

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

Doutor em Direito pela Universidade de Vigo (UV). Professor Auxiliar da Universidade Portucalense (UPT). Advogado (OA Portugueses). ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8067-8422>. E-mail: miguel.oliveira@upt.pt

RESUMO

Objetivo: O princípio da responsabilidade patrimonial universal, presente no artigo 601.º, do Código Civil, é suscetível de ser entendido como contradição estrutural entre o modelo de crédito hipotecário vigente em Portugal e a expressão constitucional do direito à habitação do artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa. O presente artigo tem como objetivo aferir a viabilidade de se introduzir em Portugal, uma modalidade de crédito à habitação *non-recourse*, que já possui expressão noutros Estados, 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.

Metodologia: Procede-se à confrontação entre o modelo português e o regime vigente em alguns estados estadunidenses, através de metodologia jurídico-comparativa, por meio de revisão bibliográfica e análise documental.

Resultados: 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, mostra-se 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 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. 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.

Contribuições: Para a sociedade, o artigo fundamenta o papel do Estado na proteção contra o sobre-endividamento familiar e a perda prolongada da habitação em cenários de incumprimento; e para a comunidade académica, inova ao integrar o



Direito constitucional à habitação (art. 65.º da CRP) com a responsabilidade civil (art. 601.º do CC), de modo a oferecer análise comparada e aprofundada sobre a regulação pública do crédito hipotecário *non-recourse*.

Palavras-chave: Direito à habitação; Crédito hipotecário; *Non-recourse mortgage*; Responsabilidade patrimonial; Intervenção estatal.

ABSTRACT

Objective: *The principle of universal patrimonial liability, provided 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. This article aims 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.*

Methodology: *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.*

Results: *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.*

Contributions: *For the society, the article substantiates the State's role in protecting against household over-indebtedness and the prolonged loss of housing in default scenarios; for the academic community, it innovates by integrating the constitutional right to housing (Article 65 of the Portuguese Constitution) with civil liability (Article 601 of the Civil Code), thereby offering an in-depth comparative analysis of the public regulation of non-recourse mortgage credit.*

Keywords: *Right to housing; Mortgage credit; Non-recourse mortgage; Patrimonial liability; State intervention.*

1 INTRODUÇÃO

O presente artigo desenvolve e aprofunda os argumentos expostos no III Simpósio Internacional de Direitos Humanos e Cidadania, que decorreu durante o mês de junho de 2026 na Universidade Portucalense, no sentido de avaliar a viabilidade concreta de introduzir em Portugal um mecanismo de limitação da responsabilidade do devedor no crédito à habitação e de identificar os



fundamentos constitucionais que podem sustentar uma intervenção regulatória do Estado nesse sentido.

O ponto de partida da análise é a tensão, que se procurará demonstrar ser estrutural e não meramente conjuntural, entre dois preceitos do ordenamento jurídico português, a saber: o artigo 65.º, da Constituição da República Portuguesa (CRP), que consagra o direito à habitação como direito fundamental de natureza social, e o artigo 601.º, do Código Civil (CC), que consagra o princípio da responsabilidade patrimonial universal. Esta tensão não é habitualmente tratada como tal pela doutrina nacional, que tende a analisar separadamente o regime da execução hipotecária, por um lado, e o alcance do direito à habitação, por outro. Propõe-se aqui uma leitura integrada, que permita compreender de que forma o modelo de financiamento do acesso à habitação em Portugal pode, na prática, contrariar o próprio Direito constitucional que pretensamente serve.

Para este efeito, o artigo confronta o modelo português com o regime vigente nalguns Estados estadunidenses, onde coexistem as modalidades de *recourse mortgage* e *non-recourse mortgage*, por meio de metodologia jurídico-comparativa assente em revisão bibliográfica e análise documental. Os resultados sugerem que, apesar de o modelo português assentar num desequilíbrio suscetível de determinar simultaneamente a perda da habitação e a manutenção da dívida, resultante da existência de um remanescente decorrente da insuficiência do produto da venda do bem hipotecado em processo executivo, tal desequilíbrio não será corrigido pelo mercado de forma espontânea. Conclui-se, por isso, que é necessária a intervenção regulatória do Estado, designadamente pela imposição, às instituições financeiras, de obrigação de oferta da modalidade *non-recourse*.

