

## PROJETO DE LEI Nº , DE 2025

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Altera o Decreto-Lei nº 2.349, de 29 de julho de 1987, para determinar, no âmbito de contratos do Sistema Financeiro da Habitação, que o agente financeiro deverá providenciar o termo de quitação do débito, independentemente da existência de saldo residual não coberto pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS quando for feita a quitação do total das prestações devidas contratualmente pelo mutuário.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 2º do Decreto-Lei nº 2.349, de 29 de julho de 1987, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art.

2º .....

Parágrafo único. Havendo a quitação do total das prestações devidas contratualmente pelo mutuário, o agente financeiro deverá providenciar o termo de quitação do débito hábil para solicitação da escritura pública definitiva do imóvel, independentemente da existência de saldo residual não coberto pelo FCVS.” (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.



## JUSTIFICAÇÃO

No contexto dos contratos de financiamento habitacional pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o saldo residual é o valor que ainda resta a ser pago ao final do contrato, mesmo após o mutuário ter quitado todas as parcelas previstas inicialmente no financiamento

O Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) foi criado em 1967 para assegurar às instituições financiadoras o ressarcimento de eventuais saldos devedores residuais de financiamentos habitacionais efetuados no âmbito do SFH, decorrentes do descompasso entre as formas de reajuste das prestações e dos saldos devedores.

No entanto, a cobertura pelo FCVS não é automática, dependendo de cláusula específica no contrato de financiamento realizado. Além disso, a legislação também estabeleceu circunstâncias em que o mutuário não terá direito à cobertura pelo FCVS de eventual saldo devedor residual. Para esses casos, a jurisprudência tem o entendimento que o saldo devedor residual deverá ser suportado pelo mutuário, devendo este saldo devedor sofrer o reajuste na forma pactuada, conforme dispõe o art. 2º do Decreto-Lei nº 2.349, de 29 de julho de 1987.

Assim, sem a cobertura do FCVS, o mutuário pode ter que enfrentar uma dívida inesperada ao final do contrato, correspondente ao valor do saldo residual. Enquanto não há quitação desse resíduo do saldo devedor, o mutuário fica impedido de receber o termo de quitação que possibilita a solicitação da escritura pública do imóvel.

Diante desse cenário, nosso projeto visa obrigar os agentes financiadores a entregarem aos mutuários o termo de quitação do débito tão logo as prestações contratuais de sua responsabilidade sejam quitadas, independentemente da quitação de eventual saldo residual, o qual deverá ser objeto de acordo e pagamento posteriores.



Certo de que a nossa proposta contribui com o aperfeiçoamento do arcabouço legislativo, solicitamos aos nobres pares o apoio ao presente projeto.

Sala das Sessões, em        de        de 2025.

Deputado JONAS DONIZETTE

2025-1047

