

RELATÓRIO TÉCNICO — ÁREA MULTIUSO ITU / SOROCABA – SP (112.000 m²)

AGÊNCIA DIGITAL RAIZ

Conectando oportunidades reais

CNPJ: 33.656.102/0001-19

Olá! Somos da Agência Digital Raiz, e apresentamos uma área estratégica localizada entre Itu e Sorocaba/SP, selecionada por seu alto potencial de desenvolvimento, vocação multiuso e localização privilegiada às margens da Rodovia Castelo Branco. Este relatório reúne as informações técnicas, documentais, urbanísticas e comerciais necessárias para análise, visita técnica e avaliação de proposta.

Portfólio Raiz | Área Multiuso Itu/Sorocaba – 112.000 m²

A área possui vocação para diversos tipos de empreendimentos, incluindo:

- Loteamentos residenciais
- Loteamentos industriais
- Incorporações imobiliárias
- Centros logísticos e transportadoras
- Empreendimentos industriais
- Empreendimentos comerciais

Com 112.000 m², localização estratégica e acesso direto à Castelo Branco, trata-se de uma oportunidade sólida para investidores e incorporadores que buscam áreas amplas, bem posicionadas e com múltiplas possibilidades de uso.

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA

- Localização: Sorocaba / Itu – SP
- Código da propriedade: PROP_005_ID7927_ARE_Itu_SP
- Parceiro responsável: Agência Digital Raiz
- Área total: 112.000 m²
- Valor total: **sob consulta**
- Valor por m²: **sob consulta**
- Data de preenchimento: 28/11/2025
- Observações gerais:

Grande potencial em várias demandas. Localização estratégica na Rodovia Castelo Branco, sentido Capital.

REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS

- ✓ Possui matrícula registrada
- ✓ Confrontantes definidos
- ✗ Matrícula atualizada
- ✗ Livre de ônus ou gravames
- ✗ Desmembramento/unificação em andamento
- ✗ Área possui mais de uma matrícula

Observações: —

TITULARIDADE E POSSE

- ✓ Proprietário é o único titular
 - ✗ Existe contrato de compra e venda / cessão / inventário
 - ✗ Escritura pública registrada
- Observações: —
-

DOCUMENTAÇÃO FISCAL E AMBIENTAL

- ✓ Possui ITR
 - ✓ Possui CAR
 - ✓ Certidões negativas
 - ✓ Área inserida em APP
 - ✗ Possui CCIR
 - ✗ Possui IPTU
 - ✗ TAC ambiental
 - ✗ Licenças LP / LI / LO
- Observações: —
-

INFRAESTRUTURA E CONDIÇÕES LOCAIS

- ✓ Acesso viário regularizado
 - ✓ Rede de energia, água e esgoto próximas
 - ✗ Previsão de doação de áreas públicas
 - ✗ Faixa de desaceleração/aceleração
- Observações: —
-

VIABILIDADE TÉCNICA

- ✓ Levantamento topográfico atualizado
 - ✓ Plano altimétrico
 - ✗ EVTE (Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica)
 - ✗ Projeto urbanístico preliminar
- Observações: —
-

INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS E MUNICIPAIS

- ✓ Zoneamento permite o uso pretendido
 - ? Área habilitada para loteamento no plano diretor
 - ? Zoneamento definido pela prefeitura
 - ? Necessita licenciamento ambiental adicional
 - ✗ Decreto municipal específico
- Tipo de zoneamento: —
- Observações: —
-

RELAÇÃO COM ÓRGÃOS PÚBLICOS

- ✗ Consulta prévia protocolada

- ✗ Processo administrativo municipal
- ✗ Projeto aprovado pela prefeitura
- ✗ Alvará emitido
- ✗ Submissão ao GRAPROHAB
- ✗ Aprovação CETESB
- ✗ Lançamento e vendas
- ✗ Movimento de terra

Observações: —

INFORMAÇÕES PARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

- ✗ Projeto arquitetônico aprovado
- ✗ Memorial de incorporação registrado
- ✗ Alvará de construção
- ✗ Unidades autônomas previstas
- ✗ Convenção de condomínio

Observações: —

SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA

- ✓ Área desocupada
- ✓ Existe construção no local
- ✗ Ocupação irregular
- ✗ Arrendamento ou comodato

Observações: —

RELATÓRIOS TÉCNICOS E COMPATIBILIDADE

- ✓ Parecer técnico da prefeitura sobre viabilidade
- ✗ Estudos técnicos adicionais
- ✗ Laudo ambiental ou geotécnico
- ✓ Avaliação por profissional técnico

Especificações: —

Observações: —

FORMAS DE RECEBIMENTO ACEITAS

- ✓ Pagamento à vista
- ✓ Parcelamento direto com o proprietário (mediante proposta)
- ✗ Permuta urbana
- ✗ Permuta rural
- ✗ Permuta por área construída
- ✗ Veículos
- ✗ Financiamento bancário
- ✗ Parcerias

Observações: Análise de proposta

CONCLUSÃO

A área de 112.000 m² localizada entre Itu e Sorocaba apresenta forte potencial para empreendimentos residenciais, industriais, logísticos e comerciais. Sua localização estratégica na Rodovia Castelo Branco, aliada à ampla vocação de uso, torna o imóvel uma excelente oportunidade para investidores e incorporadores.

Agência Digital Raiz © 2026 – Todos os direitos reservados