O artigo estrutura-se em sete partes, além desta introdução e das conclusões finais. Num primeiro momento, analisa-se o direito à habitação enquanto direito fundamental consagrado no artigo 65.º da CRP e a forma como, na prática portuguesa, esse direito passou a ser mediado pelo crédito hipotecário. Em segundo lugar, examina-se o princípio da responsabilidade patrimonial universal e o modo como este gera o problema do remanescente da dívida. Segue-se análise da resposta jurisprudencial a este problema, por meio da figura do abuso de direito, e das razões pelas quais tal resposta se revela estruturalmente insuficiente. Na quarta parte, apresenta-se o regime dos *non-recourse mortgages* nos Estados Unidos da América como termo de comparação. A quinta parte identifica as razões pelas quais o mercado não introduzirá esta modalidade de forma voluntária. A sexta parte desenvolve os fundamentos constitucionais para intervenção regulatória do Estado. A sétima parte apresenta, em concreto, a proposta de regulação, encerrando-se com uma síntese conclusiva.

2 O DIREITO À HABITAÇÃO COMO DIREITO FUNDAMENTAL E A SUA MEDIAÇÃO PELO CRÉDITO HIPOTECÁRIO

O artigo 65.º, n.º 1, da CRP, estabelece que todos têm direito, para si e para a sua família, a habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto, que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar. Trata-se de uma opção constitucional que não pode ser lida como



casual ou meramente programática, dado que Portugal foi um dos primeiros Estados do mundo a proceder a esta consagração, logo em 1976, no contexto do processo constituinte pós-revolucionário, refletindo preocupação genuína do legislador constituinte com a garantia de condições dignas de vida para todos os cidadãos (Antunes, 2021). Ao inscrever a habitação no catálogo dos direitos económicos, sociais e culturais, o constituinte impôs ao Estado uma obrigação, ainda que não confira ao cidadão um direito subjetivo imediato a uma habitação concreta, que vincula os poderes públicos à adoção de políticas ativas que tornem esse direito exequível na prática (Alexandrino, 2011, p. 23).

Sucede que o Estado português não teve, ao longo das últimas cinco décadas, capacidade para criar habitação pública em quantidade suficiente para dar resposta a essa obrigação. Diversamente de outros modelos europeus, em que o parque habitacional público desempenha papel estruturante no acesso à habitação, a política habitacional portuguesa assentou, de forma cada vez mais acentuada desde a década de 1980, no fomento do acesso ao crédito hipotecário como instrumento privilegiado, quando não exclusivo, de concretização do direito constitucional à habitação própria (Antunes, 2019).

Note-se que esta opção de política pública não é, em si mesma, ilegítima, sendo comum, e mesmo desejável, que o Estado recorra a mecanismos de mercado para a prossecução de fins sociais, nomeadamente por meio de incentivos fiscais ao crédito à habitação, de regimes de garantia pública ou de programas de acesso facilitado ao crédito para agregados familiares de menores rendimentos (Mendes, 2020). Não sendo uma questão isenta de problemas, aquele que aqui se pretende evidenciar não reside, portanto, na mediação do direito à habitação pelo crédito hipotecário enquanto tal, mas nas condições em que esse crédito é estruturado e, sobretudo, nas consequências jurídicas do incumprimento.

Com efeito, a concessão do crédito não esgota a obrigação constitucional do Estado. Se o sistema jurídico que enquadra esse crédito deixa o cidadão, em caso de incumprimento, numa situação em que perde a casa e fica impedido de aceder a nova habitação, porque continua onerado com uma dívida que consome de forma prolongada a sua capacidade financeira, então a obrigação constitucional de garantir condições efetivas de acesso à habitação permanece, na prática, por cumprir (Ferreira Oliveira, 2025).

3 A RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL UNIVERSAL E OS SEUS LIMITES

A razão jurídica pela qual este problema se levanta encontra-se no artigo 601.º do Código Civil, que consagra o princípio da responsabilidade patrimonial universal, o qual dita que pelo cumprimento das obrigações respondem todos os bens do devedor suscetíveis de penhora, presentes e futuros (Almeida Costa, 2022, p. 843 *et seq.*; Menezes Leitão, 2021, p. 297 *et seq.*).

