

ANÁLISE TÉCNICA

Enquadramento urbanístico de quatro matrículas contíguas seccionadas pelo perímetro urbano de Gramado, Rio Grande do Sul

Matrículas 30.219, 30.220, 30.221 e 33.231 · Registro de Imóveis da Comarca de Gramado
Documento preparado para due diligence · Burano Participações Ltda · setembro de 2026

RESUMO ESTRUTURADO

Contexto

Gramado sustenta um dos metros quadrados mais valorizados do interior brasileiro e mantém legislação urbanística restritiva. O estoque municipal de solo com uso industrial admitido é remanescente de ciclo econômico anterior e não vem sendo ampliado. Este documento analisa o enquadramento de um conjunto de quatro matrículas contíguas na localidade do Carahá.

Método

Foram examinadas as certidões de inteiro teor das quatro matrículas, as Declarações Municipais 100 a 103 de 2026 emitidas pela Secretaria Municipal de Planejamento, o Anexo XI da Lei Complementar 17/2022 e a base cartográfica do geoportal municipal. Os parâmetros de cada zona foram confrontados com a legislação federal de parcelamento do solo e com o cadastro rural do INCRA.

Resultados

As quatro matrículas somam 17,6649 ha e estão classificadas simultaneamente nas zonas 7.1 (Industrial) e 9.4 (Rural), em razão de o perímetro urbano do município seccionar o conjunto. Estima-se 6 ha em zona urbana industrial e 12 ha em zona rural. O índice de aproveitamento difere em 25 vezes entre as zonas (1,0 contra 0,04) e a parcela mínima difere em 6 vezes (5.000 m² contra 30.000 m²). Incidem AIAP e APP; não incidem preempção, área de risco, área não edificável, interesse social nem preservação cultural.

Conclusões

O potencial construtivo concentra-se na porção urbana. A porção rural apresenta densidade legal residual e função de entorno, sendo a única em que se admite hospedagem transitória. O desmembramento pela linha do perímetro urbano é a intervenção de maior efeito sobre o aproveitamento e sobre o regime de aquisição por capital estrangeiro.

1 · Identificação do imóvel

O conjunto localiza-se na localidade denominada Carahá, município de Gramado, Rio Grande do Sul. As matrículas 30.219, 30.220 e 30.221 originam-se de escritura pública de divisão e extinção de condomínio lavrada em 11 de abril de 2014, tendo como registro anterior a matrícula 30.057. A matrícula 33.231 origina-se de requerimento de retificação de área e desmembramento de 2017, com registro anterior na matrícula 33.229.

Tabela 1. Composição do conjunto.

Matrícula	Área (ha)	INCRA — módulos fiscais	FMP (ha)
30.219	4,2683	0,2371	3,00
30.221	4,2683	0,2371	3,00
30.220	4,2683	0,2371	3,00
33.231	4,8600	0,4367*	2,00
Total	17,6649	—	—

* referente ao cadastro conjunto das matrículas 33.230 e 33.231. FMP: fração mínima de parcelamento. Observa-se divergência de FMP entre matrículas da mesma localidade e mesmo módulo fiscal, pendente de verificação junto ao INCRA.

2 · Secção pelo perímetro urbano

As Declarações Municipais certificam que os imóveis se situam em “Zona URBANA E RURAL”. A base cartográfica do geoportal municipal confirma que a linha do perímetro urbano atravessa o conjunto, o que explica a dupla classificação. Cada porção submete-se ao regime da zona em que se encontra.

A repartição estimada pelo proprietário é de aproximadamente 6 ha em zona urbana e 12 ha em zona rural. A medição precisa depende

de levantamento georreferenciado com sobreposição do traçado oficial, em curso. Os números apresentados neste documento devem ser tratados como estimativa até a conclusão desse levantamento.

3 · Parâmetros de cada zona

Tabela 2. Regime urbanístico exigido.

Parâmetro	7.1	9.4
Parcela mínima	5.000 m²	30.000 m²
Taxa de ocupação	50%	2% a 3%
Índice de aproveitamento	1,0	0,02 a 0,04
Número de pavimentos	3	2
Recuo frontal	10 m	20 m
Recuos laterais	10 m	10 m
Recuo de fundos	10 m	25 m
Coefficiente hoteleiro	não previsto	5.000 (máx. 35 UH)

Fonte: Anexo XI da LC 17/2022. UH: unidades habitacionais.

3.1 · Usos admitidos

Na zona 7.1 são admitidos comércio varejista e atacadista, indústria I e II, depósitos de grande porte, empresas de transporte de cargas, oficinas, escritórios, serviços médicos, estabelecimentos de ensino, instalações culturais e recreativas, restaurantes, garagens, postos de abastecimento e prestação de serviços. O uso residencial é admitido com **vedação expressa ao parcelamento do solo com finalidade de loteamento residencial**.

Na zona 9.4 são admitidos instalações residenciais, escritórios até 100 m², hospedagem transitória, restaurantes até 250 m², indústria I até 500 m², prestação de serviços até 100 m² e atividades predominantemente rurais. O coeficiente hoteleiro é de 5.000, limitado a 35 unidades

habitacionais.

4 · Regime de parcelamento

A porção em perímetro urbano submete-se à Lei 6.766/1979, com parcela mínima de 5.000 m² e testada mínima de 100 m fixadas pelo Anexo XI. A porção rural submete-se à fração mínima de parcelamento do cadastro rural, entre 2,00 e 3,00 ha conforme a matrícula.

