

DIREITO IMOBILIÁRIO: A NUA-PROPRIEDADE COMO OPORTUNIDADE EM PERÍODO DE CRISE*Giuseppe Bachini¹*

Resumo: O presente trabalho, constitui-se em um estudo de caráter teórico, com uma abordagem qualitativa, realizada por meio de revisão bibliográfica e método dedutivo. E, teve como motivação de pesquisa a crise que mundialmente está destruindo vidas e devastando economias, podendo através do Direito, oportunizar uma forma de negócio jurídico e amenizar perdas. No presente artigo, é realizado uma descrição dos vários aspectos da educação jurídica prática, relacionados ao direito imobiliário, mostrando que é negável a importância do Direito no nosso cotidiano, e nos negócios imobiliários. Tendo a criatividade e o conhecimento de nossa legislação vigente como oportunidade, sendo muitas vezes desconhecidas pelos profissionais da área jurídica e também profissionais da área imobiliária. Neste sentido, percorre-se sobre o Direito de Propriedade, destacando-se o usufruto e a nua-propriedade imobiliária. Abordando como objetivo principal, a apresentação de informações e conhecimentos necessários para transformar a nua-propriedade em uma grande oportunidade no mercado imobiliário e na advocacia brasileira.

Palavras chave: direito – propriedade – oportunidade -nua-propriedade – usufrutuário

Abstract: The present work consists of a theoretical study, with a qualitative approach, carried out through bibliographic review and deductive method. And it was motivated by research the crisis that is destroying lives and devastating economies worldwide, being able, through the Law, to create a legal business and mitigate losses. In this article, a description of the various aspects of practical legal education related to real estate Law is made, showing that the importance of law in our daily lives and in real estate business is undeniable. Having the creativity and knowledge of our current legislation as an opportunity, which are often unknown to legal professionals and also real estate professionals. In this sense, we look at Property Law, highlighting usufruct and naked real estate. Addressing as main objective, the presentation of information and knowledge necessary to transform bare property into a great opportunity in the real estate market and in Brazilian law.

Key words: right - property - opportunity - bare-property - usufructuary

1. INTRODUÇÃO

No dia a dia das transações imobiliárias, surgem muitas dúvidas jurídicas, principalmente quando nos deparamos com este cenário atual do mercado imobiliário, deixando toda a sociedade brasileira com sentimentos de incerteza e insegurança. Como na sociedade, o Direito está sempre em mudança, buscando normatizar estas mutações que

¹ Professor de Direito no Instituto Federal de Educação, Ciências e Tecnologia Sul-Riograndense; Mestre em Educação – IPB/ Portugal; Especialista em Direito Notarial e Registral; Especialista em Docência e Educação; Advogado – OAB/RS 114.386.

Volume 7 – Número 1 (2020) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

surgem. Sendo assim, os profissionais da área imobiliária devem acompanhar estas transformações. Nessa evolução, destacamos o presente artigo, que tem como objetivo central a apresentação de informações e conhecimentos necessários para transformar em época de crise a nua-propriedade em uma grande oportunidade no mercado imobiliário e na advocacia brasileira.

Para conseguir alcançar o objetivo proposto neste trabalho, começamos analisando o direito imobiliário brasileiro, fazendo reflexões sobre a propriedade imobiliária e suas divisões, passando pelo conceito e origem das palavras-chaves, como nua-propriedade e usufrutuário, depois seguimos um estudo sobre a legislação pertinente vigente em nosso país fazendo os devidos esclarecimentos, mostrando a importância de uma advocacia atualizada no auxílio do mercado imobiliário. Também destacamos, em um capítulo próprio as 10 principais dúvidas sobre o tema, com suas respectivas respostas e finalizamos com uma contemporaneidade nas transações imobiliárias em período de crise, apresentando novas oportunidades para o mercado imobiliário.

