



أرض صناعية في مدينة لم تعد تنتج أرضاً صناعية

أربع قطع متجاورة بمساحة إجمالية 17.6649 هكتاراً في غرامادو، ريو غراندي دو سول. نحو ستة هكتارات ضمن المنطقة الصناعية داخل المحيط الحضري، واثنان عشر في المنطقة الريفية. ملكية واحدة، وطريق وصول مسجل، وتصنيف عمراني معتمد من البلدية.

النواة والحزام

ما هو المعروض

17.6649 هكتاراً موزعة على أربع صحائف عقارية متجاورة في كاراها بريف غرامادو، وكلها باسم شركة برازيلية واحدة. يعبر المحيط الحضري للبلدية **وسط المجموعة العقارية**. فنحو 6 هكتارات تقع ضمن المنطقة 7.1 الصناعية، ونحو 12 هكتاراً ضمن المنطقة 9.4 الريفية. تتركز الطاقة البنائية في النواة الصناعية. أما الحزام الريفي، بنسبة بناء قانونية بين 2% و3%، فيعمل محيطاً محمياً للمشروع نفسه.

استقبلت غرامادو 7.9 مليون زائر في 2025، وبنّت على السياحة نحو 90% من اقتصادها. ولحماية هذا المنتج تحافظ المدينة على واحد من أكثر الأنظمة العمرانية تقييداً في البلاد: قانون خاص بالطراز المعماري، ورقابة صارمة على الإعلانات، ومخطط توجيهي يحدّ التوسّع بشدّة.

قلّما تُناقش النتيجة، لكنها حاسمة لمن يستثمر. فمخزون البلدية من الأراضي ذات الاستخدام الصناعي المسموح به بقيّة من وظيفة سابقة — إذ كانت غرامادو قطباً لصناعة الأثاث قبل أن تصير وجهة سياحية — وهو لا يُوسّع. وكل مراجعة للمخطط التوجيهي تميل إلى تقليصه. ليست هذه توقّعات ارتفاع في القيمة، بل مخزون محدود من مورد لم تعد المدينة تنتجه.

«لا أحد يكتّف البناء في الجوار، لأن الجوار ملكك أيضاً.»

النظام العمراني

منطقتان، سوقان

تُصنّف الصحائف الأربع في آن واحد ضمن المنطقتين 7.1 الصناعية و9.4 الريفية، وفق الإفادات البلدية 100 إلى 103 لعام 2026 الصادرة عن أمانة التخطيط البلدي استناداً إلى القانون التكميلي 17/2022. والفارق بين النظامين ليس فارق درجة: فالهكتار في المنطقة 7.1 يتيح مساحة مبنية تعادل نحو خمسة وعشرين ضعف ما يتيح الهكتار في 9.4.

المعيار	7.1 — صناعية	9.4 — ريفية
الحد الأدنى للقطعة	5,000 م ²	30,000 م ²
نسبة البناء	50%	2% – 3%
معامل الاستغلال	1.0	0.02 – 0.04
عدد الطوابق	3	2
الارتداد الأمامي	10 م	20 م
الارتدادات الجانبية	10 م	10 م
الارتداد الخلفي	10 م	25 م
المعامل الفندقية	غير منصوص عليه	5,000 (بحد أقصى 35 وحدة)

الجدول 1 • المعايير العمرانية للمنطقتين. المصدر: الملحق XI من القانون التكميلي 17/2022.

ما الذي يتغيّر عملياً

يخضع الجزء الحضري للقانون 6.766 بحد أدنى للقطعة قدره 5,000 م². أما الجزء الريفي فيخضع لحد التجزئة الأدنى لدى «إنكرا»، بين هكتارين وثلاثة. والمساحة ذاتها تنتج على الجانب الحضري ما بين ستة وعشرة أضعاف عدد القطع — بإمكانية تصل إلى اثنتي عشرة قطعة صناعية، وهو رقم سيحدّده المسح الجيوديسي الجاري بدقّة.

ثمّة كذلك تفاوت في الاستخدامات يفتح مخرجين مختلفين. فالمنطقة 7.1 تسمح بالصناعة والمستودعات الكبيرة ونقل البضائع وتجارة الجملة والتجزئة، لكنها تحظر صراحةً التقسيم لأغراض سكنية. أما المنطقة 9.4 فتسمح بالإقامة المؤقتة بمعامل فندقية يصل إلى 35 وحدة — وهو ما لا تتيحه المنطقة الصناعية.

أين تكمن الرافعة

اليوم، كل صحيفة عقارية عقارٌ واحد يخضع لنظامين. والتجزئة على امتداد خط المحيط تنشي صحائف مستقلة للجزء الحضري. والأثر مزدوج: يصبح الجزء الحضري خاضعاً للقانون 6.766 بدل حد التجزئة الأدنى لدى «إنكرا»، ولا يعود يثير مسألة القانون 5.709/1971 عند التملك الأجنبي. هذا عمل مسّاح ودائرة تسجيل — ولا يتوقّف على تفاوض مع السلطة العامة.

