

TERMO DE RESPONSABILIDADE E REQUERIMENTO DE REGISTRO

Requeiro ao Registro Civil de Pessoas Jurídicas o registro da presente documentação da

Pessoa Jurídica: ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO RENEW LIFE RESIDENCES

Matrícula da PJ¹: _____ **CNPJ¹:** _____

Reconheço como verdadeiras todas as informações constantes neste documento, inclusive a autenticidade das assinaturas, sob pena de nulidade do ato, assumindo responsabilidade pessoal nos termos do **art. 14 da Lei 13874/19 e art. 6º §4º do Provimento 62/2018 CGJ publicado no DOJERJ de 20/12/18 pag. 42.**

Rio de Janeiro, 26 de julho de 2026

Documento assinado digitalmente
 **HERON SIMÕES MATTOS**
Data: 24/09/2026 21:24:49-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ADVOGADO/CONTADOR

HERON SIMÕES MATTOS
OAB/RJ - 188.310

(1) – Em casos de Constituição deixar o preenchimento em branco dos campos *Matrícula e CNPJ*.

[Home](#) > [Simples](#) > [Completo](#)

Atenção: O conteúdo do documento é de inteira responsabilidade do(s) signatário(s).

Informações gerais do arquivo:

Nome do arquivo: 4_descricao.pdf

Hash: e29355bb511fa26a4d3d385a50278256d2d6ecb5f05a29ff362f06a12cd5fb04

Data da validação: 30/09/2026 10:22:12 BRT

✓ Informações da Assinatura:

Assinado por: LUIZ ALBERTO OLIVEIRA JORGE

CPF: ***691.097-**

Nº de série de certificado emitente: 0x252f695437e82816

Data da assinatura: 08/09/2026 22:05:56 BRT

Assinatura aprovada.



✓ Informações da Assinatura:

Assinado por: HERON SIMOES MATTOS

CPF: ***368.707-**

Nº de série de certificado emitente: 0xee6109c6bc0c1cdf

Data da assinatura: 24/09/2026 11:48:29 BRT

Assinatura aprovada.



Esta assinatura se repete mais 1 vezes. É necessária apenas uma assinatura para validar todo o documento.

✓ Informações da Assinatura:

Assinado por: CARLOS ALBERTO FERREIRA COSTA JUNIOR

CPF: ***575.257-**

Nº de série de certificado emitente: 0x8348721ae09144dd

Data da assinatura: 24/09/2026 13:10:15 BRT

Assinatura aprovada.



✓ Informações da Assinatura:

Assinado por: OSMAR ROSA MATTOS

CPF: ***055.527-**

Nº de série de certificado emitente: 0x2b1c7abb74dfff68

Data da assinatura: 24/09/2026 18:39:03 BRT

Assinatura aprovada.





Esta assinatura se repete mais 1 vezes. É necessária apenas uma assinatura para validar todo o documento.



Informações da Assinatura:

Assinado por: CLECI ISABEL DE MELLO MATTOS

CPF: ***321020-**

Nº de série de certificado emitente:

0x48821490da58d32ca0ged5e02454924

Data da assinatura: 24/09/2026 20:19:39 BRT

Assinatura aprovada.



[Ver Relatório de Conformidade](#)

ACESSO RÁPIDO

[Validar](#)

[Sobre](#)

[Dúvidas](#)

[Informações](#)

[Fale Conosco](#)

Texto destinado a exibição de informações relacionadas à licença de uso.



– ESTATUTO SOCIAL –

ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO RENEW LIFE RESIDENCES

I – DA DENOMINAÇÃO

Art. 1º. A ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO *RENEW LIFE RESIDENCES*, ASSOCIAÇÃO CIVIL DE DIREITO PRIVADO, de natureza e objetivos civis, sem fins lucrativos, constituída pelos proprietários, compromissários compradores e cessionários de direito sobre imóveis do **Grupamento de Áreas Privativas do Condomínio Renew Life Residences**, neste Estado, de ora em diante simplesmente denominada **ASSOCIAÇÃO**, com prazo de existência indeterminado, rege-se por este estatuto, nos termos dos arts. 44, I, e 53 a 61 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e do art. 36-A da Lei nº 6.766/1979 e da Lei nº 13.465, de 2017.

