

Seguradoras x Garantidoras:

o que você
precisa saber





Sumário

Seguro fiança e garantia privada: entendendo as diferenças.....	4
Seguro Fiança: o que é e como funciona?	7
Garantia Privada: o que é e como funciona?	8
Como cada modelo funciona na prática	10
O que muda para locadores, locatários e imobiliárias?	14

Quem garante que o pagamento será feito?	17
O que o Seguro Fiança cobre?	18
Perguntas Frequentes	19
O que considerar antes de escolher	20
Glossário	21
Quadro Comparativo	22



1. Seguro fiança e garantia locatícia: entendendo as diferenças

Alugar um imóvel é, para muitos, um momento decisivo. Para o locador, trata-se de proteger um patrimônio construído ao longo de anos. Para o locatário, é o início de um novo ciclo — pessoal ou profissional. Em ambos os casos, o que se busca é o mesmo: segurança, previsibilidade e tranquilidade para que o contrato transcorra sem sobresaltos.

O seguro fiança, previsto na Lei do Inquilinato como modalidade formal de garantia locatícia e integrante do sistema segurador brasileiro, foi estruturado para oferecer essa proteção com base em regras regulatórias específicas e mecanismos de supervisão próprios. Essa estrutura se reflete na prática: entre 2021 e 2025, o seguro fiança locatícia pagou, no Brasil, R\$ 2,411 bilhões em indenizações, valor que representa uma expansão de 184% na quantia indenizada ao longo de quatro anos, segundo dados da Susep (Superintendência de Seguros Privados). Trata-se de recursos efetivamente direcionados ao cumprimento de obrigações contratuais, reforçando o papel do seguro como instrumento de estabilidade nas relações locatícias.



Nos últimos anos, passaram a atuar também empresas que oferecem garantias privadas, conhecidas como fiança onerosa ou garantia digital. Embora possam ter finalidade semelhante, esses modelos estão inseridos em estruturas jurídicas e regulatórias distintas.

A Federação Nacional de Seguros Gerais (FenSeg), representante das seguradoras que operam no país com seguro fiança e outros ramos de seguros de danos, tem como missão promover a cultura do seguro e contribuir para um debate qualificado e transparente sobre proteção financeira. Informar com clareza é parte essencial desse compromisso.

Quando se fala em garantia, fala-se em confiança. E confiança está ligada à solidez institucional, à supervisão regulatória e à capacidade comprovada de honrar compromissos ao longo do tempo. Uma forma simples de visualizar essa diferença é pensar na estrutura que sustenta cada modelo.

Seguro fiança é como viajar em um voo comercial: existem regras rígidas de operação e um sistema de manutenção permanente que acompanha o funcionamento da atividade.

Já as garantias privadas se assemelham a um voo particular: podem funcionar muito bem, mas dependem essencialmente da estrutura e das condições de quem oferece o serviço.

O seguro fiança faz parte de um sistema fiscalizado e exige recursos reservados para o pagamento de indenizações. Já as garantias privadas operam fora dessa estrutura regulatória.

Esta publicação apresenta, de forma didática, as diferenças estruturais entre o seguro fiança e as garantias privadas, contribuindo para que locadores, locatários, imobiliárias e corretores possam avaliar, com informação qualificada, qual estrutura oferece o nível de segurança desejado.

Em resumo:

antes de decidir, vale comparar.

CRITÉRIO	SEGURADORA (SEGURO FIANÇA)	GARANTIDORA (FIANÇA ONEROSA / GARANTIA DIGITAL)
NATUREZA DO PRODUTO	Contrato de seguro	Contrato privado de garantia
PREVISÃO LEGAL	Previsto na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991)	Não previsto como modalidade típica na Lei do Inquilinato
ENQUADRAMENTO INSTITUCIONAL	Integra o Sistema Nacional de Seguros Privados	Não integra o sistema segurador



Veja a tabela completa na página 22



2. Seguro Fiança: o que é e como funciona?

O seguro fiança é uma modalidade de garantia locatícia prevista na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991). Trata-se de contrato de seguro, integrante do Sistema Nacional de Seguros Privados, operado por seguradoras autorizadas e fiscalizadas pela SUSEP.

Seu funcionamento está submetido a normas prudenciais, exigências de capital, provisões técnicas e regras de governança. A apólice estabelece direitos e deveres das partes, com condições gerais padronizadas e supervisionadas.

