

Na falência, leilão por preço vil só é inválido se houver proposta melhor

19/09/2025

No processo de falência, o leilão de um bem só pode ser anulado com base na alegação de preço vil se houver uma oferta firme e melhor do impugnante ou de terceiro para a aquisição do bem.

Com essa conclusão, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça validou o leilão de um imóvel de uma empresa falida que foi avaliado em R\$ 5,5 milhões, mas arrematado por R\$ 110 mil.

O montante a ser pago pelo arrematante é de 2% do valor de avaliação. Por isso, a massa falida defendeu no STJ a ofensa ao artigo 75 da [Lei 11.101/2005](#), que busca a maximização dos ativos e a proteção dos credores.

O problema, segundo o relator do recurso, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, é que as alterações promovidas nessa norma pela [Lei 14.112/2020](#) afastaram a hipótese do preço vil nos leilões em processo de falência.

Oferta necessária

Essa novidade foi incluída no artigo 142, parágrafo 2º-A, inciso V, da Lei 11.101/2005. Já o artigo 143, parágrafo 1º, diz que impugnações baseadas no valor de venda só serão recebidas se forem acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiro para a aquisição do bem.

“Respeitadas as formalidades legais e garantida a competitividade, com ampla divulgação, do leilão ou de outra forma de alienação, não se mostra possível anular a venda com base na alegação de arrematação por preço irrisório sem a respectiva proposta de melhor oferta”, disse o magistrado.

Em sua análise, seria preciso demonstrar a ocorrência de alguma irregularidade que tenha comprometido o lance do impugnante. “Diante da não apresentação de proposta de melhor preço, não é possível anular o leilão com base somente na alegação de preço vil.”

REsp 2.174.514

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-set-19/na-falencia-leilao-por-preco-vil-so-e-ilegal-se-houver-contraproposta/>

Freepik



Alegação de preço vil foi feita porque imóvel avaliado em R\$ 5,5 milhões foi arrematado por apenas R\$ 110 mil