Parágrafo único. A ASSOCIAÇÃO equipara-se, para todos os fins de direito, à entidade de administração de imóveis, na forma do art. 36-A, caput, da Lei nº 6.766/1979, incluído pela Lei nº 13.465/2017.

II – DA SEDE

Art. 2º. A Sede da Associação terá endereço na Avenida das Américas 3434, Bl 2 -SI 203 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ CEP 22640-102, com foro na cidade do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outra. Podendo, por deliberação da Diretoria, manter escritório administrativo no interior do empreendimento.

Art. 3º. A área de atuação da ASSOCIAÇÃO corresponde ao perímetro do loteamento de acesso controlado denominado RENEW LIFE RESIDENCES, situado no Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, na AVN D PLT 51 55 12915, Nº 0000 - Lote 1, PLT 515512915 – Quadra G, Recreio do Bandeirantes, Código Logradouro 095588, Inscrição 0650904-6, com área total de 17.600m² (dezessete mil e seiscentos metros quadrados), conforme dados cadastrais da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro na Certidão de Elementos Cadastrais, composto por 66 (sessenta e seis) lotes

residenciais com área de 180m² (cento e oitenta metros quadrados) cada, destinados à edificação de residências unifamiliares, além das vias, passeios e demais áreas resultantes do parcelamento.

Art. 4º. A ASSOCIAÇÃO reger-se-á por este Estatuto, pelo Regimento Interno, pelas deliberações validamente tomadas por seus órgãos e pela legislação aplicável, em especial o Código Civil, a Lei nº 13.465/2017, a Lei nº 6.766/1979, a legislação urbanística do Município do Rio de Janeiro — notadamente o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável (Lei Complementar nº 270/2024), a Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras e Edificações Simplificado – COES (Lei Complementar nº 198/2019, regulamentada pelo Decreto nº 45.917/2019) — e a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018).

III – DA FINALIDADE

Art. 5º. A ASSOCIAÇÃO tem por finalidade, sem intuito lucrativo, a administração, a conservação, a manutenção, a disciplina de utilização e de convivência no âmbito do empreendimento RENEW LIFE RESIDENCES, visando à valorização dos imóveis que o compõem, nos exatos termos do art. 36-A da Lei nº 6.766/1979, competindo-lhe especialmente:

- I – executar, administrar, conservar, e manter as vias internas, passeios, paisagismo, iluminação, redes e demais infraestruturas e equipamentos situados no perímetro do empreendimento, por si, por conta de terceiros ou, ainda através de terceiros pessoas físicas ou jurídicas, exercendo, outrossim, fiscalização direta ou indiretamente, representando e defendendo direitos e interesses da entidade, observados os limites do ato municipal de permissão de uso;
- II – organizar e operar o controle de acesso de pessoas e veículos, na forma do art. 2º, § 8º, da Lei nº 6.766/1979 e do ato do Poder Público Municipal;
- III – contratar e gerir serviços de portaria, vigilância patrimonial, limpeza, jardinagem, coleta interna de resíduos e demais serviços de interesse comum;
- IV – arrecadar e administrar as contribuições devidas pelos titulares de direitos sobre os lotes, cotizando-os na forma deste Estatuto (art. 36-A, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979);

V – estabelecer e fiscalizar normas de convivência, de uso das áreas de utilização comum e de edificação nos lotes, por meio do Regimento Interno e das deliberações assembleares;

VI – representar os interesses coletivos dos associados perante o Poder Público, concessionárias de serviços públicos e terceiros, inclusive em juízo, na qualidade de substituta ou representante processual, quando autorizada;

VII – zelar pelo cumprimento das posturas municipais, da legislação urbanística e ambiental e das condições fixadas no ato municipal que autorizar o controle de acesso;

VIII – promover atividades sociais, culturais, esportivas e de integração entre os moradores.

Art. 6º. É vedado à ASSOCIAÇÃO distribuir, entre associados, dirigentes, conselheiros ou empregados, lucros, dividendos, bonificações ou parcelas de seu patrimônio ou de suas receitas, que serão integralmente aplicados na consecução de suas finalidades.

