

Relatório Técnico e Ambiental — Empreendimento Multiuso Itu/SP (ZIAT2)



AGÊNCIA DIGITAL RAIZ

Conectando oportunidades reais

CNPJ: 33.656.102/0001-19

Olá! Somos da Agência Digital Raiz, e temos o prazer de apresentar um dos empreendimentos estratégicos do nosso portfólio — uma área exclusiva selecionada por seu alto potencial de valorização, localização privilegiada e vocação para projetos turísticos, hoteleiros, comerciais e multifuncionais.

A seguir, você encontrará os dados técnicos, ambientais e comerciais desta oportunidade — preparados para análise, visita técnica e avaliação de proposta.



Portfólio Raiz | Empreendimento Multiuso em Itu/SP

Apresentamos um empreendimento com vocação para desenvolvimento, investimento e valorização sustentável, ideal para projetos de hotelaria, turismo rural, eventos, lazer, atividades comerciais e operações agroindustriais.

Com 16.631 m², este empreendimento reúne infraestrutura completa, documentação regularizada, aprovação ambiental para Hotel Fazenda e localização estratégica — um conjunto raro no interior paulista.

A propriedade conta com diversas construções já estabelecidas, incluindo barracões de 1.500 m² com telhado em madeira nobre e 1.200 m² sem telhado, além de uma câmara fria em pleno funcionamento.

Possui ainda casa principal de 230 m², casa de hóspedes de 110 m² e outras edificações complementares.

A infraestrutura é completa: nascente natural, caixas d'água com capacidade total de 40.000 litros, energia elétrica trifásica, internet fibra óptica, cobertura de celular, plataforma para embarque e desembarque de caminhões, pomar variado e acesso viário regularizado a apenas 2 km da rodovia.

A localização é estratégica, próxima a grandes centros como Jundiaí, Sorocaba, Campinas e São Paulo, além de aeroportos regionais e internacionais.

A documentação está atualizada, com CAR, ITR e CCIR (Certificação do Incra – SNCR) registrados. Por ser área rural, não há cobrança de IPTU.

O valor de venda é de R\$ 5.000.000,00, com possibilidade de parcelamento direto e permuta parcial em imóveis urbanos (até 30%). Automóveis não são aceitos como parte da negociação.

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.

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

RELATÓRIO TÉCNICO — EMPREENDIMENTO MULTIUSO ITU/SP

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA

- Localização: Itu–SP
 - Código da propriedade: EMPREENDIMENTO-ITU-2026
 - Parceiro responsável: Agência Digital Raiz
 - Área total: 16.631 m²
 - Valor de negociação: R\$ 5.000.000,00 (à vista)
 - Valor de referência para permuta: R\$ 5.500.000,00
 - Valor por m²: R\$ 300,55
 - Validade do valor: até 30/06/2026
-

REGISTRO NO CARTÓRIO

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

TITULARIDADE E POSSE

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

DOCUMENTAÇÃO FISCAL E AMBIENTAL

- ✓ Possui ITR
- ✓ Possui CCIR
- ✓ Possui CAR
- ✓ Certidões negativas de débitos
- ✗ Possui IPTU (área rural)
- ✗ Área inserida em APP
- ✗ TAC com órgãos ambientais

✕ Licenças LP, LI ou LO

INFRAESTRUTURA E BENFEITORIAS

- ✓ Acesso viário regularizado (2 km da rodovia)
- ✓ Rede de energia, água e esgoto próximas

-  Casa principal: 230 m²
 -  Casa de hóspedes: 110 m²
 -  Outras construções adicionais: 110 m²
 -  Barracões com telhado: 1.500 m²
 -  Barracões sem telhado: 1.200 m²
 -  Câmara fria: 40,43 m³
 -  Nascente natural
 -  2 caixas d'água (40.000 litros)
 -  Plataforma para caminhões
 -  Energia elétrica trifásica
 -  Internet fibra óptica
 -  Cobertura de celular
 -  Ponto de ônibus a 200m
 -  Pomar variado
-

VIABILIDADE TÉCNICA

- ✓ Levantamento topográfico atualizado
 - ✓ ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) emitida por engenheiro responsável
 - ✓ Georreferenciamento da área com polígono validado
 - ✕ Plano altimétrico da área
 - ✕ Estudo de viabilidade técnica e econômica
 - ✕ Projeto urbanístico preliminar
-

APROVAÇÃO AMBIENTAL E TURÍSTICA — COMDEMA (2026)

Deliberação 01/2026 — Processo Administrativo PA 23204/2025

O Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA) aprovou oficialmente a viabilidade ambiental para implantação do CNAE 551-8/01 — HOTEL FAZENDA — no imóvel rural denominado Sítio Cruz Alta – Gleba B, matrícula 110175, município de Itu/SP.

