



---

## **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 de 1.982.000 m<sup>2</sup> com zoneamento misto, frente de 3,5 km para Raposo Tavares e incentivos fiscais confirmados.

Apresentamos uma oportunidade estratégica de investimento em uma área com zoneamento misto e alto potencial de valorização, localizada entre os municípios de Capela do Alto e Araçoiaba da Serra, interior de São Paulo.

Com mais de 1.982.000 m<sup>2</sup>, esta propriedade reúne características ideais para loteamentos residenciais, empreendimentos industriais, centros logísticos e comerciais.

O terreno possui testada de 3,5 km frente à Rodovia Raposo Tavares (SP-270), facilitando o acesso e a logística.

Além disso, conta com zoneamento misto, recursos naturais preservados, documentação regularizada e incentivos fiscais confirmados para empresas que se instalarem na área — o que amplia ainda mais sua atratividade.

A negociação é flexível, com possibilidade de parceria e condições comerciais ajustadas ao perfil do investidor.

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

Abaixo, segue o relatório técnico completo com os dados da propriedade.

## RELATÓRIO TÉCNICO – ÁREA ARAÇOIABA DA SERRA E CAPELA DO ALTO

### ◆ Legenda:

✓ = Sim

✗ = Não

---

### IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA

- Localização: Araçoiaba da Serra e Capela do Alto/SP
- Código de referência: PROP\_004\_ID7927\_ARE\_CapelaAraçoiaba\_SP
- Área total: 1.982.000 m²
- Parceiro responsável: Agência Digital Raiz
- Data de preenchimento: 13/11/2025
- 💰 Valor de venda: sob consulta
- 📐 Valor por m²: sob consulta

---

### FINALIDADE DA ÁREA

- ✓ Loteamento Residencial
- ✓ Loteamento Industrial
- ✓ Incorporação Imobiliária
- ✓ Área para Logística / Transportadora

---

### REGISTRO NO CARTÓRIO

- ✓ Possui matrícula registrada
- ✓ Livre de ônus ou gravames
- ✓ Confrontantes definidos
- ✓ Mais de uma matrícula
- ✗ Matrícula não está atualizada
- ✗ Desmembramento/unificação em andamento
-  Área possui 2 matrículas

---

### TITULARIDADE E POSSE

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

---

### DOCUMENTAÇÃO FISCAL E AMBIENTAL

- ✓ Possui ITR, CCIR, IPTU, CAR
- ✓ Área inserida em APP
- ✗ Certidões negativas de débitos
- ✗ TAC com órgãos ambientais
- ✗ Licenças LP, LI ou LO
-  51 mil mudas plantadas (documentadas) para APP. Tem relatório oficial.

---

### INFRAESTRUTURA

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

---

### VIABILIDADE TÉCNICA

- ✓ Plano altimétrico
- ✗ Levantamento topográfico atualizado
- ✗ Estudo de viabilidade técnica e econômica
- ✗ Projeto urbanístico preliminar

---

### INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

- ✓ Zoneamento definido pela prefeitura
- ✓ Zoneamento permite uso pretendido
- ✗ Área habilitada no plano diretor
- ✗ Necessita licenciamento ambiental adicional

---

### RELAÇÃO COM ÓRGÃOS PÚBLICOS

- ✗ Consulta prévia protocolada
- ✗ Número de processo administrativo
- ✗ Projeto aprovado pela prefeitura

- ✗ Alvará emitido
  - ✗ Aprovação da CETESB
  - ✗ Lançamento ou vendas
  - ✗ Já houve movimento de terra
- 

#### INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- ✗ Projeto arquitetônico aprovado
  - ✗ Memorial de incorporação registrado
  - ✗ Alvará de construção
  - ✗ Projeto contempla unidades autônomas
- 

#### SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO

- ✓ Área está desocupada (sem ocupação irregular)
  - ✓ Existe construção no local / benfeitorias no local
  - ✗ Ocupação irregular
  - ✗ Contrato de arrendamento ou comodato
- 

#### RELATÓRIOS TÉCNICOS

- ✗ Parecer técnico da prefeitura
  - ✗ Estudo técnico ou relatório urbanístico
  - ✗ Laudo ambiental ou geotécnico
  - ✗ Avaliação por profissional técnico
- 

#### FORMAS DE RECEBIMENTO

- ✓ Pagamento à vista
  - ✓ Aceita parceria como forma de pagamento
  - ➡ Percentual: 60/40 ou 55/45%
  - ➡ Tipo: Com aporte de 1.5K
  - ➡ Outro: Veicular propostas (estuda-se)
- 

#### POTENCIAL DE DESENVOLVIMENTO

- Região em expansão urbana
- Proximidade com eixos logísticos e industriais
- Demanda crescente por empreendimentos residenciais e comerciais

#### INFRAESTRUTURA REGIONAL

- Acesso rápido à Rodovia Raposo Tavares
- 25 min de Sorocaba / 1h30 de São Paulo

- Região com boa cobertura de serviços públicos e privados

#### DIFERENCIAIS AMBIENTAIS

- 51 mil mudas plantadas e documentadas
- Área com relatório oficial de APP
- Potencial para certificações ambientais

#### DOCUMENTAÇÃO EM ANDAMENTO

- Estudos técnicos em fase de elaboração
- Parcerias com especialistas em urbanismo e engenharia
- Planejamento para submissão aos órgãos competentes

#### OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

- Valor de referência projetado na região: R\$ 110,00/m<sup>2</sup>
  - Valor de negociação por m<sup>2</sup>: sob consulta (abaixo da referência regional)
  - Flexibilidade na negociação (parcerias e aporte)
  - Potencial de valorização com desenvolvimento urbano
  -  Para informações comerciais e condições de aquisição, entre em contato com nossa equipe.
- 
- 

#### Observação sobre valores:

O valor informado neste relatório é referencial e pode sofrer ajustes conforme condições de mercado. Validade: até 30 dias a partir da data do relatório.

Recomendamos consultar o valor atualizado, válido por até 30 dias a partir da data do relatório.

 O arquivo KMZ com a delimitação geográfica da área está anexado a este e-mail para visualização no Google Earth.

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

 Esta propriedade é elegível para negociação flexível, incluindo parcerias estruturadas. 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

---

---