Com a chegada da pandemia do Coronavírus (COVID-19) no Brasil, que impôs sérias restrições à comunidade brasileira, criando grande impacto nos negócios, e tornando o mercado imobiliário nebuloso e incerto, buscamos com a criatividade necessária neste momento, informações dentro do Direito, criando oportunidade de novos negócios jurídicos desconhecidos da maioria da população, algo já existente em nossa legislação, mas não muito utilizado, podendo ser a solução para muitos que dependem do ramo imobiliário.

Já pensou como o mercado imobiliário poderia ter salvação nestes períodos de crise, se as pessoas proprietárias de imóveis descobrissem que poderiam ganhar dinheiro com a sua propriedade sem sair destas, ou seja, sem entregar a posse do bem? São nesses momentos, que a informação jurídica deve ser primordial para a comunidade, pois, podem salvar muitas pessoas. Nosso direito permite a venda de imóveis com reserva de usufruto, por este motivo, acreditamos que seja essa a solução e a oportunidade para os sujeitos dos negócios imobiliários e os profissionais do ramo imobiliário.

Estas decisões nesses momentos são cruciais para as finanças de muitos. Diante disso, montamos de forma fracionada no desenvolvimento deste artigo, explicações para uma fácil compreensão do tema. Mostraremos que para momentos de dificuldades financeiras, a inovação nos negócios torna-se a receita para vencer tempos difíceis, seguindo o lema que

Volume 7 – Número 1 (2020) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

diz: É inegável a importância do conhecimento do Direito e da legislação nos momentos de instabilidade em nosso país.

2. DIREITO DE PROPRIEDADE

A importância da propriedade é indiscutível para nossas vidas, afinal temos interesses na formação de um patrimônio, seja para atender nossas necessidades ou desejos, sejam elas no presente ou até mesmo no futuro.

O grande problema é conseguir uma definição única para o direito de propriedade, já que sua elucidação se modifica conforme o contexto e mudanças da sociedade. Vejamos algumas definições:

O dicionário Aurélio define propriedade como: “direito pelo qual alguma coisa pertence a alguém. Direito que o homem tem de conservar o que lhe pertence e de apropriar-se daquilo que outrem lhe cede legalmente ou que adquire sem contestação”.

Propriedade, para Maria Helena Diniz: “[...] é direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como reivindicá-lo de quem injustamente o detenha...” (2012, p. 129).

Para Washington Carlos de Almeida:

[...] a propriedade pode ser definida como a situação jurídica consistente em uma relação dinâmica entre uma pessoa, o dono, e a coletividade, em virtude da que são assegurados àquele os direitos exclusivos de usar, fruir, dispor e reivindicar um bem, respeitados os direitos coletivos (2013, p. 44).

Para corroborar na definição do direito de propriedade, também destacamos o que diz nosso ordenamento jurídico brasileiro,

Em nosso Código Civil de 2002 vem estruturado este conceito:

“Artigo 1.228 – O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor, e o direito de reavê-la do poder de quem injustamente a possua ou detenha.”

No mesmo sentido, nossa Constituição Federal de 1988 também conceitua o direito de propriedade, trazendo nos artigos 5º, incisos XXII, XXIII, XXIX e no art. 170, incisos II e III.

Para o autor, a melhor definição de Direito de Propriedade, é: Um direito que indivíduos ou organizações têm de controlar o acesso a um determinado bem móvel ou imóvel de que são titulares. O proprietário, titular deste direito, tem sobre sua propriedade, o

Volume 7 – Número 1 (2020) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

direito de uso, gozo e disposição. Além de reavê-lo, de quem quer que injustamente o detenha.

Pelo o que foi explanado sobre o conceito legal de propriedade percebe-se por tratar se de um direito complexo. A complexidade é justamente porque a propriedade é a soma de três faculdades o **uso, gozo e disposição**.

Como já definimos, que a propriedade é composto pelo direito de usar, gozar/usufruir e dispor de um determinado bem, veremos detalhadamente agora cada um destes:

O direito de uso (jus utendi): consiste em extrair da coisa todos os benefícios ou vantagens que ela puder prestar, sem alterar-lhes a substância. O direito de propriedade não exige o uso. O uso é uma faculdade. Mesmo que o proprietário não use, não se perde a propriedade.