Este princípio, estruturante do Direito civil português e comum à generalidade dos ordenamentos de matriz romano-germânica, tem como corolário, no domínio específico do crédito hipotecário, consequência particularmente gravosa, dado que, quando o produto da venda executiva



do imóvel hipotecado não é suficiente para satisfazer integralmente o crédito, o devedor não apenas perde a habitação que servia de garantia, como continua responsável pelo remanescente com todo o seu património restante, presente e futuro (Vasconcelos Raposo, 2016, p. 45; Menéres Campos, 2003, p. 205).

Este mecanismo pode perpetuar a situação de incapacidade financeira do devedor muito para além do momento da perda da casa. O devedor que já não tem habitação continua, ainda assim, obrigado ao pagamento de uma dívida que, tendencialmente, o acompanhará durante anos, se não décadas, comprometendo a sua capacidade de reconstruir a sua vida financeira e, com ela, de aceder a uma nova habitação condigna, seja por meio de novo crédito hipotecário, seja por arrendamento, que pressupõe também capacidade de rendimento disponível.

O Direito português não tem sido inteiramente indiferente a este problema. Ao longo da última década e meia, registaram-se diversas decisões judiciais, tanto em Portugal como em Espanha, que impediram os credores de prosseguir à execução para cobrança do remanescente, recorrendo, nomeadamente, à figura do abuso de direito, prevista no artigo 334.º, do Código Civil português. Um dos casos mais paradigmáticos foi decidido pela Audiência Provincial de Navarra, em Espanha, em dezembro de 2010 (Audiencia Provincial de Navarra, Sección 2.ª, Auto n.º 111/2010, de 17 de dezembro de 2010 (LegalToday, 2026), tem-se seguido, também em Portugal, decisões no mesmo sentido, de que é exemplo a sentença do Tribunal Judicial de Portalegre, de janeiro de 2012 (Tribunal Judicial de Portalegre, Sentença no processo n.º 24043983, de 4 de janeiro de 2012 (Vasconcelos Raposo, 2016, p. 136 *et seq.*).

Ao longo dos anos subsequentes, a jurisprudência portuguesa e espanhola foi acompanhando esta linha de orientação de forma incerta e, em muitos casos, contraditória. A par de decisões que recorreram à figura do abuso de direito para impedir o prosseguimento da execução do remanescente, subsistiram, e continuam a subsistir, decisões em sentido oposto, que determinam o prosseguimento da execução para cobrança integral da dívida remanescente, com fundamento na aplicação literal do artigo 601.º, do Código Civil, e na inexistência de fundamento legal expresso para limitação da responsabilidade do devedor (Ferreira Oliveira, 2026, p. 154 *et seq.*).

Esta divergência jurisprudencial não é acidental; é, antes, sintomática de um problema estrutural. A figura do abuso de direito, tal como consagrada no artigo 334.º, do Código Civil, exige a verificação de excesso manifesto dos limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico do direito exercido. Trata-se de cláusula geral cuja aplicação depende inevitavelmente da apreciação casuística do julgador, o que introduz grau de incerteza incompatível com a natureza fundamental do bem jurídico em causa. Não existe, na jurisprudência analisada, critério uniforme quanto aos pressupostos de que depende a qualificação da cobrança do remanescente como abusiva, nem quanto ao montante da dívida, nem quanto ao tempo decorrido, nem quanto à situação económica do devedor, nem quanto ao grau de desvalorização do imóvel executado.

Chega-se, assim, à conclusão de que esta é matéria que não se deve deixar à interpretação dos juízes, nem sequer à interpretação que cada um faz do abuso de direito ou da sua aplicação ao caso concreto. A decisão judicial surge sempre depois de o problema já ter ocorrido, depois de a casa ter sido perdida, depois de a execução ter prosseguido. É resposta reparadora, casuística e, sobretudo,



incerta. E é precisamente por isso que a limitação da responsabilidade não deve depender de mecanismo com essas características. Deve, antes, poder ser estabelecida à partida, antes de qualquer incumprimento, antes de qualquer execução, isto é, no próprio momento da contratação do crédito, por opção contratual clara quanto ao regime de responsabilidade aplicável.

