

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0045310-19.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: EDUARDO SAMPAIO DA SILVEIRA GIL
AGRAVADO: AGOSTINHO PEIXOTO DE ALMEIDA CARDOSO
RELATOR: DES. LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0043930-58.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: AGOSTINHO PEIXOTO DE ALMEIDA CARDOSO
AGRAVADO: EDUARDO SAMPAIO DA SILVEIRA GIL
RELATOR: DES. LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. MULTA DO ART. 895, § 4º, DO CPC. BASE DE CÁLCULO. METODOLOGIA DE APURAÇÃO. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDO E IMPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravos de instrumento interpostos por ambas as partes contra decisão proferida em fase de cumprimento de sentença em ação de despejo cumulada com cobrança, que modulou a aplicação da multa prevista no art. 895, § 4º, do CPC, limitando sua incidência a 10% sobre as parcelas em atraso, corrigidas pelo IPCA/IBGE.

2. Arrematante quitou integralmente o preço do imóvel arrematado em leilão judicial, com pagamentos de algumas parcelas após o vencimento. Exequente apresentou memória de cálculo requerendo a incidência da multa sobre o saldo devedor total a cada atraso, resultando em valor expressivo de penalidade.

3. Juízo de origem afastou a aplicação da multa sobre o saldo devedor total, limitando-a a 10% sobre as parcelas pontualmente em atraso, com correção monetária, e determinou a elaboração de nova planilha de débito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a multa prevista no art. 895, § 4º, do CPC deve incidir sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, ou sobre o saldo devedor total a cada

atraso; e (ii) saber se a metodologia de cálculo adotada pelo exequente, com incidências sucessivas sobre o saldo devedor, é compatível com o texto legal e os princípios da razoabilidade e vedação ao enriquecimento sem causa.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O art. 895, § 4º, do CPC determina que a multa de 10% incida sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas no momento do atraso, não autorizando a aplicação sucessiva sobre o saldo devedor total a cada novo atraso.

6. A metodologia adotada pelo exequente, ao considerar o saldo devedor total como base autônoma e sucessiva para cada evento de inadimplemento, gera sobreposição de penalidades e resulta em valor excessivo, incompatível com o texto legal e os princípios da razoabilidade e vedação ao enriquecimento sem causa.

7. O recebimento integral do preço da arrematação, sem exercício contemporâneo da faculdade de vencimento antecipado, impede a cobrança cumulativa de multas sobre parcelas já quitadas, devendo a penalidade ser limitada aos concretos eventos de mora.

8. A remessa dos autos ao Contador Judicial é medida adequada para individualizar cada evento de inadimplemento e apurar a multa conforme a base legal, afastando a utilização do saldo devedor total como critério de cálculo.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo de instrumento do arrematante parcialmente provido para determinar a elaboração de nova planilha de débito pelo Contador Judicial, observando a base de cálculo prevista no art. 895, § 4º, do CPC. Agravo de instrumento do exequente improvido.

Tese de julgamento: "1. A multa prevista no art. 895, § 4º, do CPC deve incidir sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas no momento do atraso, vedada a aplicação sucessiva sobre o saldo devedor total. 2. A metodologia de cálculo que gera

sobreposição de penalidades e enriquecimento sem causa deve ser afastada. 3. A apuração da penalidade deve ser realizada pelo Contador Judicial, individualizando cada evento de inadimplemento."

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de **Agravo de Instrumento nº 0045310-19.2026.8.19.0000**, em que figura como agravante **EDUARDO SAMPAIO DA SILVEIRA GIL** sendo agravado **AGOSTINHO PEIXOTO DE ALMEIDA CARDOSO**, e **Agravo de Instrumento nº 0043930-58.2026.8.19.0000**, em que figura como agravante **AGOSTINHO PEIXOTO DE ALMEIDA CARDOSO**, sendo agravado **EDUARDO SAMPAIO DA SILVEIRA GIL**,

ACORDAM os Desembargadores que compõem esta Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em votar nos termos da certidão de julgamento.

Rio de Janeiro, na data do lançamento da assinatura digital.

