BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE O REGIME DO USUFRUTO EM MACAU [1]

Lau Io Keong

Assistente em tempo parcial da Faculdade de Direito da Universidade de Macau

I. Noção e evolução histórica do usufruto

O direito de propriedade é o *ius in re propria* mais perfeito do ordenamento jurídico-real; o art. 1229º do Código Civil estabelece que "o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas". A par do direito de propriedade, o usufruto é *ius in re aliena* mais perfeito do ordenamento jurídico-real, porque ao usufrutuário compete a plenitude do gozo sobre coisas ou direitos. Significa isto que o usufrutuário pode, no seu uso e fruição, tirar partido de todas as suas utilidades, sem outra limitação que não seja a de preservar a sua forma ou substância [2].

---

1 O presente texto corresponde à versão traduzida para língua portuguesa de um Relatório apresentado na disciplina de Direito Civil, no âmbito do Curso de Mestrado em Direito em Língua Chinesa da Faculdade de Direito da Universidade de Macau, no ano lectivo 2001/2002.

2 Luís A. Carvalho Fernandes, *Lições de Direitos Reais*, Quid Juris Sociedade Editora, 2ª edição (revista e actualizada), 1997, pág. 371.

No direito Romano, o usufruto tinha um papel muito importante e ocupava uma posição que seguia o direito de propriedade. Na época imperial, período antes de Cristo, já existiam regras sobre usufruto, "encontrámos no Corpus Juris Civilis as chamadas servidões pessoais (*servitutes personarum*), que aparentemente eram um dos *iura* típicos, que sucedeu com os seguintes quatro *iura*: o *usufructus*, o *usus*, a *habitatio*, as *operae* de escravos e animais"[3]. Paulus, jurista da época imperial, definiu na sua obra o usufruto: "o *usufrutus* é o direito de usar (*utendi*) e desfrutar (*fruendi*) uma *res aliena*, sem alterar a sua substância (*usu fructusest ius alienis rebus utendi frutendi salva rerum substantia*)[4]. À medida do desenvolvimento social-económico, as pessoas dispõem de diversos instrumentos jurídicos que servem, por um lado, para defesa do seu direito de propriedade sobre as coisas e, por outro, para aproveitar as utilidades dessas mesma coisas, promovendo o desenvolvimento económico e fomentando a comercialidade na sociedade. De qualquer modo, todos estes instrumentos jurídicos são derivados do usufruto, por isso, o estudo e investigação do usufruto satisfaz não só as necessidades teóricas, como nos fornece também efectivas utilidades práticas.

O art. 1373° do Código Civil dispõe que "Usufruto é o direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância". Esta norma pode servir de definição do regime de usufruto em Macau. O usufruto, ocupa uma posição muito importante entre os chamados direitos reais e caracteriza-se por cinco notas essenciais:**1)** é um direito essencialmente temporário; **2)** confere ao seu titular o gozo pleno da coisa; **3)** pode incidir sobre uma coisa como sobre um direito; **4)** é um direito sobre uma coisa (ou direito) alheia; **5)** não atribui ao seu titular a faculdade de alterar a forma ou a substância da coisa.

II. A LIMITAÇÃO TEMPORAL DO USUFRUTO

Em primeiro lugar, o usufruto é um direito essencialmente temporário. O usufruto pode ser constituído pelo proprietário, dentro do seu direito de propriedade, a favor de outra pessoa, por contrato ou testamento. A lei tem por finalidade manter a inviolabilidade dos interesses do proprietário e, por isso, o usufruto está sujeito a certa limitação temporal. O usufruto moderno sucedeu ao

---

3 Pietro Bonfante, *Istituzioni Di Diritto Romano*, traduzido por Huang Feng, Editora da Universidade Zhengfa da China, 3/1992, 1ª edição, pág. 256.

