



**OFFICE
TOWER**
RIO CLARO

Book do
Corretor





**OFFICE
TOWER**
RIO CLARO

Ficha Técnica

Empreendimento:

RIO CLARO OFFICE TOWER

Localização:

Avenida 3 entre ruas 19 e 20 - Cidade Claret - Rio Claro - SP

Arquitetura:

NORBERTO SILVEIRA OEHLMEYER COSTA
CAU A20199-5 / RRT 522942

Assessoria e Projeto Executivo:

RUBIO E LUONGO ARQUITETURA
CAU 1506-7 / RRT 5121434

Pavimentos:

02 Subsolos / Térreo / Mezanino / 14 Pavimentos Tipo

Unidades: 205

- 117 unidades Tipo 1
- 30 unidades Tipo 1a
- 58 unidades Tipo 2

Elevadores: 05, sendo 03 panorâmicos

Área Total Construída: 17.480,00 m²

Área do Terreno: 2.734,55 m²

Número de Vagas:

- 237 vagas comuns
- 04 vagas para P.N.E.
- 35 vagas para motos

Unidades por Andar:

- Mezanino: 09 Salas, sendo 05 Tipo 1, 02 Tipo 1a e 02 Tipo 2
- Pavimento Tipo: 14 Salas, sendo 08 Tipo 1, 02 Tipo 1a e 04 Tipo 2

Áreas Privativas:

- Tipo 1: 43,66 m²
- Tipo 1a: 42,06 m²
- Tipo 2: 49,94 m²

Descrição das Unidades:

01 Sala, 01 W.C. privativo e Varanda Técnica
01 Vaga de estacionamento de 2,50 m x 4,50 m

Área Comum:

Lobby com 180,00 m²; W.C. Masculino, Feminino e P.N.E.; Portaria; Espaço para comércio; Porte Cochere; Central de Ar condicionado; Central de Segurança; Depósito; Área de Serviço com Copa, Vestiário Masculino e Feminino.





Livro Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA
45.885

FICHA
01

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade de Rio Claro, localizado na Avenida 3, lado ímpar, esquina com a Rua 20; lado par, cuja descrição inicia-se no ponto 1, cravado no alinhamento de prédio da Avenida 3, lado ímpar, distante 9,04 metros do alinhamento de prédio da Rua 20, lado par, de onde segue em direção ao ponto 2, no azimute magnético de 61° 41' 39", em uma distância de 72,30 metros, confrontando com a Avenida 3, lado ímpar; segue em direção ao ponto 3, em curva à direita, com raio de 9,00 metros, ângulo central de 86° 26' 11" e desenvolvimento de 13,58 metros, confrontando em parte com a Avenida 3, lado ímpar e em parte com a propriedade da Sociedade Amigos do Brasil; segue em direção ao ponto 4, no azimute de 148° 07' 50", em uma distância de 27,47 metros, confrontando com a propriedade da Sociedade Amigos do Brasil, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 5, no azimute de 237° 44' 29", em uma distância de 18,28 metros, confrontando com a Avenida 3, lado par; defletindo à direita, segue em direção ao ponto 6, no azimute de 331° 26' 05", em uma distância de 7,96 metros; defletindo à esquerda segue em direção ao ponto 7, no azimute de 241° 52' 23", em uma distância de 73,63 metros, confrontando do ponto 5 ao ponto 7 com a propriedade de Aldo Zotarelli Junior e sua mulher; defletindo à direita, segue em direção ao ponto 8, no azimute de 331° 26' 04", em uma distância de 19,89 metros, confrontando com a Rua 20, lado par; daí segue em direção ao ponto 1, onde iniciou esta descrição, em curva à direita com raio de 9,00 metros, ângulo central de 90° 15' 35" e desenvolvimento de 14,18 metros, confrontando com a confluência da Rua 20, lado par, com a Avenida 3, lado ímpar, encerrando a área de 2.734,55 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: N.ºs 01.24.0131.0252.001 e 01.24.111.0002.001.

PROPRIETÁRIA: ÁTRIO HOTÉIS S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Otto Boehm, n.º 309, na cidade de Joinville-SC, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 03.303.976/0001-21.

REGISTRO ANTERIOR: R.2-43.076 e R.1-44.107 (Livro 2 - Registro Geral), feitos em 02 de maio de 2.002, ambos deste Registro Imobiliário (FUSÃO DE MATRÍCULAS).

Rio Claro, 04 de junho de 2.003.

O Escrevente Autorizado: (Oswaldo Ferreira da Silva).

O Oficial: - (José Gentil Cibien Filho).

AV.1-45.885.- Rio Claro, 04 de junho de 2.003.

A presente matrícula foi descerrada em cumprimento ao r. Mandado expedido aos 29 de maio de 2.003, pelo Juízo de Direito da 2ª. Vara Cível desta comarca, subscrito pelo MM. Juiz de Direito, Doutor José Fernando Seifarth de Freitas, passado nos autos de RETIFICAÇÃO DE ÁREA CC. FUSÃO DE MATRÍCULA (Proc. n.º 2.579/02), onde figura como requerente Átrio Hotéis S.A., deferida por r. sentença do mesmo Juízo, datada de 08 de abril de 2.003, transitada em julgado aos 28 de maio de 2.003, cujo Mandado foi devidamente averbado junto às matrículas 43.076 e 44.107 (Registro Anterior), nesta data. (PROTOCOLO N.º 90.638).

O Escrevente Autorizado: (Oswaldo Ferreira da Silva).

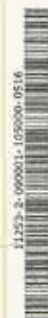
Av.2 - 45.885. Rio Claro, 08 de novembro de 2.004.

Procede-se a presente averbação, em conformidade com o disposto no artigo 213, item I, letra "g", da Lei nº 6.015 de 31/12/1.973, para constar que a proprietária ÁTRIO HOTÉIS S.A., acha-

continua no verso

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Rio Claro - SP

11253-2-AA 097026



MATRÍCULA

45.885

FICHA

01

VERSO

se inscrita no CNPJ 80.732.928/0001-08, consoante faz prova cópia do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, que ora é apresentada, juntamente com a escritura adiante registrada. O Escrevente Autorizado (José Américo Valdanha).

R.3-45.885. Rio Claro, 08 de novembro de 2.004.

