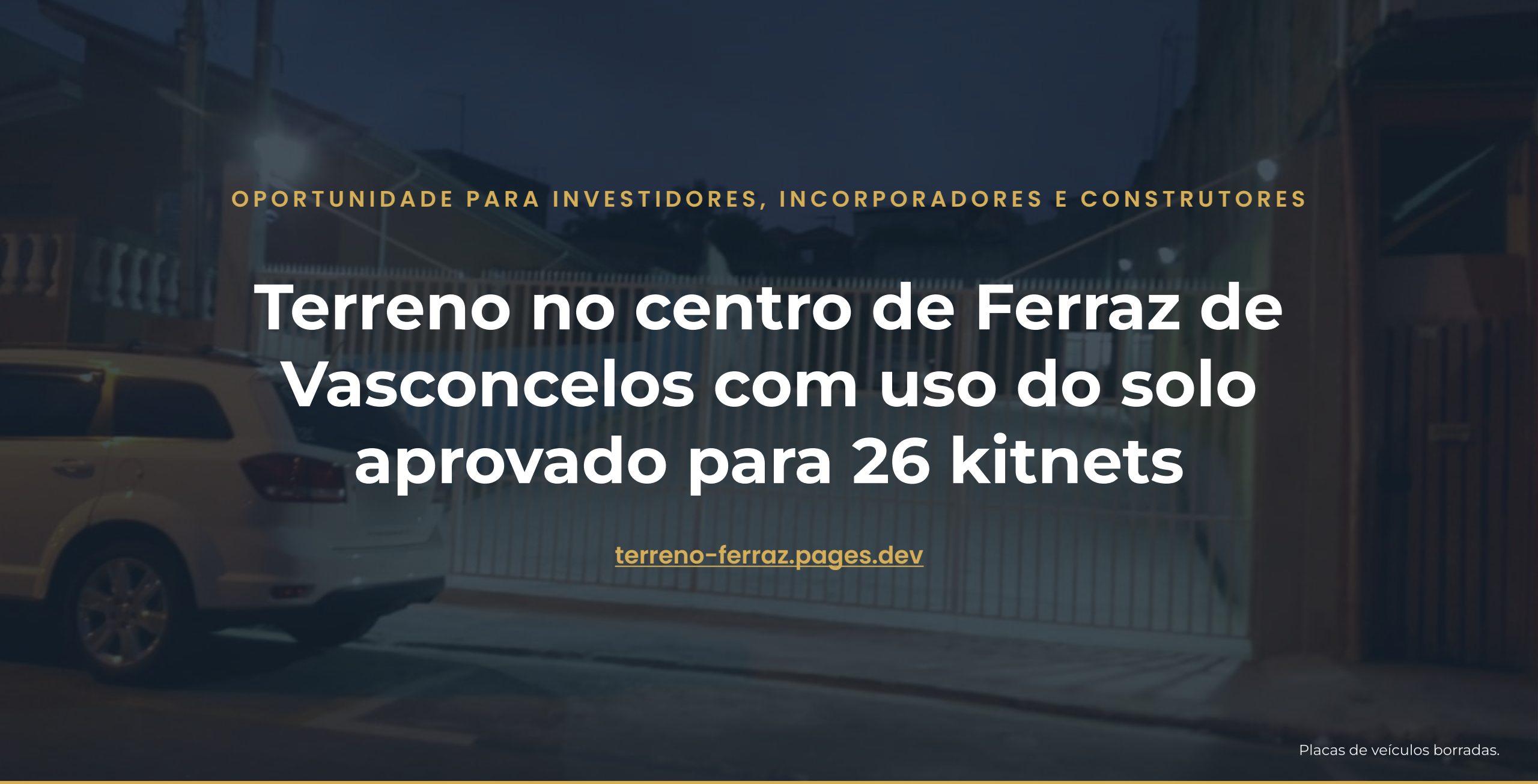


OPORTUNIDADE PARA INVESTIDORES, INCORPORADORES E CONSTRUTORES

Terreno no centro de Ferraz de Vasconcelos com uso do solo aprovado para 26 kitnets

terreno-ferraz.pages.dev

Placas de veículos borradas.

Rua Jacomo Zanchetta, 347 – Centro (Sítio Paredão), Ferraz de Vasconcelos - SP, CEP 08501-010

A oportunidade

Terreno com uso do solo aprovado

Uso e ocupação do solo aprovado na prefeitura para 26 kitnets. Conforme estudo de viabilidade: kitnets de 25 a 30 m², em 2 pavimentos.

26
kitnets de 25 a 30 m²

500 m²
área do terreno (aprox.)