IV – DOS ASSOCIADOS

Seção I – Das categorias e da admissão

Art. 7º. O quadro associativo é composto pelas seguintes categorias:

I – ASSOCIADOS PROPRIETÁRIOS: as pessoas naturais ou jurídicas titulares da propriedade, da promessa de compra e venda registrada ou de outro direito real sobre um ou mais lotes do empreendimento, admitidas mediante adesão a este Estatuto;

II – ASSOCIADOS USUÁRIOS: os moradores não titulares de direito real (locatários, comodatários, usufrutuários e possuidores a justo título), admitidos por indicação escrita do titular do respectivo lote, sem direito a voto e sem responsabilidade pelas contribuições, que permanecem a cargo do titular.

§ 1º. A adesão do adquirente de lote formaliza-se: (a) pela cláusula expressa de anuência a este Estatuto e ao Regimento Interno constante do contrato de promessa ou da escritura de aquisição; (b) por termo de adesão autônomo; ou (c) pela participação, sem ressalva, em Assembleia Geral, o que primeiro ocorrer.

§ 2º. Nos termos da tese fixada pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 492 da Repercussão Geral (RE 695.911, Rel. Min. Dias Toffoli, j. 14/12/2020), este

Estatuto e a obrigação de cotização nele prevista serão registrados/averbados na matrícula do empreendimento e nas matrículas dos lotes junto ao competente Registro de Imóveis, vinculando os novos adquirentes independentemente de adesão formal.

Art. 8º. Cada lote corresponde a uma unidade de participação associativa. O associado titular de mais de um lote acumula, para todos os fins deste Estatuto — inclusive voto e contribuições —, tantas unidades de participação quantos forem os seus lotes.

Parágrafo único. Sendo o lote objeto de copropriedade ou de titularidade de pessoa jurídica, os cotitulares ou a pessoa jurídica indicarão, por escrito, um único representante perante a ASSOCIAÇÃO

Seção II – Da retirada e da exclusão

Art. 9º. É assegurado a qualquer associado o direito de retirar-se do quadro associativo, mediante comunicação escrita à Diretoria, em respeito à liberdade de associação (art. 5º, XX, da Constituição Federal).

§ 1º. A retirada não exonera o titular de direitos sobre lote das contribuições destinadas ao custeio da administração, conservação, manutenção e disciplina de utilização do empreendimento, vencidas ou vincendas, obrigação que decorre do art. 36-A, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979 e da inscrição deste Estatuto no Registro de Imóveis, na forma do Tema 492/STF, e não da condição de associado.

§ 2º. O associado retirante perde os direitos políticos e de uso dos serviços e atividades facultativos, conservando o dever de observar as normas de convivência e de edificação enquanto titular de direitos ou morador do empreendimento.

Art. 10. A exclusão de associado somente se dará havendo justa causa, assim reconhecida em procedimento que assegure direito de defesa e de recurso, nos termos do art. 57 do Código Civil, mediante deliberação fundamentada da Diretoria, cabendo recurso à primeira Assembleia Geral subsequente.

Parágrafo único. Constituem justa causa, entre outras: a violação grave ou reiterada deste Estatuto ou do Regimento Interno; a prática de atos que exponham a risco a

segurança ou a incolumidade dos moradores; e a condenação por conduta incompatível com a convivência comunitária. A exclusão não exonera o excluído das obrigações do § 1º do art. 9º.

Seção III – Dos direitos e deveres

Art. 11. São direitos dos associados em dia com suas obrigações:

- I – votar e ser votado para os cargos eletivos, observado o art. 8º e as condições de elegibilidade deste Estatuto;
- II – participar das Assembleias Gerais, com voz e voto;
- III – utilizar os serviços mantidos pela ASSOCIAÇÃO e as áreas de utilização comum, na forma do Regimento Interno;
- IV – examinar, mediante solicitação escrita, os livros, contas, contratos e documentos da ASSOCIAÇÃO;
- V – convocar Assembleia Geral, em conjunto com associados que representem ao menos 1/5 (um quinto) das unidades de participação (art. 60 do Código Civil);
- VI – apresentar propostas, sugestões e representações aos órgãos da ASSOCIAÇÃO.

