



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 urbanos, logísticos ou de incorporação.

Apresentamos uma excelente oportunidade de investimento em uma área privilegiada localizada em **Porto Feliz–SP**, com frente de **232 metros para a Rodovia Presidente Castelo Branco**.

Com **273.204 m² (≈11,28 alqueires)**, esta propriedade reúne características ideais para implantação de **loteamentos urbanos, condomínios, centros de distribuição, galpões logísticos e empreendimentos comerciais**. 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 logística, próxima a polos industriais e comerciais importantes: Toyota – Sorocaba, futuro Cacau Park – Itu–SP, além de fácil acesso à capital paulista e ao Aeroporto Internacional de Viracopos – Campinas.

Entre os diferenciais, destacam-se a **estrutura já existente**: casa sede com 5 dormitórios (4 suítes), salão de jogos, piscina, pomar com 400 pés de lichia e 400 de manga, poço semi-artesiano + 2 poços comuns, caixa d'água de 40 mil litros e 2 casas de caseiro. Além disso, a propriedade conta com área verde preservada e nascentes naturais, reforçando o potencial sustentável e ambiental.

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 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 URBANA E LOGÍSTICA – PORTO FELIZ – SP
(273.204 m²)

◆ Legenda:

✓ = Sim

✗ = Não

1. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA

- Código da propriedade: PROP_004_ID1268_ARE_PortoFeliz_SP

- Nome do parceiro: Agência Digital Raiz

- Localização: Porto Feliz-SP

 Identificação da Área

 Área total aproximada: 273.204 m²

 Valor total de venda da área: sob consulta

 Valor por m²: sob consulta

2. Finalidade da Área

✓ Loteamento Residencial

✓ Loteamento Industrial

✓ Incorporação Imobiliária

✓ Área para Logística / Transportadora

✗ Outro: Hotel, Motel, Resort, Hotel Fazenda

 Observações:

Vocação urbana e logística, ideal para loteamento ou base comercial.

3. Registro no Cartório de Imóveis

✓ Escritura 100% registrada

✓ Matrícula individualizada

✓ Georreferenciada

✓ Livre de pendências legais

- ✗ Há desmembramento ou unificação em andamento
- ✗ Área possui mais de uma matrícula



Observações:

Área regularizada para venda imediata.

4. Titularidade e Posse

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



Observações:

Propriedade em nome de herdeiros.

5. Documentação Fiscal e Ambiental

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



Observações:

Área verde preservada, presença de nascentes naturais.

6. Infraestrutura e Condições Locais

- ✓ Acesso viário regularizado (faixas de desaceleração e aceleração)
- ✓ Rede de energia elétrica
- ✓ Rede de água e esgoto nas proximidades
- ✗ Previsão de doação de áreas públicas



Observações:

Frente rodoviária com acesso direto à Castelo Branco.

7. Viabilidade Técnica

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

✗ Projeto urbanístico preliminar

 Observações:

Topografia favorável, aproveitamento imediato.

8. Informações Urbanísticas e Municipais

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

 Observações:

Zona de influência industrial e residencial.

9. Relação com Órgãos Públicos

- ✗ Consulta prévia protocolada
- ✗ Projeto aprovado pela prefeitura
- ✗ Alvará emitido
- ✗ Aprovação da CETESB
- ✗ Lançamento ou vendas
- ✗ Movimento de terra

 Observações:

Ainda não submetida a processos de aprovação.

10. Incorporação Imobiliária

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

 Observações:

Área em fase inicial de avaliação para incorporação.

11. Situação de Ocupação da Área

- ✓ Área desocupada
- ✓ Existe construção no local (casa sede, casas de caseiro, salão de jogos, piscina, pomar)
- ✗ Ocupação irregular ou invasão

✖ Contrato de arrendamento ou comodato vigente

 Observações:

Casa sede com 5 dormitórios (4 suítes), salão de jogos, piscina, pomar com 400 pés de lichia e 400 de manga, poço semi-artesiano + 2 poços comuns, caixa d'água de 40 mil litros, 2 casas de caseiro.

12.  Relatórios Técnicos e Compatibilidade Urbanística

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

 Observações:

Compatível com loteamento urbano e uso logístico.

13.  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:

Flexível a negociação.

 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 frente de 232 metros para a Rodovia Castelo Branco
- Inserida em região de expansão urbana e logística do interior paulista
- Proximidade com Toyota – Sorocaba e futuro Cacau Park – Itu/SP
- Área com topografia favorável e aproveitamento imediato
- Vocação para loteamentos urbanos, condomínios, centros de distribuição e galpões logísticos
- Ideal para investidores, construtoras e incorporadoras

- Demanda crescente por empreendimentos comerciais 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 Internacional de Viracopos – Campinas e Aeroporto de Sorocaba

DIFERENCIAIS AMBIENTAIS

- Área verde preservada
- Presença de nascentes naturais
- Potencial para certificações ambientais e projetos sustentáveis
- Expansão planejada com preservação ambiental

DOCUMENTAÇÃO

- Escritura registrada e matrícula individualizada
- Georreferenciada e livre de pendências legais
- Documentação regularizada para venda imediata
- Estudos técnicos em fase de elaboração

OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

- Área total: 273.204 m² (≈11,28 alqueires)
 - 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 urbana 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: 273.204 m²

- 📍 Localização: Porto Feliz–SP
- 💰 Valor de negociação: sob consulta
- 📐 Valor por m²: sob consulta
- 📅 Prazo vigente: até 30/06/2026

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