R$ 1,5 mi
valor pedido (aprox.)

Uso do solo aprovado

- **Imóvel com escritura e registro regulares**

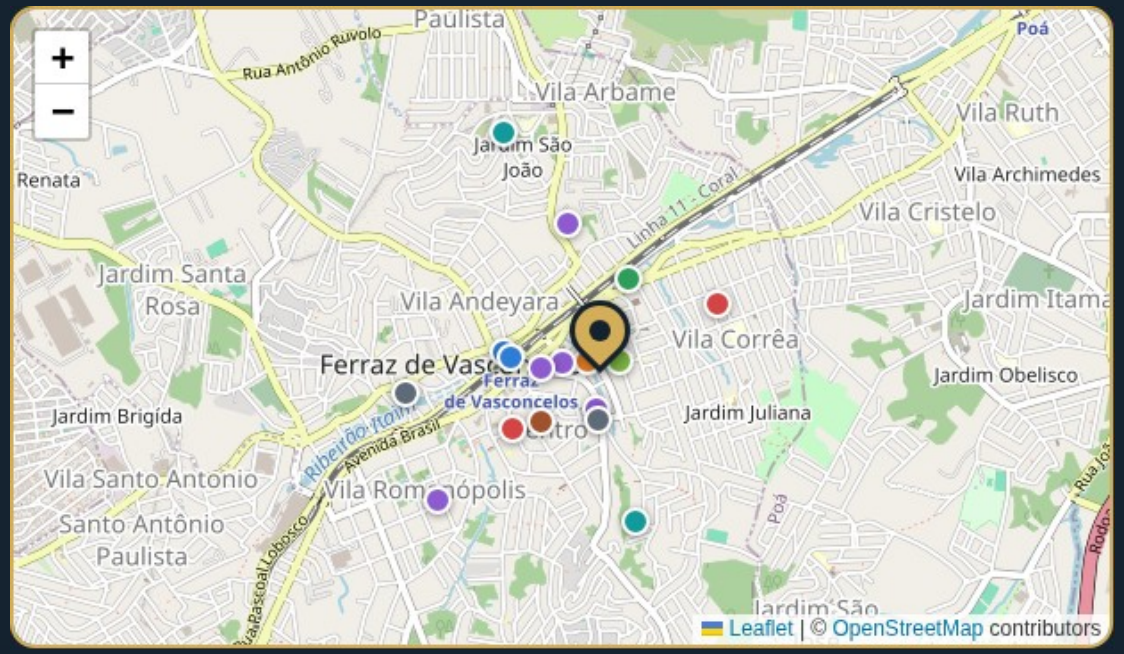


Placas de veículos borradas.

Etapa vencida
uso e ocupação do solo já aprovado na prefeitura

~10 min
a pé da estação da CPTM (Linha 11)

~1 min
do Ginásio Municipal



Mapa: © colaboradores do OpenStreetMap

Localização

No centro da cidade

Rua Jacomo Zanchetta, 347

Centro (Sítio Paredão)

Ferraz de Vasconcelos - SP, CEP 08501-010

TUDO PERTO A PÉ

Caixa ~3 min, Cartório Chacon e Fórum Trabalhista ~4 min, Semar ~8 min. Lista completa no próximo slide.



Placas de veículos borradas.

Localização

Tudo perto, a pé

~1 min	**Ginásio Municipal** 90 m	~10 min	**Terminal de ônibus**
~3 min	**Caixa**	~10 min	**UBS Centro**
~4 min	**Cartório Chacon** Registro Civil e Notas	~12 min	**Hospital Regional** 880 m
~4 min	**Fórum Trabalhista** TRT-2	~12 min	**Poupatempo**
~8 min	**Semar Supermercados**	~17 min	**Fórum (TJSP)**
~10 min	**Estação Ferraz de Vasconcelos** CPTM Linha 11 · 740 m		

Distâncias a pé aproximadas (OpenStreetMap), a partir do ponto médio da rua.

O mercado

Por que Ferraz de Vasconcelos

179 mil

habitantes (IBGE, Censo 2022); 186,8 mil estimados em 2026

~26 mil

passageiros por dia útil na estação do centro (CPTM, 2025)

~36 min

até o Brás de trem, sem baldeação (estimativa)

11,9 mil

domicílios alugados, 19,4% do total (IBGE, 2022)

- 9ª cidade mais densa do estado de SP (6.065 hab/km²)
- 10 mil lares unipessoais; idade mediana de 33,5 anos
- Déficit habitacional de ~16 mil unidades, o 2° maior do Alto Tietê (levantamento TV Diário/G1, 2022)
- PIB de R$ 5,5 bi em 2023 (+6,6% sobre 2022)
- Concessão Trivia Trens prevê R$ 14,3 bi em investimentos e intervalos menores na Linha 11

Fontes: IBGE (Censo 2022, estimativa 2026, PIB 2023); CPTM via Diário de Suzano (2025); G1/TV Diário (2022); Diário do Transporte (2026).