Exemplo: Eu posso morar no meu bem imobiliário ou emprestá-lo.

O direito de gozo (jus fruendi): consiste em fazer a coisa frutificar e recolher todos os seus frutos. Significa portanto, que o proprietário pode retirar da coisa as suas utilidades econômicas. É uma faculdade do proprietário.

Exemplo: Eu posso alugar meu bem imóvel e com isso me render aluguéis.

O direito de disposição (jus abutendi): consiste em consumir a coisa, gravá-la com ônus, aliená-la ou submetê-la a serviço de outrem. Exemplo: Eu posso vender, doar ou mesmo permutar meu bem.

Maria Helena Diniz, complementa nossas afirmações:

[...] a) Conceito: Direito de Propriedade é o direito quem a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha;

b) Elementos Constitutivos: **Jus utendi** é o direito de tirar do bem todos os serviços que ele pode prestar, sem que haja alteração em sua substância; **Jus abutendi ou disponendi** é o direito de dispor da coisa ou de poder aliená-lo a título oneroso ou gratuito, abrangendo o poder de consumi-la e o poder gravá-la de ônus ou submetê-la ao serviço de outrem; **Reivindicatio** é o poder que tem o proprietário de mover ação para obter de quem injustamente o detenha (2002, p. 119).

Ainda afirma Maria Helena Diniz:

Volume 7 – Número 1 (2020) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

[...] devido a sua oponibilidade erga omnes, por ser o mais completo de todos os direitos reais e pelo fato de que o seu titular pode desfrutar do bem como quiser, sujeitando-se apenas às limitações legais impostas em razão do interesse público ou da coexistência do direito de propriedade de outros titulares(2002, p. 119).

Quando um proprietário de um bem tem os três componentes já visto ele é denominado “proprietário pleno”. E são duas as espécies de propriedade: Plena ou Ilimitada.

Plena: quando as três faculdades do domínio (uso, fruição e disposição) estão concentradas nas mãos do proprietário e não existe nenhuma restrição.

Limitada: subdivide-se em:

1-Restrita: quando a propriedade está gravada com um ônus real, como por exemplo a hipoteca, ou quando o proprietário, por exemplo, cedeu a coisa em usufruto para outrem e ficou apenas com a disposição e posse indireta do bem;

2-Resolúvel: propriedade resolúvel é aquela que está subordinada a um termo ou condição resolutórios, como exemplo a hipótese de retrovenda.

3. USUFRUTO E NUA-PROPRIEDADE

“**NUA-PROPRIEDADE**”, Conforme Ricardo Rodrigues Gama no dicionário jurídico nos ensina:

“**Nua-propriedade:** Vantagem reduzida, devido a propriedade se encontrar destituída de um ou mais de seus privilégios elementares, como, p. ex., o direito de uso e posse.**Plural:** nuas-propriedades.”

A nua-propriedade é uma propriedade que não é plena e sim limitada, porque o dono está despojado do gozo do bem imóvel, devido à incidência de ônus de direito real, como o usufruto. A nua-propriedade é parte/divisão dos poderes do proprietário pleno.

“**NU-PROPRIETÁRIO**”, Conforme o dicionário jurídico nos ensina:

“**Nu-proprietário:** Aquele que possui a mera propriedade de algo, e não possui o direito de usufruir do bem.”

O Nu-proprietário é o indivíduo que possui o domínio de um bem imóvel, mas não faz uso dele, sendo o usufruto exercido por outra pessoa(o usufrutuário). A propriedade da coisa é do nu-proprietário, que é quem pode dispor da mesma e reivindicá-la quando

Volume 7 – Número 1 (2020) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

desacreditada sua propriedade. O nu proprietário não têm direito a ter posse enquanto o usufrutuário assim tiver o direito.