O seguro fiança está inserido em um sistema regulado que acompanha solvência, governança e cumprimento das obrigações assumidas.

ESTRUTURA DO SEGURO FIANÇA

ELEMENTO	CARACTERÍSTICA
Natureza jurídica	Contrato de seguro
Previsão legal	Lei nº 8.245/1991
Regulação	SUSEP e CNSP
Supervisão prudencial	Obrigatória
Exigência de reservas técnicas	Sim
Documento formal	Apólice + Condições Gerais
Canal de fiscalização	SUSEP



3. Garantia Privada: o que é e como funciona?

As garantias privadas — também conhecidas como fiança onerosa ou garantia digital — são contratos civis estruturados por empresas privadas com o objetivo de assegurar o cumprimento de obrigações locatícias.

Não constituem contrato de seguro e não integram o Sistema Nacional de Seguros Privados.

Seu funcionamento decorre da liberdade contratual, com regras estabelecidas pela própria empresa que oferece o serviço.





ESTRUTURA DAS GARANTIAS PRIVADAS

ELEMENTO	CARACTERÍSTICA
Natureza jurídica	Contrato privado de garantia
Previsão específica na Lei do Inquilinato	Não
Regulação setorial específica	Não
Supervisão prudencial	Não há órgão regulador específico
Exigência de reservas técnicas	Não obrigatória
Documento formal	Contrato próprio da empresa
Fiscalização	Regras gerais do direito civil

A capacidade de pagamento depende da estrutura financeira da empresa e das condições contratuais pactuadas.



4. Como cada modelo funciona na prática

Imagine a seguinte situação: um proprietário aluga seu imóvel por meio de uma imobiliária que indica uma “garantia digital”, apresentada como alternativa rápida e prática ao fiador tradicional. O contrato é assinado, a locação transcorre normalmente e, por algum motivo, a empresa que oferecia a garantia deixa de operar no mercado. Nesse momento, surgem dúvidas naturais: quem fiscaliza essa atividade? Existem reservas financeiras obrigatórias? Há um sistema regulatório que assegure o cumprimento das obrigações assumidas?

Essas perguntas ajudam a compreender que, embora possam parecer semelhantes na finalidade, seguro fiança e garantias privadas pertencem a estruturas institucionais distintas.

4.1 Natureza Jurídica

O seguro fiança é um contrato de seguro, previsto na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) como modalidade formal de garantia locatícia. Ele integra o Sistema Nacional de Seguros Privados.



As garantias privadas, por sua vez, são contratos civis de natureza privada, estruturados pelas próprias empresas que os oferecem. Não constituem contrato de seguro e não integram o sistema regulado de seguros.

4.2 Regulação e Supervisão

As seguradoras são fiscalizadas pela Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), autarquia federal responsável por normatizar, supervisionar e acompanhar permanentemente o funcionamento do mercado segurador. Sua atuação está submetida a leis específicas, resoluções do Conselho Nacional de Seguros Privados (CNSP) e às disposições da nova Lei de Seguros (Lei nº 15.040/2024).

As garantidoras não estão sujeitas à supervisão da SUSEP nem integram o Sistema Nacional de Seguros. Sua atuação decorre da liberdade contratual prevista no Código Civil, sem um marco regulatório específico voltado à atividade de garantia locatícia privada.

Essa distinção é central: no sistema segurador, há um arcabouço institucional estruturado para acompanhar solvência, governança e cumprimento de obrigações.

4.3 Exigência de Reservas Técnicas e Solidez Financeira

Um dos pilares do sistema segurador é a exigência de reservas técnicas e provisões financeiras obrigatórias. As seguradoras devem constituir recursos específicos para garantir o pagamento de indenizações futuras, conforme regras prudenciais definidas pelo regulador.

Essas reservas são permanentemente monitoradas. Caso haja desequilíbrio financeiro, mecanismos regulatórios podem ser acionados.

No caso das garantidoras, não há exigência legal de constituição de reservas técnicas nos moldes do sistema segurador. A capacidade de pagamento depende diretamente da estrutura financeira da própria empresa e das condições contratuais estabelecidas.



4.4 Regras de Sinistro e Pagamento

No seguro fiança, os procedimentos de regulação de sinistro seguem regras normativas. Prazos, critérios de indenização e direitos das partes estão definidos nas condições gerais da apólice e sob supervisão regulatória.