Art. 12. São deveres dos associados e, no que couber, dos titulares de direitos sobre lotes e dos moradores:

- I – pagar pontualmente as contribuições ordinárias e extraordinárias fixadas na forma deste Estatuto;
- II – cumprir e fazer cumprir, por seus familiares, prepostos, visitantes, locatários e contratados, este Estatuto, o Regimento Interno e as deliberações dos órgãos da ASSOCIAÇÃO;
- III – destinar o lote e a edificação exclusivamente ao uso residencial unifamiliar, vedado o desvirtuamento de finalidade;
- IV – observar, nas edificações, a legislação urbanística municipal, as normas técnicas e as normas de edificação do Capítulo VIII;
- V – manter o lote limpo, murado ou cercado na forma do Regimento Interno, e conservar o passeio fronteiro (art. 35 do COES – LC municipal nº 198/2019);

VI – comunicar à Diretoria a alienação ou locação do lote, com a qualificação do adquirente ou ocupante;

VII – responder pelos danos que causar, ou que causarem as pessoas do inciso II, às áreas e equipamentos de utilização comum;

VIII – manter atualizados seus dados cadastrais e de contato.

V – DAS CONTRIBUIÇÕES E DO REGIME ECONÔMICO-FINANCEIRO

Art. 13. Constituem receitas da ASSOCIAÇÃO:

I – as contribuições ordinárias mensais, fixadas por lote pela Assembleia Geral com base no orçamento anual;

II – as contribuições extraordinárias, destinadas a despesas não previstas no orçamento, aprovadas em Assembleia Geral;

III – o fundo de reserva, correspondente a [10%] (dez por cento) da contribuição ordinária, destinado a despesas emergenciais e à recomposição de infraestrutura;

IV – as multas aplicadas na forma deste Estatuto e do Regimento Interno;

V – as rendas de seus bens e aplicações financeiras, doações, subvenções e legados;

VI – as taxas de uso de espaços e serviços facultativos.

Art. 14. A contribuição ordinária é devida por lote, respondendo o titular de mais de um lote por tantas contribuições quantos forem os seus lotes, independentemente de haver edificação concluída ou de o lote estar ocupado.

§ 1º. A obrigação de contribuir vincula o proprietário, o promitente comprador imitido na posse ou com contrato registrado e o cessionário de direitos, solidariamente com o ocupante a qualquer título quando assim previsto em contrato, e transmite-se aos sucessores e adquirentes do lote, inclusive quanto aos débitos pendentes, dada a natureza de obrigação vinculada ao imóvel constante do Registro de Imóveis.

§ 2º. Os lotes de titularidade da ASSOCIADA INSTITUIDORA, ainda não alienados nem edificados, contribuirão com 10% da contribuição ordinária até

a respectiva alienação, percentual que poderá ser revisto pela Assembleia Geral.

§ 3º. A contribuição vence no dia 10 de cada mês. O inadimplemento sujeita o devedor a multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo IPCA/IBGE, ou índice que o substituir, sem prejuízo da cobrança extrajudicial ou judicial, do protesto do débito e da inscrição em cadastros de proteção ao crédito.

§ 4º. O associado inadimplente há mais de 30 dias terá suspensos o direito de voto e o uso dos serviços e espaços facultativos, vedada, em qualquer hipótese, a restrição de acesso do morador ao seu lote ou a serviços essenciais.

Art. 15. O exercício financeiro coincide com o ano civil. A Diretoria elaborará, anualmente, a proposta orçamentária e a prestação de contas, com parecer do Conselho Fiscal, para deliberação da Assembleia Geral Ordinária.

Art. 16. Os associados não respondem, nem mesmo subsidiariamente, pelas obrigações contraídas pela ASSOCIAÇÃO, salvo deliberação expressa em contrário da Assembleia Geral para operação determinada.

VI – DOS ORGÃOS DA ASSOCIAÇÃO

Art. 17. São órgãos da ASSOCIAÇÃO:

- I – a Assembleia Geral;
- II – a Diretoria;
- III – o Conselho Fiscal;
- IV – a Comissão de Obras e Urbanismo.