Alguns Direitos do Nu-proprietário:

- a) Exigir que o usufrutuário conserve a coisa, fazendo as devidas reparações.
- b) Obrigar o usufrutuário a prestar caução, fidejussória ou real.
- c) Os frutos naturais, pendentes ao tempo em que cessa o usufruto, pertencem ao dono, sem compensação das despesas.
- d) O usufrutuário pode usufruir em pessoa, ou mediante arrendamento, o prédio, mas não mudar-lhe a destinação econômica, sem expressa autorização do proprietário.
- e) Se há no prédio em que recai o usufruto florestas ou os recursos minerais a que se refere o art. 1.230 do Código Civil, devem o dono e o usufrutuário prefixar-lhe a extensão do gozo e a maneira de exploração.

Alguns deveres do Nu-proprietário

- a) Respeitar o uso e gozo do usufrutuário na vigência do usufruto.
- b) Os bens serão administrados pelo proprietário, que ficará obrigado, mediante caução, a entregar ao usufrutuário o rendimento deles, deduzidas as despesas de administração, entre as quais se incluirá a quantia fixada pelo juiz como remuneração do administrador.
- c) Se o dono não fizer as reparações a que está obrigado, e que são indispensáveis à conservação da coisa, o usufrutuário pode realizá-las, cobrando daquele a importância despendida.

“USUFRUTO”:

Começamos com o doutrinador Clóvis Beviláqua definindo Usufruto:

[...] o usufruto é o direito real, conferido a alguma pessoa, durante certo tempo, que a autoriza a retirar, de coisa alheia, frutos e utilidades, que ele produza ou seja, é a forma que o alheio utiliza a propriedade(2015, p. 309)

Seguindo a definição de Beviláqua:

[...] o usufruto é um direito real dado a uma pessoa e, em razão dele, ela consegue retirar os frutos e utilidades do bem. O usufruto não transfere propriedade e não permite que o usufrutuário (aquele que se aproveita do usufruto) altere a substância do bem que pertence ao nu-proprietário (dono da coisa)(2015, p. 309).

No usufruto a propriedade se desmembra entre o nu-proprietário, que detém a posse indireta, e a expectativa de adquirir a propriedade plena; e o usufrutuário, que possui a posse

Volume 7 – Número 1 (2020) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

direta da coisa. Portanto, no usufruto a propriedade se desmembra entre dois sujeitos: o **nu-proprietário** e o **usufrutuário**.

Diz-se que o usufruto possui caráter temporário porque não se prolonga além da vida do usufrutuário (conforme disposição do artigo 1.410 do Código Civil).

O usufruto pode admitir menor duração quando convencionado a termo ou condição resolutiva. Tal caráter temporário deriva de sua função *intuitu personae*, dada sua finalidade de beneficiar pessoas determinadas.

“USUFRUTUÁRIO”:

Ricardo Rodrigues Gama, bem define o Significado de Usufrutuário: “Aquele que tem direito ao usufruto; quem pode usufruir de um bem, móvel ou imóvel, que não lhe pertence. Quem tem a posse, aproveita ou desfruta de alguma coisa.”

Podemos notar que o usufrutuário é aquele sujeito que tem a posse, o uso, a administração e a percepção dos frutos. É o sujeito que está no controle do bem, é o que aproveita ou desfruta do bem. Ele possui a coisa mas essa coisa não é dele, isto é, tem a sua posse, mas não a sua propriedade. A propriedade é do Nu-proprietário.

4. VENDA DE IMÓVEIS COM RESERVA DE USUFRUTO

No Brasil é comum esta modalidade, mas na transmissão do bem imóvel de forma gratuita e não onerosa, a famosa doação de bens imóveis com a reserva de usufruto ao doador, principalmente ocorrendo entre pais e filhos, já que é facilitado a transmissão dos bens após a morte do doador. Por exemplo, se um pai doa ao filho um imóvel com reserva de usufruto, a nua-propriedade do imóvel é transferida, mas quem continua usufruindo do bem é o pai. Quando o pai falecer, o bem já estará em nome do filho, que passará a poder exercer todos os poderes inerentes à propriedade, ilimitadamente.

