



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 527.217 m² em Itu/SP, projeto urbanístico em andamento e valor abaixo do mercado.

Área com projeto urbanístico em andamento e valor abaixo do mercado — ideal para loteamento urbano.

Apresentamos uma excelente oportunidade de investimento em uma área urbana com alto potencial de valorização, localizada em Itu/SP, uma das regiões que mais crescem no interior paulista.

Com 527.217,13 m², esta propriedade está estrategicamente posicionada a apenas 2 km da Rodovia Castelo Branco e 3,5 km do Parque Temático da Cacao Show, em uma zona de expansão urbana com forte demanda por empreendimentos residenciais, comerciais e industriais.

A área já possui projeto urbanístico preliminar para 872 lotes de 250 m², com pedido em andamento na prefeitura para alteração para 200 m² por lote, o que pode elevar o número de unidades para aproximadamente 1.050 lotes — ampliando significativamente o retorno sobre investimento.

Além disso, conta com infraestrutura consolidada, incluindo galpão de 500 m² com escritórios, recepção, copa, sala de reunião e mezanino, além de casa para caseiro e acesso viário regularizado.

A documentação está em dia, com matrícula registrada, escritura pública e certidões fiscais e ambientais disponíveis.

O valor de venda: sob consulta, equivalente a sob consulta por m² — abaixo do mercado regional, o que torna esta uma oportunidade rara e estratégica.

O pagamento é exclusivamente à vista, sem possibilidade de parcelamento, permuta ou negociação.

A Agência Digital Raiz está à frente da gestão comercial da área, oferecendo suporte técnico, inteligência de mercado e acompanhamento em todas as etapas da negociação.

RELATÓRIO TÉCNICO – ÁREA URBANA EM ITU/SP

◆ Legenda:

✓ = Sim

✗ = Não

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA

- Localização: Itu/SP
- Código de referência: PROP_012_ID1268_ARE_Itu_SP
- Parceiro responsável: Agência Digital Raiz
- Data de preenchimento: 14/11/2025
- Área total: 527.217,13 m²
- Valor de negociação: sob consulta (abaixo da referência regional)
- 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

TITULARIDADE E POSSE

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

DOCUMENTAÇÃO FISCAL E AMBIENTAL

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

INFRAESTRUTURA E BENFEITORIAS

- ✓ Acesso viário regularizado
- ✓ Rede de energia, água e esgoto próximas
- ✗ Previsão de doação de áreas públicas
-  Projeto de nova infraestrutura em andamento na prefeitura

 Casa para caseiro com 44 m²

 Galpão de 500 m² com:

- Escritório
- WC para funcionários e WC privativo
- Depósito
- Copa
- Recepção
- Sala de reunião
- Mezanino no piso superior

VIABILIDADE TÉCNICA

- ✓ Levantamento topográfico atualizado
- ✓ Projeto urbanístico preliminar
- ✗ Estudo de viabilidade técnica e econômica

INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

- ✓ Área habilitada no plano diretor
- ✓ Zoneamento definido pela prefeitura
- ✓ Zoneamento permite uso pretendido
- ✗ Necessita licenciamento ambiental adicional

- ✖ Decreto municipal específico
-

RELAÇÃO COM ÓRGÃOS PÚBLICOS

- ✓ Consulta prévia protocolada
 - ✓ Já houve movimento de terra
 - ✖ Número de processo administrativo
 - ✖ Projeto aprovado pela prefeitura
 - ✖ Alvará emitido
 - ✖ Aprovação da CETESB
 - ✖ Lançamento ou vendas
 -  Projeto atual: 872 lotes de 250 m²
 -  Pedido em andamento para alteração para 200 m² por lote (até 1.050 lotes)
-

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

FORMAS DE RECEBIMENTO

- ✓ Pagamento à vista
 - ✖ Parcelamento direto
 - ✖ Permuta por imóvel urbano
 - ✖ Permuta por imóvel rural
 - ✖ Permuta por área construída
 - ✖ Aceita veículo
 - ✖ Aceita financiamento bancário
 -  Importante: A venda será realizada exclusivamente à vista. Não há possibilidade de parcelamento, permuta ou qualquer outra forma de negociação.
-

POTENCIAL DE DESENVOLVIMENTO

- Acesso em desenvolvimento via novo distrito industrial na SP-79
- A apenas 2 km da Rodovia Castelo Branco
- A 3,5 km do Parque Temático da Cacau Show
- Região em pleno crescimento imobiliário: residencial, comercial e industrial
- Área com excelente topografia e aproveitamento
- Estudo de viabilidade já realizado
- Local estratégico para logística e expansão urbana
- Ideal para investidores, construtoras e incorporadoras

ALERTAS IMPORTANTES

 Validade do valor expira em 15/12/2025

 Há outros compradores interessados – o imóvel pode sair do mercado a qualquer momento

 Sócio atuando fortemente na venda em São Paulo com outras imobiliárias

 Oportunidade estratégica com potencial de valorização conforme a demanda regional.

INFRAESTRUTURA REGIONAL

- Acesso em implantação via novo distrito industrial na SP-79
- Apenas 2 km da Rodovia Castelo Branco
- 3,5 km do Parque Temático da Cacau Show
- Região com ampla cobertura de serviços públicos e privados

DIFERENCIAIS AMBIENTAIS

- Área totalmente retificada com excelente topografia
- Presença de APP documentada
- Potencial para certificações ambientais e aproveitamento sustentável

DOCUMENTAÇÃO EM ANDAMENTO

- Consulta prévia protocolada na prefeitura
- Projeto urbanístico preliminar em fase de revisão
- Planejamento para submissão aos órgãos competentes

OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

- Valor de referência projetado na região: R\$ 150,00/m²
 - Valor de negociação: sob consulta/m² (abaixo da referência regional)
 - Potencial de valorização com expansão urbana e localização estratégica
 - Pagamento exclusivamente à vista, conforme exigência do proprietário. Não há flexibilidade nas formas de recebimento.
 -  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. Ressaltamos que o pagamento é exclusivamente à vista, sem 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 anexado a este e-mail para visualização no Google Earth.

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

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
