



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5001717-02.2023.4.04.7212/SC

RELATORA: DESEMBARGADORA FEDERAL ANA CRISTINA FERRO BLASI

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de terceiros opostos pela **UNIÃO** em face de **A. A. Z.**, objetivando o impedimento da pretendida baixa da hipoteca e/ou transferência dos imóveis das matrículas nº 31.364 e 19.182, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia, à autora no processo 50025184520234047202.

Sobreveio sentença que julgou os embargos procedentes (evento 14, SENT1):

*Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido constante dos embargos de terceiro, para obstar o levantamento das hipotecas e/ou a transferência dos imóveis das matrículas nº 31.364 e 19.182, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia, até a finalização do processo administrativo de apuração de eventuais danos materiais para satisfação do crédito fazendário pela PGFN.*

Por consequência, impõe-se a extinção do processo relacionado, nº 5002518-45.2023.4.04.7202, sem resolução de mérito, com fundamento no art. 485, VI, do CPC.

Comunique-se ao Ministério Público Federal para que tenha conhecimento dos fatos relatados nestes autos (deverá ser fornecida a chave do processo).

Condeno a embargada ao pagamento das custas processuais e de honorários de advogado fixados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa.

A embargada interpôs recurso de apelação, requerendo a manutenção dos autos principais nº 5002518-45.2023.4.04.7202, até a juntada do relatório final do processo administrativo realizado pela (UTE-SC) Unidade Técnica Estadual de Santa Catarina, para reparação de eventuais danos ao erário, bem como para compelir os vendedores a ressarcirem a autora. Ainda, defende a aquisição de boa-fé do imóvel, uma vez que a averbação da hipoteca na matrícula não faz menção da inalienabilidade dentro do prazo decenal (evento 23, APELAÇÃO1).

Com contrarrazões, subiram os autos ao Tribunal (evento 28, CONTRAZ1).

VOTO

Juízo de admissibilidade

O(s) apelo(s) preenche(m) os requisitos legais de admissibilidade.

Mérito

A questão principal versa sobre a possibilidade de transferência dos imóveis de matrículas nº 31.364 e 19.182, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia, à ora apelante, pleiteada no processo 50025184520234047202.

Os referidos imóveis foram adquiridos no âmbito do Programa Nacional de Crédito Fundiário (PNCF). O PNCF integra o Plano Nacional de Reforma Agrária e tem como finalidade permitir o acesso à terra por parte de trabalhadores rurais sem terra ou com pouca terra, mediante financiamento subsidiado e assistido, conforme preconizado no art. 1º da LC nº 93/98.

Essa política pública visa promover o reordenamento fundiário, o fortalecimento da agricultura familiar e a justiça social no campo, por meio de mecanismos que assegurem o retorno dos recursos públicos ao fundo e evitem fraudes e desvios de finalidade.

A Constituição Federal de 1988, em seu art. 189, estabelece, de forma categórica:

Art. 189 Os beneficiários da distribuição de imóveis rurais na forma prevista no art. 188 receberão título de domínio ou de concessão de uso, inegociável pelo prazo de dez anos.

Esse comando constitucional consagra o caráter social e público dos bens distribuídos no contexto da reforma agrária, incluindo aqueles obtidos mediante financiamento público, como ocorre no âmbito do PNCF.

No plano infraconstitucional, a Lei Complementar nº 93/1998, que institui o Fundo de Terras e da Reforma Agrária (Banco da Terra), é clara ao estabelecer:

At. 11 Os beneficiários do Fundo não poderão alienar as suas terras e as respectivas benfeitorias no prazo do financiamento, salvo para outro beneficiário enumerado no parágrafo único do art. 1º e com a anuência do credor.

O objetivo dessa vedação legal é duplo: preservar a finalidade social do crédito fundiário e impedir a mercantilização de bens adquiridos com recursos públicos, garantindo que os imóveis permaneçam nas mãos de trabalhadores rurais de baixa renda, que deles efetivamente necessitam para sua subsistência e produção.