4 O REMANESCENTE COMO OBSTÁCULO AO DIREITO À HABITAÇÃO

Claro que se pode questionar o motivo pelo qual se afirma que o próprio direito à habitação, e não apenas o património do devedor considerado isoladamente, sai prejudicado pela subsistência desse remanescente da dívida; contudo, deve-se atentar no facto de que a dificuldade em pagar o montante remanescente reduz a disponibilidade financeira das pessoas para acederem a uma nova habitação, seja pela contratação de novo crédito hipotecário, para o qual a instituição financeira dificilmente estará disponível, atento ao histórico de incumprimento e a subsistência de dívida, seja pela simples diminuição do rendimento mensal disponível, resultante dos pagamentos afetos à dívida remanescente, o que impossibilita o acesso a um imóvel arrendado em condições de habitabilidade adequadas.

Verifica-se, assim, um ciclo particularmente desfavorável para quem já se encontra numa situação de maior vulnerabilidade. O devedor perde a casa, mantém-se a dívida, e o acesso a outra habitação, que já seria difícil mesmo sem a existência do remanescente a pagar, fica ainda mais condicionado. Note-se que não se trata de dificuldade temporária ou de curta duração. Trata-se de pessoas que, depois de perderem a sua habitação, podem passar anos, ou mesmo décadas, a pagar uma dívida que as impede de reconstruir a sua vida financeira e habitacional. Nessas condições, a obrigação constitucional do Estado de garantir condições efetivas de acesso à habitação continua comprometida, não apenas no momento da perda da casa, mas de forma prolongada no tempo, projeta-se sobre um período da vida do cidadão em que a sua vulnerabilidade social e económica é maior, não menor¹.

¹ Este efeito é particularmente relevante quando articulado com a dimensão social do incumprimento no crédito à habitação em Portugal. Os dados disponíveis para o período subsequente à crise financeira de 2008 evidenciam aumento acentuado do incumprimento bancário associado à habitação e do número de insolvências familiares entre 2009 e 2013, fenómeno que atingiu de forma particularmente gravosa os agregados familiares de menores recursos, cujo custo de vida aumentou nesse período a ritmo superior ao dos agregados de rendimentos mais elevados (Matos *et al.*, 2015).



5 OS *NON-RECOURSE MORTGAGES* COMO ALTERNATIVA: O MODELO ESTADUNIDENSE

Nesse contexto, importa analisar figuras jurídicas, ainda que presentes noutros ordenamentos, que permitam encontrar a resposta mais adequada a este problema e que possibilitem ao Estado avançar no cumprimento efetivo da sua obrigação constitucional de proteção do direito à habitação. Foi precisamente com esse objetivo que se optou por analisar a figura dos *non-recourse mortgages*, presente em alguns Estados estadunidenses (Harris; Meir, 2012).

Importa começar por esclarecer que o ordenamento estadunidense não abandonou o modelo tradicional de responsabilidade patrimonial universal. Na verdade, as duas modalidades coexistem. Encontra-se as *recourse mortgages*, em tudo semelhantes ao modelo português, nas quais o devedor responde com a totalidade do seu património, e as *non-recourse mortgages*, nas quais a responsabilidade fica limitada ao imóvel hipotecado; ou seja, nesta última modalidade, diversamente do que ocorre no modelo português, o mútuo para habitação está garantido apenas pelo bem hipotecado em garantia. Quando o devedor não consegue cumprir com as suas obrigações, a execução da garantia extingue a dívida, mesmo que o produto da venda seja insuficiente para cobrir o valor mutuado. Não há remanescente, não há cobrança sobre os demais bens do devedor (Harris; Meir, 2015).

A diferença em relação ao modelo português é, por isso, substancial. Este modelo limita a responsabilidade do devedor ao imóvel e assenta em regras específicas que impedem o credor de cumular a execução do imóvel com a cobrança do remanescente por outras vias, distribui o risco de forma bastante diferente daquela que resulta do artigo 601.º do Código Civil português. O credor assume o risco de desvalorização da garantia, e o mutuário que perde a casa, perde apenas a casa.

