



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.

Esta é uma área exclusiva, 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 excelente oportunidade de investimento em uma área privilegiada localizada em **Sorocaba–SP**, com acesso direto à **Rodovia Presidente Castelo Branco**.

Com **165.000 m² de terreno plano**, esta propriedade reúne características ideais para implantação de **galpões industriais, centros de distribuição, condomínios logísticos e empreendimentos empresariais**. A localização estratégica garante logística eficiente e visibilidade privilegiada para negócios de médio e grande porte.

A área está situada em uma região industrial consolidada, próxima a polos estratégicos como a Toyota – Sorocaba e o Aeroporto de Sorocaba, além de fácil acesso à capital paulista e ao interior do estado.

Entre os diferenciais, destacam-se: **terreno plano e pronto para obras, zoneamento industrial (ZUP1)**, rede elétrica e água disponíveis, além de infraestrutura viária com faixas de aceleração e desaceleração já existentes. Esses fatores reduzem custos de implantação e aceleram o início das operações.

A documentação está **regularizada para venda imediata**, com matrícula registrada, escritura pública e zoneamento aprovado, livre de pendências legais. Estudos técnicos complementares estão em fase de elaboração.

A negociação é flexível, com possibilidade de pagamento à vista ou parcelamento direto com o 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 INDUSTRIAL E LOGÍSTICA – SOROCABA/SP
(165.000 m²)

♦ Legenda:

✓ = Sim

✗ = Não

 IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA

- Código da propriedade: PROP_006_ID1268_ARE_Sorocaba_SP

- Nome do parceiro: Agência Digital Raiz

- Localização: Sorocaba-SP

 Área total aproximada: 165.000 m²

 Valor total de venda da área: sob consulta

 Valor por m²: sob consulta

1. **FINALIDADE DA ÁREA**

✓ Loteamento Industrial

✓ Área para Logística / Transportadora

✗ Loteamento Residencial

✗ Incorporação Imobiliária

✗ Outro: _____

 Observações: Sentido interior-capital-SP, zoneamento ZUP1.

2. **REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS**

✓ Possui matrícula registrada no R.I.

✓ Matrícula atualizada

✓ Confrontantes definidos e reconhecidos

✗ Livre de ônus ou gravames

✗ Há desmembramento ou unificação em andamento

✗ Área 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 ou inventário

 Observações: _____

4. DOCUMENTAÇÃO FISCAL E AMBIENTAL

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

 Observações: _____

5. INFRAESTRUTURA E CONDIÇÕES LOCAIS

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

 Observações: Possui faixas de aceleração e desaceleração.

6. VIABILIDADE TÉCNICA

- ✓ Levantamento topográfico atualizado
- ✓ Plano altimétrico da área
- ✗ Estudo de viabilidade técnica e econômica (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
- ✗ Existe decreto municipal específico

 Observações: Zoneamento industrial ZUP1.

8. RELAÇÃO COM ÓRGÃOS PÚBLICOS

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

 Observações: _____

9. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

 Observações: _____

10. SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA

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

 Observações: _____

11. RELATÓRIOS TÉCNICOS E COMPATIBILIDADE URBANÍSTICA

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

 Observações: _____

12. 💰 FORMAS DE RECEBIMENTO

- ✓ 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: _____

 Observação sobre valores:

O valor informado é válido até 31/12/2025

Após este prazo, será necessária nova consulta junto ao proprietário para atualização.

POTENCIAL DE DESENVOLVIMENTO

- Localização estratégica com acesso direto à Rodovia Castelo Branco
 - Inserida em região industrial consolidada e logística do interior paulista
 - Proximidade com Toyota – Sorocaba e Aeroporto de Sorocaba
 - Área com topografia favorável e aproveitamento imediato
 - Vocação para galpões industriais, centros de distribuição e condomínios logísticos
 - Ideal para investidores, construtoras e incorporadoras
 - Demanda crescente por empreendimentos industriais e operações empresariais
-

ALERTAS IMPORTANTES

 Validade do valor expira em 31/12/2025

 Há outros compradores interessados – o imóvel pode sair do mercado a qualquer momento

 Oportunidade estratégica com potencial de valorização conforme a demanda regional

 Negociação conduzida com exclusividade pela Agência Digital Raiz

INFRAESTRUTURA REGIONAL

- Acesso direto pela Rodovia Castelo Branco (faixas de desaceleração e aceleração já existentes)
- Região com ampla cobertura de serviços públicos e privados
- Logística facilitada para São Paulo capital e interior
- Próximo ao Aeroporto de Sorocaba e conectado ao eixo Campinas/Viracopos

DIFERENCIAIS AMBIENTAIS

- Terreno plano e sem restrições ambientais relevantes
- Potencial para certificações ambientais e projetos sustentáveis
- Expansão planejada com aproveitamento imediato

DOCUMENTAÇÃO

- Escritura registrada e matrícula individualizada
- Zoneamento industrial (ZUP1) aprovado
- Livre de pendências legais
- Estudos técnicos em fase de elaboração

OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

- Área total: 165.000 m²
 - Valor de negociação: sob consulta
 - Valor por m²: sob consulta
 - 💡 Condição especial: abaixo do valor médio de mercado na região
 - Potencial de valorização com expansão industrial e logística consolidada
 - Flexibilidade na negociação: pagamento à vista ou parcelamento direto com o proprietário
 - Exclusividade com Agência Digital Raiz
 - 📞 Para informações comerciais e condições de aquisição, entre em contato com nossa equipe
-

Disponibilidade para Negociação

- ✓ Área total: 165.000 m²
- 📍 Localização: Sorocaba–SP
- 💰 Valor de negociação: sob consulta
- 📐 Valor por m²: sob consulta
- 📅 Prazo vigente: até 31/12/2025

Esta propriedade está livre para negociação pelo valor acima até a data de 31 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.

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
