

RELATÓRIO TÉCNICO — ÁREA PARA DESENVOLVIMENTO | PORTO FELIZ – SP (108.000 m²)

 AGÊNCIA DIGITAL RAIZ
Conectando oportunidades reais
CNPJ: 33.656.102/0001-19

Este relatório apresenta a análise técnica, documental e urbanística da área localizada em Porto Feliz/SP, com vocação para loteamentos, empreendimentos industriais, logísticos e incorporações imobiliárias.

Os dados foram fornecidos pelo proprietário/parceiro e organizados pela Agência Digital Raiz para fins de avaliação de viabilidade e apresentação a investidores.

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA

- Localização: Porto Feliz – SP
- Área total: 108.000 m²
- Valor total: **Sob consulta**
- Valor por m²: **Sob consulta**
- Código da propriedade: PROP_014_ID1268_ARE_PortoFeliz_SP
- Parceiro responsável: Agência Digital Raiz
- Data de preenchimento: 21/11/2025

Observação geral:

Área com frente para rodovia, faixa de desaceleração pronta, aproximadamente 60.000 m² de área útil, localizada a 5 km da Rodovia Castelo Branco ou 5 km da Marechal Rondon. Zoneamento ZUP1.

1. Finalidade da Área

- ☒ Loteamento Residencial
- ☒ Loteamento Industrial
- ☒ Incorporação Imobiliária
- ☒ Área para Logística / Transportadora
- Outro: —

Observações:

Rodovia sentido interior–capital. Zoneamento ZUP1.

2. Registro no Cartório de Imóveis

- ☒ Possui matrícula registrada
- ☒ Matrícula atualizada
- ☒ Confrontantes definidos
- ☒ Livre de ônus ou gravames
- ☒ Desmembramento/unificação em andamento
- ☒ Possui mais de uma matrícula

Observações: —

3. Titularidade e Posse

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

Observações: —

4. Documentação Fiscal e Ambiental

- ✓ Possui ITR
- ✓ Possui CCIR
- ✓ Possui CAR
- ✗ Possui IPTU
- ✗ Certidões negativas
- ✗ Área inserida em APP
- ✗ TAC ambiental
- ✗ Licenças LP / LI / LO

Observações: —

5. Infraestrutura e Condições Locais

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

Observações:

Possui faixa de desaceleração e aceleração implantada.

6. Viabilidade Técnica

- ✓ Levantamento topográfico atualizado
- ✓ Plano altimétrico
- ✗ EVTE
- ✗ Projeto urbanístico preliminar

Observações: —

7. Informações Urbanísticas e Municipais

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

Tipo de zoneamento: ZUP1

Observações: —

8. Relação com Órgãos Públicos

- ✗ Consulta prévia protocolada
- ✗ Processo administrativo municipal

- ☒ Projeto aprovado
- ☒ Alvará emitido
- ☒ Submissão ao GRAPROHAB
- ☒ Decreto de aprovação
- ☒ Aprovação CETESB
- ☒ Lançamento e vendas
- ☒ Movimento de terra

Observações: —

9. Informações para Incorporação Imobiliária

- ☒ Projeto arquitetônico aprovado
- ☒ Memorial de incorporação registrado
- ☒ Alvará de construção
- ☒ Unidades autônomas previstas
- ☒ Convenção de condomínio

Observações: —

10. Situação de Ocupação da Área

- ☒ Área desocupada
- ☒ Existe construção no local
- ☒ Ocupação irregular
- ☒ Arrendamento ou comodato

Observações: —

11. Relatórios Técnicos e Compatibilidade Urbanística

- ☒ Parecer técnico da prefeitura
- ☒ Estudos técnicos adicionais
- ☒ Laudo ambiental ou geotécnico
- ☒ Avaliação por profissional técnico

Observações: —

12. Formas de Recebimento Aceitas

- ☒ Pagamento à vista
- ☒ Parcelamento direto com o proprietário
- ☒ Permutas
- ☒ Veículos
- ☒ Financiamento bancário
- ☒ Parcerias

Observações: —

Validade do valor: até 31/12/2025

Após esta data, será necessária nova consulta para atualização.

CONCLUSÃO

A área de 108.000 m² em Porto Feliz/SP apresenta forte vocação para empreendimentos residenciais, industriais, logísticos e de incorporação.

Sua localização estratégica, com frente para rodovia, faixa de desaceleração pronta e proximidade de grandes eixos (Castelo Branco e Marechal Rondon), torna o imóvel altamente competitivo para investidores e incorporadores.

Agência Digital Raiz © 2026 – Todos os direitos reservados