4 Sandro Schipani, *Sulle Cose e Sui Diritti Suule Cose*, traduzido por Fan Huaijun, Editora da Universidade Zhengfa da China, 7/1999, 1ª edição, pág. 127.

regime do usufruto das servidões pessoais do Direito Romano, pelo que, o regime do usufruto representa ainda uma dependência pessoal. Na primeira parte do n.° 1 do art. 1377° do Código Civil dispõe-se que "(...) o usufruto constituído a favor de pessoas singulares ou colectivas não pode ir além, respectivamente, da vida do usufrutuário ou da data da extinção da pessoa colectiva (...)". No entanto, como o direito civil, enquanto direito privado, deve respeitar sempre o princípio da autonomia da vontade, permite-se aos contraentes a possibilidade de estabelecerem no título constitutivo do usufruto uma duração específica. Por isso, na última parte do mesmo número se consagra que "salvo quando no título constitutivo se declare expressamente o contrário e se fixe um prazo determinado de duração do usufruto". Esta regra rompeu assim com a dependência pessoal que o regime do usufruto tradicional estabelecia, podendo pois o usufruto manter-se após a morte do usufrutuário; todavia, na última parte do n.° 2 do citado preceito, consagrou-se que "sendo o usufruto constituído (...) com cláusula de não extinção pela morte do usufrutuário, a sua duração máxima nunca poderá exceder os 30 anos". Quer isto significar que a duração máxima do usufruto, que se desmembrou do direito de propriedade, é de trinta anos. Mas se se estabelecer no título constitutivo do usufruto uma cláusula de não extinção do usufruto pela morte do usufrutuário, e quando se verificar o falecimento da pessoa singular que gozava o usufruto, põe-se a questão de saber se se dá uma transmissão dos direitos ou também a transmissão dos deveres? [5] Se se tratar de apenas da transmissão dos direitos, a sua transmissão é independente do consentimento do proprietário, contudo, se se tratar da transmissão dos deveres, a sua transmissão é dependente da ratificação ou consentimento do proprietário, caso contrário, o usufrutuário originário assume uma obrigação solidária com o usufrutuário que o segue.

O n.° 2 do art. 1380° do Código Civil determina que "O usufrutuário responde pelos danos que as coisas padecerem por culpa da pessoa que o substituir". Assim, seja como for, quer o usufruto seja um direito ou um dever, o usufrutuário que trespasse o seu direito de usufruto a outrem, nos termos legais, mantém ainda o dever de não alterar a forma e a substância da coisa sobre que o direito incide. Já quando ocorrer a transmissão *mortis causa* do usufrutuário mantendo-se o usufruto, a garantia do proprietário originário torna-se mais fraca.

---

5 Apesar de conferir ao usufrutuário o direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, o usufrutuário assume o dever de não alterar a forma ou a substância da coisa ou direito. Além disso, a primeira parte do art.° 1410° do Código Civil impõe a que findo o usufruto, o usufrutuário seja obrigado a restituir a coisa ao proprietário.

Por outro lado, o n.° 2 do art. 1377° consagra ainda que "Sendo o usufruto constituído a favor de uma pessoa colectiva, com ou sem fixação de prazo, ou a favor de pessoa singular com fixação de prazo determinado e cláusula de não extinção pela morte do usufrutuário, a sua duração máxima nunca poderá exceder os 30 anos". No n.° 3 prevê-se ainda que, "Para o usufruto oneroso relativo a bem imóvel não pode ser fixado prazo inferior a 2 anos, excepto tratando-se de usufruto estabelecido para fins especiais transitórios; considerando-se não escrita a cláusula que estipule prazo inferior". Ao mesmo tempo, o art. 2088° do Código Civil regula que "A deixa de usufruto, na falta de indicação em contrário, considera-se feita vitaliciamente; se o beneficiário for uma pessoa colectiva, terá a duração de 30 anos". A duração máxima do usufruto, quer dos bens móveis, quer dos bens imóveis, é de trinta anos a favor de pessoas colectivas, e é vitalícia a favor de pessoas singulares; quanto aos bens móveis não se regula a duração mínima, mas quanto aos bens imóveis, a duração mínima é, em regra, de dois anos; no entanto, quanto ao usufruto gratuito dos bens imóveis, não se estabeleceu qualquer duração mínima.