Aprox. 500 m² de terreno

Hoje o terreno funciona como estacionamento. Abaixo, as medidas do lote informadas pelo proprietário.

9 m

Frente

FRENTE DO LOTE

Lado voltado para a Rua Jacomo Zanchetta.

42 m

Lateral direita

DIVISA DIREITA

Medida da lateral direita do lote.

44 m

Lateral esquerda

DIVISA ESQUERDA

Medida da lateral esquerda do lote.

13 m

Fundo

FUNDO DO LOTE

Medida da divisa do fundo do lote.

O terreno hoje

Fotos do terreno

Hoje o terreno funciona como estacionamento, com acesso pela Rua Jacomo Zanchetta.









Placas de veículos borradas.

2

pavimentos

26

kitnets de 25 a 30 m², conforme estudo de viabilidade

O que já está resolvido

Uso do solo, viabilidade e documentação

Imóvel com escritura e registro regulares. Estudo de viabilidade da arquiteta e urbanista Bruna Pin Barollo (Projeto Ideal Online), especialista em projetos compactos, com mais de 200 projetos de kitnets. O projeto arquitetônico será desenvolvido pelo comprador, com arquiteta já familiarizada com o terreno.

O QUE JÁ ESTÁ DEFINIDO:

- Escritura e registro regulares
- Uso do solo aprovado
- Residencial multifamiliar
- 26 kitnets de 25 a 30 m²
- Estudo de viabilidade feito
- Projeto: a desenvolver

A economia do comprador

O que já vem resolvido com o terreno

Com o uso do solo aprovado e o estudo de viabilidade feito, quem compra começa com menos incerteza.

01

TEMPO

Uma etapa da aprovação na prefeitura já vencida: menos espera até a obra.

02

VIABILIDADE

Estudo de viabilidade de 26 kitnets já feito por arquiteta especialista.

03

USO DO SOLO

Uso do solo já aprovado: menos incerteza sobre o que construir.

Potencial de renda com aluguel

ANÚNCIOS EM FERRAZ DE VASCONCELOS

R$ 588 a R$ 1.020/mês

kitnets e casas de 1 cômodo de 25 a 36 m² (8 anúncios)

Mediana: R$ 975/mês

26 contratos independentes: renda recorrente e risco de vacância diluído. Com 10% de vacância, o cenário típico fica em ≈ R$ 274 mil/ano.

CONSERVADOR

R$ 15.600/mês · R$ 187.200/ano

R$ 600 por unidade x 26 kitnets

TÍPICO (MEDIANA)

R$ 25.350/mês · R$ 304.200/ano

R$ 975 por unidade x 26 kitnets

OTIMISTA

R$ 28.600/mês · R$ 343.200/ano

R$ 1.100 por unidade x 26 kitnets

Estimativa a partir de valores pedidos em anúncios ativos (Chaves na Mão, MGF Imóveis), consulta em 03/11/2026. Receita bruta, antes de IPTU, manutenção, administração e impostos; não inclui custo da obra. Não é garantia de rendimento. Anúncios de outros bairros de Ferraz; nenhum no Centro.

Formas de negócio

Três caminhos para negociar o terreno com o proprietário.

Venda direta

R$ 1,5 mi

Valor pedido aprox. R$ 1,5 milhão: terreno + uso do solo aprovado + estudo de viabilidade.

Incorporação

26 unidades

Para incorporador ou construtor que constrói e vende ou aluga as 26 unidades.

Parceria / permuta

A negociar

O proprietário recebe parte em dinheiro e parte em unidades prontas. Condições a negociar.

PRÓXIMOS PASSOS

01 Agendar visita ao terreno

02 Acesso à documentação

escritura, registro, aprovação de uso do solo e estudo de viabilidade

03 Proposta

Contato

Agende uma visita, receba a documentação e envie sua proposta.

terreno-ferraz.pages.dev

Aponte a câmera para ver o site

NOME

Graça

TELEFONE

(11) 97161-9288

ENDEREÇO

Rua Jacomo Zanchetta, 347 – Centro (Sítio Paredão)

Ferraz de Vasconcelos - SP, CEP 08501-010