- VENDA E COMPRA -

Por escritura publica lavrada em 26 de outubro de 2.004 no 1º Tabelião de Notas desta cidade, livro 665 fls. 34, a proprietária **ATRIO HOTÉIS S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 80.732.928/0001-08, com sede na Rua 9 de março, nº 806-A, na cidade de Joinville-SC, já qualificada, devidamente representada, vendeu o imóvel desta matricula a **ALDO ZOTARELLI JUNIOR**, advogado, portador da cédula de identidade, RG nº 2.204.686-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 031.372.608-68, casado pelo regime da comunhão universal de bens anteriormente a vigência da lei 6515/77, com **SANDRA MARIA PROCHNOW ZOTARELLI**, do lar, portadora da cédula de identidade, RG nº 3.900.699-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 911.747.838-34, brasileiros, residentes e domiciliados na rua 6, nº 1460, nesta cidade, pelo preço de R\$100.000,00. Consta da escritura que a outorgante vendedora apresentou a Certidão Negativa de Débito do INSS sob nº 085582004-20024030, emitida em 13 de agosto de 2004 e a Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa, Administrados pela Secretaria da Receita Federal sob nº 7.010.501, emitida em 20 de agosto de 2.004. (Protocolo nº 95.653). O Escrevente Autorizado (José Américo Valdanha)

Av.4-45.885. Rio Claro, 08 de novembro de 2.004.

- CADASTRO MUNICIPAL -

O imóvel desta matricula acha-se cadastrado atualmente junto a Prefeitura Municipal sob nº 01.24.111.0002.001, conforme se verifica do documento apresentado juntamente com a escritura registrada sob nº 3, nesta matricula. (Protocolo nº 95.653). O Escrevente Autorizado (José Américo Valdanha)

R.5-45.885.- Rio Claro, 11 de julho de 2.012.

- VENDA E COMPRA -

Por escritura pública lavrada aos 18 de junho de 2.012, no 1º Tabelião de Notas desta comarca (livro nº 781, fls. 165), os proprietários, **ALDO ZOTARELLI JUNIOR** e sua mulher **SANDRA MARIA PROCHNOW ZOTARELLI**, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matricula a: **BARBO RIO CLARO EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede na avenida das Nações Unidas, nº 6.917, sala 23, piso 01, Pinheiros, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 11.004.164/0001-03, devidamente representada; pelo preço de R\$1.600.000,00. (Protocolo nº 139.043).

A Escrevente Autorizada: (Maria Aparecida da Costa)

(continua na ficha 02)

Prot.: 100.255. fls. 2/4. *mu*



Livro Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA
45.885

FICHA
02

Frederico

R.6-45.885.- Rio Claro, 12 de maio de 2.014.

- INCORPORAÇÃO -

Pelo instrumento particular firmado em 17 de março de 2.014, instruído com os documentos enumerados no artigo 32 da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, regulamentada pelo Decreto nº 55.815 de 08 de março de 1.965, a empresa **RIO CLARO OFFICE TOWER EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 16.668.976/0001-77, com sede na rua 9-CJ nº 500, sala 05, Cidade Jardim, nesta cidade, regularmente representada, por força do instrumento público de mandato (procuração) lavrado em conformidade com o artigo 31 alínea "b" § 1º da citada Lei, em 14 de novembro de 2.013, pelo 1º Tabelião de Notas desta comarca (Livro nº 806, folhas 262), outorgado pela proprietária, **BARBO RIO CLARO EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede na rua 9-CJ nº 500, sala 02, Cidade Jardim, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF. nº 11.004.164/0001-03, devidamente representada, promoveu a **INCORPORAÇÃO** do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER"**, a ser construído sobre o terreno objeto desta matrícula, em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Rio Claro em 19 de julho de 2.013 sob processo nº 1043/2012, que resultou na expedição do **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO** nº 087/2013 emitido em 22 de outubro de 2.013, com a área de construção de 17.480,00 metros quadrados. **Descrição do Empreendimento:** O **Condomínio Rio Claro Office Tower**, de fins comerciais, será construído com frente para a avenida 3, lado ímpar, esquina com rua 20, lado par, Cidade Claret, nesta cidade e será composto dos seguintes pavimentos: **TÉRREO - IMPLANTAÇÃO GERAL** - conterá: acesso de pedestres pela avenida 3; 02 acessos para entrada e saída de veículos pela avenida 3; acesso de pedestres/pórtico pelo pátio do estacionamento; várias áreas de jardineiras; áreas de terreno natural; recepção/hall principal; hall dos elevadores; 05 poços para elevadores; hall de distribuição; área técnica; 02 dutos para entrada de ar; 02 dutos para saída de ar; escada de acesso ao Subsolo 1; 02 escadas de acesso ao Pavimento 1; vazio sob a escada; wc.1, wc.2 e wc. PNE, todos com duto de ventilação; circulação; 02 depósitos; compartimento de ar condicionado; segurança; copa-funcionários; wc./vestiário funcionário feminino; wc./vestiário funcionário masculino; guichê manobrista; pátio de circulação; pátio de estacionamento; pátio de manobras; escada de acesso ao subsolo; rampa desce e rampa sobe para acesso de veículos aos subsolos; área destinada a armazenamento e coleta de lixo; muro de alvenaria; 04 vagas descobertas para estacionamento de veículos de passeio de porte médio destinado ao uso de pessoas portadoras de necessidades especiais sob nºs 01, 02, 03 e 04; 10 vagas descobertas para estacionamento de motos sob nºs 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35; 24 vagas descobertas para estacionamento de veículos de passeio de porte médio para uso com manobrista, sendo 17 vagas simples sob nºs 217, 218, 219, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 e 237; 07 vagas duplas sob nºs 207/208, 209/210, 211/212, 213/214, 215/216, 220/221 e 222/223; e, 01 Conjunto Tipo 3, designado Loja/Salão sob nº 01; **SUBSOLO 1** - conterá: rampa sobe e rampa desce para acesso de veículos; caixa de escadas (rampa); hall dos elevadores; 05 poços para elevadores; depósito; medidores com portão metálico com gradil; subestação com portão metálico com gradil; gerador com portão metálico com gradil; depósito de lixo; depósito; caixa de escadas; vazio caixas d'água; área de circulação e manobra de veículos; 03 vagas cobertas para estacionamento de motos sob nºs 23, 24 e 25; 54 vagas cobertas para estacionamento de veículos de passeio de porte médio, para uso com manobrista, sendo 07 vagas simples sob nºs 132, 133, 134, 135, 150, 151 e 152; e, 47 vagas duplas sob nºs 106/107, 108/109, 110/111, 112/113, 114/115, 116/117, 118/119, 120/121, 122/123, 124/125, 126/127, 128/129, 130/131, 136/137, 138/139, 140/141, 142/143, 144/145, 146/147, 148/149, 153/154, 155/156, 157/158, 159/160, 161/162, 163/164, 165/166, 167/168, 169/170, 171/172, 173/174, 175/176, 177/178, 179/180, 181/182, 183/184, 185/186, 187/188, 189/190, 191/192.