Seção I – Da Assembleia Geral

Art. 18. A Assembleia Geral, órgão soberano da ASSOCIAÇÃO, é composta pelos associados em pleno gozo de seus direitos e reunir-se-á: (a) ordinariamente, uma vez por ano, no primeiro quadrimestre, para apreciar as contas, votar o orçamento e,

quando for o caso, eleger os órgãos de administração; (b) extraordinariamente, sempre que convocada na forma deste Estatuto.

Art. 19. Compete privativamente à Assembleia Geral, nos termos do art. 59 do Código Civil:

I – destituir os administradores;

II – alterar o Estatuto.

Parágrafo único. As deliberações dos incisos I e II exigem Assembleia especialmente convocada para esse fim, com quórum de instalação de maioria absoluta das unidades de participação em primeira convocação, ou qualquer número em segunda, e aprovação por 2/3 (dois terços) dos votos presentes (art. 59, parágrafo único, do Código Civil).

Art. 20. Compete ainda à Assembleia Geral: aprovar e reformar o Regimento Interno; fixar as contribuições e aprovar contribuições extraordinárias; autorizar a aquisição, alienação ou oneração de bens imóveis; deliberar sobre obras e investimentos que excedam R\$10.000,00 (dez mil reais) da Diretoria; julgar recursos contra atos da Diretoria e das penalidades aplicadas; e deliberar sobre a dissolução da ASSOCIAÇÃO.

Art. 21. A convocação far-se-á por edital afixado na portaria e por meio eletrônico dirigido ao endereço cadastrado de cada associado, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, indicando dia, hora, local e ordem do dia, sendo garantido a 1/5 (um quinto) das unidades de participação o direito de promovê-la (art. 60 do Código Civil).

§ 1º. A Assembleia instala-se, em primeira convocação, com a presença de associados que representem a maioria das unidades de participação e, em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após, com qualquer número, salvo os quóruns especiais deste Estatuto.

§ 2º. Cada unidade de participação (lote) corresponde a um voto. Admite-se representação por procurador com poderes específicos, limitado cada procurador a representar, no máximo, 3 associados além de si próprio.

§ 3º. Admitem-se a realização de assembleia por meio eletrônico ou híbrido e a colheita de votos à distância, asseguradas a identificação do associado, a autenticidade e a segurança do voto, com registro em ata.

Seção II – Da Diretoria

Art. 22. A Diretoria, órgão executivo da ASSOCIAÇÃO, é composta por Presidente, Vice-Presidente e Diretor Administrativo-Financeiro, eleitos pela Assembleia Geral entre os associados elegíveis, para mandato de 2 (dois) anos, admitida uma única reeleição consecutiva.

§ 1º. São elegíveis os associados pessoas naturais, ou representantes indicados por associados pessoas jurídicas, em dia com suas obrigações e que não estejam respondendo a procedimento de exclusão.

§ 2º. Os cargos da Diretoria não são remunerados, vedada a percepção de qualquer vantagem, direta ou indireta, em razão do exercício da função.

§ 3º. Durante a fase de implantação do empreendimento e até que alienados [●2/3] dos lotes, fica assegurado à ASSOCIADA INSTITUIDORA indicar o Diretor Administrativo-Financeiro, como garantia da conclusão da infraestrutura. [Ponto de decisão do empreendedor.]

Art. 23. Compete à Diretoria: administrar a ASSOCIAÇÃO e executar as deliberações assembleares; elaborar o orçamento e a prestação de contas; admitir e demitir empregados e contratar prestadores; arrecadar receitas e efetuar a cobrança, inclusive judicial, dos inadimplentes; aplicar as penalidades previstas neste Estatuto e no Regimento Interno, assegurada a defesa; representar a ASSOCIAÇÃO ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, por seu Presidente; e zelar pelo cumprimento das condições do ato municipal de controle de acesso.

§ 1º. A ASSOCIAÇÃO obriga-se pela assinatura do Presidente em conjunto com outro Diretor nos atos que envolvam movimentação financeira, assunção de obrigações acima de [●valor] ou contratos com prazo superior a 12 (doze) meses.

§ 2º. É vedado à Diretoria contratar, sem prévia aprovação assemblear, associado, dirigente, conselheiro ou pessoa jurídica de que participem, bem como praticar atos de liberalidade à custa da ASSOCIAÇÃO.