Mas, a venda da nua-propriedade ou como muitos juristas e doutrinadores gostam de chamar de venda de imóvel com reserva de usufruto, é muito pouco utilizada em nosso país, provavelmente pela falta de informação e desconhecimento desta possibilidade. Isto porque existe muitas vantagens, pois o usufruto do imóvel garante ao vendedor os direitos de usar e fruir do bem e de todos os rendimentos que dele decorrerem, enquanto a nua-propriedade pertence ao comprador e futuro proprietário pleno. Também como vantagem tem a

Volume 7 – Número 1 (2020) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

possibilidade de existir mais de um usufrutuário ou nus-proprietários, e o usufruto pode ou não ter um tempo delimitado, sendo mais comum o vitalício.

Na Europa, a venda com reserva de usufruto vem crescendo, tornando-se, muito comum em todos os países do “velho mundo”. Observou-se como principal razão, o incentivo dos profissionais do ramo imobiliário, principalmente dos advogados que atuam neste nicho de mercado. Os argumentos utilizados por estes profissionais são:

- 1- A supervalorização nos últimos anos dos imóveis nas principais zonas urbanas;
- 2- O aumento da expectativa da vida humana, com a manutenção da propriedade desses valorizados imóveis em mãos de donos bastante idosos.
- 3- A maioria da população são aposentados e costumam viver em dificuldade financeiras, dados os baixos ou defasados valores de suas aposentadorias ou pensões;
- 4- Os proprietário de imóveis não tem parentes ou herdeiros, mostram-se pouco satisfeitos diante da perspectiva de deixarem estes seus valiosos bens de raiz para o Estado, como herança jacente.

Diante desta inédita situação econômico-social que o mundo está vivenciando, um excelente remédio jurídico, é a venda de imóvel com reserva de usufruto.

5. PERÍODO DE CRISE E OPORTUNIDADE NO MERCADO IMOBILIÁRIO E NA ADVOCACIA BRASILEIRA

Com o crescente número de casos de Coronavírus(COVID-19) no Brasil, e com a recomendação dada pelas autoridades de saúde de que as pessoas evitem sair de casa, diminuiu drasticamente a movimentação nas ruas. Sem dúvida, está afetando diretamente as rotinas dos negócios imobiliários e os profissionais que dependem e atuam neste mercado. Assim, as transações imobiliárias em geral, caminham junto com a economia, e está última muito afetada pelo período atual de recessão, com isso há uma diminuição nas visitas nos empreendimentos, e principalmente as pessoas estão mais receosas para comprar um bem como imóvel que tem valores mais altos.

O setor imobiliário sempre foi considerado por especialistas em economia uma alternativa segura e rentável como investimento, principalmente em épocas de instabilidade econômica. Muitos brasileiros ainda acreditam que a única forma de não perder dinheiro é

Volume 7 – Número 1 (2020) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

investindo em imóveis, mesmo que no Brasil desde o ano passado tenha tido uma desvalorização neste ramo de mercado, agora agravada pelo avanço da pandemia.

Acontece que muitas vezes ficando imobilizado financeiramente pode significar grandes prejuízos financeiros para os proprietários de imóveis já que os valores de mercado nesta época tendem a cair bastante. Então surgem ideias de mercado para salvar os dois sujeitos (comprador e vendedor).

A primeira oportunidade de investimento imobiliário que trazemos é para o comprador, pois ele sabendo avaliar a relação entre o valor negociado do imóvel contra o valor real do patrimônio sem dúvida terá uma grande vantagem econômica. Com a desvalorização, muitos imóveis estão sendo negociados bem abaixo do valor patrimonial. Esta jogada em saber comprar por bom preço é uma das alternativas de lucro no futuro. Com tudo isso, abre-se uma oportunidade muito rentável futuramente já que os preços voltando aos patamares antigos, onde darão um grande lucro para os investidores em imóveis. Como exemplo de oportunidade é a compra da nua-propriedade, comprando por valores que podem chegar até 10% do valor de avaliação do bem imóvel. Podendo no futuro próximo ser proprietário pleno e assim ter um enorme ganho.

