

para o efeito poderes especiais ao administrador.

#### **Artigo 1438.º**

*(Recurso dos actos do administrador)*

Dos actos do administrador cabe recurso para a assembleia, a qual pode neste caso ser convocada pelo condómino recorrente.

#### **Artigo 1438.º-A**

*Propriedade horizontal de conjuntos de edifícios*

O regime previsto neste capítulo pode ser aplicado, com as necessárias adaptações, a conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem.

#### **Alterações**

Aditado pelo/a Artigo 2.º do/a Decreto-Lei n.º 267/94 - Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25, em vigor a partir de 1995-01-01

### **Título III**

*Do usufruto, uso e habitação*

#### **Capítulo I**

*Disposições gerais*

#### **Artigo 1439.º**

*(Noção)*

Usufruto é o direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância.

#### **Artigo 1440.º**

*(Constituição)*

O usufruto pode ser constituído por contrato, testamento, usucapião ou disposição da lei.

#### **Artigo 1441.º**

*(Usufruto simultâneo e sucessivo)*

O usufruto pode ser constituído em favor de uma ou mais pessoas, simultânea ou sucessivamente, contanto que existam ao tempo em que o direito do primeiro usufrutuário se torne efectivo.

#### **Artigo 1442.º**

*(Direito de acrescer)*

Salvo estipulação em contrário, o usufruto constituído por contrato ou testamento em favor de várias pessoas conjuntamente só se consolida com a propriedade por morte da última que sobreviver.

#### **Artigo 1443.º**

*(Duração)*

Sem prejuízo do disposto nos artigos anteriores, o usufruto não pode exceder a vida do usufrutuário; sendo constituído a favor de uma pessoa colectiva, de direito público ou privado, a sua duração máxima é de trinta anos.

#### **Artigo 1444.º**

*(Trespasse a terceiro)*

1. O usufrutuário pode trespassar a outrem o seu direito, definitiva ou temporariamente, bem como onerá-lo, salvas as restrições impostas pelo título constitutivo ou pela lei.
2. O usufrutuário responde pelos danos que as coisas padecerem por culpa da pessoa que o substituir.

### **Artigo 1445.º**

*(Direitos e obrigações do usufrutuário)*

Os direitos e obrigações do usufrutuário são regulados pelo título constitutivo do usufruto; na falta ou insuficiência deste, observar-se-ão as disposições seguintes.

## **Capítulo II**

*Direitos do usufrutuário*

### **Artigo 1446.º**

*(Uso, fruição e administração da coisa ou do direito)*

O usufrutuário pode usar, fruir e administrar a coisa ou o direito como faria um bom pai de família, respeitando o seu destino económico.

### **Artigo 1447.º**

*(Indemnização do usufrutuário)*

O usufrutuário, ao começar o usufruto, não é obrigado a abonar ao proprietário despesa alguma feita; mas, findo o usufruto, o proprietário é obrigado a indemnizar aquele das despesas de cultura, sementes ou matérias-primas e, de um modo geral, de todas as despesas de produção feitas pelo usufrutuário, até ao valor dos frutos que vierem a ser colhidos.

### **Artigo 1448.º**

*(Alienação dos frutos antes da colheita)*

Se o usufrutuário tiver alienado frutos antes da colheita e o usufruto se extinguir antes que sejam colhidos, a alienação subsiste, mas o produto dela pertence ao proprietário, deduzida a indemnização a que o artigo anterior se refere.

### **Artigo 1449.º**

*(Âmbito do usufruto)*

O usufruto abrange as coisas acrescidas e todos os direitos inerentes à coisa usufruída.

### **Artigo 1450.º**

*(Benfeitorias úteis e voluptuárias)*

1. O usufrutuário tem a faculdade de fazer na coisa usufruída as benfeitorias úteis e voluptuárias que bem lhe parecer, contanto que não altere a sua forma ou substância, nem o seu destino económico.
2. É aplicável ao usufrutuário, quanto a benfeitorias úteis e voluptuárias, o que neste código se prescreve relativamente ao possuidor de boa fé.

### **Artigo 1451.º**

*(Usufruto de coisas consumíveis)*

1. Quando o usufruto tiver por objecto coisas consumíveis, pode o usufrutuário servir-se delas ou aliená-las, mas é obrigado a restituir o seu valor, findo o usufruto, no caso de as coisas terem sido estimadas; se o não foram, a restituição será feita pela entrega de outras do mesmo género, qualidade ou quantidade, ou do valor destas na conjuntura em que findar o usufruto.
2. O usufruto de coisas consumíveis não importa transferência da propriedade para o usufrutuário.