DESEMBARGADOR LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO
RELATOR

RELATÓRIO

Trata-se de agravos de instrumento interpostos por ambas as partes, contra decisão que, nos autos de ação de despejo c/c cobrança, em fase de cumprimento de sentença, reduziu o valor da multa aplicada ao arrematante, nos seguintes termos (indexador 1989 do processo originário nº 0159283-42.2009.8.19.0001):

“Versa a controvérsia acerca da aplicabilidade da incidência da multa prevista no art. 895, § 4º do CPC, em razão de atraso no pagamento das parcelas do imóvel arrematado em leilão, além da correção monetária pelo IPCA/IBGE.

Embora o atraso no pagamento de parcela da arrematação atraia a incidência da multa prevista no art. 895, § 4º do CPC, a análise da subsistência de tal penalidade deve considerar o comportamento processual das partes. No Caso concreto, ainda que com atraso de dias, as parcelas foram pagas mensalmente, o que demonstra a boa-fé do Arrematante.

Desta forma, revela-se desproporcional e excessiva a aplicação da multa, mormente quando o valor desta alcança cerca de 40% (quarenta por cento) do valor de arrematação do imóvel, a caracterizar o enriquecimento sem causa do exequente.

Mais adequado, neste cenário, seria a incidência da multa de 10% (dez por cento) apenas sobre a parcela pontual em atraso, para servir apenas como purgação da mora, afastando o vencimento antecipado das parcelas vincendas.

Quanto à correção monetária pelo IPCA/IBGE, à evidência que há que se repor as perdas inflacionárias.

Sendo assim, modulo a aplicação da pena definindo a incidência da multa de dez por cento sobre as parcelas em atraso, corrigidas pelo IPCA/IBGE.

Preclusa, venham os cálculos pelo Exequente.”

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0045310-19.2026.8.19.0000:

Nas razões recursais, o agravante narra que “arrematou um imóvel leilado em uma execução. O Agravado Agostinho é o exequente a quem o produto financeiro dessa venda será destinado, para satisfazer seu crédito contra um terceiro. A arrematação foi homologada pelo valor de R\$ 521.200,00, a ser pago por meio de um sinal, seguido de 12 parcelas mensais e sucessivas (fl. 801). Todas as parcelas foram espontaneamente pagas por Eduardo.”.

Aduz que “apenas depois de o valor integral do imóvel ter sido pago, em uma guinada de 180 graus, Agostinho passou a alegar “impontualidade” de Eduardo em algumas parcelas anteriores, de meses e meses atrás, e a pedir a incidência da multa prevista no art. 895, §4º, do CPC.”.

Pondera que “o objetivo da multa, como já definiu a jurisprudência, é coibir o arrematante de má-fé, que dá um lance no imóvel e depois deixa de pagar. Não foi o que

ocorreu aqui: Eduardo pagou todas as parcelas espontaneamente. Os atrasos de poucos dias não causaram a Agostinho, prejuízo algum: chegado o termo fi nal do parcelamento (mês de maio de 2025) o valor integral do imóvel estava depositado. E mais: para corroborar sua boa-fé, Eduardo ainda depositou a diferença de correção monetária pelos pontuais dias de atraso (doc. 9). Por qualquer ângulo que se olhe, os pontualíssimos dias de atraso não causaram prejuízo algum a Agostinho.”.

Afiança que “em um pagamento de 12 parcelas, o momento adequado para alegar um atraso, por exemplo, na 4ª parcela, é logo depois da 4ª parcela. Não depois que as 12 parcelas já estão depositadas. Mesmo após o pagamento da 12ª parcela, passaram-se ainda 2 meses até que Agostinho por primeira vez falasse em multa. Em duas oportunidades, Agostinho peticionou expressamente confirmando o recebimento das parcelas, e sem jamais falar em atraso ou multa. De todas essas razões, decorre a preclusão.”

Assevera que “ainda que o art. 413 do Código seja mais comumente aplicado a multas penais contratuais, nada impede a sua aplicação na hipótese de uma multa legal, como a do art. 895, §4º do CPC, desde que presentes os mesmos requisitos.”

Assim, requer o “integral provimento do presente agravo de instrumento, com a consequente reforma da r. decisão agravada (doc. 8), afastando-se a aplicação da multa de 10% sobre a parcela pontual em atraso (R\$ 35.232,25). Caso assim não se entenda, do que se cogita por mero dever de ofício, confia -se na redução do valor da multa fixada pela r. decisão ao patamar de 2% (dois por cento), equivalente a R\$ 704,65, sobretudo diante de um contexto em que i) o arrematante pagou todas as parcelas devidas pela arrematação, ii) o credor nunca se insurgiu ao longo dos meses de parcelamento e iii) não sofreu nenhum prejuízo.”

