



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 2073251 - SP (2023/0148957-9)

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

**RECORRENTE** : SALUM ABDALLA CONSTRUCOES PARTIC E ADMINISTRACAO LTDA - FALIDA

**ADVOGADOS** : CARLA ANDREIA ALCANTARA COELHO PRADO - SP188905  
RODRIGO HELUANY ALABI - SP173533  
MARCELO GUIMARÃES DA SILVA - RJ098884  
GUSTAVO MAURO NOBRE - DF077625

**RECORRIDO** : SALUM ABDALLA CONSTRUCOES PARTIC E ADMINISTRACAO LTDA - MASSA FALIDA

**RECORRIDO** : CINTRA COMÉRCIO DE METAIS LTDA. - MASSA FALIDA

**RECORRIDO** : CINTRA METAIS TUBOS E CONEXOES LIMITADA - MASSA FALIDA

**REPR. POR** : LASPRO CONSULTORES LTDA - ADMINISTRADOR JUDICIAL

**ADVOGADO** : ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO - ADMINISTRADOR JUDICIAL - SP098628

**RECORRIDO** : BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S/A

**ADVOGADOS** : ABRAO LOWENTHAL - SP023254  
RUBENS JUBRAM - SP018330  
CELSO ROBERTO DURANTE - SP177284

**INTERES.** : LASPRO CONSULTORES LTDA

**ADVOGADO** : ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO - SP098628

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. EMPRESARIAL. FALÊNCIA. DECRETO-LEI Nº 7.661/1945. REALIZAÇÃO DO ATIVO. LEILÃO JUDICIAL. VALOR. AVALIAÇÃO. OBSERVAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO. APLICAÇÃO DA LEI Nº 11.101/2005. PRINCÍPIOS. POSSIBILIDADE.

1. A controvérsia dos autos resume-se em definir se na hipótese em que a falência foi decretada sob a égide do Decreto-lei nº 7.661/1945 é possível a alienação de imóvel em leilão judicial por preço inferior ao da avaliação.

2. O Decreto-Lei nº 7.661/1945 não contém regra específica acerca dos limites para a alienação de bem em leilão judicial.

3. Diante da omissão da antiga Lei de Falências, mostra-se adequada a aplicação das disposições da Lei nº 11.101/2005, dada a sua especialidade, prevendo em seu artigo 75 os princípios que regem atualmente a falência.

4. A vedação da alienação de ativo por preço inferior ao da avaliação prevista no artigo 123, § 2º, do Decreto-Lei nº 7.661/1945 somente incide na hipótese de alienação especial, diversa do leilão público (artigo 117) e da venda por meio de propostas (artigo 118), conforme deliberação dos credores.

5. Recurso especial conhecido e não provido.

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SALUM ABDALA CONSTRUÇÕES PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., 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. FALÊNCIA. Decisão de primeira instância que determinou a aplicação subsidiária da Lei nº 11.101/05 no que tange ao procedimento de alienação do ativo. Pleito de reforma da decisão, para que se adotem os parâmetros do art. 123, §2º, do Decreto-Lei nº 7.661/45, a fim de que não sejam leiloados os bens em valores inferiores aos da avaliação. Descabimento. Comando inserto no art. 123, §2º, do Decreto-Lei nº 7.661/45 que não se aplica aos leilões judiciais. Entendimento firmado por STJ. Decisão agravada que conferiu correta solução à lide, devendo ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos, nos termos do art. 252, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Recurso não provido" (e-STJ fl. 213).*

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 228/232).

No recurso especial, a recorrente aponta violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigo 192 da Lei nº 11.101/2005 (LREF) - porque a Lei nº 11.101/2005 prevê que os processos iniciados antes de sua vigência devem ser concluídos nos termos do Decreto-Lei nº 7.661/1945.

Ressalta que, na hipótese, tanto o pedido de falência, quanto sua decretação, se deram em momento anterior à entrada em vigor da LREF.

Afirma que, ao contrário do entendimento acolhido no aresto recorrido, o Decreto-Lei nº 7.661/1945 não é omissivo quanto às disposições concernentes à realização de leilões judiciais.