### **Artigo 1452.º**

*(Usufruto de coisas deterioráveis)*

1. Se o usufruto abranger coisas que, não sendo consumíveis, são, todavia, susceptíveis de se deteriorarem pelo uso, não é o usufrutuário obrigado a mais do que restituí-las no fim do usufruto como se encontrarem, a não ser que tenham sido deterioradas por uso diverso daquele que lhes era próprio ou por culpa do usufrutuário.
2. 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.

### **Artigo 1453.º**

*(Perecimento natural de árvores e arbustos)*

1. Ao usufrutuário de árvores ou arbustos é lícito aproveitar-se das que forem perecendo naturalmente.
2. Tratando-se, porém, de árvores ou arbustos frutíferos, o usufrutuário é obrigado a plantar tantos pés quantos os que perecerem naturalmente, ou a substituir esta cultura por outra igualmente útil para o proprietário, se for impossível ou prejudicial a renovação de plantas do mesmo género.

### **Artigo 1454.º**

*(Perecimento acidental de árvores e arbustos)*

1. As árvores ou arbustos que caiam ou sejam arrancados ou quebrados por acidente pertencem ao proprietário, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo seguinte quando se trate de matas ou árvores de corte.
2. O usufrutuário pode, todavia, aplicar essas árvores e arbustos às reparações que seja obrigado a fazer, ou exigir que o proprietário as retire, desocupando o terreno.

### **Artigo 1455.º**

*(Usufruto de matas e árvores de corte)*

1. O usufrutuário de matas ou quaisquer árvores isoladas que se destinem à produção de madeira ou lenha deve observar, nos cortes, a ordem e as praxes usadas pelo proprietário ou, na sua falta, o uso da terra.
2. Se, em consequência de ciclone, incêndio, requisição do Estado ou outras causas análogas, vier a ser prejudicada consideravelmente a fruição normal do usufrutuário, deve o proprietário compensá-lo até ao limite dos juros da quantia correspondente ao valor das árvores mortas, ou até ao limite dos juros da importância recebida.

### **Artigo 1456.º**

*(Usufruto de plantas de viveiro)*

O usufrutuário de plantas de viveiro é obrigado a conformar-se, no arranque das plantas, com a ordem e praxes do proprietário ou, na sua falta, com o uso da terra, tanto pelo que toca ao tempo e modo do arranque como pelo que respeita ao tempo e modo de retanchar o viveiro.

### **Artigo 1457.º**

*(Exploração de minas)*

1. O usufrutuário de concessão mineira deve conformar-se, na exploração das minas, com as praxes seguidas pelo respectivo titular.
2. O usufrutuário de terrenos onde existam explorações mineiras tem direito às quantias devidas ao proprietário do solo, quer a título de renda, quer por qualquer outro título, em proporção do tempo que durar o usufruto.

### **Artigo 1458.º**

*(Exploração de pedreiras)*

1. O usufrutuário não pode abrir de novo pedreiras sem consentimento do proprietário; mas, se elas já estiverem em exploração ao começar o usufruto, tem o usufrutuário a faculdade de explorá-las, conformando-se com as praxes observadas pelo proprietário.

2. A proibição não inibe o usufrutuário de extrair pedra do solo para reparações ou obras a que seja obrigado.

#### **Artigo 1459.º**

*(Exploração de águas)*

1. O usufrutuário pode, em benefício do prédio usufruído, procurar águas subterrâneas por meio de poços, minas ou outras escavações.
2. As benfeitorias a que o número anterior se refere ficam sujeitas ao que neste código se dispõe quanto ao possuidor de boa fé.

#### **Artigo 1460.º**

*(Constituição de servidões)*

1. Relativamente à constituição de servidões activas, o usufrutuário goza dos mesmos direitos do proprietário, mas não lhe é lícito constituir encargos que ultrapassem a duração do usufruto.
2. O proprietário não pode constituir servidões sem consentimento do usufrutuário, desde que delas resulte diminuição do valor do usufruto.

#### **Artigo 1461.º**

*(Tesouros)*

Se o usufrutuário descobrir na coisa usufruída algum tesouro, observar-se-ão as disposições deste código acerca dos que acham tesouros em propriedade alheia.

#### **Artigo 1462.º**

*(Usufruto sobre universalidades de animais)*

1. Se o usufruto for constituído numa universalidade de animais, é o usufrutuário obrigado a substituir com as crias novas as cabeças que, por qualquer motivo, vierem a faltar.
2. Se os animais se perderem, na totalidade ou em parte, por caso fortuito, sem produzirem outros que os substituam, o usufrutuário é tão-sòmente obrigado a entregar as cabeças restantes.
3. Neste caso, porém, o usufrutuário é responsável pelos despojos dos animais, quando de tais despojos se tenha aproveitado.