Existe, naturalmente, variação relevante entre os diferentes Estados estadunidenses quanto ao alcance e aos pressupostos de aplicação dessa modalidade. Em alguns estados, a proteção *non-recourse* aplica-se apenas ao chamado *purchase money mortgage*; isto é, ao crédito contraído especificamente para a aquisição da habitação própria e permanente, não se estende a refinanciamentos ou a créditos com outras finalidades. Noutros Estados, a limitação da responsabilidade coexiste com prazos e mecanismos processuais específicos, nomeadamente quanto à faculdade de o credor optar entre a execução judicial da garantia (*foreclosure*) e outras vias de cobrança, com diferentes consequências quanto à subsistência ou extinção do remanescente (Ghent; Kudlyak, 2010; Li; Oswald, 2017).

Essa diversidade interna ao próprio sistema estadunidense confirma que a opção entre os dois modelos de responsabilidade não é questão dogmática insuperável, mas antes opção de política legislativa, historicamente condicionada e suscetível de configuração variável consoante os objetivos de proteção que se pretendam prosseguir.

O que interessa reter, para efeitos do presente estudo, é o princípio estruturante subjacente à modalidade *non-recourse*; ou seja, a possibilidade de, contratualmente e à partida, delimitar o risco do



devedor ao valor do bem hipotecado, evita-se que o incumprimento no crédito à habitação se traduza numa espiral de sobre-endividamento que compromete, de forma duradoura, a capacidade do cidadão para aceder a nova habitação.

6 PORQUE O MERCADO NÃO RESOLVE ISTO SOZINHO

É claro que a transferência de risco para o credor não constitui solução milagrosa e traz consigo questões que importa analisar com rigor. Desde logo, porque se traduz, em regra, em taxas de juro mais elevadas e em critérios de concessão de crédito mais exigentes, na medida em que o credor, ao assumir o risco de desvalorização da garantia sem possibilidade de recurso ao restante património do devedor, tenderá a precificar esse risco acrescido pelo custo do crédito e a ser mais seletivo na aprovação dos financiamentos (Mihaylovski, 2025).

É precisamente por isso que dificilmente essa modalidade será implementada de forma voluntária pelo mercado, e essa resistência, talvez de modo surpreendente, não provém apenas do lado das instituições financeiras.

Do lado dos bancos, e ainda que se pudesse considerar que esta seria a forma de diferenciação comercial, oferecer ao cliente responsabilidade limitada ao imóvel como fator distintivo de mercado, esta opção não deve interessar particularmente às instituições financeiras, pela simples razão de que diminui as suas garantias de recuperação do crédito concedido. Numa lógica de gestão de risco de crédito, a renúncia à possibilidade de cobrança do remanescente sobre o restante património do devedor representa redução direta da qualidade da garantia associada à operação.

Do lado dos mutuários, ainda que a modalidade seja disponibilizada, o facto de agravar a prestação mensal para fazer face ao aumento de risco assumido pelo banco tenderá igualmente a gerar rejeição. A verdade é que o estado psicológico dos mutuários no momento da contratação, que é o momento de maior confiança nas suas possibilidades financeiras futuras, tanto que estão nesse preciso momento a adquirir uma habitação, dificilmente os predisporá a pagar mais, no presente, para se protegerem de um cenário que, na sua perspetiva subjetiva, não vão enfrentar.

Está-se, por isso, perante verdadeira falha de mercado, no sentido técnico do termo. Encontra-se perante situação em que os incentivos privados das partes contratantes, credor e devedor, não conduzem, por si só, à internalização de risco social relevante, e em que a ausência de intervenção reguladora perpetua equilíbrio subótimo do ponto de vista do bem-estar coletivo e da concretização de direitos fundamentais. Esta falha de mercado dificilmente se autocorrigirá pela simples dinâmica concorrencial entre instituições financeiras, na medida em que nenhuma delas têm incentivo individual para introduzir unilateralmente uma modalidade que reduz as suas garantias sem correspondente procura espontânea do lado da procura. É precisamente aqui que o artigo 65.º da Constituição adquire relevância operativa, dado que, perante falha de mercado que compromete a concretização de um direito fundamental, a intervenção do Estado deixa de ser mera opção de política económica e passa a constituir, ela própria, exigência constitucional.