Despacho em indexador 28 determina a intimação do agravado em contrarrazões.

Contrarrazões, no indexador 36, pelo desprovimento do recurso.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0043930-58.2026.8.19.0000:

Nas razões recursais (indexador 02), aduz o agravante que “constatada a impontualidade contumaz do Arrematante/Agravado no pagamento das parcelas, o Exequente/Agravante apresentou, às fls. 1.793/1.797, planilha de débito demonstrando saldo devedor decorrente de correção monetária a menor (R\$ 15.997,62) e da incidência da multa legal de 10% sobre o saldo devedor e as parcelas vincendas, nos termos do art. 895, §4º, do CPC, perfazendo o total de R\$ 204.534,43 (duzentos e quatro mil, quinhentos e trinta e quatro reais e quarenta e três centavos). (...) Posteriormente, por meio da decisão de fls. 1.989/1.990, o d. Juízo a quo reconheceu que o inadimplemento ‘atrai a incidência da multa prevista no art. 895, §4º do CPC’, mas concluiu que sua aplicação integral seria ‘desproporcional e excessiva’, por alcançar ‘cerca de 40% do valor de arrematação do imóvel’, o que ‘caracterizaria enriquecimento sem causa do exequente’”.

Entende que “a modulação realizada pela decisão agravada não encontra base nem mesmo em norma geral de equidade ou de cláusula aberta. O art. 895, §4º, do CPC não contém cláusula de abertura que remeta o intérprete a critérios de razoabilidade, proporcionalidade ou comportamento das partes. Ao contrário, trata-se de norma de incidência objetiva, que não contempla o elemento subjetivo da conduta do inadimplente como condição ou atenuante de sua aplicação. A estrutura da norma é fechada e peremptória: o legislador condicionou a incidência da multa a um único pressuposto fático - o não pagamento no prazo estabelecido - e, verificado esse pressuposto, estabeleceu a consequência jurídica de forma imperativa.”.

Pondera que “a decisão agravada, contudo, trilhou exatamente o caminho que a norma veda. Reconheceu que o inadimplemento ‘atrai a incidência da multa prevista no art. 895, §4º do CPC’, admitindo, portanto, a presença do único pressuposto que a lei exige para a aplicação da penalidade, e, não obstante, afastou a consequência legalmente estabelecida com fundamento em critérios que a norma simplesmente não prevê. Ao fazê-lo, o juízo de origem não exerceu interpretação: exerceu derrogação. Suprimiu, por via judicial, a eficácia de dispositivo cogente sem amparo em qualquer regra de hermenêutica ou de integração normativa.”.

Afiança que “do ponto de vista jurídico, a boa-fé objetiva, como padrão de conduta exigível nas relações obrigacionais, não opera como causa excludente de penalidade legal. A boa-fé impõe ao devedor a observância de deveres acessórios de lealdade e cooperação, e, acima de tudo, o cumprimento da obrigação principal no prazo e nas condições avençadas. O devedor que sistematicamente deixa de cumprir sua obrigação no tempo devido não pode, sem evidente contradição, invocar a própria conduta inadimplente como demonstração de boa-fé. Pagar, mas fora do prazo, não é cumprir com boa-fé: é inadimplir de forma atenuada, o que, para os fins do art. 895, §4º, do CPC, equivale ao inadimplemento puro e simples.”

Assevera que “ao determinar que a penalidade incidisse ‘apenas sobre a parcela pontual em atraso’, o juízo de origem suprimiu inteiramente a segunda e mais relevante parcela da base de cálculo expressamente fixada pelo legislador. O art. 895, §4º, do CPC é absolutamente preciso: a multa incide sobre ‘a soma da parcela em atraso com o total das parcelas vincendas’. O legislador não disse que a multa incide sobre a parcela em atraso; disse que incide sobre a soma da parcela em atraso com o total das parcelas vincendas, que são dois elementos distintos, reunidos expressamente em uma base de cálculo unitária. Subtrair as vincendas dessa equação não é interpretar o texto: é reescrevê-lo.”