O n.° 1 do art. 1378° do Código Civil prevê que "O usufruto considera-se gratuito, salvo quando conste expressamente o contrário do título constitutivo". Significa isso que no título constitutivo do usufruto relativo a bem imóvel não escrito a título oneroso, ou quando nos termos do n.° 3 do art. 1377° do Código Civil, se constitui o usufruto oneroso relativo a bem imóvel e se estipula expressamente que este serve para fins especiais transitórios, pode ser fixado um prazo inferior a dois anos. Contudo, dado que essa duração máxima do usufruto constituído a favor de pessoas colectivas é desvantajosa ao desenvolvimento das mesmas, como por exemplo, no sector do fomento predial, poder-se-ia elaborar legislação especiais para a prolongação da sua duração.

III. O USUFRUTO ENQUANTO GOZO PLENO DA COISA

O usufruto consiste na concessão ao titular do gozo pleno sobre uma coisa ou direito. Sabe-se, segundo a regra constante do art. 1229° do Código Civil, que "o proprietário tem o '*usus*', o '*fructus*' e o '*abusus*', enquanto o usufrutuário detém apenas os dois poderes primeiramente referidos – o '*jus utendi*' e o '*jus fruendi*'. O usufrutuário não detém, assim, o '*jus abutendi*'"[6]. O direito de uso entende-se pela definição do n.°1 do art. 1411° do Código Civil: "O direito de uso consiste na faculdade de se servir de certa coisa alheia e haver os respec-

[6] Álvaro Moreira, Carlos Fraga, *Direitos Reais*, Almedina, segundo as prelecções do Prof. Doutor Mota Pinto ao 4° ano jurídico de 1970-71, pág. 350.

tivos frutos, na medida das necessidades, quer do titular, quer da sua família". De facto, o n.° 2 do mesmo preceito estabelece que "quando este direito se refere a casas de morada, chama-se direito de habitação". A fruição consiste assim, no poder de retirar da coisa utilidades que dela periodicamente se desprendem [7].

Porém, será que a mera conjugação do *"usus"* e *"fructus"* da propriedade forma o usufruto?

A resposta deverá ser negativa. A primeira parte do art.° 1382° do Código Civil prevê: "O usufrutuário pode usar, fruir e administrar a coisa ou o direito (...)". Portanto, o usufruto deve entender-se não só pela cumulação do direito de uso e o de fruição da coisa ou direito, mas também pelo direito de administração da coisa e direito, caso contrário, não se verifica o usufruto. No entanto, a distinção entre actos de mera administração e actos de disposição é um tema que interminavelmente tem sido discutido na teoria civilística, sendo entre nós, "doutrina pacífica que entra na mera administração tudo quanto diga respeito: **1)** a prover à conservação dos bens administrados; **2)** a promover a sua frutificação normal. Por outro lado é seguro também que não pertencem à mera administração – sendo actos de disposição – os negócios que alteram a própria substância do património administrado, que importem a substituição de uns bens por outros, que afectem, numa palavra, o capital administrado, pondo-o em risco, por importarem um novo e diverso investimento desse capital" [8].

Tradicionalmente, o critério para distinguir os direitos do usufrutuário de bem imóvel dos do arrendatário baseava-se em o usufrutuário não só poder habitá-lo, como receber a renda por arrendar o seu bem imóvel, podendo ainda trespassá-lo a terceiro, nos termos do art. 1380° do Código Civil. De acordo com a al. *g)* do art. 983° do Código Civil, o arrendatário não pode subarrendar total ou parcialmente o bem imóvel a outrem, mas tratando-se de transmissão de uma empresa comercial existem regras diferentes, pois, nos termos do n.°1 do art. 1047° e n.°1 do art. 1049° do Código Civil, expressamente se consagra que o transmitente pode transmitir a sua posição de arrendatário, em conjunto com o bem imóvel arrendado para a exploração do comércio ou o exercício da mesma profissão, sem dependência de autorização do senhorio.

