STJ valida venda de imóvel por 2% do valor de avaliação em falência

Para os ministros, não cabe aplicar o conceito de “preço vil” em ações falimentares

Por **Marcela Villar** — De São Paulo

17/09/2025 05h03 Atualizado há 20 segundos

Presentear matéria



Ricardo Villas Bôas Cueva: na impugnação não foi demonstrada irregularidade — Foto: Emerson Leal/STJ

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que é válida a venda de imóvel por 2% do valor de avaliação em falência. No casc um credor questionava a arrematação de terreno de 20 mil m² por R$ 110 mil em leilão na falência da Bio Energias Comercializadora de Energia. Estava avaliado em R$ 5,5 milhões.

Para os ministros, não cabe aplicar o conceito de “preço vil” (venda por valor interior ao do edital ou menos de 50% da avaliação) em ações falimentares. A decisão foi unânime e prevaleceu o voto do relator, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Leia também:

‘Tô nem aí’ com visto dos EUA, diz Padilha

Bolsonaro é condenado a pagar R$ 1 milhão por falas racistas

O entendimento dividiu advogados. Uns avaliam que o STJ trouxe segurança jurídica, pois reforça a previsão da lei de que preço vil não se aplica para alienações em falências. Isso porque o intuito é otimizar os ativos, liquidá-los de forma célere e permitir o retorno do falido à atividade econômica.

Já a empresa insolvente Bio Energias, o administrador judicial do caso, o Ministério Público do Estado de São Paulo (MPSP), o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) e um dos credores entendem o contrário. Para eles, a venda por valor irrisório prejudica o pagamer aos credores e vai contra o princípio de maximização dos ativos.

A Bio Energias vai recorrer, segundo o advogado da falida, Danilo Palinkas, do Palinkas Advogados. O terreno é o ativo mais relevante da falência e a esperança para os credores receberem algo. A dívida total da empresa é de R$ 32 milhões e, de acordo com a administração judicial, só foi arrecadado até então R$ 40 mil.

Os ministros analisaram recurso do engenheiro Celso Jose Lins e Silva Alvarez Prado, que levou o imóvel no certame e buscava reverter decisão do TJSP que anulou o leilão. A venda foi questionada pela Companhia Energética de São Paulo (Cesp), credora com exposição de 9 milhões. A Cesp, nos autos, alega prejuízo aos credores, além de enriquecimento sem causa de Celso Prado.

Segundo o processo, o imóvel, localizado em Itapecerica da Serra (SP), foi colocado à venda três vezes, entre janeiro e fevereiro de 2023. A primeira chamada estipulava lance inicial de R$ 5,5 milhões. Na segunda, o mínimo seria 50% do valor de avaliação, mas não houve propostas. Já na terceira, era previsto no edital que "o bem será entregue a quem ofertar o maior valor".

Como Celso Prado deu o maior lance, de R$ 110 mil, foi o vencedor. O juiz do caso validou a arrematação, pois não houve vício ou irregularidade. No STJ, o entendimento foi similar.

A controvérsia gira em torno da interpretação dos artigos 142 e 143 da Lei nº 11.101/2005 que afastam o conceito de preço vil em alienaçõe falimentares, frente a princípios do artigo 75 da lei que visam maximizar os ativos e proteger credores. No TJSP, os desembargadores decidiram que mesmo a lei tendo afastado a aplicação de preço vil, a arrematação do bem por 2% da avaliação "viola os princípios do artig da referida lei" e é "francamente prejudicial aos credores".

No STJ, o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva reformou o acórdão do tribunal paulista, pois entende que não se aplica o conceito de preço v em alienações falimentares. "Respeitadas as formalidades legais, garantida a competitividade, com a ampla divulgação do leilão ou outra fo 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", disse (REsp 2174514).

Afirmou ainda que na impugnação não foi demonstrada irregularidade. E que contestações baseadas no valor de venda "somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiro para aquisição do bem". "Diante da não apresentação de propos de melhor preço, não é possível anular leilão de imóvel no qual foram respeitadas as formalidades legais, com base tão somente na alegaç de arrematação por preço vil", disse Cueva, no voto.

Para Rodrigo Garcia, sócio do Galdino, Pimenta, Takemi, Ayoub, Salgueiro, Rezende de Almeida Advogados, a decisão traz segurança jurí para quem compra ativos em falências. "Muitos juízes e tribunais flexibilizam a lei, então o STJ ajuda a uniformizar a interpretação. A decisã técnica", afirma. Como as formalidades legais foram observadas, não haveria motivos para anular o leilão, na visão dele.

Mas Garcia pondera que nem sempre observar o "mínimo legal" maximiza o valor do bem. "O edital por si só gera publicidade, mas nem sempre ampla publicidade é capaz de aumentar a competição e maximizar o valor do ativo", diz Garcia. Nesse caso, o ideal seria ter busca um corretor para ajudar na venda do terreno.

Danilo Palinkas afirma que não buscou corretor por ser incomum nesses processos. “Se coloca alguém, pode ser visto como se a empresa estivesse tentando direcionar”, diz. Sobre o entendimento do STJ, o advogado afirma que afastar o conceito de preço vil prejudica a coletividade dos credores. “É preciso fazer uma interpretação em conjunto e especificamente com o princípio de maximização de ativos.”

É também o que pensa o administrador judicial da falida, Edson Freitas de Oliveira, da Suporte Serviços Judiciais. “Não houve outras tentat sem sucesso de venda do imóvel, de forma que fosse razoável justificar a venda por preço bem abaixo da avaliação em razão de dificuldad ocorridas na alienação do bem.”

O **Valor** não conseguiu localizar a defesa de Celso Prado. A defesa da Cesp, feita pelo Bichara Advogados, não quis comentar.

‹Mais recente Próxima›