Da diferença resulta que uma mesma superfície admite de seis a dez vezes mais unidades no regime urbano. Para os 6 ha estimados em zona 7.1, a capacidade bruta é de até doze lotes de 5.000 m². O número efetivo dependerá do sistema viário do parcelamento, das faixas de preservação e da aplicação da testada mínima a uma geometria irregular; estimativa preliminar situa-se entre oito e dez.

5 · Condicionantes ambientais

Tabela 3. Áreas especiais e de intervenção.

Área especial	Incide	Referência
Áreas de Preservação Cultural — APC	Não	Anexo V · arts. 90 a 93
Áreas de Direito de Preempção — ADP	Não	Anexo VI · arts. 122 a 123
Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico	Sim	Anexo VII · arts. 124 a 129
Áreas Não Edificáveis — ANE	Não	Anexo VII · arts. 138 a 141
Áreas de Interesse Social — AIS	Não	Anexo VIII · arts. 94 a 103
Áreas de Preservação Permanente — APP	Sim	Anexo IX · arts. 158 a 162

Áreas de Risco e Movimentação de Massa Não Anexo X · arts. 114 a 119

Fonte: Declarações Municipais 100 a 103/2026, campo "Das áreas especiais e de intervenção".

A APP incidente não abrange a totalidade das áreas. Corresponde às faixas legais de proteção de nascentes existentes no imóvel, em número reduzido, nos termos dos arts. 158 a 162 do PDDI e do Código Florestal. Trata-se de condicionante de projeto, sem efeito impeditivo sobre o aproveitamento do conjunto.

Registra-se a **ausência de direito de preempção** sobre os quatro imóveis. O município não detém preferência na aquisição, o que preserva a liberdade de negociação entre as partes e elimina etapa de notificação prévia.

O Cadastro Ambiental Rural encontra-se averbado nas matrículas 30.220 e 33.231, sob os registros AV.6-30.220 e AV.1-33.231, ambos de 2026.

6 · Acesso e servidões

A matrícula 30.219 confronta a Estrada Municipal do Carahá por extensão de 201,70 m e constitui o acesso do conjunto à via pública. O R.1-30.219 institui servidão de passagem em que a 30.219 figura como prédio serviente e as matrículas 30.220 e 30.221 como prédios dominantes, sobre faixa de 6,00 m e 450,00 m². Registra-se ainda servidão entre as matrículas 30.220 e 30.221, sobre 745,00 m².

Por estarem averbadas, as servidões constituem direito real oponível a terceiros, não dependendo de renegociação em eventual alienação fracionada.

7 · Aquisição por capital estrangeiro

A Lei 5.709/1971 e o Decreto 74.965/1974 condicionam a aquisição de imóvel *rural* por pessoa física estrangeira residente no País e por pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil. Em abril de 2026, o Supremo Tribunal Federal reafirmou a constitucionalidade da equiparação de empresas brasileiras sob controle estrangeiro a empresas estrangeiras para esse fim.

Duas circunstâncias do conjunto são relevantes. Primeiro, a classificação de parte do imóvel como urbano — determinante para a incidência daquele diploma, cuja aplicação alcança o imóvel rural. Segundo, a titularidade por pessoa jurídica brasileira, que admite participação estrangeira minoritária sem alteração do controle nacional.

Os módulos fiscais envolvidos são reduzidos — 0,2371 por matrícula nas três primeiras — e situam-se muito abaixo do limite de três módulos aplicável à pessoa física estrangeira. A restrição relevante é de natureza qualitativa, não dimensional.

8 · Conclusões

A dupla classificação do conjunto não decorre de indefinição normativa, mas da posição geográfica do imóvel em relação ao perímetro urbano. Do ponto de vista do aproveitamento, isso produz um ativo de estrutura assimétrica: um núcleo de alta densidade admissível e um entorno de densidade residual sob o mesmo domínio.

O desmembramento pela linha do perímetro é a intervenção de maior efeito. Produziria matrículas próprias para a porção urbana, submetendo-a integralmente ao regime da Lei 6.766 e afastando a discussão quanto à Lei 5.709/1971.

Recomenda-se, antes de qualquer negociação, a conclusão do levantamento georreferenciado e a obtenção de certidão de perímetro urbano, que convertem em medida certificada as estimativas de área por zona apresentadas neste documento.

Referências

1. Gramado (RS). Lei Complementar nº 17, de 2022. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado — PDDI do Município de Gramado.
2. Gramado (RS). Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Parcerias Estratégicas. Declarações Municipais nº 100, 101, 102 e 103, de 8 de setembro de 2026.
3. Gramado (RS). Lei Complementar nº 10, de 19 de dezembro de 2025. Dispõe sobre o estilo arquitetônico do Município.
4. Gramado (RS). Lei Complementar nº 1, de 2018. Código de Posturas, consolidada em 20 de dezembro de 2019.
5. Brasil. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.
6. Brasil. Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971. Regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.
7. Brasil. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Código Florestal.
8. Brasil. Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972. Institui o Sistema Nacional de Cadastro Rural.

Este documento tem natureza informativa e não constitui parecer jurídico, laudo de avaliação nem projeto de engenharia. As estimativas de área por zona são preliminares e dependem de levantamento georreferenciado. Recomenda-se exame por profissionais habilitados nas respectivas áreas.