De acordo com o disposto nos n.os 1 e 3 do art. 1380° do Código Civil, o usufrutuário pode apenas trespassar a outrem o seu direito, em toda a sua duração ou numa parte da mesma, e em caso nenhum, pode exceder a duração original. "Na aquisição derivada a extensão do direito do adquirente depende do con-

---

7 José de Oliveira Ascensão, *Direito Civil – Reais*, Coimbra Editora, 1993, 5ª edição, revista e actualizada, pág.179.

8 Carlos Alberto da Mota Pinto, *Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra Editora, 1992, 3ª edição, revista e actualizada, pág. 409.

teúdo do facto aquisitivo, mas depende ainda da amplitude do direito do transmitente, não podendo em regra ser maior que a deste direito (*Nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*)" [9].

O art. 971° do Código Civil consagra, todavia, que "A locação constitui, para o locador, um acto de administração ordinária, excepto quando for celebrada por prazo superior a seis anos". Ora, se a locação celebrada por prazo superior a seis anos é considerada acto de disposição, poderá, então, o usufrutuário transmitir o seu direito a outrem por prazo superior a seis anos?

Embora digamos que constituído o usufruto, resta ao proprietário de raiz o direito de disposição sobre a mesma coisa, o direito de usufruto é imperfeito, porque não abrange o direito à destruição da mesma coisa; "na situação de concurso entre propriedade de raiz e usufruto, ninguém tem o poder de destruir a coisa" [10].

Mas poderá o usufrutuário usar plenamente a coisa ou direito alheio sem limitação? A primeira parte do art° 1381° do Código Civil consagra que "Os direitos e obrigações do usufrutuário são regulados pelo título constitutivo". Parece que esta regra diverge da noção fundamental do usufruto, pois, se o proprietário de bem imóvel permite apenas no título constitutivo ao usufrutuário arrendar o mesmo bem imóvel e não lhe permitindo usar o bem, então seria isto ainda um verdadeiro usufruto? De acordo com o princípio do *"numerus clausus"* constante do artº 1230º do Código Civil, não é permitida às partes a constituição de direitos reais diferentes do disposto na lei, caso contrário, os direitos em causa não são considerados reais, mas, tão só, obrigacionais.

IV. O USUFRUTO INCIDE TANTO SOBRE UMA COISA COMO SOBRE UM DIREITO

Toda a teoria dos direitos reais é, na prática, a teoria jurídica dos direitos sobre as coisas e esta teoria aplica-se quando o objecto trata de coisas. O usufruto não é excepcional e é um dos direitos reais limitados, "Os direitos reais de gozo são aqueles que conferem um poder de utilização, total ou parcial, de uma coisa e, por vezes, também o de apropriação dos frutos que a coisa produza" [11]. Quanto à noção de coisas, o n.º 1 do art. 193º do Código Civil consagra que "diz-

9 Carlos Alberto da Mota Pinto, *Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra Editora, 1992, 3ª edição, revista e actualizada, pág. 366.

10 Álvaro Moreira, Carlos Fraga, *Direitos Reais*, Almedina, segundo as prelecções do Prof. Doutor Mota Pinto ao 4° ano jurídico de 1970-71, pág. 352.