(ii) artigo 123, § 2º, do Decreto-Lei nº 7.661/1945 - porque a antiga Lei de Falência não permitia que o bem fosse alienado por valor inferior ao da avaliação. Argumenta que está equivocada a adoção de interpretação restritiva ao artigo 123, § 2º, do DL nº 7.661/1945, que também deve regular o leilão judicial, pois tem como objetivo proteger os credores da massa.

Informa que credora que representa 2/3 dos créditos habilitados apresentou proposta de realização do ativo que será muito mais favorável aos credores.

Requer que seja dado provimento ao recurso para que seja aplicada a antiga Lei de Falências no que concerne à forma de realização do ativo, bem como em relação ao valor mínimo a ser observado por ocasião da alienação.

Contrarrazões às fls. 262/276 (e-STJ).

A Massa Falida de Salum Abdalla Construções e Participações e Administração e Outras afirma que o recurso não merece ser conhecido, não havendo efetiva demonstração de violação dos dispositivos mencionados, além de a pretensão esbarrar na censura da Súmula nº 7/STJ.

Esclarece que o processo de falência já se arrasta por mais de 26 (vinte e seis) anos e não avançará se forem utilizadas as previsões da arcaica Lei de Falências, que não se harmoniza com os princípios da maximização dos ativos e razoável duração do processo.

Afirma que exigir que o valor de liquidação seja o valor da avaliação cria uma trava inviabilizando a venda do bem, onerando demasiadamente a falência e os credores.

Entende que, na hipótese, as disposições do DL n° 7.661/1945 não têm se mostrado efetivas para a resolução da presente demanda. Destaca, além disso, que a própria falida compareceu aos autos afirmando que não tem mais como manter os imóveis.

Assevera que a proposta apresentada pela credora Incomel não é benéfica aos credores, pois sugere a adjudicação de um dos imóveis mais valiosos e bem localizados da massa falida por metade do valor de avaliação, em contrariedade com o que a falida pleiteia nestes autos.

Informa, ademais, a existência de incidentes de habilitação de crédito distribuídos pela União Federal e pela Fazenda Estadual, no montante de R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), cuja aceitação resultará na perda de legitimidade da credora Incomel.

Pela decisão de fls. 279/284 (e-STJ) foi concedido efeito suspensivo parcial ao recurso, permitindo o praxeamento dos bens, mas sem a expedição da respectiva carta de arrematação/adjudicação, e vedando o levantamento de valores até ulterior deliberação.

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

*"RECURSO ESPECIAL. FALÊNCIA. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DA LEI N° 11.101/05 AO PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO DE ATIVO. ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 123, §2º, DO DECRETO-LEI N° 7.661/45. PRETENSÃO DE QUE NÃO SEJAM LEILOADOS OS BENS EM VALORES INFERIORES AOS DA AVALIAÇÃO. DESCABIMENTO. COMANDO INSERTO NO ART. 123, §2º, DO DECRETO-LEI N° 7.661/45 QUE NÃO SE APLICA AOS LEILÕES JUDICIAIS. ENTENDIMENTO FIRMADO PELO STJ. - Parecer pelo conhecimento e improvimento do recurso especial. (e-STJ fl. 312).*

É o relatório.

## VOTO

A controvérsia dos autos resume-se em definir se na hipótese em que a falência foi decretada sob a égide do Decreto-lei n° 7.661/1945 é possível a alienação de imóvel em leilão judicial por preço inferior ao da avaliação.

A insurgência não merece prosperar.

### 1. Breve histórico

Trata-se, na origem, da falência de Cintra Metais, Tubos e Conexões Ltda., cujos efeitos foram estendidos para alcançar a ora recorrente, Salum Abdalla Construções, Participações e Administração Ltda.

A falida, ora recorrente, compareceu aos autos apontando a nulidade do leilão designado, sob o entendimento de que o edital teria sido elaborado de acordo com a Lei n° 11.101/2005, que não se aplicaria ao caso, pugnando pelo seu cancelamento.