Nas garantias privadas, os procedimentos são definidos contratualmente pela própria empresa. Não há padronização regulatória uniforme, e as regras podem variar de acordo com cada modelo de negócio.

4.5 Continuidade e Previsibilidade

A previsibilidade é elemento essencial em contratos de longo prazo, como locações comerciais ou residenciais. No seguro fiança, a renovação e a vigência seguem regras estabelecidas na Lei do Inquilinato e na regulamentação do mercado segurador.

Nas garantias privadas, a renovação e a continuidade dependem das políticas internas da empresa e de sua permanência no mercado.

4.6 Proteção ao Consumidor

No sistema segurador, o consumidor conta com múltiplas camadas de proteção: fiscalização da SUSEP, regras de governança, ouvidorias estruturadas e exigências de transparência contratual.

Nas garantias privadas, aplicam-se as regras gerais do direito civil e do Código de Defesa do Consumidor, sem supervisão técnica específica de um órgão regulador do setor.

Concluindo...

Seguro fiança e garantias privadas podem ter finalidade semelhante — assegurar o cumprimento das obrigações locatícias —, mas operam sob estruturas institucionais distintas.

O seguro fiança integra um sistema regulado, com exigência de reservas técnicas, fiscalização permanente e arcabouço normativo próprio. Esses elementos contribuem para maior previsibilidade jurídica e financeira.

Em um ambiente de inovação e novas soluções digitais, a informação clara sobre essas diferenças é fundamental para que o mercado tome decisões conscientes e alinhadas ao nível de segurança desejado.





5. O que muda para locadores, locatários e imobiliárias?

A escolha da modalidade de garantia pode influenciar a previsibilidade contratual e a gestão de riscos.

No caso do seguro fiança, a garantia costuma acompanhar a vigência do contrato de locação, sendo renovada conforme as condições da apólice e mantendo a proteção do locador ao longo de todo o período contratual.

PARA O LOCADOR	SEGURO FIANÇA	GARANTIA PRIVADA
Pagamento regulado	Sim	Conforme contrato
Supervisão institucional	Sim	Não específica
Previsibilidade jurídica	Elevada	Dependente do contrato
Continuidade da garantia durante o contrato	Mantida até o término da locação, conforme condições da apólice	Pode depender da decisão de renovação da empresa garantidora
Renovação	Vinculada ao contrato e às regras regulatórias	Dependente da política da empresa

Já nas garantias privadas, a renovação pode depender da estratégia comercial da empresa garantidora. Em alguns casos, a empresa pode optar por não renovar a garantia, o que pode deixar o locador e a imobiliária diante de uma locação em andamento sem cobertura de garantia.



PARA A IMOBILIÁRIA	SEGURO FIANÇA	GARANTIA PRIVADA
Mitigação de risco operacional	Estruturada	Variável
Padronização regulatória	Sim	Não
Exposição reputacional	Menor	Dependente da empresa
Continuidade da garantia ao longo da locação	Maior previsibilidade de renovação	Possibilidade de descontinuidade da garantia
Renovação	Vinculada ao contrato e às regras regulatórias	Dependente da política da empresa

Para o locatário, o impacto está principalmente na estabilidade da relação locatícia. Caso a garantia deixe de existir no meio da vigência do contrato, o inquilino pode ser obrigado a apresentar uma nova garantia ou renegociar as condições da locação, o que tende a gerar insegurança contratual.

PARA O LOCATÁRIO	SEGURO FIANÇA	GARANTIA PRIVADA
Produto regulado	Sim	Não
Regras de sinistro padronizadas	Sim	Variáveis
Transparência contratual supervisionada	Sim	Contratual
Estabilidade da garantia durante o contrato	Acompanha a vigência da locação, conforme condições da apólice	Pode depender da decisão de renovação da empresa garantidora
Renovação	Vinculada ao contrato e às regras regulatórias	Dependente da política da empresa





6. Quem garante que o pagamento será feito?

A segurança de que uma indenização será paga depende da solvência das instituições que oferecem a garantia.

As seguradoras são obrigadas a:

- Constituir reservas técnicas
- Manter capital mínimo regulatório
- Cumprir regras de provisões
- Submeter-se à supervisão contínua da SUSEP

ESTRUTURA DE SOLVÊNCIA

CRITÉRIO	SEGURADORA	GARANTIDORA
Reserva técnica obrigatória	Sim	Não
Capital mínimo regulado	Sim	Não
Monitoramento contínuo	Sim	Não há supervisão específica
Normas prudenciais	Sim	Não aplicáveis

Esses mecanismos contribuem para previsibilidade financeira e estabilidade do sistema.