11 Carlos Alberto da Mota Pinto, *Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra Editora, 1992, 3ª edição, revista e actualizada, pág. 143.

se coisa toda a realidade autónoma, externa à pessoa, dotada de utilidade e susceptível de ser objecto de relações jurídicas a título de domínio". Quanto à classificação das coisas, o art. 194º do Código Civil estabelece que "as coisas classificam-se, nomeadamente, em coisas imóveis ou móveis, fungíveis ou não fungíveis, consumíveis ou não consumíveis, divisíveis ou indivisíveis, principais ou acessórias, presentes ou futuras". Ao analisar este preceito verifica-se que as coisas corpóreas e incorpóreas não estão aqui reguladas, mas o art. 1226º conjugado com o art. 1227º do Código Civil, estabelece que os objectos do direito de propriedade abrangem ainda a empresa comercial, os direitos de autor e a propriedade industrial, e consequentemente, estes devem ser considerados coisas, dentro dos quais a empresa comercial, estabelecimentos comerciais ou industriais são considerados coisas incorpóreas impuras e os direitos de autor e a propriedade industrial coisas, incorpóreas puras. De facto, a empresa comercial, os direitos de autor e a propriedade industrial fazem partes de direitos, mas segundo o princípio de coisificação, todos esses direitos passaram a ser objecto da propriedade no âmbito dos direitos reais e, por isso, esses devem ser considerados coisas que o usufruto disciplina. Porém, quais são os direitos que o usufruto disciplina? De acordo com o direito comercial, a participação social é um direito que o sócio detém e, nos termos do art. 207º do Código Comercial, as partes podem constituir usufruto sobre as participações sociais. Ao mesmo tempo, de acordo com o art. 1391º do Código Civil, pode constituir-se um usufruto sobre as rendas vitalícias. Então, será que o usufruto pode ser constituído sobre todos os créditos? Na realidade, o objecto do usufruto "não é o direito que o usufruto limita, mas sim o objecto desse direito – ou seja, a coisa. Também no usufruto de crédito o usufruto não tem por objecto a propriedade ou titularidade do crédito, mas sim o objecto sobre que esse direito de crédito recai – ou seja, a prestação. O usufruto de direito de crédito deverá pois traduzir-se, não no usufruto de um direito, mas no usufruto de uma prestação" [12].

V. O USUFRUTO É UM DIREITO SOBRE UMA COISA OU DIREITO ALHEIO

Como o usufruto se integra num dos *iura in re aliena*, é necessário existir na mesma coisa dois direitos, sendo um o usufruto e o outro a nua propriedade. O art. 1374º do Código Civil prevê que "O usufruto pode ser constituído por

12 José de Oliveira Ascensão, *Direito Civil – Reais*, Coimbra Editora, 1993, 5ª edição, revista e actualizada, pág. 479.

contrato, testamento, usucapião ou disposição da lei". A constituição do usufruto resultante da propriedade original representa uma aquisição constitutiva derivada, o que quer dizer que esta se trata de um desmembramento do direito de uso e fruição dentro da propriedade.

A constituição por contrato é, em regra, a forma mais vulgar de constituição do usufruto. A al. *a)* do n.º 1 do art. 2º, do Código do Registo Predial estabelece que os factos jurídicos que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão sobre o bem imóvel estão sujeitos a registo. Mas o n.º 1 do art. 4º do mesmo Código consagra que "Os factos sujeitos a registo podem ser invocados entre as próprias partes ou seus herdeiros, ainda que não sejam registados". Esta regra revela que o registo produz apenas efeitos de publicidade e é oponível a terceiros. Ao contrário, o n.º 1 do art. 94º do Código do Notariado consagra que "Celebram-se, em geral, por escritura pública, os actos que importem reconhecimento, constituição, aquisição, divisão ou extinção dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão de coisas imóveis". Quer isto dizer que a constituição do usufruto deverá ser feita por escritura pública, caso contrário, não produzirá efeitos jurídicos, não conseguindo o usufrutuário a garantia jurídica; para a constituição de um usufruto sobre um bem móvel basta apenas a entrega da coisa. Mas atenção, o n.º 1 do art. 1395º obriga a que "Antes de tomar conta dos bens, o usufrutuário deve: a) relacioná-los, com citação ou assistência do proprietário, declarando o estado deles, bem como o valor dos móveis, se os houver; b) prestar caução, se esta lhe for exigida, tanto para a restituição dos bens ou do respectivo valor, sendo bens consumíveis, como para a reparação das deteriorações que venham a padecer por sua culpa, ou para o pagamento de qualquer outra indemnização que seja devida". Daí resulta que as declarações e caução que o usufrutuário preste são garantias legais para com o nu proprietário.