#### **Artigo 1463.º**

*(Usufruto de rendas vitalícias)*

O usufrutuário de rendas vitalícias tem direito a perceber as prestações correspondentes à duração do usufruto, sem ser obrigado a qualquer restituição.

#### **Artigo 1464.º**

*(Usufruto de capitais postos a juro)*

1. O usufrutuário de capitais postos a juro ou a qualquer outro interesse, ou investidos em títulos de crédito, tem o direito de perceber os frutos correspondentes à duração do usufruto.
2. Não é lícito levantar ou investir capitais sem o acordo dos dois titulares; no caso de divergência, pode ser judicialmente suprido o consentimento, quer do proprietário, quer do usufrutuário.

#### **Artigo 1465.º**

*(Usufruto constituído sobre dinheiro e usufruto de capitais levantados)*

1. Se o usufruto tiver por objecto certa quantia, e bem assim quando no decurso do usufruto sejam levantados capitais nos termos do artigo anterior, tem o usufrutuário a faculdade de administrar esses valores como bem lhe parecer, desde que preste a devida caução; neste caso, corre por sua conta o risco da perda da soma usufruída.
2. Se o usufrutuário não quiser usar desta faculdade, é aplicável o disposto no n.º 2 do artigo anterior.

### **Artigo 1466.º**

*(Prémios e outras utilidades aleatórias)*

O usufrutuário de títulos de crédito tem direito à fruição dos prémios ou outras utilidades aleatórias produzidas pelo título.

### **Artigo 1467.º**

*(Usufruto de títulos de participação)*

1. O usufrutuário de acções ou de partes sociais tem direito:

- a) Aos lucros distribuídos correspondentes ao tempo de duração do usufruto;
- b) A votar nas assembleias gerais, salvo quando se trate de deliberações que importem alteração dos estatutos ou dissolução da sociedade;
- c) A usufruir os valores que, no acto de liquidação da sociedade ou da quota, caibam à parte social sobre que incide o usufruto.

2. Nas deliberações que importem alteração dos estatutos ou dissolução da sociedade, o voto pertence conjuntamente ao usufrutuário e ao titular da raiz.

## **Capítulo III**

*Obrigações do usufrutuário*

### **Artigo 1468.º**

*(Relação de bens e caução)*

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.

### **Artigo 1469.º**

*(Dispensa de caução)*

A caução não é exigível do alienante com reserva de usufruto e pode ser dispensada no título constitutivo do usufruto.

#### **Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 40.º do/a Decreto-Lei n.º 496/77 - Diário da República n.º 273/1977, 1º Suplemento, Série I de 1977-11-25, em vigor a partir de 1978-04-01

### **Artigo 1470.º**

*(Falta de caução)*

1. Se o usufrutuário não prestar a caução devida, tem o proprietário a faculdade de exigir que os imóveis se arrendem ou ponham em administração, que os móveis se vendam ou lhe sejam entregues, que os capitais, bem como a importância dos preços das vendas, se dêem a juros ou se empreguem em títulos de crédito nominativos, que os títulos ao portador se convertam em nominativos ou se depositem nas mãos de terceiro, ou que se adoptem outras medidas adequadas.
2. Não havendo acordo do usufrutuário quanto ao destino dos bens, decidirá o tribunal.

### **Artigo 1471.º**

*(Obras e melhoramentos)*

1. O usufrutário é obrigado a consentir ao proprietário quaisquer obras ou melhoramentos de que seja susceptível a coisa usufruída, e também quaisquer novas plantações, se o usufruto recair em prédios rústicos, contanto que dos actos do proprietário não resulte diminuição do valor do usufruto.

2. Das obras ou melhoramentos realizados tem o usufrutuário direito ao usufruto, sem ser obrigado a pagar juros das somas desembolsadas pelo proprietário ou qualquer outra indemnização; no caso, porém, de as obras ou melhoramentos aumentarem o rendimento líquido da coisa usufruída, o aumento pertence ao proprietário.

#### **Artigo 1472.º**

*(Reparações ordinárias)*

1. Estão a cargo do usufrutuário tanto as reparações ordinárias indispensáveis para a conservação da coisa como as despesas de administração.
2. Não se consideram ordinárias as reparações que, no ano em que forem necessárias, excedam dois terços do rendimento líquido desse ano.
3. O usufrutuário pode eximir-se das reparações ou despesas a que é obrigado, renunciando ao usufruto.

