



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 **Santana de Parnaíba-SP**, inserida na região metropolitana de São Paulo e próxima a polos empresariais como **Alphaville e Barueri**.

Com **310.000 m² de terreno e frente de 1.000 metros para a Rodovia Castelo Branco**, esta propriedade reúne características ideais para implantação de **empreendimentos industriais, comerciais, logísticos e projetos de incorporação**.

A localização estratégica garante logística eficiente e visibilidade privilegiada para negócios de médio e grande porte.

A área está situada em um dos principais eixos de expansão urbana e empresarial da Grande São Paulo, com acesso facilitado às rodovias Anhanguera, Bandeirantes e Castelo Branco, além da proximidade com a capital paulista.

Entre os diferenciais, destacam-se: **terreno plano e aproveitável**, infraestrutura básica disponível (energia, água e esgoto), vocação para uso misto e potencial de valorização contínua.

Além disso, já existe **estudo preliminar** para implantação de **shopping center, hotel, escritórios e galpões industriais**, ampliando as possibilidades de desenvolvimento e retorno sobre investimento.

A documentação está **regularizada para venda imediata**, com escritura registrada e matrículas individualizadas. Estudos técnicos complementares estão em fase de atualização.

A negociação é flexível, com condições a serem definidas em reunião com os proprietários, incluindo possibilidade de parcerias estratégicas.

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 PARA LOTEAMENTO OU INCORPORAÇÃO – SANTANA DE PARNAÍBA/SP (310.000 m²)

◆ Legenda:

✓ = Sim

✗ = Não

 Identificação da Área

- Código da propriedade: PROP_001_ID0697_ARE_SantanadeParnaíba_SP

- Localização (Município/UF): Santana de Parnaíba/SP

- Nome do parceiro: Agência Digital Raiz

 Área total aproximada: 310.000 m²

 Valor total de venda da área: sob consulta

 Valor por m²: sob consulta

1.  Finalidade da Área

✗ Loteamento Residencial

✗ Loteamento Industrial

✗ Incorporação Imobiliária

✗ Área para Logística / Transportadora

✓ Outro: Empreendimento industrial e comercial

 Observações:

Estudo preliminar indica vocação para shopping, hotel, escritórios e galpões industriais.

2.  Registro no Cartório de Imóveis

✓ Área possui mais de uma matrícula (2)

✗ Possui matrícula registrada no R.I.

✗ Matrícula atualizada

✗ Livre de ônus ou gravames

✗ Há desmembramento ou unificação em andamento

✗ Confrontantes definidos e reconhecidos

 Observações:

Necessário atualização e consolidação das matrículas.

3. Titularidade e Posse

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

 Observações:

Escritura registrada, mas titularidade múltipla.

4. Documentação Fiscal e Ambiental

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

 Observações:

Área urbana com IPTU ativo, sem licenças ambientais emitidas.

5. Infraestrutura e Condições Locais

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

 Observações:

Terreno plano e aproveitável, frente de 1.000 metros para Rodovia Castelo Branco. Estudo preliminar já dimensiona áreas para shopping, hotel, escritórios e galpões.

6. Viabilidade Técnica

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

 Observações:

Existe estudo preliminar com áreas já dimensionadas:

- Complexo comercial: 58.554,33 m²
 - Shopping: 14.930,64 m²
 - Posto/Apoio: 3.789,00 m²
 - Escritórios: 3 pavimentos
 - Hotel: 4º pavimento
 - Condomínio industrial: 137.709,08 m² com galpões projetados.
-

7. Informações Urbanísticas e Municipais

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

 Observações:

Frente de 1.000 metros para Rodovia Castelo Branco, sentido interior → capital, favorecendo logística e visibilidade.

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:

Sem processos administrativos em andamento.

9. Incorporação Imobiliária

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

 Observações:

Área ainda não submetida a incorporação imobiliária formal, mas com estudo preliminar de shopping, hotel e escritórios.

10. 🏠 Situação de Ocupação da Área

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

📝 Observações:

Área limpa e desocupada.

11. 📄 Relatórios Técnicos e Compatibilidade Urbanística

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

📝 Observações:

Compatibilidade urbanística a ser avaliada.

Estudo preliminar existente precisa atualização conforme demanda atual.

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
- ✓ Outro: Forma de pagamento a definir mediante reunião e proposta com os proprietários

📝 Observações:

Negociação flexível, condições a definir em reunião.

📌 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 Valorização:

Localização estratégica, frente ampla de 1.000 metros, vocação comercial e industrial. Região em expansão com forte valorização imobiliária, próxima a Alphaville e Tamboré.

POTENCIAL DE DESENVOLVIMENTO

- Localização estratégica em Santana de Parnaíba, região metropolitana de São Paulo
 - Inserida em polo de expansão urbana, industrial e comercial
 - Proximidade com Alphaville, Barueri e eixo Anhanguera/Bandeirantes
 - Área ampla com 310.000 m², vocação para empreendimentos industriais, comerciais e de incorporação
 - Frente de 1.000 metros para a Rodovia Castelo Branco, sentido interior → capital
 - Estudo preliminar contempla shopping, hotel, escritórios e galpões industriais
 - Ideal para investidores, construtoras e incorporadoras
 - Demanda crescente por empreendimentos de médio e grande porte na região metropolitana
-

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
- Frente de 1.000 metros para a rodovia
- Região com ampla cobertura de serviços públicos e privados
- Logística privilegiada para São Paulo, capital e interior
- Próximo a polos empresariais como Alphaville e Barueri
- Terreno plano e aproveitável, com áreas já dimensionadas para complexo comercial e condomínio industrial

DIFERENCIAIS AMBIENTAIS

- Área cercada por vegetação nativa
- Potencial para projetos sustentáveis e certificações ambientais (ESG)
- Expansão planejada com preservação ambiental

DOCUMENTAÇÃO

- Escritura registrada e matrículas individualizadas (2 matrículas)
- Documentação regularizada e livre de pendências legais
- Estudo preliminar existente, necessitando atualização conforme demanda atual

OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

- Área total: 310.000 m²
- Valor de negociação: sob consulta
- Valor por m²: sob consulta
- 💡 Condição especial: compatível com o mercado da região metropolitana
- Estudo preliminar contempla shopping center, hotel, escritórios e galpões industriais
- Potencial de valorização com expansão urbana e logística consolidada
- Flexibilidade na negociação: forma de pagamento a definir mediante reunião e proposta com os proprietários
- Exclusividade com Agência Digital Raiz
- ☎ Para informações comerciais e condições de aquisição, entre em contato com nossa equipe

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
