

O uso do Título de Capitalização na modalidade Instrumento de Garantia vem crescendo de forma consistente no Brasil. Dados da Superintendência de Seguros Privados (Susep), analisados pela Federação Nacional de Capitalização (FenaCap), mostram que o produto movimentou R\$ 1,78 bilhão entre janeiro e maio de 2026, incremento de 14% em relação ao mesmo período do ano passado. Embora possa ser utilizado para assegurar o cumprimento de contratos variados, sua aplicação mais conhecida é a possibilidade de servir como garantia nas negociações de aluguel.

O Título de Capitalização é uma solução prática e segura para inquilinos, servindo como uma garantia sólida do cumprimento de suas obrigações contratuais, e para os proprietários, que ficam tranquilos em relação ao contrato de locação. E, caso não seja necessário fazer resgate ao longo do período estabelecido, é possível receber o dinheiro de volta com atualização. E, enquanto o Título estiver vigente, o cliente ainda concorre a sorteios.

Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) divulgados em 2024, o país possui cerca de 72 milhões de imóveis, dos quais 16 milhões são alugados. As garantias pagas, inclusive os Títulos de Capitalização, de acordo com pesquisa da Superlógica Imobi, subiram de 4% em 2017 para 27% em 2024.

A seguir, veja por que a modalidade é uma alternativa ao fiador tradicional:

Menos burocracia para fechar contrato

O modelo possibilita que o locatário tenha maior liberdade para optar por uma garantia, evitando a necessidade de fiador pessoa física para garantir a locação, além de reduzir etapas cadastrais que normalmente tornam o processo mais demorado, como, por exemplo, necessidade de análise de crédito

Mais previsibilidade para o proprietário

Como a reserva financeira é constituída no momento da aquisição e pagamento do produto, o locador tem total segurança em relação ao recebimento de valores previstos em caso de inadimplência. O contrato também estabelece previamente o limite da garantia, geralmente um múltiplo do valor do aluguel negociado entre as partes, o que reduz incertezas ao longo da locação.

Contratação mais rápida

A contratação do título de capitalização é ágil e fluida, sem necessidade de análise de crédito. Basta o alinhamento entre as partes interessadas para a assinatura da proposta e do contrato de locação. A digitalização do mercado imobiliário contribuiu para acelerar esse processo e adesão do produto. Em muitos casos, a contratação pode ser feita de maneira online, com menos exigências operacionais e menor volume de documentação.

Economia em contratos longos

Em negociações de maior duração, o Título de Capitalização pode representar uma alternativa financeiramente mais vantajosa em relação a modalidades que exigem pagamentos recorrentes ao longo dos anos, já que sua renovação pode ocorrer de forma automática, dispensando a assinatura de uma nova proposta.

Resgate ao fim da vigência

O grande diferencial do Título de Capitalização utilizado como garantia é que, ao final da vigência, o valor retorna ao locatário, caso não existam pendências financeiras e materiais relacionadas ao imóvel. Além disso, o locatário concorre a sorteios de prêmios durante toda a vigência do contrato.

Fonte: FenaCap/Danthi, em 30.07.2026.