



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 439.000 m² em Sorocaba/Salto de Pirapora, lote aprovado, documentação regularizada e alto potencial de valorização.

Apresentamos uma oportunidade estratégica de investimento em uma área urbana com excelente localização e alto potencial de valorização, situada entre os municípios de Sorocaba e Salto de Pirapora, no interior de São Paulo.

Com 439.000 m², esta propriedade é ideal para loteamentos residenciais e empreendimentos urbanos.

A área possui permissão de uso, viabilidade aprovada para lotes de 250 m², acesso viário regularizado, rede de energia, água e esgoto nas proximidades, além de documentação fiscal em dia.

A propriedade conta com zoneamento definido e compatível com o uso pretendido, está habilitada no plano diretor municipal e possui matrícula retificada e escritura pública

registrada. A região está em plena expansão urbana, localizada na Rodovia João Lemes do Santos, com acesso rápido à Rodovia Raposo Tavares — a apenas 25 minutos de Sorocaba e 1h30 de São Paulo.

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, oferecendo suporte técnico e inteligência comercial em todas as etapas da negociação.

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

RESUMO TÉCNICO – ÁREA URBANA EM SOROCABA / SALTO DE PIRAPORA–SP

◆ Legenda:

✓ = Sim

✗ = Não

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA

- Localização: Sorocaba / Salto de Pirapora–SP
- Código de referência: PROP_001_ID7927_ARE_Sorocaba_SP
- Parceiro responsável: Agência Digital Raiz
- Data de preenchimento: 14/11/2025
- Área total: 439.000 m²
- Valor de negociação: sob consulta
- Valor por m²: sob consulta
- Validade do valor: até 15/12/2025

REGISTRO NO CARTÓRIO

- ✓ Possui matrícula registrada
- ✓ Matrícula está atualizada
- ✓ Livre de ônus ou gravames
- ✗ Desmembramento/unificação em andamento
-  Observação: Registro correto e matrícula retificada

TITULARIDADE E POSSE

- ✓ Titularidade composta por 3 sócios (1 casal e 1 irmão da esposa)
- ✓ Existe contrato de compra e venda / cessão
- ✓ Escritura pública registrada

DOCUMENTAÇÃO FISCAL E AMBIENTAL

- ✓ Possui ITR, CCIR, IPTU
- ✓ Certidões negativas de débitos
- ✗ Possui CAR
- ✗ Área inserida em APP
- ✗ TAC com órgãos ambientais
- ✗ Licenças LP, LI ou LO
-  Observação: Falta apenas o Georreferenciamento

INFRAESTRUTURA E CONDIÇÕES LOCAIS

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

VIABILIDADE TÉCNICA

- ✓ Levantamento topográfico atualizado
- ✗ Estudo de viabilidade técnica e econômica (EVTE)
- ✗ Projeto urbanístico preliminar
-  Observação: Lote de 250 m² já aprovado

INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

- ✓ Área habilitada no plano diretor
- ✓ Zoneamento definido pela prefeitura
- ✓ Zoneamento permite uso pretendido
- ✗ Decreto municipal específico

RELAÇÃO COM ÓRGÃOS PÚBLICOS

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

FORMAS DE NEGOCIAÇÃO

- ✓ Pagamento preferencialmente à vista
 - ✓ Proprietário aberto a contra propostas
 - ✓ Estuda propostas compatíveis
 - ✗ Não há possibilidade de parcelamento ou permuta
 -  Valor vigente até 15/12/2025
 -  Após esse prazo, será necessária nova consulta de valor junto ao proprietário
-
-

POTENCIAL DE DESENVOLVIMENTO

- Região em expansão urbana
- Proximidade com eixos logísticos e industriais
- Próximo ao condomínio Parque São Lucas
- A apenas 100 metros do retorno para o condomínio Alta Vista
- Estudos realizados para lotes de 250 m²
- APP documentada com aproximadamente 20% da área
- Valor de referência projetado na região: R\$ 150,00/m²
- Valor de negociação: sob consulta/m² (abaixo da referência regional)
- 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

- Área sem APP
- Potencial para certificações ambientais
- Documentação fiscal em dia

DOCUMENTAÇÃO EM ANDAMENTO

- Estudos técnicos em fase de elaboração
- Planejamento para submissão aos órgãos competentes

OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

- Valor atrativo por m²: sob consulta
 - Flexibilidade na negociação
 - 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, perfil do investidor ou período de negociação.

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 disponível para visualização no Google Earth.

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

 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 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
