Definição

O contrato de constituição de renda é o instrumento pelo qual o rendeiro (ou censuário) se dispõe a pagar uma renda em favor do rentista (ou censuista), fazendo por mera liberalidade (contrato unilateral) ou mediante o recebimento de bens móveis ou imóveis (contrato bilateral).

Este contrato, quando realizado unilateralmente, se assemelha com a doação, já que acontece a transferência de um determinado valor ou bem para a outra parte sem o recebimento de uma contraprestação.

No caso da modalidade bilateral, este contrato traz uma situação muito similar às garantias reais ou fidejussórias, tendo em vista que uma das partes fica com o bem móvel ou imóvel ao seu dispor para a hipótese de não pagamento das parcelas acordadas (renda).

> **Art. 803.** Pode uma pessoa, pelo contrato de constituição de renda, obrigar-se para com outra a uma prestação periódica, a título gratuito.
>
> **Art. 804.** O contrato pode ser também a título oneroso, entregando-se bens móveis ou imóveis à pessoa que se obriga a satisfazer as prestações a favor do credor ou de terceiros.
>
> **Art. 805.** Sendo o contrato a título oneroso, pode o credor, ao contratar, exigir que o rendeiro lhe preste garantia real, ou fidejussória.

Prazos e Forma

É interessante observar que o prazo desse contrato não precisa estar definido, já que pode ser vitalício - ultrapassando inclusive a vida do rendeiro, mas nunca do rentista. Observa-se então que o contrato deve ser celebrado *inter vivos* e pode ser extinto pelo decurso do tempo quando tiver o prazo determinado. Extingue-se também com a morte do rentista ou ainda com o "resgate" do rendeiro - antecipando as parcelas à pagar.

O contrato de constituição de renda deve ser lavrado em escritura pública, devido às importâncias envolvidas no acordo (como bens imóveis e grandes valores em dinheiro).

O inadimplemento das parcelas pode levar à resolução do contrato se assim desejar o rentista. Ressalta-se que o pagamento pode ser feito de maneira adiantada ou ao final de cada período acordado, de forma que o pagamento adiantado não dá direito de restituição ao rentista caso sobrevenha um evento que leve à extinção do contrato.

A constituição de renda pode se dar em favor de duas ou mais pessoas (rentistas), onde a divisão dos valores recebidos se dá por igual quando não existir previsão contrária. É importante frisar que o falecimento de um dos rentistas não dá direito de acréscimo no montante dos demais, exceto convencionado dessa forma no contrato ou quando a renda for em favor dos cônjuges.

Por fim, vale dizer que o rendeiro pode conferir à renda um caráter de impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade.

> **Art. 806.** O contrato de constituição de renda será feito a prazo certo, ou por vida, podendo ultrapassar a vida do devedor mas não a do credor, seja ele o contratante, seja terceiro.
>
> **Art. 807.** O contrato de constituição de renda requer escritura pública.
>
> **Art. 808.** É nula a constituição de renda em favor de pessoa já falecida, ou que, nos trinta dias seguintes, vier a falecer de moléstia que já sofria, quando foi celebrado o contrato.
>
> **Art. 810.** Se o rendeiro, ou censuário, deixar de cumprir a obrigação estipulada, poderá o credor da renda acioná-lo, tanto para que lhe pague as prestações atrasadas como para que lhe dê garantias das futuras, sob pena de rescisão do contrato.