(continua no verso)

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Rio Claro - SP

11253-2-AA 097027



MATRÍCULA
45.885FICHA
02

VERSO

193/194, 195/196, 197/198, 199/200, 201/202, 203/204 e 205/206; **SUBSOLO 2** – conterà: rampa sobe e rampa desce para acesso de veículos; caixa de escadas (rampa); hall dos elevadores; depósito; 05 poços para elevadores; escada; depósito; reservatório inferior-caixa d'água com 02 portões metálicos com gradil; área de circulação e manobra de veículos; 22 vagas cobertas para estacionamento de motos sob n°s 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22; 55 vagas cobertas para estacionamento de veículos de passeio de porte médio para uso com manobrista, sendo 05 vagas simples sob n°s 27, 28, 49, 50 e 51; e, 50 vagas duplas sob n°s 01/02, 03/04, 05/06, 07/08, 09/10, 11/12, 13/14, 15/16, 17/18, 19/20, 21/22, 23/24, 25/26, 29/30, 31/32, 33/34, 35/36, 37/38, 39/40, 41/42, 43/44, 45/46, 47/48, 52/53, 54/55, 56/57, 58/59, 60/61, 62/63, 64/65, 66/67, 68/69, 70/71, 72/73, 74/75, 76/77, 78/79, 80/81, 82/83, 84/85, 86/87, 88/89, 90/91, 92/93, 94/95, 96/97, 98/99, 100/101, 102/103 e 104/105; **PAVIMENTO 01** – conterà 01 andar ou pavimento denominado 1º andar e conterà: hall dos elevadores; 05 poços para elevadores; hall de distribuição; área técnica; 02 dutos para entrada de ar; 02 dutos para saída de ar; 02 shaft; caixa de escadas com 02 portas; 02 espaços reservados para cadeirante; 09 conjuntos de salas comerciais, sendo 05 (cinco) conjuntos tipo 01 de n°s 101, 104, 105, 106 e 107; 02 conjuntos tipo 01A de n°s 102 e 103; 02 conjuntos tipo 02 de n°s 108 e 109, que obedecerá a seguinte numeração: 1º Andar – Conjuntos n°s 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 e 109; **PAVIMENTO 02 AO 15** – conterà 14 (catorze) andares ou pavimentos do 2º ao 15º andar, que serão idênticos e cada um conterà: hall dos elevadores; 05 poços para elevadores; hall de distribuição; área técnica; 02 dutos para entrada de ar; 02 dutos para saída de ar; 02 shaft; caixa de escadas com 02 portas; 02 espaços reservados para cadeirante; 14 conjuntos de salas comerciais, sendo 08 conjuntos tipo 01 de finais 01, 02, 03, 04, 07, 08, 09 e 10; 02 conjuntos tipo 01A de finais 05 e 06; 04 conjuntos tipo 02 de finais 11, 12, 13, 14, que obedecerá a seguinte numeração: 2º Andar – Conjuntos n°s 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213 e 214; 3º Andar – Conjuntos n°s 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314; 4º Andar – Conjuntos n°s 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413 e 414; 5º Andar – Conjuntos n°s 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513 e 514; 6º Andar – Conjuntos n°s 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613 e 614; 7º Andar – Conjuntos n°s 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 e 714; 8º Andar – Conjuntos n°s 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813 e 814; 9º Andar – Conjuntos n°s 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913 e 914; 10º Andar – Conjuntos n°s 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013 e 1014; 11º Andar – Conjuntos n°s 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113 e 1114; 12º Andar – Conjuntos n°s 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213 e 1214; 13º Andar – Conjuntos n°s 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313 e 1314; 14º Andar – Conjuntos n°s 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413 e 1414; e, 15º Andar – Conjuntos n°s 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513 e 1514; **BARRILETE** – localizado acima do 15º Pavimento, conterà: escada; depósito; 02 dutos de saída de ar; 02 escadas marinho de acesso a cobertura; 09 exaustores eólicos; barrilete; e, vazio dos 05 poços de elevadores; **RESERVATÓRIO ELEVADO DE ÁGUA** – localizado acima do barrilete, conterà caixa d'água 1 e caixa d'água 2; e, **COBERTURA** – conterà: tampa impermeabilizada dos 02 dutos de saída de ar; 03 alçapões; 09 exaustores eólicos; laje impermeabilizada; calhas impermeabilizadas; e, telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira ou metálica. Das **UNIDADES AUTÔNOMAS** - As unidades autônomas do **Condomínio Rio Claro Office Tower** serão a loja/salão e os 205 conjuntos de salas comerciais, assim distribuídos: **TÉRREO** – conterà: 01 conjunto tipo 3, designado Loja/Salão (continua na ficha 03)



Livro Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA
45.885

FICHA
03

Lucio

sob nº 01; **PAVIMENTO 01** – conterá 01 andar ou pavimento denominado 1º andar e conterá: 09 conjuntos de salas comerciais, sendo 05 conjuntos tipo 01 de nºs 101, 104, 105, 106 e 107; 02 conjuntos tipo 01A de nºs 102 e 103; e, 02 conjuntos tipo 02 de nºs 108 e 109, que obedecerá a seguinte numeração: 1º Andar – Conjuntos nºs 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109; e, **PAVIMENTO 02 AO 15** – conterá 14 andares ou pavimentos do 2º ao 15º andar, que serão idênticos e cada um conterá: 14 conjuntos de salas comerciais, sendo 08 conjuntos tipo 01 de finais 01, 02, 03, 04, 07, 08, 09 e 10; 02 conjuntos tipo 01A de finais 05 e 06; e, 04 conjuntos tipo 02 de finais 11, 12, 13 e 14, que obedecerão a seguinte numeração: 2º Andar – Conjuntos nºs 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213 e 214; 3º Andar – Conjuntos nºs 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314; 4º Andar – Conjuntos nºs 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413 e 414; 5º Andar – Conjuntos nºs 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513 e 514; 6º Andar – Conjuntos nºs 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613 e 614; 7º Andar – Conjuntos nºs 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 e 714; 8º Andar – Conjuntos nºs 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813 e 814; 9º Andar – Conjuntos nºs 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913 e 914; 10º Andar – Conjuntos nºs 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013 e 1014; 11º Andar – Conjuntos nºs 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113 e 1114; 12º Andar – Conjuntos nºs 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213 e 1214; 13º Andar – Conjuntos nºs 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313 e 1314; 14º Andar – Conjuntos nºs 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413 e 1414; e, 15º Andar – Conjuntos nºs 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513 e 1514. Das **PEÇAS E ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS** - A Loja/Salão sob nº 01, localizada no Térreo, conterá a loja propriamente dita e as seguintes áreas: útil de 320,0577m²; comum de 263,4976m²; total de 583,5553m²; fração ideal de terreno de 91,2907m² ou 3,3384%; Os Conjuntos do Tipo 01, de nºs 101, 104, 105, 106 e 107, localizados no 1º Andar e os de finais 01, 02, 03, 04, 07, 08, 09 e 10, localizados do 2º ao 15º andar, serão idênticos e compostos de: sala, w.c. com duto de ventilação, antecâmara e varanda técnica e as seguintes áreas: útil de 43,6625m²; comum de 35,9465m²; total de 79,6090m²; fração ideal de terreno de 12,4539m² ou 0,4554%; Os Conjuntos do Tipo 01A, de nºs 102 e 103 localizados no 1º Andar e os de finais 05 e 06, localizados do 2º ao 15º andar, serão idênticos e compostos de: sala, w.c. com duto de ventilação, antecâmara e varanda técnica; e as seguintes áreas: útil de 42,0625m²; comum de 34,6293m²; total de 76,6918m²; fração ideal de terreno de 11,9976m² ou 0,4387%; e, Os Conjuntos do Tipo 02, de nºs 108 e 109, localizados no 1º Andar e os de finais 11, 12, 13 e 14, localizados do 2º ao 15º andar, serão idênticos e compostos de: sala, w.c. com duto de ventilação, antecâmara e varanda técnica; e as seguintes áreas: útil de 49,9425m²; comum de 41,1167m²; total de 91,0592m²; fração ideal de terreno de 14,2452m² ou 0,5209%. Das **VAGAS DE GARAGEM** - cada unidade (conjunto, loja/salão) terá direito ao uso de uma vaga de garagem localizada no Térreo, Subsolo 1 e Subsolo 2, na área de uso comum do condomínio em lugar indeterminado, sendo as vagas para uso com manobrista. Das **PARTES DE USO COMUM**: são aquelas definidas pelo artigo 1.331 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406 de 10.01.02) e muito especialmente o terreno, as fundações das áreas comuns, as estruturas de concreto armado das áreas comuns, o teto das áreas comuns, os ornamentos da fachada das áreas comuns, os encanamentos, fios tronco de entradas e saídas, e respectivos ramais que servem as dependências comuns, os condutores de esgoto e de água pluviais, rede elétrica interna e ainda as seguintes: No **TÉRREO – IMPLANTAÇÃO GERAL** – acesso de pedestres pela avenida 3; 02 acessos para