A deliberação confirma:

- ✓ Autorização ambiental para Hotel Fazenda
- ✓ Conformidade com a APA Rio Tietê
- ✓ Inserção na Macrozona de Desenvolvimento Rural Controlado
- ✓ Localização em Zona de Interesse Ambiental e Turístico 2

- ✓ Adequação ao Plano de Manejo da APA Rio Tietê
- ✓ Segurança jurídica para implantação de empreendimentos turísticos e hoteleiros

Documento assinado pela Presidente do COMDEMA (gestão 2025–2028) e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos.

INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

- ✓ Certidão de Diretrizes emitida pela Prefeitura
 - ✓ Zoneamento definido: ZIAT2 — Zona de Interesse Ambiental e Turístico 2
 - ✓ Uso permitido: hotelaria, turismo rural, eventos, lazer e atividades comerciais
 - ✓ Documento oficial válido
 - ✓ Viabilidade ambiental aprovada pelo COMDEMA (Deliberação 01/2026)
 - ✗ Área habilitada no plano diretor para loteamento (não é loteamento urbano)
 - ✗ Necessita licenciamento ambiental adicional para o uso aprovado (dispensado para Hotel Fazenda conforme deliberação)
-

ZONEAMENTO OFICIAL — ZIAT2 (Zona de Interesse Ambiental e Turístico 2)

- ✓ Zoneamento definido pela Prefeitura de Itu
 - ✓ Área inserida na ZIAT2 — vocação turística e ambiental
 - ✓ Uso permitido: hotelaria, turismo rural, eventos, lazer e atividades sustentáveis
 - ✓ Comprovado por mapa oficial da Prefeitura (anexo)
 - ✓ Total conformidade com o Plano de Manejo da APA Rio Tietê
-

RELAÇÃO COM ÓRGÃOS PÚBLICOS

- ✓ Certidão de Diretrizes válida
 - ✓ Deliberação COMDEMA autorizando Hotel Fazenda
 - ✗ Consulta prévia protocolada
 - ✗ Projeto aprovado pela prefeitura
 - ✗ Alvará emitido
-

POTENCIAL DE USO E DESENVOLVIMENTO

- Hotel Fazenda
- Eco Resort
- Glamping Premium
- Centro de Eventos e Convenções
- Turismo rural e hospedagem
- Espaços para cursos, retiros e vivências
- Atividades agropecuárias e sustentáveis
- Depósito logístico e operações comerciais
- Oficinas, estúdios e espaços multifuncionais

INFRAESTRUTURA REGIONAL

- 12 km de Itu
- 45 km de Jundiaí
- 55 km de Sorocaba
- 65 km de Campinas
- 100 km de São Paulo
-  Aeroporto de Jundiaí – 45 km
-  Aeroporto de Sorocaba – 55 km
-  Aeroporto Internacional de Viracopos – 65 km

DIFERENCIAIS AMBIENTAIS

- Nascente natural
- Pomar variado
- Ambiente tranquilo e sustentável
- Potencial para projetos ecológicos e turísticos

ALERTAS IMPORTANTES

-  Validade do valor expira em 30/06/2026
-  Negociações flexíveis, mas automóveis não são aceitos
-  Permuta considerada até 30% em imóveis residenciais
-  Oportunidade estratégica com potencial de valorização

OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

- Valor regional para áreas estruturadas: acima de R\$ 400,00/m²
- Valor de negociação: R\$ 300,55/m²
- Potencial de valorização com localização estratégica
- Negociação flexível: à vista, parcelamento direto, permuta parcial

 Para informações comerciais e condições de aquisição, entre em contato com nossa equipe.

Este material é de uso exclusivo para fins comerciais e está sujeito a atualização sem aviso prévio.

Agência Digital Raiz © 2026 – Todos os direitos reservados