A outra oportunidade é para os proprietários de bens imóveis, pois a crise força muitas famílias a se desfazerem dos seus imóveis por necessidade e muitas vezes vão morar de aluguel, coisas que com a venda da nua-propriedade não sofrerão já que como vimos a posse fica para o usufrutuário. A venda da nua-propriedade é um caminho menos desastroso para os proprietários que estejam necessitados financeiramente, pois, vai receber um valor que provavelmente esteja precisando. O dinheiro da venda da nua-propriedade pode ser usado para pagar dívidas e sair de situações difíceis, seja para se livrar de pagamentos de juros, ou até mesmo para utilizar o dinheiro para sobrevivência de sua família. Lembrando que o bem imóvel também serve como uma reserva em período de tragédias econômicas. Destacando, que o proprietário vende a nua-propriedade e fica como usufrutuário, na prática ele não entrega a posse, ficando usando e gozando do bem imóvel.

A venda da nua-propriedade também traz oportunidades para os profissionais que atuam direto e indiretamente no mercado imobiliário, por exemplo os corretores de imóveis e os advogados que atuam na área do direito imobiliário. Estes profissionais muito afetados, pelo efeito do isolamento e do estado de calamidade pública provocado pelo Coronavírus.

Volume 7 – Número 1 (2020) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

Sendo uma alternativa já que na atual conjuntura estes profissionais são importantes para auxiliar e estimular este tipo de negócio jurídico. Historicamente, nestes momentos de dificuldades, a advocacia sempre foi muito importante, pois a salvação de muitos está presente em nosso ordenamento jurídico.

Para finalizar, tudo indica que assim que passar esta fase da pandemia e da recessão econômica em nosso país, haverá uma rápida recuperação nos negócios imobiliários e nos valores dos imóveis, complementando os ganhos de todos aqueles que ficaram atentos e preparados para as oportunidades no momento mais críticos da crise.

6. PERGUNTAS E RESPOSTAS: 10 DÚVIDAS MAIS FREQUENTE SOBRE O TEMA

Este capítulo destacamos pela importância de elucidar as principais dúvidas que surgem sobre o tema proposto neste trabalho. Então vejamos as 10 principais indagações já com suas devidas respostas:

1-O nu-proprietário pode vender o imóvel com usufruto?

A resposta é SIM! É possível vender imóvel com usufruto, mas este deverá ser respeitado até o fim do prazo estabelecido, normalmente até a morte do usufrutuário(vitalício), ou da ocorrência de alguma das outras hipóteses de extinção do usufruto constante do art. 1.410 do Código Civil Brasileiro.

Outra possibilidade é quando tanto o usufrutuário quanto o nu-proprietário concordarem com a venda do imóvel. Se for da vontade de todos, juntos deverão figurar no contrato de compra e venda e na escritura pública, como vendedores do usufruto e da nu-propriedade(juntos). Neste caso, a venda do bem é viabilizada pela extinção do usufruto, que ocorrerá com sua cessão a título oneroso, e o usufrutuário poderá estabelecer, em conjunto com o nu-proprietário, sua parte no valor da venda do bem, sendo que, em geral, divide-se em partes iguais.

2- O usufrutuário pode alugar o bem imóvel?

A resposta é SIM! O usufrutuário é quem tem a posse, portando ele pode usar e gozar do bem. É o usufrutuário que tem o direito de receber o dinheiro do aluguel.

3 - Caso o usufrutuário venha falecer, seus herdeiros tem direito sobre o bem?

Volume 7 – Número 1 (2020) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

A reserva de usufruto é personalista. Se o usufrutuário morre, o nu-proprietário passa a ter o total direito sobre o imóvel, podendo vender se quiser. Os herdeiros do usufrutuário não têm direito sobre bem, ou seja, não é transmitida a seus herdeiros. O nu-proprietário precisa se dirigir ao cartório e apresentar o atestado de óbito do usufrutuário e assim dar baixa no usufruto, passando o imóvel de forma definitiva para seu nome. Assim o então nu-proprietário, agora proprietário pleno, passa a ter total direito sobre o imóvel.

4-Caso o nu-proprietário venha a falecer, seus herdeiros tem direito sobre o bem?