Assim, requer “inicialmente, a concessão da tutela recursal para atribuir efeito suspensivo ativo à decisão de fl. 1.989, determinando que a imediata intimação do Arrematante para pagar o débito apurado na forma do art. 895, §4º, do CPC, evitando-se a paralisação da execução. No mérito, pede-se seja conhecido e provido o presente agravo de instrumento para, reformando a r. decisão agravada seja: (a) Determinada a aplicação da multa prevista no art. 895, §4º, do CPC em sua integralidade, calculada sobre a soma de cada parcela inadimplida com o total das parcelas vincendas ao tempo de cada inadimplemento, conforme planilha de fls. 1.793/1.797, perfazendo o débito de R\$ 204.534,43, com correção monetária pelo IPCA/IBGE.”

Decisão indeferindo o efeito suspensivo (indexador 24).

Contrarrazões em indexador 35.

Em seguida, foi determinado o apensamento dos agravos interpostos por ambas as partes, a fim de possibilitar o julgamento conjunto (indexadores 105 e 106).

É o relatório. Passo ao voto.

Conheço dos recursos, porquanto preenchidos os requisitos de admissibilidade.

Trata-se, na origem, de ação de despejo c/c cobrança, ajuizada por AGOSTINHO PEIXOTO DE ALMEIDA CARDOSO em face de MAJOSCAR-PEÇAS, ACESSÓRIOS E MECÂNICA EM GERAL LTDA e MARIO LUIZ NUNZIATO, atualmente em fase de cumprimento de sentença, tendo sido o imóvel de propriedade dos réus/executados levado a hasta pública para satisfação do débito, e em seguida arrematado por EDUARDO SAMPAIO DA SILVEIRA GIL, de forma parcelada.

O arrematante, após a homologação da arrematação, efetuou o pagamento do sinal, da comissão do leiloeiro e das doze parcelas mensais ajustadas, havendo, contudo, impontualidade em quase todas as oportunidades.

Ao final dos pagamentos, o exequente apresentou quadro detalhado das parcelas pagas e dos respectivos atrasos, bem como apontou a existência de saldo devedor referente à correção monetária não observada integralmente no curso do parcelamento. Requereu a incidência da multa legal sobre a soma das parcelas inadimplidas e vincendas, nos termos do artigo 895, §4º, do CPC, bem como a intimação do arrematante para o pagamento do valor apurado.

O Juízo de origem reconheceu que o atraso no pagamento de parcela da arrematação atrai a incidência da multa prevista no artigo 895, §4º, do CPC, porém entendeu que a aplicação integral da penalidade se mostraria desproporcional e excessiva, especialmente quando o valor alcançaria cerca de quarenta por cento do valor do imóvel, caracterizando enriquecimento sem causa do exequente. Assim, modulou a aplicação da multa, restringindo-a a dez por cento apenas sobre as parcelas pagas em atraso, corrigidas pelo IPCA-IBGE, afastando o vencimento antecipado das parcelas vincendas, e determinou a apuração dos valores pelo exequente.

Diante da irresignação de ambas as partes, advieram os presentes agravos.

AGOSTINHO PEIXOTO DE ALMEIDA CARDOSO (exequente) sustenta que a decisão recorrida teria afastado a literalidade do art. 895, § 4º, do Código de Processo Civil, ao modular a aplicação da multa legalmente prevista, sob fundamentos de proporcionalidade e razoabilidade não contemplados pelo texto normativo.

Argumenta que a norma em questão não admite interpretação extensiva ou mitigadora, pois trata-se de comando cogente, cuja incidência se daria de forma objetiva, bastando o inadimplemento para sua aplicação integral, sem que se possa considerar elementos subjetivos ou comportamentais do devedor. Defende que a decisão agravada teria, ao limitar a base de cálculo da penalidade apenas à parcela pontual em atraso, suprimido parcela relevante da base de cálculo fixada pelo legislador, pois a multa deveria incidir sobre a soma da parcela inadimplida com o total das parcelas vincendas, conforme expressa previsão legal.

