



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.

Área estratégica na Granja Viana, com infraestrutura pronta, zoneamento ZCEU e negociação flexível.

Apresentamos uma oportunidade estratégica de investimento em uma área urbana localizada na Granja Viana, Cotia/SP, com excelente potencial de valorização e vocação para empreendimentos residenciais e de incorporação imobiliária.

Com 18.455 m² de área total e frente de 250m, situada na Estrada do Taboleiro Verde, esta propriedade é ideal para loteamentos residenciais, condomínios de lotes e projetos de incorporação.

A região está em plena expansão urbana, com zoneamento definido (ZCEU – Zona de Contenção à Expansão Urbana, conforme Certidão de Diretrizes emitida em setembro/2023).

Na área vizinha já está em desenvolvimento um loteamento, reforçando o potencial de valorização.

A propriedade conta com acesso pela Rodovia Raposo Tavares, ligação Sabesp, poço artesiano e construções existentes: casa antiga com 4 dormitórios, edícula com 2 cômodos, galpão/garagem para 6 vagas cobertas. Além disso, possui árvores frutíferas (limão, mexerica, laranja), agregando valor ambiental e paisagístico.

A negociação é flexível, com possibilidade de pagamento à vista, parcelamento direto com o proprietário, permuta até 50% do valor e financiamento bancário (após desdobro da área).

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

RESUMO TÉCNICO – ÁREA URBANA EM COTIA / GRANJA VIANA – SP

◆ Legenda:

✓ = Sim

✗ = Não

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA

- Localização: Granja Viana, Cotia – SP
- Código de referência: PROP_002_ID0888_ARE_Cotia_SP
- Parceiro responsável: Agência Digital Raiz
- Data de preenchimento: 18/11/2025
- Área total: 18.455 m²
- Frente: 250m
- Valor de negociação: sob consulta
- Valor por m²: sob consulta
- Validade do valor: até Nov/2025
- Zoneamento: ZCEU – Certidão de Diretrizes disponível

FINALIDADE DA ÁREA

- ✓ Loteamento Residencial
- ✓ Incorporação Imobiliária
- ✓ Condomínio de lotes (com ou sem casas)
- ✗ Loteamento Industrial
- ✗ Área para Logística / Transportadora

REGISTRO NO CARTÓRIO

- ✓ Possui matrícula registrada (em área maior; desdobro na venda)
- ✓ Matrícula está atualizada
- ✓ Livre de ônus ou gravames
- ✓ Há desmembramento/unificação em andamento (feito na venda)

✗ Escritura pública registrada

 Observação: Registro correto; desdobro será feito pelo proprietário na venda.

TITULARIDADE E POSSE

✓ Proprietário é o único titular

✓ Existe contrato de compra e venda / cessão

✗ Escritura pública registrada

DOCUMENTAÇÃO FISCAL E AMBIENTAL

✓ Possui CAR

✗ Possui ITR

✗ Possui CCIR

✗ Possui IPTU

✗ Certidões negativas de débitos

✗ Área inserida em APP

✗ TAC com órgãos ambientais

✗ Licenças LP, LI ou LO

 Observação: Informações fiscais e ambientais pendentes de validação. Valor do IPTU : aprox. 2.200,00 / ano à vista c/ 10% desconto (ref. aos 18.455,00 m²)

INFRAESTRUTURA E CONDIÇÕES LOCAIS

✓ Acesso viário regularizado (Rodovia Raposo Tavares)

✓ Rede de energia, água (Sabesp) e poço artesiano

 Observação: Área conta com construções existentes (casa antiga, edícula, galpão/garagem).

VIABILIDADE TÉCNICA

✓ Levantamento topográfico atualizado

✓ Certidão Diretrizes e Planialtimétrico disponíveis

✗ Estudo de viabilidade técnica e econômica (EVTE)

✗ Projeto urbanístico preliminar

INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

✓ Área habilitada no plano diretor

✓ Zoneamento definido pela prefeitura

✓ Zoneamento permite uso pretendido

✓ Necessita licenciamento ambiental adicional

✓ Existe decreto municipal específico

 Observação: Certidão de diretrizes ZCEU disponível.

RELAÇÃO COM ÓRGÃOS PÚBLICOS

- ✗ Consulta prévia protocolada
 - ✗ Número de processo administrativo
 - ✗ Projeto aprovado pela prefeitura
 - ✗ Alvará emitido
 - ✗ Alvará de aprovação válido
 - ✗ Projeto submetido ao GRAPROHAB
 - ✗ Decreto de aprovação emitido
 - ✗ Aprovação da CETESB
 - ✗ Lançamento ou vendas
 - ✗ Movimento de terra
-

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- ✗ Projeto arquitetônico aprovado
 - ✗ Memorial de incorporação registrado
 - ✗ Alvará de construção emitido
 - ✗ Projeto contempla unidades autônomas
 - ✗ Previsão de condomínio ou convenção registrada
-

FORMAS DE NEGOCIAÇÃO

- ✓ Pagamento à vista
 - ✓ Parcelamento direto com o proprietário
 - ✓ Permuta até 50% do valor
 - ✓ Aceita financiamento bancário
 - ✓ Estuda propostas
 - ✓ Permuta: Estuda até 50% - inclusive permuta financeira
 - ✗ Permuta por imóvel urbano
 - ✗ Permuta por imóvel rural
 - ✗ Permuta por área construída
 - ✗ Aceita veículo como parte do pagamento
-
-

POTENCIAL DE DESENVOLVIMENTO

- Região em expansão urbana
- Vocação para loteamentos e condomínios residenciais
- Zoneamento compatível com o uso pretendido
- Infraestrutura urbana consolidada

DIFERENCIAIS

- Certidão de diretrizes ZCEU disponível
- Registro atualizado e livre de ônus
- Flexibilidade nas formas de negociação
- Construções existentes e infraestrutura já instalada
- Planialtimétrico disponíveis

DOCUMENTAÇÃO EM ANDAMENTO

- Informações fiscais e ambientais em fase de validação
- Planejamento para submissão aos órgãos competentes

OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

- Valor de referência projetado na região: R\$ 450,00/m²
 - Valor de negociação: sobconsulta/m² (abaixo da referência regional)
 - Área estratégica em Cotia/SP (Granja Viana)
 - Potencial de valorização com desenvolvimento urbano
 - Negociação flexível (à vista, parcelamento, permuta até 50%, financiamento bancário)
 -  Para informações comerciais e condições de aquisição, entre em contato com nossa equipe.
-
-

Observação sobre valores:

O valor informado será definido conforme condições de mercado, perfil do investidor e período de negociação.

 O arquivo KMZ com a delimitação geográfica da área poderá ser disponibilizado para visualização no Google Earth.

 A documentação técnica será apresentada conforme o avanço das tratativas comerciais.

 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