7 A NECESSIDADE E OS FUNDAMENTOS DA INTERVENÇÃO ESTADUAL

Nesses termos, se o mercado não tem incentivos para disponibilizar essa modalidade, e se a sua inexistência afeta a concretização do direito à habitação, então surge espaço para intervenção regulatória do Estado com relevância constitucional, cujo argumento pode ser sistematizado pelo raciocínio assente em três premissas: em primeiro lugar, o Estado tem a obrigação constitucional, decorrente do artigo 65.º, da CRP, de garantir condições efetivas de acesso à habitação; em segundo lugar, o crédito hipotecário é, na prática portuguesa, o instrumento estruturante desse acesso, tendo o Estado optado por mediar a concretização do direito fundamental por meio deste mecanismo de mercado, em substituição de uma política robusta de habitação pública; e em terceiro lugar, se o Estado optou por essa mediação, não pode ser indiferente às condições em que esse crédito é concedido e, sobretudo, executado em caso de incumprimento, sob pena de a mediação escolhida se tornar, ela própria, obstáculo à concretização do direito que devia servir.

A essas premissas acresce, ainda, um argumento de proporcionalidade que reforça a necessidade dessa intervenção. A situação do cidadão que perde a sua habitação na sequência do incumprimento pode exigir intervenção estadual ainda mais premente do que a que se justifica no momento do acesso ao crédito. No momento da contratação do crédito, os cidadãos encontram-se, tipicamente e como já referenciado, na melhor fase financeira da sua vida, dispõem de rendimento estável, de capacidade de poupança para entrada, de perspectivas de continuidade profissional que sustentam a aprovação do financiamento. No momento do incumprimento, encontram-se, por definição, na pior fase financeira da sua vida, associada tipicamente a desemprego, doença, divórcio ou outras vicissitudes que determinaram a incapacidade de cumprir. Se o Direito constitucional à habitação justifica proteção no momento de maior capacidade financeira do cidadão, por maioria de razão, também a justifica no momento de menor capacidade financeira, precisamente quando o risco de exclusão social e habitacional é mais elevado.

Não se trata, importa sublinhá-lo, de propor intervenção que contrarie a liberdade contratual ou a autonomia privada das instituições financeiras de forma desproporcionada. Trata-se, antes, de reconhecer que, perante falha de mercado devidamente identificada e perante a natureza fundamental do bem jurídico em causa, a intervenção regulatória do Estado constitui não apenas opção legítima de política legislativa, mas verdadeira exigência de concretização do programa constitucional inscrito no artigo 65.º da CRP.



8 A PROPOSTA DE REGULAÇÃO

A proposta que se apresenta é, por isso, relativamente simples na sua formulação, ainda que exigente na sua execução técnica. Propõe-se que o Estado intervenha enquanto regulador, imponha às instituições financeiras a obrigação de oferecer a modalidade *non-recourse* como opção autónoma e claramente identificada no momento da contratação do crédito à habitação.

Note-se, no entanto, que não se propõe a eliminação do modelo atual de responsabilidade patrimonial universal, nem se propõe sequer impor a modalidade *non-recourse* como regime exclusivo ou obrigatório para a generalidade dos contratos de crédito à habitação. O que se pretende é a sua consagração como oferta obrigatória; isto é, uma obrigação de disponibilização, não uma obrigação de contratação. No momento em que o banco apresenta ao cliente a proposta de crédito à habitação segundo o modelo tradicional (*recourse*), fica também obrigado a apresentar, em simultâneo e em condições de comparabilidade efetiva, a modalidade *non-recourse*, com o respetivo prémio de risco claramente identificado e separado, de modo a que o mutuário possa escolher, de forma completamente informada, qual a modalidade que melhor se adequa à sua situação concreta.

Esta proposta apresenta várias vantagens de desenho regulatório que importa evidenciar: em primeiro lugar, preserva a liberdade contratual e a autonomia de decisão do mutuário, que continua livre de optar pelo modelo tradicional caso o considere mais vantajoso, nomeadamente em razão do custo; em segundo lugar, não impõe às instituições financeiras uma alteração estrutural do seu modelo de negócio, limitando-se a exigir a disponibilização de uma opção adicional, devidamente precificada em função do risco assumido; e em terceiro lugar, ao exigir a identificação clara e separada do prémio de risco associado à modalidade *non-recourse*, a proposta responde diretamente ao problema da assimetria de informação e do viés cognitivo identificado na análise da falha de mercado, obriga a uma comparação explícita entre os dois regimes no momento da decisão contratual, o qual corresponde, precisamente, ao momento em que, de outro modo, o mutuário tenderia a subestimar o risco de incumprimento futuro².