A d. Juíza de primeiro grau autorizou a realização do leilão, com a elaboração de edital com as seguintes condições:

"(...)

Feitos estes esclarecimentos, autorizo a realização do leilão eletrônico do bem em questão, passando a analisar as condições a que estará sujeito.

Noto, também, que o Decreto-Lei nº 7.661/45 muito embora admita a possibilidade de adoção de leilão judicial para a alienação de ativos da massa falida, não trouxe disposições específicas sobre sua realização. Consequentemente, aplicava-se, subsidiariamente, disposições previstas no Código de Processo Civil.

Ocorre, contudo, que por se tratar de lei especial, que rege procedimentos falimentares, as normas da Lei nº 11.101/05 que disciplinam o procedimento de alienação de ativos na falência devem ser aplicadas também ao procedimento de leilão judicial do Decreto-Lei nº 7.661/45, por analogia.

Em outras palavras, na omissão de uma lei, observam-se aquelas que trazem regramento semelhante. Desse modo, considerando que a Lei nº 11.101/05 traz lei especial e específica para procedimentos falimentares, que excetuam regras gerais do CPC, é evidente que, pela regra da analogia, deve ser considerada primordialmente para supressão de lacunas do Decreto-Lei nº 7.661/45, permitindo-se a aplicação as normas do CPC apenas de forma subsidiária e no que não conflitar. Logo, as normas do CPC somente devem ser aplicar no que for omissa a Lei nº 11.101/05 e se não forem com ela contraditória.

A Lei nº 11.101/05 teve a importante função de evidenciar que a venda dos ativos na falência é indispensável para evitar oneração excessiva da massa ou desvalorização em si de bens, sendo por este motivo, inclusive, que em seu artigo 142, §2º-A, reconheceu que a alienação do bem se dá independentemente da conjuntura do mercado no momento da venda ser favorável ou não, dado o caráter forçado da venda e, ainda, que justamente por esse motivo, não está sujeita à aplicação do preço vil. Logo, nesse ponto, expressamente afasta norma geral prevista no Código de Processo Civil, devendo ser utilizada, portanto, para trazer os parâmetros que devem ser observados no procedimento de leilão judicial nas falências.

Também excepcionando o regime do Código de Processo Civil, a Lei nº 11.101/05, art. 142, §3º-A, pondera que o leilão judicial deve ser realizado em 3 chamadas: a primeira pelo valor mínimo da avaliação, a segunda, por 50% do preço da avaliação e, em terceira chamada, por qualquer valor. Adota esse critério, claramente, por entender que compete ao mercado fixar o valor adequado do bem vendido pela massa e evidencia que, no processo falimentar, almeja-se a rápida venda do bem, para permitir a sua conclusão de forma mais célere - fim este, inclusive, declarado no artigo 75 da LRF. Desse modo, a rápida conclusão da falência, permitindo o pagamento de seu credores é valor que se sobrepõe a de qualquer outro das partes interessadas no procedimento falimentar.

O legislador deixou patente que a venda rápida do bem, ainda que por um preço inferior ao da avaliação, não é considerado preço vil em procedimentos falimentares.

(...)

**Não vislumbro óbice, portanto, a aplicação por analogia dessas normas ao presente procedimento falimentar, mesmo que regido pelo Decreto-Lei nº 7.661/45, visto que são especiais em relação àquelas previstas no Código de Processo Civil, além de estarem mais consentâneas com os princípios especiais que regem o processo falimentar, tal como admitido pelo legislador na LINDB.**

(...)

O leilão será realizado em 3 chamadas: (i) em primeira chamada, no mínimo pelo valor da avaliação do bem, (ii) em segunda chamada, dentro de 15 dias contados da primeira chamada, por no mínimo 50% do valor da avaliação do bem; e (iii) em terceira chamada, dentro de 15 dias contados da segunda chamada, por qualquer preço" (e-STJ fls. 20/21)

Contra essa decisão foi interposto agravo de instrumento pela falida (AI nº 2123000-37.2022.8.26.0000), não provido por unanimidade pela 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob o entendimento de que apenas quando a liquidação do ativo não for feita por leilão público ou por propostas, é que se deve observar o limite imposto ao preço de alienação.

