



---

## AGÊNCIA DIGITAL RAIZ

Conectando oportunidades reais  
CNPJ: 33.656.102/0001-19

---

Olá! Somos da Agência Digital Raiz, e temos o prazer de apresentar uma das áreas estratégicas do nosso portfólio.

Temos o prazer de apresentar uma área exclusiva do nosso portfólio, selecionada por seu alto potencial de valorização, localização privilegiada e vocação para projetos de desenvolvimento urbano, logístico ou de incorporação.

A seguir, você encontrará os dados técnicos e comerciais desta oportunidade — preparados para análise, visita técnica e avaliação de proposta.

### Portfólio Raiz | Propriedade com Potencial Estratégico

Apresentamos uma área selecionada com vocação para desenvolvimento, investimento e valorização sustentável, seja em projetos rurais, urbanos, logísticos ou de incorporação.

Apresentamos uma excelente oportunidade de investimento em uma área empresarial com vocação logística e alto potencial de valorização, localizada em Itapevi/SP, ao lado da Rodovia Presidente Castelo Branco (Km 37).

Com **291.000 m² distribuídos em duas matrículas (25.000 m² + 266.000 m²)**, esta propriedade reúne características ideais para implantação de galpões logísticos, centros de distribuição, complexos comerciais e operações empresariais. A localização estratégica garante logística eficiente e visibilidade privilegiada para negócios de médio e grande porte.

A área está situada em uma região de expansão urbana e empresarial, próxima à capital paulista e inserida em um dos principais eixos logísticos do estado.

Com acesso pela via Albuquerque & Takako, com infraestrutura consolidada: acesso asfaltado e sinalizado, energia elétrica, rede de comunicação e proximidade com polos industriais.

Entre os diferenciais, destacam-se a presença de vegetação nativa e nascente de água documentada, possibilidade de projetos sustentáveis e expansão planejada com preservação ambiental. Trata-se de uma propriedade com grande potencial de valorização e retorno para investidores do setor empresarial e logístico.

A documentação está regularizada para venda imediata, com matrícula registrada, escritura pública e livre de ônus. Estudos técnicos estão em fase de elaboração, com planejamento para submissão aos órgãos competentes.

A negociação é exclusivamente à vista, conforme exigência do proprietário.

A Agência Digital Raiz é responsável pela apresentação e gestão comercial da área, oferecendo suporte técnico e inteligência de mercado em todas as etapas da negociação.

## RELATÓRIO TÉCNICO – ÁREA EMPRESARIAL COM VOCAÇÃO LOGÍSTICA – ITAPEVI – SP (291.000 m²)

◆ Legenda:

✓ = Sim

✗ = Não

---

### 1. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA

- Localização: Itapevi/SP – Castelo Branco Km 37
- Área total: 291.000 m²
- Matrículas: 2 (25.000 m² + 266.000 m²)
- Características: Moita de eucalipto / Mata de regeneração
- Parceiro responsável: Agência Digital Raiz
- Código de referência: PROP\_001\_ID3667\_ARE\_Itapevi\_SP
- Data de validade: 15/12/2025

---

### 2. FINALIDADE DA ÁREA

- ✓ Loteamento Residencial
- ✓ Loteamento Industrial
- ✓ Incorporação Imobiliária
- ✓ Área para Logística / Transportadora
- ✓ Outro: área não pode ser utilizada para indústria química

 Observações: Área com nascente de água.

---

### 3. REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS

- ✓ Possui matrícula registrada
- ✓ Matrícula atualizada
- ✓ Livre de ônus ou gravames
- ✓ Confrontantes definidos e reconhecidos
- ✓ Área possui mais de uma matrícula
- ✗ Há desmembramento ou unificação em andamento

 Observações: 2 matrículas (25.000 m² / 266.000 m²).

---

#### 4. TITULARIDADE E POSSE

- ✓ Proprietário é o único titular
  - ✓ Escritura pública registrada
  - ✗ Existe contrato de compra e venda, cessão ou inventário
- 

#### 5. DOCUMENTAÇÃO FISCAL E AMBIENTAL

- ✓ Possui ITR
- ✗ Possui CCIR
- ✗ Possui IPTU
- ✗ Possui CAR
- ✗ Certidões negativas de débitos
- ✗ Área inserida em APP
- ✗ Existe TAC com órgãos ambientais
- ✗ Possui LP, LI ou LO

 Observações: Área não tem restrição com Condephaat: Isento (livre).

---

#### 6. INFRAESTRUTURA E CONDIÇÕES LOCAIS

- ✓ Acesso viário regularizado
  - ✓ Rede de energia, água e esgoto nas proximidades
  - ✗ Previsão de doação de áreas públicas
- 

#### 7. VIABILIDADE TÉCNICA

- ✓ Levantamento topográfico atualizado
  - ✓ Plano altimétrico da área
  - ✗ Estudo de viabilidade técnica e econômica (EVTE)
  - ✗ Projeto urbanístico preliminar
- 

#### 8. INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS E MUNICIPAIS

- ✓ Zoneamento definido pela prefeitura
  - ✓ Zoneamento permite o uso pretendido
  - ✗ Área habilitada para loteamento no plano diretor
  - ✗ Necessita licenciamento ambiental adicional
  - ✗ Existe decreto municipal específico
- 