Aduz que a redução da penalidade, com fundamento genérico em princípios, representaria indevida substituição da opção legislativa por juízo equitativo, enfraquecendo o mecanismo coercitivo previsto no Código de Processo Civil e comprometendo o princípio da efetividade da jurisdição. Ressalta que a alegação de enriquecimento sem causa não se sustentaria, pois o recebimento da multa pelo agravante encontraria respaldo em causa jurídica expressa, não havendo excesso ou desproporção a ser corrigida pelo juízo. Diante disso, requer o provimento do recurso para que seja determinada a aplicação da multa prevista no art. 895, § 4º, do Código de Processo Civil em sua integralidade, calculada sobre a soma de cada parcela inadimplida com o total das parcelas vincendas ao tempo de cada inadimplemento, perfazendo o débito de R\$ 204.534,43, com correção monetária pelo IPCA/IBGE, além da concessão de tutela antecipada recursal para determinar a imediata intimação do arrematante ao pagamento do débito apurado, sob pena de adoção das medidas executivas cabíveis.

O arrematante EDUARDO SAMPAIO DA SILVEIRA GIL, por sua vez, argumenta que o juízo de origem teria afastado a multa exorbitante, mas fixado penalidade de 10% apenas sobre a parcela em atraso.

Sustenta que, ainda assim, nenhuma multa seria devida, pois o caráter coercitivo da penalidade não se justificaria diante do pagamento integral, não havendo prejuízo ao agravado, e que eventual diferença de correção monetária já

teria sido depositada. Defende, ainda, a ocorrência de preclusão e *supressio*, pois o agravado teria dado quitação expressa em duas oportunidades, sem jamais mencionar atraso ou multa, e somente após o pagamento de todas as parcelas teria pleiteado a penalidade.

Requer, ao final, o afastamento integral da multa de 10% sobre a parcela em atraso, no valor de R\$ 35.232,25, e, subsidiariamente, caso não seja esse o entendimento, pleiteia a redução da multa ao patamar de 2%, equivalente a R\$ 7.046,50, considerando o pagamento integral das parcelas, a ausência de insurgência do credor durante o parcelamento e a inexistência de prejuízo.

Pois bem.

Extrai-se dos autos originários que o arrematante adquiriu o bem pelo valor de R\$ 391.000,00, tendo sido ajustado o pagamento de R\$ 26.060,00 a título de comissão do leiloeiro, à vista, e do saldo de R\$ 364.840,00 em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, no valor nominal de R\$ 30.403,33, sujeitas à atualização anual pelo IPCA/IBGE.

Conforme se verifica dos autos, a primeira parcela venceu em 21/06/2024 e foi paga naquela mesma data. As parcelas subsequentes, embora em diversas oportunidades tenham sido pagas após o vencimento, foram integralmente quitadas ao longo da execução do parcelamento, inclusive a última prestação, não remanescendo saldo relativo ao preço da arrematação.

O exequente, contudo, após o encerramento do parcelamento, apresentou memória de cálculo pretendendo a cobrança de R\$ 188.536,81 a título de multas previstas no art. 895, § 4º, do CPC. A propósito, confira-se a memória de cálculo apresentada:

Parcelas	Datas de vencimentos	Valores devidos (R\$) - atualização anual desde 11/11/2022	Datas de pagamentos	Valores pagos (R\$)	Saldo devedor mensal (R\$)	Acréscimos de 10% sobre o saldo devedor total (R\$) - CPC, art. 895, §4º
1	21/06/2024	31.868,54	21/06/2024	30.543,19	1.325,35	0,00
2	21/07/2024	31.868,54	31/07/2024	30.607,33	1.261,21	33.188,63
3	21/08/2024	31.868,54	04/09/2024	30.723,64	1.144,90	30.116,27
4	21/09/2024	31.868,54	30/09/2024	30.717,49	1.151,05	27.044,52
5	21/10/2024	31.868,54	29/10/2024	30.852,65	1.015,89	23.959,26
6	21/11/2024	33.384,88	25/11/2024	31.028,42	2.356,46	20.856,41
7	21/12/2024	33.384,88	25/12/2024	31.146,42	2.238,46	17.741,77
8	21/01/2025	33.384,88	27/01/2025	31.308,38	2.076,50	14.610,93
9	21/02/2025	33.384,88	11/03/2025	32.675,39	709,49	11.343,40
10	21/03/2025	33.384,88	07/04/2025	32.675,39	709,49	8.075,86
11	21/04/2025	33.384,88	08/04/2025	32.675,39	709,49	0,00
12	21/05/2025	33.384,88	29/05/2025	32.085,55 (pix)	1.299,33	1.599,76
Sub-total devido (R\$):		393.036,86	Total pago (R\$):	377.039,24	15.997,62	188.536,81

Ora, como cediço, o art. 895, § 4º, do Código de Processo Civil estabelece que, no caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O § 5º, por sua vez, dispõe que o inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido.