A regulamentação da referida Lei Complementar, por meio do Decreto nº 2.622/1998, reforça esse entendimento. O art. 6º do Decreto reitera que:

Art. 6 O beneficiário de financiamento concedido com recursos do Banco da Terra só poderá repassá-lo a quem se enquadrar como beneficiário na forma do art. 5º deste Decreto e com a anuência do credor.

Assim, o conjunto normativo é coerente ao exigir ocupação direta, pessoal, ininterrupta e com finalidade produtiva da terra, vedando qualquer forma de intermediação, arrendamento informal, cessão ou venda, seja por meio de contrato formal ou por instrumentos informais como contratos de gaveta.

Permitir a alienação indiscriminada desses imóveis antes do decurso do prazo legal ou sem observância das condições legais representa grave afronta ao interesse público e compromete a efetividade da política de reforma agrária.

Além disso, o incentivo a transferências precoces ou irregulares de imóveis adquiridos com recursos públicos cria ambiente propício a práticas ilegais, como a especulação fundiária, a aquisição por laranjas, e a desestruturação dos objetivos sociais do programa.

No caso concreto, a sentença analisou a questão nos seguintes termos (evento 14, SENT1):

Na hipótese em comento, como bem argumenta a União, é notória a irregular captação de recursos públicos do FTRA - Banco da Terra, pois foi realizada pelos beneficiários a venda irregular e informal dos imóveis à embargada (qualificada no contrato como comerciante), sem consulta à União, ainda durante o prazo de carência, em 27/01/2017, antes de iniciarem o pagamento das parcelas do financiamento.

Diante da averbação da hipoteca na matrícula dos imóveis, não se pode presumir de boa-fé o contrato de compra e venda, ainda que a embargada tenha procedido à quitação dos financiamentos.

Veja-se que a hipoteca, uma vez registrada na matrícula, constitui direito real, oponível erga omnes, de conhecimento presumido iure et de iure por quem quer que seja, dado o princípio da publicidade dos registros públicos, nos termos do art. 16 da Lei n. 6.015/73. Não se trata, portanto, de circunstância da qual possa a embargada alegar ignorância ou desconhecimento.

Reforçando esse entendimento, colaciono os seguintes precedentes do TRF da 4ª Região:

ADMINISTRATIVO. USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL. IMÓVEIS HIPOTECADOS EM FAVOR DO BANCO DA TERRA. IMPOSSIBILIDADE. DESPROVIMENTO. 1. Dispõe o art. 11 da LC 93/98, que durante o prazo do financiamento, os imóveis adquiridos com recurso do Fundo de Terras e da Reforma Agrária - Banco da Terra não podem ser alienados, salvo para outro beneficiário, expressamente indicado e com a anuência do credor; como forma de fomentar a reordenação fundiária e o assentamento rural, matéria sobre a qual o interesse público é notório. 2. Estando vinculados a um programa

público de regularização fundiária, destinado à reforma agrária, tais bens assumem natureza pública por equiparação, razão pela qual não podem ser adquiridos por meio de usucapião, ao menos enquanto o financiamento ao qual estão atrelados não for liquidado. 3. Assim, ainda que a existência do gravame não altere a qualidade da posse da parte autora, representa óbice à perfectibilização da propriedade, que é o que se pretende adquirir com a ação de usucapião, especificamente dada a natureza pública da operação que grava os imóveis em questão. 4. Apelo desprovido. (TRF4, AC 5004958-73.2021.4.04.7108, TERCEIRA TURMA, Relator ROGER RAUPP RIOS, juntado aos autos em 18/07/2023).

EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUÇÃO DE ALIMENTOS. IMÓVEL HIPOTECADO EM FAVOR DO BANCO DA TERRA. FUNDO VINCULADO À UNIÃO. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. Dispõe o art. 11 da LC 93/98, que durante o prazo do financiamento, os imóveis adquiridos com recurso do Fundo de Terras e da Reforma Agrária - Banco da Terra, não podem ser alienados, razão pela qual são absolutamente impenhoráveis, nos termos do art. 649, I do CPC. Precedentes deste Tribunal. (TRF4, AC 5000107-10.2015.4.04.7105, QUARTA TURMA, Relatora VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA, juntado aos autos em 23/02/2018).

EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL FINANCIADO PELO BANCO DA TERRA. LC Nº 93/1998. IMPENHORABILIDADE. SUCUMBÊNCIA. 1. Uma vez prevista na LC nº 93/98 a inalienabilidade dos bens adquiridos com recursos relativos ao Fundo de Terras e Reforma Agrária, deve ser provido o recurso para acolher os embargos de terceiro opostos pela União para desconstituir a penhora. 2. Tendo em vista a reforma da sentença, os ônus sucumbenciais devem ser invertidos, para condenar os embargados ao pagamento de custas processuais e de honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00, a teor do disposto no art. 85, § 8º do CPC. (TRF4, AC 5001572-81.2016.4.04.7117, TERCEIRA TURMA, Relatora MARGA INGE BARTH TESSLER, juntado aos autos em 29/09/2016)

Embora a embargante tenha liquidado a dívida sobre os imóveis, a União ressalta que está em andamento o processo administrativo para indenização pelos danos ao programa federal, razão pela qual neste momento não é possível seja retirado o registro da hipoteca e transferidos os imóveis.

A respeito, segue o teor das Informações nº 00114/2023/CGAF/CONJUR-MDA/CGU/AGU (fls. 51-57, evento 1, ANEXO2):

44. A vista da miríade de irregularidades cometidas por todas as partes da ação em tela, sob a perspectiva da União, vislumbra-se potencial ocorrência de danos ao FTRA a à política de reordenação fundiária objetivada pelo PNCF.

45. Com efeito, em sede especulativa, é possível partir da premissa que o fundo federal experimentou danos, posto que os recursos desembolsados foram empregados em finalidade diversa daquela a que deveriam servir. Ademais, diante da dura realidade orçamentária em que se lastreiam os programas federais, que, por essa razão, recomendam frugalidade e controle no emprego de tais verbas, a concessão de financiamentos cujos objetivos foram conscientemente frustrados pela proscrita alienação clandestina dos imóveis rurais agravam os efeitos do dano perpetrado.

46. *Nem mesmo eventual alegação de liquidação da operação tem o condão de afastar o dano. Ao contrário, antes recrudesce o logro de que foi vítima o fundo público, posto que os beneficiários (Ednilson e Lucas) gozaram de juros diferenciados, bônus de adimplência e rebates sabendo-se, ab initio, que não tinham intento algum de explorar as respectivas propriedades com ânimo de exploração em bases de economia familiar.*

47. *Para além dos potenciais danos materiais, as irregularidades perpetradas pelos envolvidos fulminam princípios gerais de direito e outros do direito contratual, tais como a boa-fé objetiva, vedação do comportamento contraditório, alegação da própria torpeza etc.*

48. *Desse modo, em fase de prelibação, sugere-se a responsabilização solidária dos beneficiários e da adquirente das glebas financiadas pelos danos causados ao ente federal, sob pena de se consolidar o logro e a quebra das regras de comportamento probo impostas a todas as partes contratantes.*

49. *Nada obstante, até o presente momento, o Departamento de Governança Fundiária, no item 2.10 de sua Nota Informativa nº 30/2023/DFISC-DGFUND/CGCF-DGFUND/DGFUND - MDA/SFDT - MDA/MDA/MAPA, informa que até o momento ainda não foi possível levantar e quantificar o dano material de que ora se cogita. Isso porque ainda estão em curso diligências junto à aos órgãos competentes a fim de obter os valores dos benefícios liquidatórios fruídos indevidamente pela autora da ação.*