Com essa intervenção regulatória, ainda que necessariamente gradual na sua adoção prática pelo mercado, pode-se começar a assistir a uma alteração de paradigma no modo como o crédito à habitação é concebido em Portugal. Trata-se de pequenos passos que, a prazo, podem criar as condições para que a sociedade e o mercado aceitem, com maior naturalidade, reconfiguração mais profunda do regime de responsabilidade no crédito à habitação, reconfiguração essa que, no limite, poderá vir a interrogar a própria adequação do princípio da responsabilidade patrimonial universal, tal

² A implementação desta proposta exigiria, naturalmente, um enquadramento normativo próprio, que poderia assumir a forma de alteração ao regime jurídico do contrato de crédito relativo a imóveis (atualmente regulado pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, e legislação subsequente), introduzindo um dever de informação pré-contratual reforçado e uma obrigação específica de disponibilização da modalidade *non-recourse*, sob fiscalização do Banco de Portugal enquanto autoridade de supervisão do sistema financeiro. Seria também necessário definir, com precisão técnica, os critérios de determinação do prémio de risco, de modo a evitar que a instituição financeira, através de uma precificação excessiva ou artificialmente dissuasora, esvaziasse na prática a eficácia da obrigação de oferta.



como hoje configurado no artigo 601.º, do Código Civil, ao domínio específico do crédito à habitação própria e permanente.

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo procurou demonstrar que o princípio da responsabilidade patrimonial universal, consagrado no artigo 601.º, do Código Civil, gera, no domínio específico do crédito hipotecário para habitação, contradição estrutural com a expressão constitucional do direito à habitação, consagrada no artigo 65.º, da Constituição da República Portuguesa. A incapacidade estadual histórica de criar condições adequadas de acesso a habitação digna por meio de um parque habitacional público suficiente, conduziu a que esse acesso seja, em Portugal, comumente mediado pelo crédito hipotecário, instrumento que, sob a salvaguarda da responsabilidade patrimonial universal, pode sujeitar o devedor a manter dívida perante o credor mesmo depois de perder a habitação que servia de garantia a essa mesma dívida.

A análise da resposta jurisprudencial a este problema, por meio da figura do abuso de direito, revelou tratar-se de resposta reparadora, casuística e estruturalmente incerta, incapaz de assegurar, à partida, a previsibilidade e a segurança jurídica que a natureza fundamental do bem jurídico em causa reclama. Por essa razão, defendeu-se que a limitação da responsabilidade deve poder ser estabelecida antes de qualquer incumprimento, no próprio momento da contratação do crédito.

A confrontação com o modelo dos *non-recourse mortgages*, vigente nalguns Estados estadunidenses, permitiu identificar alternativa dogmaticamente viável e já testada noutros ordenamentos, por meio da qual a responsabilidade do mutuário fica limitada ao bem hipotecado, distribui de forma diversa o risco de desvalorização da garantia entre credor e devedor. Concluiu-se, contudo, que esta modalidade não será implementada de forma voluntária, por resultar em verdadeira falha de mercado que reúne resistência tanto do lado da oferta, como do lado da procura.

É precisamente essa falha, articulada com a natureza fundamental do direito à habitação e com a circunstância de o Estado ter optado por mediar a concretização desse direito por meio do crédito hipotecário, que fundamenta a proposta de imposição, por via regulatória, da obrigação de oferta da modalidade *non-recourse* por parte das instituições financeiras, como opção autónoma, claramente identificada e comparável ao modelo tradicional, no momento da contratação do crédito à habitação.

Conclui-se, assim, que apenas por meio de intervenção regulatória do Estado, e não por correções jurisprudenciais casuísticas ou da confiança na autorregulação do mercado, poder-se-á assegurar tutela mais efetiva do direito à habitação consagrado no artigo 65.º, da CRP, tutela essa que, como se procurou demonstrar ao longo deste artigo, não é apenas legítima do ponto de vista de política legislativa, mas constitucionalmente sustentável e, em rigor, constitucionalmente devida.