Sobreveio o recurso especial.

## 2. Da violação do artigo 192 da Lei nº 11.101/2005

A recorrente sustenta que, na hipótese, a falência foi requerida e decretada na vigência do Decreto-Lei nº 7.661/1945, de forma que a ele não se aplicam as disposições da Lei nº 11.101/2005. Assim, a venda de bens em leilão judicial devem observar o preço de avaliação.

De fato, nos termos do artigo 192 da Lei nº 11.101/2005, ela não se aplica aos processos de falência que tiveram a quebra decretada anteriormente ao início de sua vigência, como no caso dos autos. Eis os termos do referido dispositivo legal:

**"Art. 192. Esta Lei não se aplica aos processos de falência ou de concordata ajuizados anteriormente ao início de sua vigência, que serão concluídos nos termos do Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945.**

§ 1º Fica vedada a concessão de concordata suspensiva nos processos de falência em curso, podendo ser promovida a alienação dos bens da massa falida assim que concluída sua arrecadação, independentemente da formação do quadro-geral de credores e da conclusão do inquérito judicial.

§ 2º A existência de pedido de concordata anterior à vigência desta Lei não obsta o pedido de recuperação judicial pelo devedor que não houver descumprido obrigação no âmbito da concordata, vedado, contudo, o pedido baseado no plano especial de recuperação judicial para microempresas e empresas de pequeno porte a que se refere a Seção V do Capítulo III desta Lei.

§ 3º No caso do § 2º deste artigo, se deferido o processamento da recuperação judicial, o processo de concordata será extinto e os créditos submetidos à concordata serão inscritos por seu valor original na recuperação judicial, deduzidas as parcelas pagas pelo concordatário.

§ 4º **Esta Lei aplica-se às falências decretadas em sua vigência resultantes de convocação de concordatas ou de pedidos de falência anteriores, às quais se aplica, até a decretação, o Decreto-Lei nº 7.661, de 21 de junho de 1945, observado, na decisão que decretar a falência, o disposto no art. 99 desta Lei.**

§ 5º O juiz poderá autorizar a locação ou arrendamento de bens imóveis ou móveis a fim de evitar a sua deterioração, cujos resultados reverterão em favor da massa". (incluído pela Lei nº 11.127, de 2005)

Na hipótese em discussão, relativa a alienação do bem por valor inferior ao da avaliação, está-se diante de uma lacuna da lei antiga.

Com efeito, o Decreto-Lei nº 7.661/1945 não contém regra específica acerca dos limites para a alienação do bem em leilão judicial, cingindo-se a estabelecer em seu artigo 117 o prazo de anúncio da venda, a forma de escolha do leiloeiro e o percentual mínimo do sinal.

Assim, em regra, aplicava-se o artigo 692 do Código de Processo Civil de 1973, conforme se verifica do seguinte precedente:

**"ARREMATACÃO. FALENCIA. PREÇO VIL. TAL HA DE SER CONSIDERADA A OFERTA INFERIOR A 25% DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM, APRESENTADA E ACEITA, SENDO DESINFLUENTE TRATAR-SE DE PROCESSO DE FALENCIA. HIPOTESE EM QUE SE OFENDEU O DISPOSTO NO ART. 692 DO CPC. MODO DE SE FAZER A VENDA JUDICIAL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO".**

(REsp nº 100.188/SP, relator Ministro Nilson Naves, Terceira Turma, julgado em 23/9/1997, DJ de 9/12/1997)

Assim, diante da lacuna da lei antiga, não parece possível falar em violação do artigo 192 da Lei nº 11.101/2005.

É preciso acrescentar que a aplicação das disposições da lei nova em detrimento do Código de Processo Civil de 2015, dada a sua especialidade, parece adequado na hipótese.

Ademais, o artigo 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro determina que, em caso de omissão, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito.

