

# Antiga Lei de Falência não limita valor em leilão judicial, diz STJ

10/08/2025

A antiga Lei de Falências não contém regra específica sobre os limites para a alienação de bem em leilão judicial. Dessa forma, a vedação da venda de imóvel por preço inferior ao da avaliação, prevista em dispositivo da lei, incide apenas na hipótese de alienação especial, que não se confunde com o leilão judicial.

Esse foi o entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça para negar provimento a recurso interposto por uma empresa contra decisão que autorizou a venda de um imóvel em leilão judicial por preço inferior ao avaliado.

O caso teve origem na falência de uma varejista cujos efeitos alcançaram a recorrente. Com a extensão da falência, a empresa teve um imóvel colocado em leilão judicial por preço inferior ao definido na avaliação do bem. Ao autorizar o procedimento, a juíza de primeiro grau decidiu aplicar a Lei de Falências de 2005. Isso porque, segundo ela, essa lei prevê que a venda rápida do bem, ainda que por preço inferior ao avaliado, não pode ser considerada “alienação por preço vil”.

A empresa questionou, contudo, o fato de o bem ser leiloadado por valor inferior e pediu a aplicação da antiga Lei de Falências (Decreto-Lei 7.661/1945), alegando que o diploma vedava a alienação por preço menor. Ao analisar o recurso, o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) negou o pedido por entender que a juíza deu solução correta ao caso e que somente quando a liquidação do ativo não for feita por leilão público, ou por propostas, e que se deve observar o limite imposto ao preço de alienação.

A empresa, então, entrou com o recurso especial. Nas alegações, ela sustentou que o diploma atual prevê que casos como o descrito nos autos, que tenham sido iniciados antes de sua vigência, deveriam ser concluídos nos termos da lei anterior. Argumentou ainda que, ao contrário do entendimento da Justiça estadual, o decreto-lei de 1945 não só proibia que o bem fosse alienado por valor menor do que o avaliado como não era omissivo quanto aos leilões judiciais. Por fim, registrou que a principal credora apresentou proposta mais vantajosa e que tal valor deveria ser observado.

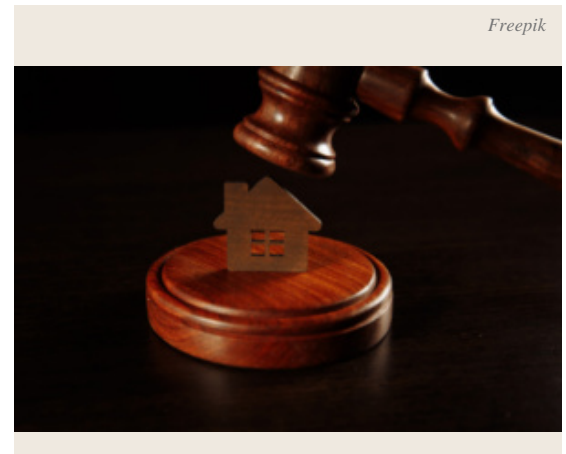
A massa falida, por sua vez, sustentou que o caso já se arrastava por mais de duas décadas e que ele não avançaria se fossem aplicadas as previsões da antiga lei, a qual inviabilizaria a venda do imóvel, pois não seria compatível com a duração razoável do processo.

## Liquidação célere

Ao analisar o caso, o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva anotou que, de fato, nos termos do artigo 192 da lei atual, ela não se aplica aos processos de falência que tiveram a quebra decretada antes do início de sua vigência, a exemplo do caso em questão. O relator observou, contudo, que a legislação anterior não contém regra específica sobre os limites para a alienação do bem em leilão judicial, limitando-se a estabelecer apenas “o prazo de anúncio da venda, a forma de escolha do leiloeiro e o percentual mínimo do sinal”.

“Assim, diante da lacuna da lei antiga, não parece possível falar em violação do artigo 192 da Lei nº 11.101/2005”, disse Cueva. “Atualmente, os princípios que norteiam a falência são aqueles previstos no artigo 75 da Lei 11.101/2005: otimização da utilização produtiva dos bens e a liquidação célere das empresas inativas, com vistas à realocação eficiente de recursos. Esses princípios se irradiam pela lei, determinando o artigo 142, §2º, V, que a alienação não estará sujeita à aplicação do conceito de preço vil.”

Assim, prosseguiu Cueva, a decisão de primeiro grau, que determinou que o bem pode ser vendido a qualquer preço, está em harmonia com os princípios que regem a matéria. Além disso, a restrição contida no decreto-lei de 1945





incide apenas nas hipóteses em que a liquidação se dá “de outra forma”, ou seja, em procedimento diferente do leilão judicial.

## Liquidação dos bens e quadro de credores

Em outro recurso referente à falência, Cueva negou a suspensão de leilões de imóveis arrecadados. No pedido, a empresa alegou que, em falências decretadas sob o decreto-lei, a liquidação de bens só seria possível após a consolidação do quadro geral de credores.

“Nos termos do artigo 192, § 1º, da Lei nº 11.101/2005, ainda que a falência tramite sob a égide do Decreto-Lei nº 7.661/1945, não há mais óbice para que, uma vez concluída a arrecadação, os bens sejam alienados, independentemente da formação do quadro geral de credores”, disse o relator.

O advogado **Oreste Laspro** atua como síndico da massa falida.

**Clique [aqui](#) e [aqui](#) para ler as decisões**

**REsp 2.073.251-SP**

**REsp 2.073.566-SP**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-ago-10/antiga-lei-de-falencia-nao-limita-valor-em-leilao-judicial-diz-stj/>