7. O que o Seguro Fiança cobre?

O seguro fiança pode incluir múltiplas coberturas, conforme contratação:

- Aluguel
- Encargos condominiais
- IPTU
- Água, luz e gás
- Danos ao imóvel
- Pintura
- Multa por rescisão
- Fundos específicos (ex.: shopping centers)

COMPARATIVO DE AMPLITUDE

COBERTURA	SEGURO FIANÇA	GARANTIA PRIVADA
Aluguel	Sim	Sim
Encargos (IPTU, condomínio)	Sim	Variável
Danos ao imóvel	Sim	Variável
Multa por rescisão	Sim	Variável
Fundos específicos (shopping)	Sim	Geralmente não
Estrutura regulatória da cobertura	Sim	Não

A extensão das coberturas nas garantias privadas depende do plano contratado e das regras estabelecidas pela empresa.



8. Perguntas Frequentes

Toda garantia locatícia é seguro?

Não. Apenas o seguro fiança é contrato de seguro regulado.

Quem fiscaliza o seguro fiança?

A SUSEP.

Garantias privadas possuem órgão regulador específico?

Não integram o Sistema Nacional de Seguros.

Existe exigência de reservas financeiras obrigatórias?

Apenas no caso das seguradoras.

O que observar antes de contratar?

Natureza jurídica, regulação, exigência de reservas técnicas e previsibilidade contratual.



9. O que considerar antes de escolher

O mercado evolui, novas soluções surgem e a digitalização tornou muitos processos mais simples e rápidos. Isso também aconteceu nas garantias para locação. Ter opções é positivo. Amplia escolhas e atende diferentes perfis.

Mas quando o assunto é garantia financeira — especialmente em contratos que podem durar anos e envolver patrimônio relevante — entender como cada modelo funciona faz diferença. Não apenas no preço ou na praticidade inicial, mas na estrutura que sustenta o compromisso assumido.

Seguro fiança e garantias privadas podem cumprir um papel semelhante na prática, mas não operam dentro da mesma arquitetura institucional. O seguro fiança integra o Sistema Nacional de Seguros Privados, é fiscalizado por órgão regulador, exige reservas técnicas e segue regras prudenciais

próprias. Essa estrutura existe justamente para trazer previsibilidade, estabilidade e confiança ao longo do tempo.

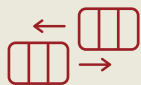
No fim do dia, quem aluga quer tranquilidade. Quem coloca um imóvel no mercado quer segurança. E tranquilidade nasce do conhecimento. Saber quem regula, quem fiscaliza, quais são as exigências financeiras e como funciona o pagamento em caso de inadimplência ajuda a transformar uma decisão comercial em uma escolha consciente.

A FenSeg acredita que informação clara fortalece o mercado. Ao apresentar as diferenças estruturais entre os modelos, o objetivo não é apontar caminhos únicos, mas contribuir para que cada parte envolvida — locadores, locatários, imobiliárias e corretores — possa escolher com segurança o nível de proteção que considera adequado. Quanto mais transparente for o ambiente contratual, mais sólido ele se torna para todos.



10. Glossário

- **Normas Prudenciais:** são regras estabelecidas por autoridades monetárias, que impõem limites operacionais, requisitos mínimos de capital e gerenciamento de riscos a instituições financeiras e de pagamento. Visam garantir a segurança, solidez e estabilidade do sistema financeiro;
- **Provisões Técnicas:** são reservas financeiras contabilizadas no passivo seguradoras, destinadas a garantir o pagamento de compromissos futuros com clientes;
- **Governança:** é o sistema de liderança, estratégia e controle utilizado por instituições para guiar decisões, administrar relações e garantir objetivos coletivos, com foco em ética, transparência e prestação de contas;
- **Solvência:** é a capacidade financeira de uma entidade (empresa ou pessoa) honrar todas as suas dívidas e obrigações de longo prazo;
- **Arcabouço Institucional:** conjunto estruturado de leis, normas, regulamentos e organizações que definem as regras de funcionamento de um sistema, seja político, econômico ou social;
- **Sinistro:** é a ocorrência de um evento inesperado, previsto na apólice de seguro, que causa danos, perdas ou prejuízos ao bem ou pessoa segurada;
- **Condições Gerais:** são as cláusulas destinadas a estabelecer os termos e condições contratuais do Seguro e representando os direitos e as obrigações inerentes às partes contratantes, locador, locatário e seguradora;
- **Condições contratuais:** conjunto de disposições que regem a contratação de plano de seguro;
- **Apólice:** documento emitido pela Seguradora que formaliza a aceitação das coberturas solicitadas pelo cliente;
- **Locador:** pessoa física ou jurídica proprietária do imóvel objeto do contrato de locação, cujas obrigações estão definidas na Lei do Inquilinato (Lei 8245/91);
- **Locatário:** pessoa física ou jurídica que mediante pagamento de aluguel adquire a posse direta do imóvel objeto do contrato de locação, cujas obrigações estão definidas na Lei do Inquilinato (Lei 8245/91);
- **SUSEP:** Superintendência de Seguros Privados