A constituição do usufruto por contrato pode operar-se por dois caminhos: um é a alienação, o que quer dizer que o proprietário originário constitui, a título oneroso ou gratuito, o usufruto a favor do adquirente; outro é aquele que divirja do primeiro. No n.º 2 do art. 946º do Código Civil prevê-se que, "Na doação feita a nascituro presume-se que o doador reserva para si o usufruto dos bens doados até ao nascimento do donatário", e no n.º 1 do art. 953º, do mesmo Código, estabelece-se que "O doador tem a faculdade de reservar para si, ou para terceiro, o usufruto dos bens doados". Mas se o n.º 2 do art. 946º e n.º 1 do art. 953º, ambos do Código Civil, regulam a situação de transmissão gratuita, será que quanto à alienação onerosa da propriedade, o proprietário originário poderá reservar o usufruto sobre aqueles bens? O Código Civil não o regula expressamente, mas no n.º 1 do art. 399º consagra-se que "Dentro dos limites da

lei, as partes têm a faculdade de fixar livremente o conteúdo dos contratos, celebrar contratos diferentes dos previstos neste Código ou incluir nestes as cláusulas que lhes aprouver". Baseado no princípio da liberdade contratual consagrado neste artigo, não é excluído que quando o proprietário transmite a título oneroso a sua propriedade, tem direito a reservar o usufruto sobre o mesmo bem.

A constituição do usufruto por testamento é também uma outra forma vulgar. Porém, no Código Civil, as normas específicas do usufruto relativas ao direito de sucessão estão principalmente integradas no Livro "DIREITO DAS SUCESSÕES", enquanto que o Capítulo do "Usufruto" se encontra no Livro "DIREITO DAS COISAS" e é subsidiariamente aplicável. Por exemplo, o n.º 4 do art. 1870º determina que "O usufrutuário, ainda que o seu direito incida sobre a totalidade do património, é havido como legatário"; o n.º 1 do art. 1910º prevê que "O usufrutuário da totalidade ou de uma quota do património do falecido pode adiantar as somas necessárias, conforme os bens que usufruir, para cumprimento dos encargos da herança, ficando com o direito de exigir dos herdeiros, findo o usufruto, a restituição sem juros das quantias que despendeu"; o n.º 1 do art. 1911º dispõe ainda que "O usufrutuário da totalidade do património do falecido é obrigado a cumprir por inteiro o legado de alimentos ou pensão vitalícia". De acordo com o n.º 2 do mesmo preceito, diz-se que "Incidindo o usufruto sobre uma quota-parte do património, o usufrutuário só em proporção dessa quota é obrigado a contribuir para o cumprimento do legado de alimentos ou pensão vitalícia"; finalmente, o n.º 3 prevê que "O usufrutuário de coisas determinadas não é obrigado a contribuir para os sobreditos alimentos ou pensão, se o encargo lhe não tiver sido imposto expressamente".

A constituição do usufruto por usucapião é uma nova regra, porque o conteúdo do usufruto é muito semelhante ao da propriedade, no entanto, por meio de usucapião, o possuidor quer adquirir a propriedade da coisa mais do que o usufruto. Comparando os prazos constantes dos art.os 1219º, 1221º, 1223º e 1224º, todos do Código Civil, se o usufruto é um direito temporário, conjugado com o art. 1213º do Código Civil que consagra que "Invocada a usucapião, os seus efeitos retrotraem-se à data do início da posse", quanto ao possuidor do usufruto de curta duração, qual será então a efectividade em relação à invocação do usucapião? De facto, a diferença entre a aquisição do usufruto por usucapião e a aquisição do direito de propriedade por usucapião baseia-se essencialmente no *animus possidendi* do possuidor, por isso, a conjuntura acontece por causa de ter sido declarada a nulidade do título constitutivo e o usufrutuário adquirir este bem pelo *animus possidendi* do possuidor.