Seção III – Do Conselho Fiscal

Art. 24. O Conselho Fiscal, composto por 3 (três) membros efetivos e até 3 (três) suplentes, eleitos pela Assembleia Geral para mandato de 2 (dois) anos, compete:

fiscalizar a gestão econômico-financeira; examinar livros, contas e documentos; emitir parecer sobre o orçamento e a prestação de contas anual; e denunciar irregularidades à Assembleia Geral, convocando-a se a Diretoria retardar a convocação por mais de 30 (trinta) dias.

Seção IV – Da Comissão de Obras e Urbanismo

Art. 25. A Comissão de Obras e Urbanismo, composta por 3 (três) membros designados pela Diretoria — sendo ao menos 1 (um) profissional habilitado em engenharia ou arquitetura, associado ou contratado —, compete: analisar previamente os projetos de edificação, reforma e ampliação nos lotes, quanto à conformidade com o Capítulo VIII e com o Regimento Interno; fiscalizar a execução das obras; e notificar irregularidades à Diretoria.

Parágrafo único. A análise da Comissão não substitui o licenciamento municipal obrigatório perante a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, nem transfere à ASSOCIAÇÃO a responsabilidade técnica dos profissionais e proprietários (art. 1

VII – DO CONTROLE DE ACESSO E DA GESTÃO DAS ÁREAS DE USO COMUM

Art. 26. O controle de acesso ao empreendimento será exercido pela ASSOCIAÇÃO em conformidade com o art. 2º, § 8º, da Lei nº 6.766/1979 e com o ato regulamentar do Poder Público Municipal, SENDO VEDADO O IMPEDIMENTO DE ACESSO A PEDESTRES OU A CONDUTORES DE VEÍCULOS NÃO RESIDENTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADOS OU CADASTRADOS.

§ 1º. A identificação e o cadastro de pessoas e veículos observarão a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), limitando-se aos dados necessários à finalidade de segurança e controle de acesso, com política de privacidade aprovada pela Diretoria e prazo de retenção definido no Regimento Interno.

§ 2º. A ASSOCIAÇÃO manterá as áreas públicas internas em bom estado de conservação e cumprirá os encargos de manutenção e serviços assumidos perante o Município como condição do controle de acesso, sob pena de revogação da permissão.

Art. 27. As benfeitorias, equipamentos e áreas de lazer eventualmente implantados em áreas de propriedade da ASSOCIAÇÃO ou da ASSOCIADA INSTITUIDORA terão seu uso disciplinado pelo Regimento Interno, podendo ser instituídas taxas de utilização para custeio específico.

VIII – DAS NORMAS DE EDIFICAÇÃO NOS LOTES

Art. 28. As edificações nos lotes destinam-se exclusivamente ao uso residencial unifamiliar (art. 2º, I, "a", do COES – LC nº 198/2019) e observarão, cumulativamente:

- I** – a legislação urbanística do Município do Rio de Janeiro, em especial a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Plano Diretor (LC nº 270/2024) e o COES (LC nº 198/2019 e Decreto nº 45.917/2019), inclusive quanto a gabarito, afastamentos, taxa de ocupação e demais condições volumétricas;
- II** – as restrições convencionais do empreendimento constantes do memorial do loteamento, deste Estatuto e do Regimento Interno, que poderão ser mais rigorosas que as normas municipais, nunca mais permissivas;
- III** – a prévia análise de conformidade pela Comissão de Obras e Urbanismo e o licenciamento municipal da obra;
- IV** – a responsabilidade técnica de profissional habilitado, com ART/RRT correspondente.

§ 1º. São vedados o desmembramento, o remembramento ou a subdivisão de lotes sem prévia deliberação assemblear e aprovação municipal, bem como o uso comercial, industrial ou de hospedagem remunerada de curta temporada em desacordo com o Regimento Interno.

§ 2º. O descumprimento das normas de edificação sujeita o infrator às penalidades do Capítulo VIII, sem prejuízo do embargo administrativo municipal e das medidas judiciais cabíveis, inclusive demolitórias.