REFERÊNCIAS



ALEXANDRINO, J. M. **Direitos fundamentais**: introdução geral. Cascais: Princípia, 2011.

ALMEIDA COSTA, M. J. **Direito das Obrigações**. 12. ed. Coimbra: Almedina, 2022.

ANTUNES, G. Direitos Humanos e Habitação: Evolução do direito à habitação em Portugal. **Cidades, Comunidades e Territórios**, Lisboa, Caleidoscópio, n. 44, p. 33-66, 2021. Disponível em: <https://journals.openedition.org/cidades/5763>. Acesso em: 10 ago. 2026.

ANTUNES, G. Política de habitação social em Portugal: de 1974 à actualidade. **Forum Sociológico** [Online], 34 | 2019. Disponível em: <http://journals.openedition.org/sociologico/4662>. Acesso em: 10 ago. 2026.

FERREIRA OLIVEIRA, M. Direito à habitação como direito fundamental e a situação atual em Portugal. **Revista Percurso Unicuritiba**, v. 1, n. 49, p. 335-354, jan./mar. 2025. Disponível em: <https://revista.unicuritiba.edu.br/index.php/percurso/article/view/7813>. Acesso em: 10 ago. 2026.

FERREIRA OLIVEIRA, M. **O (In)Justo Remanescente Hipotecário**: Abuso de Direito, Boa-fé e Função Social da Habitação. São Paulo: Tirant lo Blanch Brasil, 2026.

GHENT, A. C.; KUDLYAK, M. Recourse and residential mortgage default: Theory and evidence from U.S. states. **Working Paper n.º 09-10R**. Federal Reserve Bank of Richmond, 2010. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1432437>. Acesso em: 10 ago. 2026.

HARRIS, R.; MEIR, A. **Non-Recourse Mortgages** – A Fresh Start. 2012. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=2028454>. Acesso em: 10 ago. 2026.

HARRIS, R.; MEIR, A. Recourse structure of mortgages: A comparison between the US and Europe. **CESifo DICE Report**, v. 13, n. 4, p. 15-22, dez. 2015. Disponível em: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/167233/1/ifo-dice-report-v13-y2015-i4-p15-22.pdf>. Acesso em: 10 ago. 2026.

LEGALTODAY. **Portal**. Disponível em: <https://www.legaltoday.com>. Acesso em: 10 ago. 2026.

LI, W.; OSWALD, F. Recourse and residential mortgages: The case of Nevada. **Journal of Urban Economics**, v. 101, p. 1-13, 2017. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.jue.2017.05.004>. Acesso em: 10 ago. 2026.

MATOS, F. L. *et al.* A crise económica e seus impactos na habitação e na vulnerabilidade social. In: **The Overarching Issues of the European Space**: Spatial Planning and Multiple Paths to Sustainable and Inclusive Development. Porto: Faculdade de Letras da Universidade do Porto, 2015. Disponível em: <https://hdl.handle.net/10216/83610>. Acesso em: 10 ago. 2026.

MENDES, L. Nova geração de políticas de habitação em Portugal: contradições entre o discurso e as práticas no direito à habitação. **Finisterra**, v. 55., n. 114, 77–104, 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.18055/Finis19635>. Acesso em: 10 ago. 2026.

MENÉRES CAMPOS, M. **Da hipoteca**: Caracterização, constituição e efeitos. Coimbra: Almedina, 2003.

MENEZES LEITÃO, L. **Direito das Obrigações**. Coimbra: Almedina, 2021, v. II.



MIHAYLOVSKI, P. Recourse versus Non-recourse Mortgage Debt and Costly State Verification. **WiSo-HH Working Paper Series**, n. 89. Hamburgo. 2025. Disponível em: <https://hdl.handle.net/10419/323580>. Acesso em: 10 ago. 2026.

VASCONCELOS RAPOSO, J. **Crédito hipotecário, incumprimento e execução no contexto da crise financeira** — A "dação potestativa" como solução? Coimbra: Almedina, 2016.