Em caso de morte do nu-proprietário, os herdeiros têm direito a receber o bem, mas também deverão respeitar o usufruto estabelecido. A título de exemplo, se um pai doa um imóvel a seu filho único, com direito de usufruto próprio, e esse filho vem a óbito, os netos do usufrutuário devem respeitar o usufruto do avô.

5- O usufrutuário pode vender o usufruto?

Não, o usufrutuário não pode vendê-lo e tem a obrigação de conservar o bem. Além de que, deve pagar todas as taxas, como condomínio e IPTU. A exceção é se o nu-proprietário autorizar a venda do usufrutuário.

6- Quando o usufruto se extingue?

O usufruto extingue-se, cancelando-se no Registro de Imóveis competente. A extinção do usufruto de propriedade de imóvel está prevista no Código Civil, art. 1.410 e poderá ocorrer nos casos:

1. Em renúncia ou falecimento do usufrutuário;
2. Em termo de sua duração;
3. Em extinção da pessoa jurídica, em favor de quem o usufruto foi constituído, ou, se ela perdurar, pelo decurso de trinta anos da data em que se começou exercer o direito do usufruto;
4. Em cessação do motivo de que se origina;
5. Em destruição da coisa;
6. Em consolidação;
7. Por culpa do usufrutuário, quando aliena, deteriora, abandona ou deixa de arruinar os bens.

Volume 7 – Número 1 (2020) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

7 - É possível predeterminar um período de usufruto?

Sim. A reserva de usufruto é feita por um período determinado. Geralmente vitalício, mas podendo ser por um prazo menor e quando este terminar, a cláusula de usufruto perde a sua validade.

8 – Aluguel de um imóvel de um usufrutuário. Se ele morrer, o contrato de locação continua válido?

O contrato continua válido, e o nu-proprietário, agora proprietário pleno terá que respeitar este contrato de locação. Com o falecimento do usufrutuário, o nu-proprietário passará a ser o proprietário total e receberá os aluguéis acordados.

9 – Como calcular o valor da nua-propriedade de um imóvel?

O valor em uma venda de imóveis se dá pela ampla negociação das duas partes (comprador e vendedor). Geralmente ficando entre o desejo do proprietário vendedor e a possibilidade do comprador. Não existe um preço fixo para a nua-propriedade. São utilizados além dos elementos tradicionais de composição deste preço, como a localização, estado de conservação do imóvel, material utilizado em sua construção, fundamentalmente, a idade do vendedor-futuro usufrutuário. Quanto mais velho for ele, maior será o valor; quanto menos idoso, menor o preço.

10 – Como é o procedimento da venda da nua-propriedade com usufruto?

A venda da nua-propriedade com reserva de usufruto é feita no cartório de tabelionato, onde é redigido a escritura pública, depois deve constar na matrícula do imóvel, registrando no registro de imóveis competente, também é possível de ser realizado através de testamento e também registrando no registro de imóveis para dar a publicidade ao ato.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo, buscou trabalhar o direito imobiliário, trazendo informações teóricas e práticas da utilização da venda de imóveis com reserva de usufruto, ainda pouco conhecida e difundida em nosso país, mas uma excelente oportunidade em períodos de incertezas conforme estamos vivenciando.

Volume 7 – Número 1 (2020) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

No usufruto conforme vimos, a propriedade imobiliária se divide entre dois sujeitos: o nu-proprietário e o usufrutuário. Para o primeiro, a propriedade fica nua, desprovida de direitos elementares, visto que conserva apenas o jus disponendi, tornando este um expectador de se tornar proprietário pleno. O segundo detém o domínio útil da coisa, que se verifica nos direitos de uso e gozo, e a obrigação de conservar o bem imóvel.

Pensando no mercado imobiliário brasileiro, que é enorme, com diferentes peculiaridades neste território de tamanho continental, a modalidade de venda da nu-propriedade, é muito pouco utilizada, e nossa pesquisa mostra que em período de crise, as inovações são essenciais para não ficar no prejuízo. Esta modalidade de transação imobiliária que é tema deste estudo, destaca-se por ser uma grande oportunidade de ganho patrimonial aos sujeitos envolvidos no negócio jurídico e aos profissionais do ramo imobiliário.

