



O USUFRUTO

Formas de extinção Cancelamento da inscrição predial

| Dra. Catarina Sá Monteiro

A definição do direito de **usufruto** consta do artigo 1439.º do Código Civil, como sendo «o *direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância*».

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

No caso de imóveis, o usufruto é frequentemente utilizado quando o proprietário do imóvel o pretende doar, mantendo a garantia de que poderá usufruir do mesmo de forma vitalícia.

Com esta solução, passa a haver um titular da raiz (ou nua-propriedade), e o titular do direito de usufruto. É também possível vender a habitação reservando o direito de usufruto.

O usufrutuário pode usar e administrar o bem de boa-fé, tal como faria se este fosse sua propriedade. Pode estabelecer-se um prazo para o usufruto ou constituí-lo como vitalício.

O direito de usufruto é um direito pessoal, não sendo transmissível por morte, mas apenas por *acto inter vivos*.

Caso seja constituído a favor de pessoa coletiva, de direito público ou privado, a sua duração não pode exceder os trinta anos.

O usufruto extingue-se principalmente pela morte do usufrutuário, pelo fim do prazo, pela renúncia ou por consolidação (reunião da propriedade e usufruto na mesma pessoa).

O cancelamento da inscrição predial é necessário para atualizar o registo na Conservatória, sendo efetuado por averbamento com base na certidão de óbito ou escritura de renúncia.

O artigo 1476.º do Código Civil prevê as Formas de Extinção do Usufruto:

- morte do usufrutuário - quando o usufruto é vitalício, a morte extingue automaticamente o direito.
- termo do prazo - se o usufruto foi constituído por tempo determinado e o prazo termina.
- consolidação - reunião da propriedade e do usufruto na mesma pessoa (ex.: usufrutuário compra a nua-propriedade ou vice-versa).
- renúncia - desistência expressa do usufrutuário, que não requer aceitação do proprietário.
- não exercício - pelo seu não exercício durante vinte anos, independentemente do motivo.
- perda total da coisa - destruição do imóvel.

Quer a constituição do direito de usufruto quer a sua extinção estão sujeitos a registo, nos termos do artigo 2.º, alíneas a) e x), respectivamente, do Código do Registo Predial.

Estão sujeitos a registo:

- a) *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;*
- x) *Os factos jurídicos que importem a extinção de direitos, ónus ou encargos registados.*

O cancelamento da inscrição predial de usufruto é necessário para atualizar o registo predial, sendo efetuado por averbamento com base na certidão de óbito ou título de renúncia, ficando assim registada a consolidação do direito de propriedade total no titular da raiz.

Em termos de tratamento fiscal, o valor do direito de usufruto é calculado nos termos do artigo 13.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), de acordo com a idade do seu titular.

Existe a obrigatoriedade de participação do acto de renúncia ao usufruto, para efeitos de liquidação do

imposto do selo, nos termos do artigo 1.º do Código do Imposto do Selo.

O comprovativo de tal participação é documento necessário para a promoção do cancelamento do usufruto junto da competente Conservatória do Registo Predial, nos termos do artigo 72.º do Código de Registo Predial, o qual dispõe que:

- 1 – *Nenhum acto sujeito a encargos de natureza fiscal pode ser definitivamente registado sem que se mostrem pagos ou assegurados os direitos do fisco.*
- 2 – *Não está sujeita à apreciação do conservador ou do oficial de registo a correcção da liquidação de encargos fiscais feita nos serviços de finanças.*
- 3 – *O imposto do selo nas transmissões gratuitas considera-se assegurado desde que esteja instaurado o respectivo processo de liquidação e dele conste o prédio a que o registo se refere.*
- 4 – *Presume-se assegurado o pagamento dos direitos correspondentes às transmissões operadas em inventário judicial, partilha extrajudicial e escritura de doação, bem como relativamente a qualquer outra transmissão, desde que tenham decorrido os prazos de caducidade da liquidação ou de prescrição previstos nas leis fiscais.*