Não se desconhece, portanto, que o simples atraso no pagamento de parcela da arrematação pode ensejar a incidência da penalidade legal.

A controvérsia dos autos, entretanto, não reside propriamente na existência abstrata da multa, mas na forma pela qual o exequente pretende calculá-la.

E, nesse ponto, sua pretensão não merece acolhimento. Vejamos.

A memória de cálculo apresentada pelo exequente revela que a multa de 10% não foi calculada sobre a base expressamente indicada no art. 895, § 4º, do CPC, mas, em verdade, sobre aquilo que o próprio exequente denominou de “saldo devedor total”.

Com efeito, para a parcela nº 2, por exemplo, foi considerado o saldo devedor de R\$ 331.886,34, sobre o qual incidiu a multa de 10%, resultando em R\$ 33.188,63.

Para a parcela nº 3, foi novamente considerado o saldo devedor então existente, no montante de R\$ 301.162,70, gerando multa de R\$ 30.116,27.

O mesmo procedimento foi sucessivamente repetido em relação às parcelas seguintes.

A metodologia é evidenciada pela própria correspondência matemática entre os valores indicados na memória: a cada atraso, o exequente toma o saldo remanescente e sobre ele aplica novamente o percentual de 10%.

Ocorre que a lei não estabelece como base de cálculo o “saldo devedor total”. O dispositivo legal, em verdade, determina a incidência da multa sobre “a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas”.

Implica dizer que a base legal da penalidade deve ser identificada em relação a cada evento de inadimplemento, considerando-se a situação jurídica existente naquele momento, e não mediante a simples aplicação sucessiva de 10% sobre o saldo global remanescente.

Sob tal prisma, a metodologia adotada pelo exequente produz, no caso concreto, significativa sobreposição.

Isso porque as parcelas que eram vincendas por ocasião do primeiro atraso passam a ser novamente consideradas como componentes da base de cálculo das multas relativas aos atrasos subsequentes.

Assim, tomando-se como exemplo as parcelas nº 2 e nº 3, verifica-se que o saldo utilizado para o cálculo da primeira multa compreende as prestações que ainda seriam pagas posteriormente. No mês seguinte, parte substancial desse mesmo saldo futuro volta a integrar a base da nova multa.

Não há, portanto, mera incidência sucessiva da penalidade sobre fatos novos e bases integralmente distintas. Há utilização reiterada de um mesmo conteúdo econômico — representado pelas prestações vincendas — como fundamento para múltiplas incidências de 10%.

Destaca-se que a memória apresentada pelo exequente alcança R\$ 188.536,81 somente a título de multas, montante correspondente a aproximadamente 48% do valor atualizado do próprio preço da arrematação.

Tal resultado decorre precisamente da adoção de uma base cumulativa que, a cada novo atraso, reincorpora parcela substancial do saldo futuro.

A interpretação do art. 895, § 4º, do CPC não pode conduzir, no caso concreto, à criação de uma sucessão de penalidades calculadas sobre bases econômicas parcialmente coincidentes, sem que tenha ocorrido a efetiva exigibilidade antecipada desse mesmo saldo.

Ressalte-se, ainda, que o art. 895, § 5º, do CPC atribui ao exequente, diante do inadimplemento, a faculdade de requerer a resolução da arrematação ou promover a execução do valor devido.

No caso concreto, entretanto, o exequente não promoveu, no momento dos atrasos, a execução do saldo vincendo. Ao contrário, os pagamentos subsequentes foram recebidos, o parcelamento prosseguiu e o arrematante chegou ao final do cronograma quitando integralmente o preço da arrematação.