Neste sentido, o artigo também relembra aos advogados e corretores de imóveis que o mercado imobiliário mesmo sofrendo fortes quedas, neste período da pandemia do Coronavírus(COVID-19), ainda tem um enorme potencial de trabalho, principalmente se buscamos solução que estão em nossa legislação vigente. Perceba que a criatividade nestes momentos podem surgir dentro do Direito.

Dada à importância do assunto, torna-se necessário o desenvolvimento deste trabalho, pois, esclarece uma forma de conseguir alavancar negócios jurídicos no Brasil, podendo ajudar muitas pessoas que dependem do direito imobiliário e principalmente deste mercado. Podendo ter resultados muito satisfatórios, assim como em outros países da Europa já estão aproveitando.

Ao fazer a pesquisa sobre a utilização da venda de imóveis com reserva de usufruto, verificou-se que não é difícil a conclusão desta negociação imobiliária, e há muitas vantagens, o que torna geralmente a satisfação dos envolvidos. Permitindo assim, que os objetivos propostos realmente sejam alcançados.

Por último, contextualizando os negócios imobiliários neste período de pandemia e oportunidade de mercado, temos como solução a proposta de incentivar a venda da nu-propriedade imobiliária. Trazendo como reflexão a seguinte pergunta: Já pensaram que sucesso seria no mercado imobiliário se os proprietários de imóveis descobrissem que poderiam ganhar dinheiro com a sua propriedade imobiliária sem sair delas, sem entregar a posse, podendo usar e gozar do bem? Estas decisões nesses momentos, podem ser a salvação

Volume 7 – Número 1 (2020) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

financeira de muitos. Para isso, basta a informação e incentivo dos profissionais que lidam com o direito imobiliário e o mercado imobiliário brasileiro.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Eduardo Cruz. *DNA do Corretor de Imóveis*. Editora: Soares, 2016.

ALMEIDA, Washington Carlos de. *Direito Civil: Obrigações*. Editora: Atlas, 2013.

BEVILÁQUA, Clovis. *Teoria Geral do Direito Civil*, Edição: 2^o. Editora: Servanda, 2015.

BRASIL. Constituição. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: <[http:// www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em: 08 Abril 2020.

BRASIL. *Lei n. 10.406, de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 07 Abril 2020.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil*. 18^a ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, volume 4. Direito das Coisas. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

DINIZ, Maria Helena, *Código Civil Anotado*. Saraiva, 2012.

DINIZ, Maria Helena. *Dicionário jurídico*. Volume 2. São Paulo: Saraiva, 1998.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais*. Volume 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

GAMA, Ricardo Rodrigues. *Dicionário Básico Jurídico*. 1^a ed. Campinas: Editora Russel, 2006.

GODOY, CláudioLuiz Bueno de. *Função social do contrato: de acordo com o novo código civil*. São Paulo: Saraiva, 2004.

GOMES, Orlando. *Sucessões*. 7^a ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1998.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 20^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

GOMES, Orlando. *Introdução Ao Direito Civil*. 20^a ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

GOMES, Rogério Zuel. *Teoria contratual contemporânea: função social do contrato e boa-fé*. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*, 9^a ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

Volume 7 – Número 1 (2020) - Porto Alegre – Rio Grande do Sul – Brasil

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Direitos Reais*. Volume 5. 7ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro - Volume I - Parte Geral*. 5ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito das Coisas: Coleção Sinopses Jurídicas; Volume 3*. 11ª ed. Reform. São Paulo: Saraiva, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Sinopses Jurídicas - Direito das Coisas*. Volume 3. São Paulo: Editora Saraiva, 8º Edição - 2007.

TARTUCE, Flávio – *Manual de Direito Civil – Volume Único*. Editora: Grupo Gen, 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais*, Volume V, 10ª ed. São Paulo: Editora Atlas, 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. ***Direito civil: Teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos***. Volume II. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2003.