#### 9. 📁 RELAÇÃO COM ÓRGÃOS PÚBLICOS

- ✗ Consulta prévia protocolada na prefeitura
  - ✗ Número de processo administrativo municipal
  - ✗ Projeto aprovado pela prefeitura
  - ✗ Alvará emitido para desenvolvimento do loteamento
  - ✗ Alvará de aprovação válido
  - ✗ Projeto submetido ao GRAPROHAB
  - ✗ Decreto de aprovação emitido
  - ✗ Aprovação da CETESB
  - ✗ Já houve lançamento e vendas
  - ✗ Já houve movimento de terra
- 

#### 10. 🏢 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- ✗ Projeto arquitetônico aprovado pela prefeitura
  - ✗ Memorial de incorporação registrado no cartório
  - ✗ Alvará de construção emitido
  - ✗ Projeto contempla unidades autônomas (apartamentos, casas)
  - ✗ Existe previsão de condomínio ou convenção registrada
- 

#### 11. 🏠 SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA

- ✓ Área desocupada
  - ✗ Existe construção no local
  - ✗ Ocupação irregular ou invasão
  - ✗ Contrato de arrendamento ou comodato vigente
- 

#### 12. 📄 RELATÓRIOS TÉCNICOS E COMPATIBILIDADE URBANÍSTICA

- ✗ Já existe parecer técnico da prefeitura sobre viabilidade de loteamento
  - ✗ A área já foi objeto de estudo técnico ou relatório urbanístico
  - ✗ Existe laudo ambiental ou geotécnico da área
  - ✗ Área já avaliada por profissional técnico
- 

#### 13. 💰 FORMAS DE RECEBIMENTO ACEITAS PELO PROPRIETÁRIO

- ✓ Pagamento à vista
- ✗ Parcelamento direto com o proprietário
- ✗ Permuta por imóvel urbano
- ✗ Permuta por imóvel rural
- ✗ Permuta por área construída
- ✗ Aceita veículo como parte do pagamento
- ✗ Aceita financiamento bancário
- ✗ Aceita parceria como forma de pagamento

 Observações:

---

---

#### POTENCIAL DE DESENVOLVIMENTO

- Localização estratégica no KM 37 da Rodovia Castelo Branco
  - Inserida em eixo logístico consolidado da Grande São Paulo
  - Região em plena expansão urbana e empresarial
  - Área com excelente topografia e aproveitamento
  - Vocação para galpões logísticos, centros de distribuição e complexos comerciais
  - Ideal para investidores, construtoras e incorporadoras
  - Demanda crescente por empreendimentos comerciais e operações empresariais
- 

#### ALERTAS IMPORTANTES

-  Validade do valor expira em 15/12/2025
  -  Há outros compradores interessados – o imóvel pode sair do mercado a qualquer momento
  -  Sócio atuando fortemente na venda em São Paulo com outras imobiliárias
  -  Oportunidade estratégica com potencial de valorização conforme a demanda regional
- 

#### INFRAESTRUTURA REGIONAL

- Acesso direto pela Rodovia Castelo Branco (via Albuquerque & Takako)
- Próximo à capital paulista e centros logísticos
- Região com ampla cobertura de serviços públicos e privados
- Logística facilitada para transporte rodoviário

#### DIFERENCIAIS AMBIENTAIS

- Área cercada por vegetação nativa
- Presença de nascente de água documentada
- Potencial para certificações ambientais e aproveitamento sustentável
- Expansão planejada com preservação ambiental

#### DOCUMENTAÇÃO EM ANDAMENTO

- Escritura registrada e matrícula individualizada (2 matrículas: 25.000 m² + 266.000 m²)

- Documentação regularizada e livre de ônus
- Estudos técnicos em fase de elaboração
- Planejamento para submissão aos órgãos competentes



#### OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

- Área total: 291.000 m<sup>2</sup>
- Valor de negociação: sob consulta/m<sup>2</sup>
- Potencial de valorização com expansão urbana e localização estratégica
- Flexibilidade na negociação: pagamento à vista, parcelamento direto, permuta parcial e venda fracionada
- Exclusividade com Agência Digital Raiz
- ☎ Para informações comerciais e condições de aquisição, entre em contato com nossa equipe



---

#### Disponibilidade para Negociação



Área total: 291.000 m<sup>2</sup>



Localização: Itapevi – SP



Valor de negociação: sob consulta



Valor por m<sup>2</sup>: sob consulta



Prazo vigente: até 15/12/2025

Esta propriedade está livre para negociação pelo valor acima até a data de 15 de dezembro de 2025.

Após esse prazo, será necessária nova consulta de valor junto ao proprietário para atualização das condições comerciais.



Este registro tem como objetivo formalizar o período vigente de negociação e facilitar o alinhamento entre as partes interessadas.



Esta propriedade é elegível para negociação flexível. Avaliamos propostas — não perca a chance!

Estamos à disposição para agendar uma visita, apresentar estudos complementares e avaliar propostas.

Não perca a chance de investir em uma área com localização estratégica, alto potencial de valorização e condição de venda exclusiva à vista.

---

Este material é de uso exclusivo para fins comerciais e está sujeito a atualização sem aviso prévio.

Agência Digital Raiz © 2025 – Todos os direitos reservados

---