Finalmente, quanto ao usufruto constituído por disposição da lei destacam-se essencialmente o usufruto dos pais sobre os bens do filho menor e o do cabeça de casal sobre a herança até à sua partilha, como exemplos de usufrutos legais.

VI. O titular não pode alterar a forma ou a substância da coisa

Apesar de conferir ao titular o direito de gozar *plenamente* a coisa ou o direito, o usufruto não lhe atribui o poder de dispor plenamente desta coisa ou direito[13]. Assim, ao usufrutuário, como sujeito de um *ius in re aliena*, não é lícito alterar livremente a forma e substância da coisa sem consentimento do proprietário da raiz. Todavia, já relativamente a certas coisas, é permitido ao usufrutuário danificá-las ou a deteriorá-las. Exemplo disso, é o disposto no art. 1386° do Código Civil que regula o usufruto de coisas consumíveis e o art. 1387° que regula o usufruto de coisas deterioráveis. Como facilmente se percebe, a utilização de coisas consumíveis e de coisas deterioráveis acaba por alterar a forma das mesmas, por isso, o n.° 2 do art. 1386° consagra, claramente, que "O usufruto de coisas consumíveis não importa transferência da propriedade para o usufrutuário"; acrescentando ainda o n.° 2 do art. 1387° que "Se as não apresentar, o usufrutuário responde pelo valor que as coisas tinham na conjuntura em que começou o usufruto, salvo se provar que perderam todo o seu valor em uso legítimo". Esta regra consagra expressamente que a constituição do usufruto serve para o aproveitamento da utilidade económica da coisa.

O usufrutuário está assim sujeito à obrigação de não alterar a forma e a substância da coisa, por isso, para o proprietário do bem imóvel, a constituição do usufruto, a título oneroso, a favor de outrem, é mais garantida do que o arrendamento do mesmo bem imóvel, porque o usufruto é um dos direitos reais e a locação é um dos direitos obrigacionais, por outro lado, os deveres conducentes à coisa que o usufruto assume são mais rigorosos do que os do arrendatário. Por fim, de acordo com o princípio da elasticidade ou princípio de consolidação, apenas quando o usufruto for extinto sem alteração da sua forma ou da sua substância, a propriedade retoma a sua forma original.

VII. Conclusão

A importância do usufruto é baseada no aproveitamento da utilidade económica sobre uma coisa alheia; mas ao mesmo tempo, no âmbito dos direitos reais, a constituição do usufruto salvaguarda os interesses do proprietário, por isso, o estudo do regime do usufruto é de grande importância.

---

13 Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, Volume III, Coimbra Editora, 1987, 2ª edição revista e actualizada (reimpressão), pág. 460.

BIBLIOGRAFIA

- Luís A. Carvalho Fernandes, *Lições de Direitos Reais*, Quid Juris, 1997, 2ª edição (revista e actualizada).
- Álvaro Moreira, Carlos Fraga, *Direitos Reais*, Almedina, segundo as prelecções do Prof. Doutor Mota Pinto ao 4° ano jurídico de 1970-71.
- José de Oliveira Ascensão, *Direito Civil – Reais*, Coimbra Editora, 1993, 5ª edição, revista e actualizada.
- Carlos Alberto da Mota Pinto, *Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra Editora, 1992, 3ª edição, revista e actualizada.
- Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, Volume III, Coimbra Editora, 1987, 2ª edição revista e actualizada (reimpressão).
- Augusto da Penha Gonçalves, *Curso de Direitos Reais*, Lisboa, 1993, 2ª edição.