



COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 1.106, DE 2025

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.

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao art. 2º do Decreto-Lei n.º 2.349, de 29 de julho de 1987, na forma proposta pelo Projeto de Lei n.º 1.106, de 2025, a seguinte redação:

“Art. 2º.....

§1º 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, desde que haja previsão contratual.

§2º A emissão do termo de quitação das prestações contratuais não implica extinção de eventual saldo residual, o qual constituirá obrigação autônoma, passível de negociação ou cobrança nos termos da legislação aplicável.” (NR)



JUSTIFICAÇÃO

A proposta legislativa inicial busca conferir maior efetividade ao direito à moradia, ao viabilizar a regularização da propriedade de imóveis financiados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. A medida enfrenta uma situação concreta vivenciada por mutuários, especialmente em contratos antigos, nos quais a existência de saldo residual, mesmo após o pagamento integral das prestações, impede a obtenção da escritura definitiva.

Ao tratar de matéria inserida no âmbito do sistema financeiro da habitação e das operações de crédito, o texto deve observar criteriosamente os impactos sobre a dinâmica do crédito e sobre a alocação de riscos entre as partes, aspectos que se inserem na competência desta Comissão, notadamente no que se refere à análise de matérias que envolvem operações financeiras e seus efeitos sobre o mercado.

Nesse contexto, a presente emenda não altera esse objetivo, mas promove ajustes necessários para assegurar maior consistência jurídica e equilíbrio econômico à proposta, pois introduz a exigência de previsão contratual expressa para a caracterização do saldo residual, reforçando o princípio da segurança jurídica e o respeito às condições originalmente pactuadas.

Tal medida evita a criação de obrigações desvinculadas do contrato e assegura coerência com a estrutura normativa vigente, que já atribui ao mutuário a responsabilidade pelo saldo remanescente quando inexistente cobertura por mecanismo específico.

Em complemento, a inclusão de dispositivo próprio para estabelecer que a emissão do termo de quitação não implica extinção do saldo residual busca afastar interpretações que possam comprometer a higidez das operações de crédito. Assim, a ausência dessa delimitação pode levar à compreensão equivocada de quitação integral da dívida, com potenciais impactos negativos sobre a recuperação de créditos, o nível de inadimplência e, conseqüentemente, o custo e a disponibilidade do financiamento habitacional no mercado.

A proposta também contribui para mitigar riscos sistêmicos relevantes. A liberação da garantia imobiliária, sem a devida separação jurídica da obrigação residual, pode fragilizar a posição do credor e comprometer mecanismos essenciais



de segurança das operações, com reflexos diretos sobre a concessão de crédito e sua precificação. Nesse sentido, a emenda preserva o equilíbrio econômico-financeiro das operações, ao permitir a regularização do imóvel.

Dessa forma, a redação proposta compatibiliza o objetivo social da iniciativa com a necessidade de preservar a estabilidade das relações contratuais. Ao delimitar de forma clara os efeitos da quitação das prestações e a natureza do saldo residual, promove maior previsibilidade, reduz o risco de litigiosidade e assegura tratamento adequado à matéria sob o prisma financeiro e econômico.

Em razão do exposto, entende-se que a emenda contribui para o aperfeiçoamento da matéria, motivo pelo qual se submete à apreciação desta Comissão.

Sala da Comissão, 14 de maio de 2026.

NICOLETTI
Deputado Federal
PL/RR