11. Quadro Comparativo

Para facilitar a visualização das diferenças listadas nesta publicação, apresentamos, na próxima página, um quadro comparativo entre o seguro fiança e as garantias privadas.

A tabela reúne aspectos jurídicos, regulatórios e operacionais que ajudam locadores, locatários e imobiliárias na hora de escolher a sua garantia.



SEGURO FIANÇA X GARANTIAS PRIVADAS

corte
 e cole



CRITÉRIO	SEGURADORA (SEGURO FIANÇA)	GARANTIDORA (FIANÇA ONEROSA / GARANTIA DIGITAL)
Natureza do produto	Contrato de seguro	Contrato privado de garantia
Previsão legal	Previsto na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991)	Não previsto como modalidade típica na Lei do Inquilinato
Enquadramento institucional	Integra o Sistema Nacional de Seguros Privados	Não integra o sistema segurador
Regulação	Fiscalizada pela SUSEP	Não possui órgão regulador setorial específico
Exigência de reservas técnicas	Obrigatória	Não há exigência legal específica
Capital mínimo regulado	Sim	Não
Solidez financeira	Monitorada por órgão regulador	Depende da estrutura financeira da empresa
Documento contratual	Apólice + Condições Gerais padronizadas	Contrato próprio da empresa



CRITÉRIO	SEGURADORA (SEGURO FIANÇA)	GARANTIDORA (FIANÇA ONEROSA / GARANTIA DIGITAL)
Regras de sinistro	Prazos e procedimentos regulados	Definidos contratualmente pela empresa
Pagamento ao locador	Conforme regras regulatórias e limite contratado	Conforme capacidade financeira e regras contratuais
Coberturas possíveis	Aluguel, encargos, multa, danos, pintura (se contratados)	Variável conforme plano
Proteção ao consumidor	Supervisão regulatória + canais formais	Regras gerais do direito civil
Aderência à Lei nº 15.040/2024 (Nova Lei de Seguros)	Total	Não aplicável
Renovação	Vinculada ao contrato e às regras regulatórias	Dependente da política da empresa
Previsibilidade jurídica	Estruturada e supervisionada	Dependente das cláusulas contratuais
Risco para locador/imobiliária	Menor, em razão da estrutura regulada	Dependente da empresa

COMPARATIVO OPERACIONAL – COMO FUNCIONA NO DIA A DIA

*corte
e cole*



ASPECTO OPERACIONAL	SEGURO FIANÇA	GARANTIA PRIVADA
Análise de crédito	Sim	Sim
Processo de contratação	Pode ser digital	Geralmente digital
Intermediação	Corretores de seguros	Imobiliárias
Forma de cobrança	Prêmio fixo ou parcelado	Taxa contratual
Limite de garantia	Definido em apólice (até múltiplos do aluguel)	Definido contratualmente
Assistência jurídica	Prevista	Geralmente prevista
Dependência da saúde financeira da empresa	Mitigada por reservas técnicas	Direta

ROTEIRO E TEXTO FINAL
COMISSÃO DE FIANÇA LOCATÍCIA DA FENSEG



Rua Senador Dantas, 74 | 12º andar
Centro | Rio de Janeiro | RJ
CEP: 20031-205
Tel: (21) 2510.7777
www.cnseg.org.br



Rua Senador Dantas, 74 | 8º andar
Centro | Rio de Janeiro | RJ
CEP: 20031-205
Tel: (21) 2510.7770
www.fenseg.org.br