#### **Artigo 1473.º**

*(Reparações extraordinárias)*

1. Quanto às reparações extraordinárias, só incumbe ao usufrutuário avisar em tempo o proprietário, para que este, querendo, as mande fazer; se, porém, elas se tiverem tornado necessárias por má administração do usufrutuário, é aplicável o disposto no artigo anterior.
2. Se o proprietário, depois de avisado, não fizer as reparações extraordinárias, e estas forem de utilidade real, pode o usufrutuário fazê-las a expensas suas e exigir a importância despendida, ou o pagamento do valor que tiverem no fim do usufruto, se este valor for inferior ao custo.
3. Se o proprietário fizer as reparações, observar-se-á o disposto no n.º 2 do artigo 1471.º

#### **Artigo 1474.º**

*(Impostos e outros encargos anuais)*

O pagamento dos impostos e quaisquer outros encargos anuais que incidam sobre o rendimento dos bens usufruídos incumbe a quem for titular do usufruto no momento do vencimento.

#### **Artigo 1475.º**

*(Actos lesivos da parte de terceiros)*

O usufrutuário é obrigado a avisar o proprietário de qualquer facto de terceiro, de que tenha notícia, sempre que ele possa lesar os direitos do proprietário; se o não fizer, responde pelos danos que este venha a sofrer.

### **Capítulo IV**

*Extinção do usufruto*

#### **Artigo 1476.º**

*(Causas de extinção)*

1. O usufruto extingue-se:
  - a) Por morte do usufrutuário, ou chegado o termo do prazo por que o direito foi conferido, quando não seja vitalício;
  - b) Pela reunião do usufruto e da propriedade na mesma pessoa;
  - c) Pelo seu não exercício durante vinte anos, qualquer que seja o motivo;
  - d) Pela perda total da coisa usufruída;
  - e) Pela renúncia.
2. A renúncia não requer aceitação do proprietário.

#### **Artigo 1477.º**

*(Usufruto até certa idade de terceira pessoa)*

O usufruto concedido a alguém até certa idade de terceira pessoa durará pelos anos prefixos, ainda que o terceiro faleça

antes da idade referida, excepto se o usufruto tiver sido concedido só em atenção à existência de tal pessoa.

#### **Artigo 1478.º**

*(Perda parcial e «rei mutatio»)*

1. Se a coisa ou direito usufruído se perder só em parte, continua o usufruto na parte restante.
2. O disposto no número anterior é aplicável no caso de a coisa se transformar noutra que ainda tenha valor, embora com finalidade económica distinta.

#### **Artigo 1479.º**

*(Destruição de edifícios)*

1. Se o usufruto for constituído em algum prédio urbano e este for destruído por qualquer causa, tem o usufrutuário direito a desfrutar o solo e os materiais restantes.
2. O proprietário da raiz pode, porém, reconstruir o prédio, ocupando o solo e os materiais, desde que pague ao usufrutuário, durante o usufruto, os juros correspondentes ao valor do mesmo solo e dos materiais.
3. As disposições dos números anteriores são igualmente aplicáveis, se o usufruto for constituído em algum prédio rústico de que faça parte o edifício destruído.

#### **Artigo 1480.º**

*(Indemnizações)*

1. Se a coisa ou direito usufruído se perder, deteriorar ou diminuir de valor, e o proprietário tiver direito a ser indemnizado, o usufruto passa a incidir sobre a indemnização.
2. O disposto no número antecedente é aplicável à indemnização resultante de expropriação ou requisição da coisa ou direito, à indemnização devida por extinção do direito de superfície, ao preço da remição do foro e a outros casos análogos.

#### **Artigo 1481.º**

*(Seguro da coisa destruída)*

1. Se o usufrutuário tiver feito o seguro da coisa ou pago os prémios pelo seguro já feito, o usufruto transfere-se para a indemnização devida pelo segurador.
2. Tratando-se de um edifício, o proprietário pode reconstruí-lo, transferindo-se, neste caso, o usufruto para o novo edifício; se, porém, a soma despendida na reconstrução for superior à indemnização recebida, o direito do usufrutuário será proporcional à indemnização.
3. Sendo os prémios pagos pelo proprietário, a este pertence por inteiro a indemnização que for devida.

#### **Artigo 1482.º**

*(Mau uso por parte do usufrutuário)*

O usufruto não se extingue, ainda que o usufrutuário faça mau uso da coisa usufruída; mas, se o abuso se tornar consideravelmente prejudicial ao proprietário, pode este exigir que a coisa lhe seja entregue, ou que se tomem as providências previstas no artigo 1470.º, obrigando-se, no primeiro caso, a pagar anualmente ao usufrutuário o produto líquido dela, depois de deduzidas as despesas e o prémio que pela sua administração lhe for arbitrado.

#### **Artigo 1483.º**

*(Restituição da coisa)*

Findo o usufruto, deve o usufrutuário restituir a coisa ao proprietário, sem prejuízo do disposto para as coisas consumíveis e salvo o direito de retenção nos casos em que possa ser invocado.

### **Capítulo V**

*Uso e habitação*