أربع صحائف، مالك واحد

سلسلة الملكية قصيرة وقابلة للتتبع. وتعود الصحائف الثلاث الأولى إلى تجزئة واحدة مسجلة عام 2014. وتربط حقوق مرور مسجلة الأجزاء الداخلية بالطريق العام.

الصحيفة	المساحة	الموقع
30.219	4.2683 هكتار	واجهة 201.70 م على طريق كاراها البلدي
30.221	4.2683 هكتار	ملاصقة للصحيفة 30.219 من الشمال
30.220	4.2683 هكتار	ملاصقة للصحيفة 30.221 من الشمال
33.231	4.8600 هكتار	إلى الجنوب الشرقي، متاخمة لطريق ترافيساو

الجدول 2 · تركيب المجموعة العقارية. المساحة الإجمالية: 17.6649 هكتاراً.

الوصول

تتمتع الصحيفة 30.219 بواجهة خاصة بطول 201.70 متراً على طريق كاراها البلدي، وهي مدخل المجموعة. ولأن حقوق المرور مسجلة، فالوصول لا يتوقف على اتفاق خاص يُعاد التفاوض عليه: إنه حق عيني نافذ في مواجهة الغير.

القيود البيئية

تسجل الإفادات البلدية منطقة اهتمام بيئي وجمالي ومنطقة حماية دائمة. ولا تشمل الأخيرة كامل المساحات، بل تقابل أشرطة الحماية القانونية حول عدد قليل من الينابيع. وهي تستدعي مراعاة في تصميم المشروع، ولا تمنع الاستثمار. وبالقدر ذاته من الأهمية ما تسجله الإفادات بوصفه غير قائم. فلا حق شفعة على العقارات — إذ لا أولوية للبلدية في الشراء، والتفاوض حرّ بين الطرفين. كما لا توجد مناطق ممنوعة البناء ولا مناطق خطر ولا مناطق مصلحة اجتماعية ولا حماية تراثية.

السؤال الذي يطرحه المستثمر أولاً

يخضع تملك الأجانب للعقار/الريفي في البرازيل للقانون 5.709/1971 والمرسوم 74.965/1974، وكلاهما يفرض حدوداً وشروطاً. وفي أبريل 2026 أكدت المحكمة الاتحادية العليا دستورية معاملة الشركات البرازيلية الخاضعة لسيطرة أجنبية معاملة الشركات الأجنبية لهذا الغرض.

مسارن للدراسة

التصنيف الحضري. تقع نحو ستة هكتارات داخل المحيط الحضري لغرامادو. والتصنيف حضرياً أو ريفياً حاسم في تطبيق تلك التشريعات. **الهيكل الشركوي.** الصوائف باسم شركة برازيلية، ما يتيح دخول مشاركة أجنبية أقلية مع الحفاظ على السيطرة الوطنية التي يشترطها القانون.

هذه الوثيقة إعلامية ولا تشكل استشارة قانونية. وينبغي أن يراجع الهيكل النهائي محام برازيلي متخصص في القانون العقاري والزراعي.

مسارات الخروج

أربعة هياكل ممكنة

الهيكل	كيف يعمل	ملاحظة
بيع كامل	المجموعة كلها لمشتري واحد	يتحمل المشتري الجزء الريفي إلى جانب الصناعي
بيع مجزأ	بيع الجزأين الحضري والريفي كل على حدة	يستلزم تجزئة مسبقة على خط المحيط، ويوسع السوق
تقسيم	قطع صناعية ابتداءً من 5,000 م ² في النواة الحضرية	حتى اثنتي عشرة قطعة إجمالاً، بعد خصم الطرق وأشرطة الحماية
مشاركة في رأس المال	دخول مستثمر في رأس مال الشركة المالكة	يتيح رأس مال أجنبي أقلّي دون تطبيق القانون 5.709

الجدول 3 · هياكل الخروج. وعدد القطع إجمالي ويتوقف على مشروع التقسيم.

ما هو جاهز

مستخرجات عقارية محدّثة · الإفادات البلدية للتصنيف 100 إلى 103/2026 · شهادة المحيط الحضري · الملحق XI من القانون التكميلي 17/2022 · شهادات القيد العقاري الريفي · السجل البيئي الريفي المؤشّر · المسح الجيوديسي والمخططات · شهادات براءة الذمة. الوثائق منظمّة في غرفة بيانات. والعناية الواجبة الأسرع والأقل كلفة حجّة في السعر.

للتواصل

يُعرض المجمّع ككل. السعر عند الطلب.

التواصل بالبرتغالية والإنجليزية والإسبانية والألمانية والإيطالية والعربية واليابانية.

valeburano.com.br