IX – DAS PENALIDADES

Art. 29. O descumprimento deste Estatuto, do Regimento Interno ou das deliberações dos órgãos da ASSOCIAÇÃO sujeita o infrator, na gradação fixada pelo Regimento Interno, às penalidades de:

- I – advertência escrita;
- II – multa de 0,5 (meia) a 5 (cinco) vezes o valor da contribuição ordinária mensal vigente, dobrada na reincidência específica em 12 (doze) meses;
- III – suspensão do uso de serviços e espaços facultativos por até 90 (noventa) dias;
- IV – exclusão do quadro associativo, na forma do art. 10.

§ 1º. Nenhuma penalidade será aplicada sem notificação escrita do infrator, com prazo de 10 (dez) dias para defesa perante a Diretoria, cabendo recurso, sem efeito suspensivo quanto à multa, à primeira Assembleia Geral subsequente.

§ 2º. O titular do lote responde solidariamente pelas multas decorrentes de atos de seus familiares, ocupantes, visitantes, prepostos e contratados.

X – DA DISSOLUÇÃO

Art. 30. A ASSOCIAÇÃO somente será dissolvida por deliberação de Assembleia Geral especialmente convocada, com aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) da totalidade das unidades de participação, ou nas hipóteses legais.

Parágrafo único. Dissolvida a ASSOCIAÇÃO, o patrimônio líquido remanescente, deduzidas as quotas ou frações ideais eventualmente restituíveis aos associados na forma do art. 61 do Código Civil, será destinado a entidade de fins não econômicos designada pela Assembleia ou, omissa esta, a instituição municipal, estadual ou federal de fins idênticos ou semelhantes.

XI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 31. Este Estatuto será inscrito no Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca da Capital/RJ e, com o respectivo ato constitutivo da obrigação de cotização, registrado/averbado no [●]º Ofício de Registro de Imóveis, na matrícula do empreendimento e nas matrículas dos lotes, para os fins do Tema 492/STF e do art. 36-A da Lei nº 6.766/1979.

Art. 32. O Regimento Interno, aprovado pela Assembleia Geral por maioria simples, complementa este Estatuto e obriga associados, titulares de direitos sobre lotes, moradores, visitantes e prestadores de serviço.

Art. 33. Os casos omissos serão resolvidos pela Diretoria, ad referendum da Assembleia Geral, aplicando-se subsidiariamente, no que couber e por analogia, as normas do condomínio edilício (arts. 1.331 e seguintes do Código Civil).

Art. 34. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Estatuto.

Art. 35. Este Estatuto entra em vigor na data de sua aprovação pela Assembleia Geral de Constituição, produzindo efeitos perante terceiros a partir do registro.

Rio de Janeiro, 20 de julho de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **OSMAR ROSA MATTOS**
Data: 24/09/2026 18:39:03-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

OSMAR ROSA MATTOS
Presidente da Assembleia

Documento assinado digitalmente
 **HERON SIMOES MATTOS**
Data: 24/09/2026 11:48:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

HERON SIMOES MATTOS
Secretário da Assembleia

Documento assinado digitalmente
 **LUIZ ALBERTO OLIVEIRA JORGE**
Data: 08/09/2026 22:05:56-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LUIZ ALBERTO OLIVEIRA JORGE
Presidente Eleito

Documento assinado digitalmente
 **CARLOS ALBERTO FERREIRA COSTA JUNIOR**
Data: 24/09/2026 13:10:15-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

CARLOS ALBERTO F. COSTA JUNIOR
Vice-Presidente Eleito

Visto do advogado:

CLECI ISABEL DE MELLO MATTOS – OAB/RJ 144.717

Registro Civil de Pessoas Jurídicas

Comarca da Capital do Rio de Janeiro

Rua México, 148, 3º andar, Centro

CERTIFICO O REGISTRO SOB NÚMERO, NOME, PROTOCOLO E DATA ABAIXO
CNS 093245 - Matr. 297020 - ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIO DO RENEW
LIFE RESIDENCES

3202608282207245 02/10/2026

Emol: 393,18 Tributo: 190,11 Reemb: 11,13

Selo: EBHL38736 QKE

Consulte em www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo

Verifique autenticidade em rcpjrj.com.br ou pelo QRCode ao lado


Willyan S. Estanislau
Escrivente Autorizado



ASSINADO DIGITALMENTE
WILLYAN SOUZA ESTANISLAU

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<https://serpro.gov.br/assinador-digital>