(continua no verso)

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Rio Claro - SP

11253-2-AA 097028



MATRÍCULA
45.885FICHA
03

VERSO

entrada e saída de veículos pela avenida 3; acesso de pedestres/pórtico pelo pátio do estacionamento; várias áreas de jardineiras; áreas de terreno natural; recepção/hall principal; hall dos elevadores; 05 (cinco) poços para elevadores; hall de distribuição; área técnica; 02 dutos para entrada de ar; 02 dutos para saída de ar; escada de acesso ao Subsolo 1; 02 escadas de acesso ao Pavimento 1; vazio sob a escada; wc. 1, wc. 2 e wc. PNE, todos com duto de ventilação; circulação; 02 depósitos; compartimento de ar condicionado; segurança; copa-funcionários; wc./vestiário funcionário feminino; w.c./vestiário funcionário masculino; guichê manobrista; pátio de circulação; pátio de estacionamento; pátio de manobras; escada de acesso ao subsolo; rampa desce e rampa sobe para acesso de veículos aos subsolos; área destinada a armazenamento e coleta de lixo; muro de alvenaria; 04 vagas descobertas para estacionamento de veículos de passeio de porte médio destinado ao uso de pessoas portadoras de necessidades especiais sob n°s 01, 02, 03 e 04; 10 vagas descobertas para estacionamento de motos sob n°s 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35; 24 vagas descobertas para estacionamento de veículos de passeio de porte médio para uso com manobrista, sendo 17 vagas simples sob n°s 217, 218, 219, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 e 237; e 07 vagas duplas sob n°s 207/208, 209/210, 211/212, 213/214, 215/216, 220/221 e 222/223; No SUBSOLO 1 - rampa sobe e rampa desce para acesso de veículos; caixa de escadas (rampa); hall dos elevadores; 05 poços para elevadores; depósito; medidores com portão metálico com gradil; subestação com portão metálico com gradil; gerador com portão metálico com gradil; depósito de lixo; depósito; caixa de escadas; vazio caixas d'água; área de circulação e manobra de veículos; 03 vagas cobertas para estacionamento de motos sob n°s 23, 24 e 25; 54 vagas cobertas para estacionamento de veículos de passeio de porte médio, para uso com manobrista, sendo 07 vagas simples sob n°s 132, 133, 134, 135, 150, 151 e 152; 47 vagas duplas sob n°s 106/107, 108/109, 110/111, 112/113, 114/115, 116/117, 118/119, 120/121, 122/123, 124/125, 126/127, 128/129, 130/131, 136/137, 138/139, 140/141, 142/143, 144/145, 146/147, 148/149, 153/154, 155/156, 157/158, 159/160, 161/162, 163/164, 165/166, 167/168, 169/170, 171/172, 173/174, 175/176, 177/178, 179/180, 181/182, 183/184, 185/186, 187/188, 189/190, 191/192, 193/194, 195/196, 197/198, 199/200, 201/202, 203/204 e 205/206; No SUBSOLO 2 - rampa sobe e rampa desce para acesso de veículos; caixa de escadas (rampa); hall dos elevadores; depósito; 05 poços para elevadores; escada; depósito; reservatório inferior-caixa d'água com 02 portões metálicos com gradil; área de circulação e manobra de veículos; 22 vagas cobertas para estacionamento de motos sob n°s 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22; 55 vagas cobertas para estacionamento de veículos de passeio de porte médio para uso com manobrista, sendo 05 vagas simples sob n°s 27, 28, 49, 50 e 51; e 50 vagas duplas, sob n°s 01/02, 03/04, 05/06, 07/08, 09/10, 11/12, 13/14, 15/16, 17/18, 19/20, 21/22, 23/24, 25/26, 29/30, 31/32, 33/34, 35/36, 37/38, 39/40, 41/42, 43/44, 45/46, 47/48, 52/53, 54/55, 56/57, 58/59, 60/61, 62/63, 64/65, 66/67, 68/69, 70/71, 72/73, 74/75, 76/77, 78/79, 80/81, 82/83, 84/85, 86/87, 88/89, 90/91, 92/93, 94/95, 96/97, 98/99, 100/101, 102/103 e 104/105; No PAVIMENTO 01 ou 1º ANDAR: hall dos elevadores; 05 poços para elevadores; hall de distribuição; área técnica; 02 dutos para entrada de ar; 02 dutos para saída de ar; 02 shaft; caixa de escadas com 02 portas; 02 espaços reservados para cadeirante; Nos PAVIMENTOS 02 AO 15 ou 2º ao 15º ANDAR - hall dos elevadores; 05 poços para elevadores; hall de distribuição; área técnica; 02 dutos para entrada de ar; 02 dutos para saída de ar; 02 shaft; caixa de escadas com 02 portas; e, 02 espaços reservados para cadeirante; No BARRILETE - escada; depósito; 02 dutos de saída de ar; 02 escadas marinheiro de acesso a cobertura; 09 exaustores eólicos; barrilete; e, vazio dos 05 poços de elevadores; No RESERVATÓRIO ELEVADO DE ÁGUA - caixa d'água 1 e caixa d'água 2; e, na COBERTURA - tampa impermeabilizada dos 02 dutos de saída de ar; 03 alçapões; 09 exaustores eólicos; laje impermeabilizada; e, calhas impermeabilizadas; telha de fibrocimento