50. *Por essa razão, em posicionamento preliminar, entende-se que a União deve opor-se à baixa da hipoteca - mormente pelo fato de que a suposta dívida que impediria a baixa da hipoteca, segundo narra a inicial, estaria inscrita em DAU, cuja competência recai sobre a PGFN - seja porque: (i) apurados eventuais danos materiais, tais garantias reais poderão ser utilizadas para satisfação do crédito fazendário; (ii) seja porque os contratos de financiamento, a rigor, foram flagrantemente inadimplidos com a alienação precoce e clandestina das propriedades financiadas.*

Desse modo, como ainda não houve a finalização do processo administrativo de apuração dos danos e individualização da responsabilidade pelos fatos, não é possível, neste momento, o levantamento da hipoteca e transferência dos imóveis, uma vez que servem de garantia à União, impondo-se a procedência dos presentes embargos.

Impõe-se, por consequência, a extinção do processo relacionado, nº 50025184520234047202, sem resolução de mérito, com fundamento no art. 485, VI, do CPC.

Não merece reforma a decisão.

A tentativa de alienação de imóvel adquirido no âmbito do PNCF, antes de decorrido o prazo de 10 (dez) anos, e sem a anuência do credor público, é nula de pleno direito.

Não há que se falar em boa-fé do adquirente, uma vez que a natureza pública da terra, vinculada a programa federal de reforma agrária, impõe o dever de diligência e o conhecimento da restrição legal.

Importante destacar que, por estarem vinculados a programa público de reordenação fundiária e serem adquiridos com recursos de fundo público, os imóveis financiados pelo PNCF assumem natureza pública por equiparação, ainda que formalmente registrados em nome do beneficiário particular.

Essa natureza impede sua circulação no mercado como se fossem bens livres de ônus, até a liberação expressa das cláusulas resolutivas, o que somente ocorrerá: (i) com a quitação integral do financiamento; (ii) com o decurso do prazo legal de 10 anos; (iii) com o cumprimento das obrigações legais e regulamentares do programa.

A alienação fora desses parâmetros representa desvirtuamento do interesse público primário e deve ser combatida com os instrumentos jurídicos adequados.

Portanto, afastada a alegação de boa-fé da adquirente, sendo inviável a aquisição dos imóveis.

Quanto à extinção do processo nº 50025184520234047202, entendo que tampouco merece reparos a sentença. Embora seja direito da parte buscar a responsabilização dos alienantes, caso prove a sua boa-fé, naquele processo a autora postulou somente a condenação dos vendedores a quitar os débitos pendentes para que fosse liberada as restrições na matrícula e outorgadas as escrituras definitivas, o que é inviável, conforme demonstrado.

Destarte, o voto é no sentido de negar provimento à apelação, mantendo-se a sentença.

Honorários

O Superior Tribunal de Justiça firmou as seguintes premissas para a majoração da verba honorária na fase recursal: *a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso.*

E, ainda, no julgamento do Tema 1.059, o STJ firmou a seguinte tese: *A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento e limitada a consectários da condenação.*

Uma vez que a sentença foi proferida após 18/03/2016 (data da vigência do NCPC), aplica-se a majoração prevista no artigo 85, § 11, desse diploma, observando-se os ditames dos §§ 2º a 6º quanto aos critérios e limites estabelecidos. Assim, majoro a verba honorária em 20% sobre o percentual mínimo da primeira faixa (art. 85, § 3º, inciso I, do CPC).

Caso o valor da condenação/atualizado da causa apurado em liquidação do julgado venha a superar o valor de 200 salários mínimos previsto no §3º, inciso I, do artigo 85 do CPC/2015, o excedente deverá observar o percentual mínimo da faixa subsequente, assim sucessivamente, na forma do §4º, inciso III e 5º do referido dispositivo legal.

Prequestionamento

Ficam prequestionados, para fins de acesso às instâncias recursais superiores, os dispositivos legais e constitucionais elencados pela parte autora cuja incidência restou superada pelas próprias razões de decidir.

Dispositivo

Ante o exposto, voto por negar provimento à apelação.