Com efeito, não se pode permitir que, sem que tenha sido exercida contemporaneamente a faculdade prevista no § 5º, as mesmas parcelas futuras sejam sucessivamente utilizadas, durante meses, como base de novas multas e, ao final do parcelamento, sejam novamente consideradas para justificar uma cobrança global.

A ausência de exercício da faculdade de vencimento antecipado, somada à aceitação dos pagamentos subsequentes e à quitação integral do parcelamento, impede que se reconstrua, retrospectivamente, a relação obrigacional como se o saldo vincendo tivesse sido sucessivamente exigido em sua integralidade a cada atraso.

Como bem ponderou o arrematante em suas razões, *“Foi apenas dois meses depois do pagamento da última parcela que Agostinho, por primeira vez, levantou uma objeção.”*

Outrossim, há que se considerar que o arrematante não deixou saldo do preço da arrematação em aberto. As parcelas foram pagas, ainda que algumas delas após os respectivos vencimentos, e o parcelamento foi integralmente concluído. Não houve, portanto, situação em que o exequente tenha sido obrigado

a promover execução do saldo vencendo. O resultado econômico efetivamente verificado foi o cumprimento integral da obrigação principal.

Nesse contexto, a multa deve ser interpretada como sanção vinculada aos concretos eventos de mora, e não como mecanismo de multiplicação sucessiva da penalidade sobre um saldo que, ao final, foi integralmente satisfeito.

Nesse sentido, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ARREMATACÃO DE IMÓVEL PENHORADO. DECISÃO QUE APLICOU MULTA DE 10% SOBRE A TOTALIDADE DO VALOR DO PARCELAMENTO, COM FUNDAMENTO NO DISPOSTO NO ART. 895, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INSURGÊNCIA DO ARREMATANTE. ALEGAÇÃO DE DÚVIDA ACERCA DO VENCIMENTO CONSIGNADO NO AUTO DE ARREMATACÃO. ATRASO QUE NÃO SUPEROU 3 (TRÊS) DIAS, NÃO HAVENDO, DE FATO, INADIMPLÊNCIA OU TENTATIVA DE BURLAR O PARCELAMENTO AJUSTADO OU DE OBTER INDEVIDA DILAÇÃO DO PRAZO PARA O PAGAMENTO DAS PARCELAS. ARREMATANTE QUE, ADEMAIS, PASSOU A OBSERVAR O PRAZO FIXADO APÓS A INSTAURAÇÃO DA DIVERGÊNCIA SOBRE A DATA DE VENCIMENTO DAS COTAS MENSAS. MULTA IMPOSTA QUE SE MOSTRA CONCRETAMENTE EXCESSIVA. AFASTAMENTO QUE É MEDIDA DE RAZOABILIDADE (CPC, ART. 8º), A PRESERVAR A ARREMATACÃO E EVITAR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO CREDOR. DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJ-PR XXXXX20248160000 Curitiba, Relator.: Irajá Pigatto Ribeiro, Data de Julgamento: 12/08/2024, 14ª Câmara Cível, Data de Publicação: 13/08/2024)

Feitas tais considerações, a hipótese não é de afastar abstratamente a possibilidade de incidência da multa sobre os atrasos efetivamente ocorridos, mas sim a metodologia utilizada pelo exequente, porquanto baseada em sucessivas incidências de 10% sobre o saldo devedor total, com evidente sobreposição das parcelas vincendas.

A solução consiste, portanto, em remeter-se os autos ao Contador Judicial, como diligência do juízo, a quem competirá elaborar, de forma técnica e imparcial, nova memória de cálculo, individualizando cada evento de inadimplemento e observando a base prevista no art. 895, § 4º, do CPC, afastando-se a utilização do saldo devedor total como base autônoma e sucessiva das penalidades, assim como a antecipação fictícia do vencimento das parcelas futuras.

Ante o exposto, vota-se por: 1) dar parcial provimento ao agravo de instrumento nº 0045310-19.2026.8.19.0000, a fim de determinar que o juízo



a quo promova a remessa dos autos ao Contador Judicial, a fim de que seja elaborada nova planilha de débito, nos termos da fundamentação supra; 2) Negar provimento ao agravo de instrumento nº 0043930-58.2026.8.19.0000.

Rio de Janeiro, na data do lançamento da assinatura digital.

DESEMBARGADOR LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO
RELATOR