(continua na ficha 04)



Livro Nº 2 - Registro Geral

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIO CLARO - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA
45.885

FICHA
04

J. C. C.

sobre estrutura de madeira ou metálica; enfim, tudo quanto por sua natureza for de uso comum a todos os condôminos. **Regime da Construção:** A construção será efetuada pelo regime de "EMPREITADA GLOBAL À PREÇO REAJUSTÁVEL", também conhecido como "PREÇO FECHADO" (artigo 55, § 2º da Lei 4.591/64). **Prazo de Carência:** Para os efeitos do artigo 32, alínea "n" c/c artigo 34 da Lei 4.591/64, a Incorporadora declarou que não haverá prazo de carência na incorporação, considerando-se incorporado após o registro. **Custo Global da Obra:** O custo global da obra foi orçado em R\$30.764.140,07 (trinta milhões, setecentos e sessenta e quatro mil, cento e quarenta reais e sete centavos), conforme declaração expressa da Incorporadora. **Valor venal do terreno:** R\$75.048,30 (setenta e cinco mil, quarenta e oito reais e trinta centavos). **OBS.:** O Memorial e demais documentos relativos à Incorporação, foram autuados e arquivados nesta data, em conformidade com o artigo 32 § 1º da Lei 4.591/64 e artigo 1º § 1º do Decreto nº 55.815/65. (Protocolo nº 150.366).

O Oficial: *José Gentil Cibien Filho* - (José Gentil Cibien Filho).

AV.7-45.885.- Rio Claro, 15 de setembro de 2.014.

- PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO -

Atendendo ao requerimento firmado em 11 de agosto de 2.014, pela incorporadora, RIO CLARO OFFICE TOWER EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, devidamente representada, é feita a presente averbação para constar que a incorporação imobiliária constante do R.6 desta matrícula, tendo por objeto o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER", foi submetida ao REGIME DA AFETAÇÃO previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, acrescido pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2.004. (Protocolo nº 152.746).

O Oficial Substituto: *Luis Antonio Paulino* (Luis Antonio Paulino).

R.8-45.885. Rio Claro, 17 de agosto de 2.015.

- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

Por escritura pública lavrada aos 27 de julho de 2.015, no 7º Tabelionato de Notas de São Paulo - SP (Livro nº 6165, pág. 073), a proprietária BARBO RIO CLARO EMPREENDIMENTOS LTDA., já qualificada, devidamente representada, com a anuência da incorporadora RIO CLARO OFFICE TOWER EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., já qualificada, devidamente representada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, ao credor BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S.A., instituição financeira de direito privado, com sede na avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1.703, bairro Itaim Bibi, na cidade de São Paulo - SP, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 31.895.683/0001-16, devidamente representado, para garantia do empréstimo concedido mediante Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 01-2552/15, emitida aos 27 de julho de 2.015, pagável até 21 de maio de 2.018, no montante de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), acrescida dos seguintes encargos: Pós-Fixada: 100% da Taxa SELIC, acrescida da taxa de 0,68% ao mês, equivalente à taxa de 8,47% ao ano, com prazo de pagamento de 1.096 dias, através de 36 parcelas mensais e sucessivas, acrescidas dos juros remuneratórios, sendo as três primeiras do valor de R\$200.000,00 cada uma; as trinta e duas seguintes do valor de R\$587.878,79 cada uma e a 36ª parcela no valor de R\$587.878,72; nas seguintes datas de pagamento: parcela 01 em 27/08/2015; parcela 02 em 28/09/2015; parcela 03 em 27/10/2015;

(continua no verso)

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca do Rio Claro - SP

11253-2-AA 097029

11253-2-09001-105009-0014



Memorial
Descritivo
Resumido

1-DESCRIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL

Áreas

Terreno	2.734,55 m ²
Total construído	17.480,0000 M ²
Total privativo	9.587,1502 M ²
Sala tipo 1	43,6625 m ² 117 unidades.
Sala tipo 1a	42,0625 m ² 30 unidades.
Sala tipo 2	49,9425 m ² 58 unidades.
Área comercial	320,0577 m ² térreo.

Descrição da edificação:

Pavimentos: 18

Subsolo I com 101 vagas de automóvel e 03 vagas de motos

Subsolo II com 105 vagas de automóvel e 22 vagas de motos

Térreo descoberto: 35 vagas de automóvel e 10 vagas de motos

Térreo coberto: lobby, portaria, pote cochere, sanitários controle de acesso, vestiários, copa e depósito.

1º pavimento: 5 salas tipo 1 + 2 salas tipo 1a + 2 salas tipo 2.

Do 2º ao 15º pavimento: 8 salas tipo 1 + 2 salas tipo 1a + 4 salas tipo 2.

Pavimento ático: reservatório, casa de bombas e acesso ao telhado.

Acessos aos pavimentos: 5 elevadores para 13 passageiros e duas escadas de segurança em todos os pavimentos mais duas rampas de acesso aos subsolos

Fundação / estrutura / vedação:

Fundação em sapatas de concreto armado e contenção de arrimos em solo atirantado.

Estrutura de concreto armado para pilares, vigas, lajes, escadas, rampas, reservatórios.

Vedação em alvenaria de blocos cerâmicos (removíveis se necessário).

Revestimentos de áreas comuns:

Tetos em placas de forro mineral composto com gesso acartonado pintado a latex sobre massa corrida.

Paredes pintadas em latex acrílico sobre massa ou gesso liso. Colunas revestidas em granito polido. Paredes revestidas com placas cerâmicas nas áreas administrativas molhadas.

Pisos e rodapés em placas de cerâmica porcelanato nas circulações de corredores, e áreas administrativas cobertas dos pavimentos. Pisos em granito polido branco itaúnas e preto São Gabriel no lobby, sanitários coletivos e varandas de acesso no térreo.

Revestimento das unidades privativas:

Salão: tetos sem acabamentos aguardando instalação de forro e luminárias.

Paredes em gesso liso aguardando instalações elétricas, hidráulicas e ar condicionado para posterior revestimento em pintura, papel, lambril etc.

Piso na laje, na cota -10 cm, sem acabamento, aguardando execução de instalações hidráulicas e elétricas e posterior instalação de piso elevado com aplicação de porcelanato, placa vinílica, divisórias etc.

Sanitários privativos: teto revestido em gesso acartonado pintado a latex acrílico, paredes revestidas em placas cerâmicas esmaltadas 30x60 cm Delta Cerâmica, piso em placas cerâmicas porcelanato 54x54 cm Delta Cerâmica.

Soleiras e peitoris em mármore branco polido para portas e janelas.

Louça e metais sanitários:

Toda a louça sanitária é da marca Deca (bacias com caixa acoplada, cubas de lavatório, lavatórios com coluna etc.) Acompanhada de metais cromados da marca Docol.