Documento eletrônico assinado por **ANA CRISTINA FERRO BLASI, Desembargadora Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **40005359110v8** e do código CRC **cefbbad5**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ANA CRISTINA FERRO BLASI

Data e Hora: 09/09/2025, às 21:49:04

5001717-02.2023.4.04.7212

40005359110 .V8

Conferência de autenticidade emitida em 10/10/2025 00:35:28.

Identificações de pessoas físicas foram ocultadas



Poder Judiciário TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5001717-02.2023.4.04.7212/SC

RELATORA: DESEMBARGADORA FEDERAL ANA CRISTINA FERRO BLASI

EMENTA

DIREITO AGRÁRIO. PROGRAMA NACIONAL DE CRÉDITO FUNDIÁRIO (PNCF). IMÓVEL ADQUIRIDO COM RECURSOS PÚBLICOS DO FUNDO DE TERRAS E DA REFORMA AGRÁRIA (FTRA). VEDAÇÃO DE ALIENAÇÃO ANTES DO PRAZO LEGAL DE 10 (DEZ) ANOS. FINALIDADE PÚBLICA. NATUREZA PÚBLICA POR EQUIPARAÇÃO. CONTRATOS PARTICULARES. INEFICÁCIA.

1. Os imóveis adquiridos por meio de financiamento do Programa Nacional de Crédito Fundiário (PNCF), com recursos do Fundo de Terras e da Reforma Agrária (FTRA), destinam-se a trabalhadores rurais não proprietários e integram a política pública de reordenação fundiária e assentamento rural, com finalidade social vinculada à reforma agrária.

2. Nos termos do art. 189 da Constituição Federal, é vedada a alienação de imóveis rurais distribuídos no contexto da reforma agrária, pelo prazo de 10 (dez) anos, ainda que tenha sido concedido título de domínio ao beneficiário.

3. A Lei Complementar nº 93/1998, em seu art. 11, veda expressamente a alienação de imóveis adquiridos com recursos do Banco da Terra durante o prazo do financiamento, salvo para outro beneficiário legalmente habilitado e com a anuência do credor público.

4. A celebração de contratos particulares, sem observância dos requisitos legais, configura desvirtuamento da política pública e não produz efeitos jurídicos válidos.

5. Afastada alegação de boa-fé da adquirente, uma vez que a natureza pública da terra, vinculada a programa federal de reforma agrária, impõe o dever de diligência e o conhecimento da restrição legal.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 11ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região decidiu, por unanimidade, negar provimento à apelação, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 08 de outubro de 2025.

Documento eletrônico assinado por ANA CRISTINA FERRO BLASI, Desembargadora Federal, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://verificar.trf4.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **40005359111v3** e do código CRC **f0748826**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ANA CRISTINA FERRO BLASI
Data e Hora: 09/10/2025, às 13:48:48

5001717-02.2023.4.04.7212

40005359111 .V3

Conferência de autenticidade emitida em 10/10/2025 00:35:28.

Identificações de pessoas físicas foram ocultadas



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

**EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE 01/10/2025 A
08/10/2025**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5001717-02.2023.4.04.7212/SC

RELATORA: DESEMBARGADORA FEDERAL ANA CRISTINA FERRO BLASI

PRESIDENTE: DESEMBARGADORA FEDERAL ELIANA PAGGIARIN MARINHO

PROCURADOR(A): PAULO GILBERTO COGO LEIVAS

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual, realizada no período de 01/10/2025, às 00:00, a 08/10/2025, às 16:00, na sequência 232, disponibilizada no DE de 22/09/2025.

Certifico que a 11ª Turma, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 11ª TURMA DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

RELATORA DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADORA FEDERAL ANA CRISTINA FERRO BLASI

VOTANTE: DESEMBARGADORA FEDERAL ANA CRISTINA FERRO BLASI

VOTANTE: DESEMBARGADORA FEDERAL ELIANA PAGGIARIN MARINHO

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL VICTOR LUIZ DOS SANTOS LAUS

LIGIA FUHRMANN GONCALVES DE OLIVEIRA
Secretária

Conferência de autenticidade emitida em 10/10/2025 00:35:28.

Identificações de pessoas físicas foram ocultadas