIDA  
ADVOGADOS : DANILO PALINKAS ANZELOTTI - SP302986  
HALLAF ANDRADE DE COUTO - SP439824  
ADVOGADA : STEFANIE DE CARVALHO AVELINO DOS SANTOS - SP491883  
ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Empresas - Recuperação judicial e Falência

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr. LUCIANO AUGUSTO BARRETO DE CARVALHO FILHO, pela RECORRIDA: CESP - COMPANHIA ENERGETICA DE SAO PAULO

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

 2024/0376671-4 - REsp 2174514