Esquadrias em alumínio e vidros:

Todos os guarda corpos de varandas foram executados em alumínio anodizado fosco 1003 conjugados com vidro laminado refletivos prata de 8 mm.

O guarda corpo da passarela do lobby foi executado em vidro laminado refletivo prata de 16 mm, com fixações em aço inox.

Os painéis de fachadas frontais e posteriores do pavimento térreo foram executados em alumínio anodizado fosco sistema grid composto com vidros laminados prata de 10mm, contendo sistema eletrônico de presença para abertura e acesso ao prédio.

Foi instalado painel panorâmico para os 3 elevadores da face leste executado em alumínio anodizado fosco sistema Structural Glazing composto com vidros laminados prata de 10mm.

Todas as demais esquadrias das unidades autônomas foram executadas em alumínio anodizado fosco 1003, linha Gold conjugados com vidro laminado incolor de 6mm nos planos inferiores e vidro simples 4mm nos demais vãos.

Todas as demais esquadrias de portas e venezianas das áreas coletivas foram executadas em alumínio anodizado fosco 1003, linha suprema.

Esquadrias de madeira:

Em todas as portas de acesso às unidades e shafts foram instaladas portas e batentes de madeira da marca Eucatex/Eucaplac Bianco, montados pela Germano Madeiras, conjugados com fechaduras cromadas da marca Soprano.

Esquadrias de ferro:

Foram executadas pela Serralheria São Paulo e caracterizadas como: portas automatizadas de acesso as garagens, corrimãos de escadas, telas de ventilação dos subsolos, esquadrias para depósitos de descartáveis e lixo.

Esquadrias de segurança:

Foram instaladas portas de aço tipo corta fogo modelo P90 em todos os acessos às escadas de segurança.

Sistema de controle de acesso:

Foi executado segundo projeto de especialista e é composto por circuito fechado de TV e sensores de abertura de portas monitorados por sala de controle no térreo. O acesso é feito através de catracas e torniquetes providos de sensores de leitura de crachás emitidos pela administração da portaria.

A segurança é complementada pela comunicação via interfone sala/portaria/unidade.

Existe a predisposição física da expansão do CFTV para todos os pavimentos e nos acessos ao prédio (inclindo cancelas).

Sistema de acesso aos pavimentos:

Foram instalados 5 levadores (3 panorâmicos), modelo sem casa de máquinas, da marca Otis, com cabine para 13 passageiros, 18 paradas e velocidade de 1m/s.

Sistema de telefonia:

Cada unidade autônoma possui um quadro de telefonia que se comunica com o quadro DG da operadora Vivo do prédio e no qual chegam 4 pares para comunicação: 2 pares para telefonia, 1 par para interfone e 1 par de reserva.

Sistema de prevenção e combate a incêndio:

O edifício é dotado de escadas enclausuradas à prova de fumaça com portas resistentes ao fogo por 90 minutos, sensores de fumaça e de temperatura com indicadores de sinistro instalado na portaria, botoeiras e sirenes de alarme em todos os pavimentos, luminárias de emergência com baterias, grupo moto gerador com no-brake para atender a demanda de toda a área comum do prédio, sistema de combate às chamas com extintores nos pavimentos e sistema de combate com sprinklers em todas as áreas privativas e coletivas, acionados automaticamente por bomba comandada pelos sensores. Tudo monitorado fisicamente pela sala de controle situada no pavimento térreo.

Iluminação das áreas coletivas:

Toda a iluminação das áreas coletivas foi executada com lâmpadas LED sendo: placas planas na circulação dos pavimentos e térreo, luminárias redondas de embutir no teto do lobby e do pote cochere e luminárias tubulares nos pavimentos subsolo e escada de emergência.

Instalações hidráulicas: água/esgoto/ pluviais.

Instalações elétricas: energia/telefonia e SPDA.

Vide os manuais: do proprietário e do síndico.

Abrigo de carros (pote cochere):

O Office Tower é dotado de um abrigo coberto para chegada e saída de frequentadores com automóveis que alí transferem a condução do seu veículo ao manobrista (serviço de vallet) até às garagens.

O pote cochere foi executado com estrutura metálica e revestido (teto e testeiras) com placas de alumínio expandido Alucobond, tal como a marquise de acesso de pedestres pela avenida 3.

Acessórios instalados:

Foram instalados na edificação: 05 reservatórios em fibra de vidro para reserva inferior de água (consumo e incêndio) no 2º subsolo; bombas de recalque; bombas de pressurização e de incêndio no ático (barrilete), grupo moto gerador de 1000 kva com no-brake, situado no 1º subsolo e para atendimento de consumo de toda a área comum e garagens; sistema informatizado para controle de segurança e acesso; sistema de ventilação forçada (Ventokit) nos sanitários privativos das unidades tipo 1 e 1a.

Desenvolvimento

Incorporadora:

Barbo Rio Claro Empreendimentos Ltda.

CNPJ - 11.004.164/0001-03

Empresa Proprietária:

Rio Claro Office Tower Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

CNPJ - 16.668.976/0001-77

Responsável Técnico:

Construtora D'Urso Ltda.

CREA - 0812187

Arquiteto Responsável:

Norberto Silveira Oehlmeyer Costa

CAU - 38.492-0 RRT - 522942

Engenheiro Civil Responsável:

Rafael Vicente D'Urso

CREA - 0600229945



Diferenciais



Ampla Lobby decorado com pé direito duplo



Recepção/portaria inteligente com circuito interno de TV nos acessos e telefonia



Infraestrutura para instalação de telefonia multimídia e redes de alto desempenho



Salas individuais ou lajes corporativas



Salas preparadas para piso elevado



Infraestrutura para ar condicionado tipo split



Terraço com vista panorâmica em todas as salas



Gerador de energia



Total acessibilidade



Sistema de controle de acesso com catracas eletrônicas



05 Elevadores, sendo 03 panorâmicos



Estacionamento rotativo com manobristas (Sistema Vallet Parking)