Atualmente, os princípios que norteiam a falência são aqueles previstos no artigo 75 da Lei nº 11.101/2005: otimização da utilização produtiva dos bens e a liquidação célere das empresas inviáveis, 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, a decisão de primeiro grau que prevê a realização do leilão em 3 (três) chamadas, sendo que na última o bem pode ser vendido a qualquer preço, está em consonância com os princípios que regem a matéria e que, portanto, podem incidir para regular a situação dos autos.

### **3. Da violação do artigo 123, § 2º, do Decreto-Lei nº 7.661/1945**

A recorrente afirma, com fundamento no artigo 123, § 2º, do DL nº 7.661/1945, que a lei prevê que a alienação de ativos somente pode se dar por preços nunca inferiores ao da avaliação.

O artigo 123 do Decreto-Lei nº 7.661/1945 tem a seguinte redação:

**Art. 123. Qualquer outra forma de liquidação do ativo pode ser autorizada por credores que representem dois terços dos créditos.**

*1º Podem ditos credores organizar sociedade para continuação do negócio do falido, ou autorizar o síndico a ceder o ativo a terceiro.*

**2º O ativo somente pode ser alienado, seja qual for a forma de liquidação aceita, por preços nunca inferiores aos da avaliação, feita nos termos do parágrafo 2º do artigo 70.**

*3º A deliberação dos credores pode ser tomada em assembleia, que se realizará com observância das disposições do artigo anterior, exceto a do parágrafo 3º; pode ainda ser reduzida a instrumento, público ou particular, caso em que será publicado aviso para ciência dos credores que não assinaram o instrumento, os quais, no prazo de cinco dias, podem impugnar a deliberação da maioria.*

*4º A deliberação dos credores dependem de homologação do juiz e da decisão cabe agravo de instrumento, aplicando-se ao caso o disposto no parágrafo único do artigo 17.*

*5º Se a forma de liquidação adotada for de sociedade organizada pelos credores, os dissidentes serão pagos, pela maioria, em dinheiro, na base do preço da avaliação dos bens, deduzidas as importâncias correspondentes aos encargos e dívidas da massa.*

Como se vê, referido dispositivo legal de fato veda a alienação de ativos por preço inferior ao da avaliação. Porém, tal restrição somente incide nas hipóteses em a liquidação se dá "de outra forma", isto é, diversa do leilão público (artigo 117) e da venda por meio de propostas (artigo 118), conforme deliberação dos credores.

Comentando o artigo 123 do DL nº 7.661/1945, explicava o ilustre Professor Rubens Requião:

"(...)

*Todas essas formas - constituição de sociedade ou cessão do ativo - são admissíveis legalmente, bastando que os credores nelas encontrem melhor satisfação de seus créditos do que na liquidação por leilão.*

***A lei exige, apenas, que nessas formas especiais de liquidação do ativo este somente seja alienado por preço nunca inferior ao da avaliação, que foi procedida pelo síndico (art. 70, § 2º)***  
 "(Curso de Direito Falimentar. São Paulo: Saraiva, 1989, pág. 322 - grifou-se)

Portanto, não incide a restrição quando a liquidação é na forma ordinária, prevista no artigo 117 do DL nº 7.661/1945.

Nesse sentido:

*"DIREITO FALIMENTAR. - O CONTEUDO DO PAR. 2. DO ART. 123 DA LEI DE FALENCIAS NÃO SE PROJETA ALEM DO CAPUT DO MENCIONADO DISPOSITIVO.*

*- RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO".*

(REsp nº 90.267/MG, relator Ministro Fontes de Alencar, Quarta Turma, julgado em 14/4/1997, DJ de 2/6/1997)

Assim, não se constata a violação do artigo 123, § 2º, do DL nº 7.661/1945 que nem sequer se aplica ao caso.

#### **4. Do dispositivo**

Ante o exposto, conheço do recurso e nego-lhe provimento.

Deixo de tratar dos honorários recursais (artigo 85, § 11, do CPC/2015), haja vista que não houve condenação em honorários sucumbenciais na origem.

É o voto.