III SIMPÓSIO INTERNACIONAL
DIREITOS HUMANOS E CIDADANIA
Universidade Portucalense (Porto)
18 e 19 de junho de 2026

# O Direito à Habitação e os *Non-Recourse Mortgages*: Contributo para uma Proposta de Intervenção Estatal em Portugal

## *The Right to Housing and Non-Recourse Mortgages: A Contribution Towards a Proposal for State Intervention in Portugal*

Miguel FERREIRA OLIVEIRA[1]

**RESUMO**

O princípio da responsabilidade patrimonial universal, presente no artigo 601.º do Código Civil, é suscetível de ser entendido como uma contradição estrutural entre o modelo de crédito hipotecário vigente em Portugal e a expressão constitucional do direito à habitação do artigo 65.º Constituição da República Portuguesa. A incapacidade Estadual de criar condições de acesso adequadas a uma habitação digna para os seus cidadãos, leva a que esse mesmo acesso tenha de ser comummente realizado através do recurso a crédito hipotecário, o qual, ao abrigo da referida responsabilidade patrimonial universal gera um desequilíbrio tal que sujeita, em inúmeras situações, o devedor a manter dívida para com o credor, mesmo depois de perder a sua habitação, que servia de garantia ao crédito hipotecário. Faz por isso sentido aferir da viabilidade de se introduzir em Portugal, uma modalidade de crédito à habitação non-recourse, que já possui expressão noutros países, nomeadamente nos Estados Unidos da América, na qual a responsabilidade do mutuário fica limitada ao bem hipotecado, impedindo a exigência da dívida que eventualmente poderia remanescer. Para tanto, procede-se a uma confrontação entre o modelo português e o regime vigente em alguns estados norte-americanos, através de uma metodologia jurídico-comparativa, por meio de revisão bibliográfica e análise documental. Os resultados sugerem que apesar de o modelo atual se encontrar assente num desequilíbrio, que ao ser suscetível de determinar a perda da habitação e a manutenção da dívida, se mostra insuficiente para o cumprimento da obrigação do Estado em garantir condições efetivas de acesso à habitação, o mercado não implementará de forma voluntária esta modalidade, por um lado, porque reduz as garantias dos credores, o que gerará rejeição da sua parte, e por

[1] Doutorado em Direito pela Universidade de Vigo, com investigação centrada no incumprimento nos créditos hipotecários. É Assistente Convidado no Departamento de Direito da Universidade Portucalense Infante Dom Henrique, onde leciona em cursos de Direito, Solicitadoria, Economia e Gestão. Advogado inscrito na Ordem dos Advogados desde 2014, desenvolve paralelamente actividade científica com publicação em revistas jurídicas com arbitragem científica e colaboração como revisor científico. ORCID: https://orcid.org/0000-0002-8067-8422

outro, porque os mutuários em situação de maior vulnerabilidade são precisamente os que menos probabilidade têm de contratar uma proteção cujo custo acrescido não estão dispostos a suportar no momento da celebração do contrato. Com isto, conclui-se que apenas através da intervenção regulatória do Estado, impondo, nomeadamente, uma obrigação de oferta desta modalidade às instituições financeiras, se poderá assegurar uma tutela mais efetiva do direito à habitação, a qual não será só legítima, como constitucionalmente sustentável.

**Palavras-chave:** direito à habitação; crédito hipotecário; *non-recourse mortgage*; responsabilidade patrimonial; intervenção estatal.

## ABSTRACT

The principle of universal patrimonial liability, enshrined in Article 601 of the Civil Code, may be understood as a structural contradiction between the mortgage credit model in force in Portugal and the constitutional recognition of the right to housing under Article 65 of the Portuguese Constitution. The State's inability to create adequate conditions for access to dignified housing leads citizens to commonly resort to mortgage credit which, under that same principle, generates such an imbalance that debtors are frequently left bound to outstanding debt even after losing the very property that served as security for the loan. It therefore makes sense to examine the feasibility of introducing a non-recourse mortgage modality in Portugal, already present in other jurisdictions, notably in the United States of America, whereby the borrower's liability is limited to the mortgaged asset, precluding any claim for the debt that might eventually remain outstanding. To this end, the Portuguese model is confronted with the regime in force in selected U.S. states through a comparative legal methodology, based on bibliographic review and documentary analysis. The results suggest that although the current model rests on an imbalance that, by being liable to result in the loss of housing and the persistence of debt, falls short of the State's obligation to guarantee effective conditions of access to housing, the market will not voluntarily implement this modality, on one hand, because it reduces creditor guarantees, and, on the other, because the most vulnerable borrowers are precisely those least likely to contract a protection whose additional cost they are unwilling to bear at the time of concluding the contract. It is therefore concluded that only through State regulatory intervention, namely by imposing an obligation on financial institutions to offer this modality, can more effective protection of the right to housing be secured, an intervention that is not merely legitimate but constitutionally sustainable.

**Keywords:** right to housing; mortgage credit; non-recourse mortgage; patrimonial liability; state intervention.