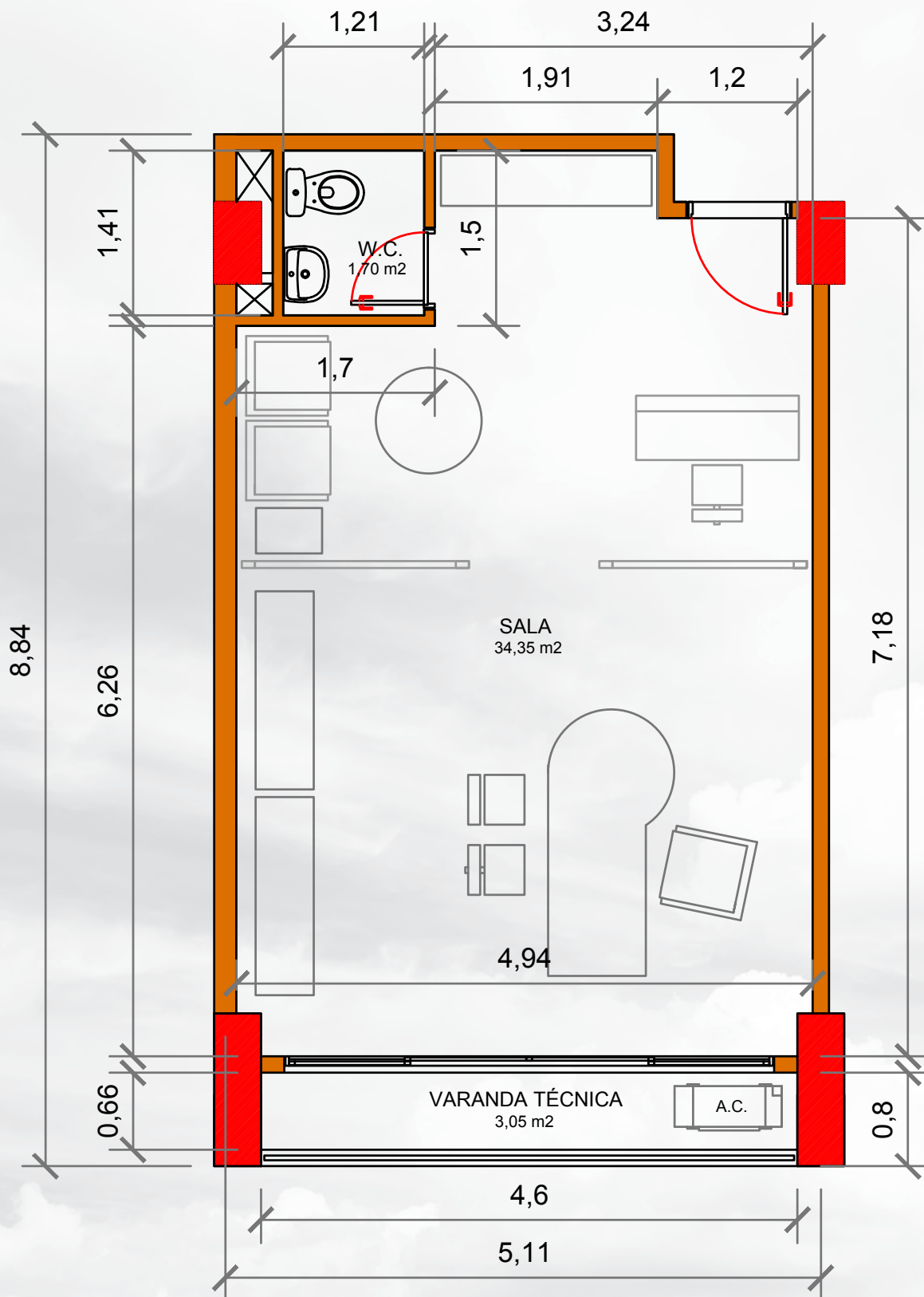


Segurança 24h

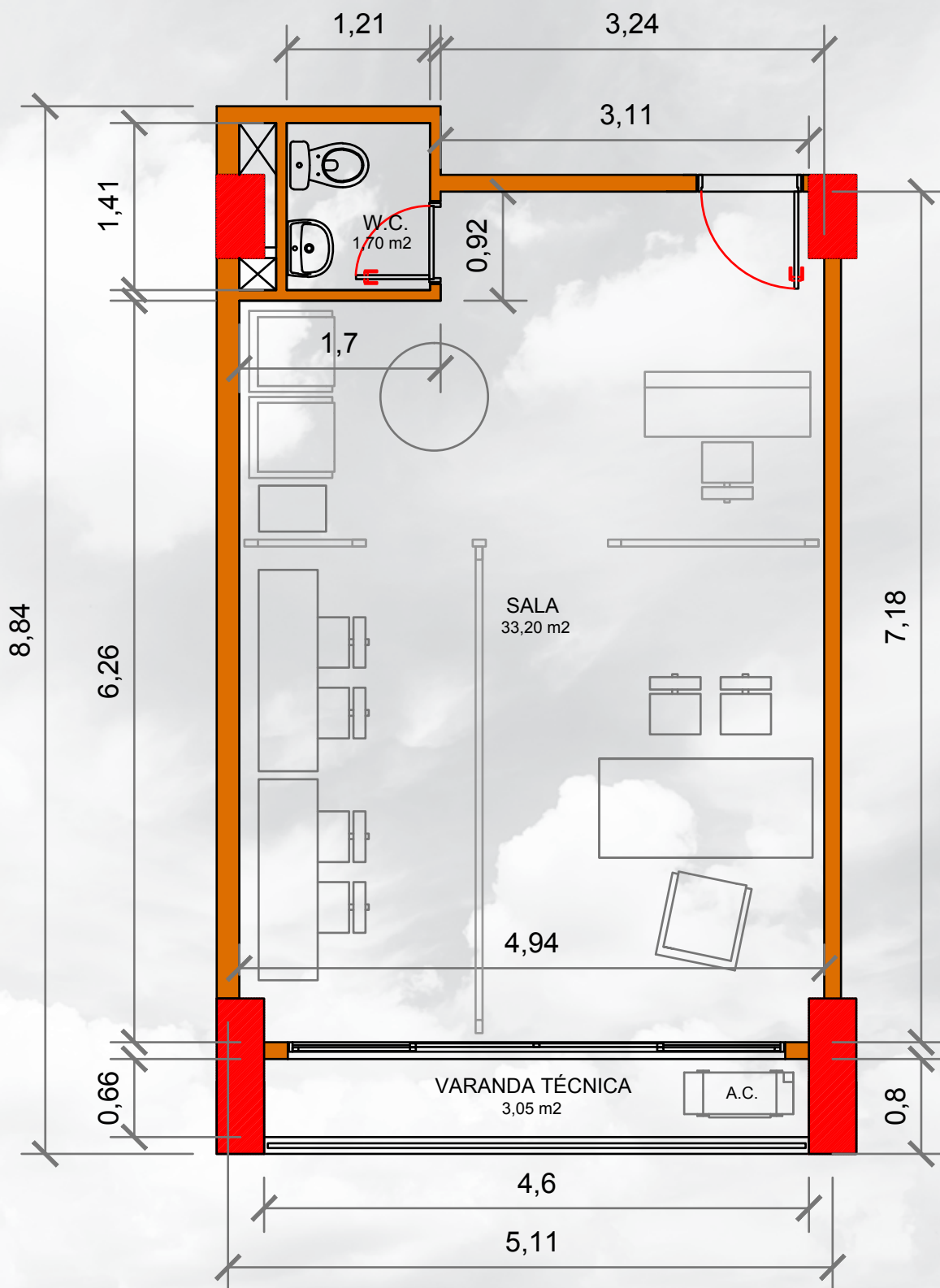


Sistema de combate a incêndio

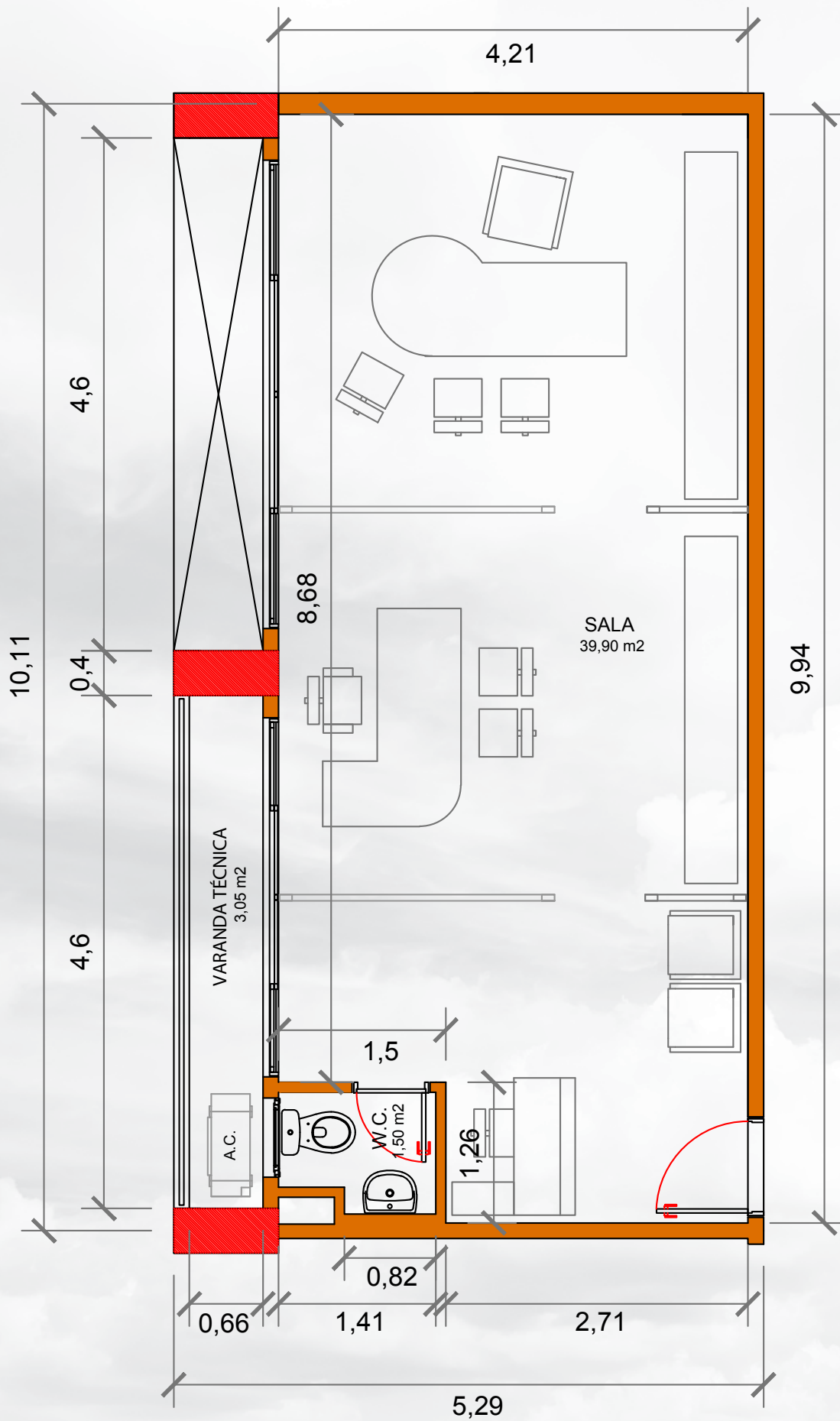
Planta Baixa - Conjunto 1



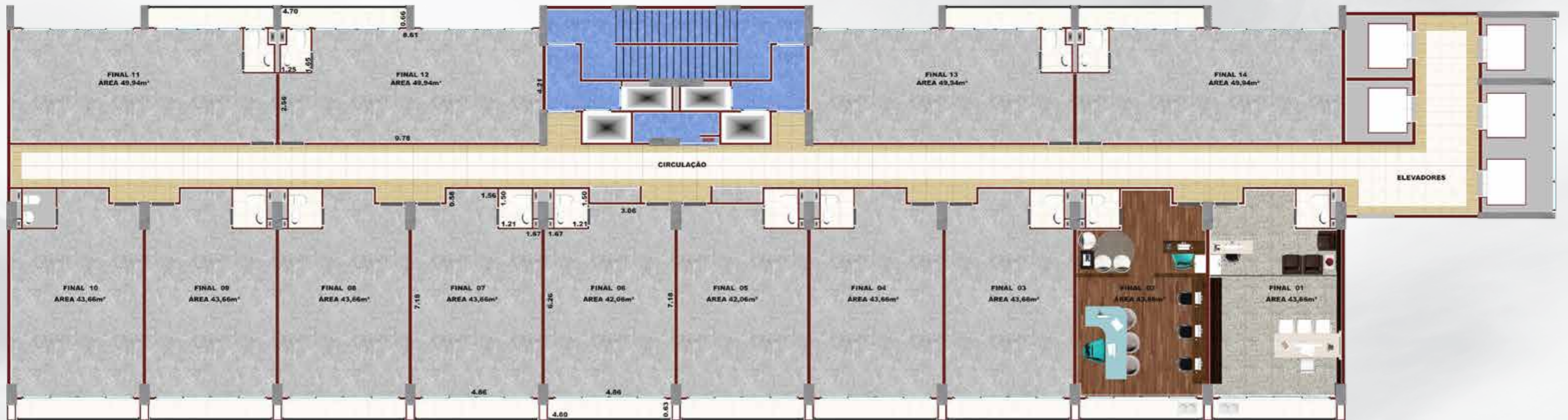
Planta Baixa - Conjunto 1a



Planta Baixa - Conjunto 2



Pavimentos Tipo



Implantação Têrreo



Lobby Real



FOTOS REGISTRADAS EM OUTUBRO DE 2016

Sugestões de Decoração





LOCALIZAÇÃO

AVENIDA 3 ENTRE RUAS 19 E 20 - RIO CLARO | SP

110 M | BANCO DO BRASIL

180 M | BANCO ITAÚ

500 M | ALÇA DE ACESSO
À RIO CLARO

120 M | ASSAÍ ATACADISTA

200 M | HOTEL CRISTAL

600 M | CAIXA ECONÔMICA

150 M | HABIB'S

210 M | CLARETIANO
REDE DE EDUCAÇÃO

650 M | BURGER KING

160 M | SPASS MALL

240 M | MC DONALD'S

700 M | PLAZA HOTEL

160 M | SUBWAY

350 M | RODOVIÁRIA

950 M | CENTRO

160 M | DROGARIA SÃO PAULO

500 M | ENXUTO

160 M | FRAN'S CAFÉ

SUPERMERCADO