مجموعة كاراها · غرامادو · ريو غراندي دو سول

الوضع العمراني لأربع صحائف عقارية متجاورة يقطعها المحيط الحضري لغرامادو

الصحائف العقارية (matrículas) 30.219 و30.220 و30.221 و33.231 · السجل العقاري لدائرة غرامادو القضائية (Registro de Imóveis da Comarca de Gramado)
وثيقة أُعدّت لأغراض العناية الواجبة (due diligence) · Burano Participações Ltda · سبتمبر 2026

ملخص منظّم

السياق تسجّل غرامادو أحد أعلى أسعار المتر المربع في المدن الداخلية البرازيلية، وتحافظ على تشريعات عمرانية تقييدية. ومخزون البلدية من الأراضي التي يُسمح فيها بالاستخدام الصناعي إرثٌ من دورة اقتصادية سابقة، ولا يجري توسيعه. وتحلّل هذه الوثيقة الوضع العمراني لمجموعة من أربع صحائف عقارية متجاورة في منطقة كاراها.

المنهج فُحصت الشهادات الكاملة (certidões de inteiro teor) للصحائف الأربع، والإقرارات البلدية من 100 إلى 103 لعام 2026، والملحق الحادي عشر من القانون التكميلي 17/2022، والقاعدة الخرائطية للبوابة الجغرافية البلدية. وقورنت معايير كل منطقة بالتشريع الاتحادي لتجزئة الأراضي وبالسجل الريفي لدى «إنكرا» (INCRA).

النتائج تبلغ المساحة الإجمالية للصحائف الأربع 17.6649 هكتار، وهي مصنّفة في آنٍ واحد ضمن المنطقتين 7.1 (صناعية) و9.4 (ريفية)، لأن المحيط الحضري يقطع المجموعة. ويُقدَّر أن 6 هكتارات تقع في المنطقة الحضرية الصناعية و12 هكتاراً في المنطقة الريفية. ويختلف معامل الاستغلال بين المنطقتين بمقدار 25 ضعفاً (1.0 مقابل 0.04)، والحد الأدنى للقطعة بمقدار 6 أضعاف (5,000 م² مقابل 30,000 م²). وتنطبق على العقار منطقة المصلحة البيئية والمشهدية (AIAP) ومنطقة الحماية الدائمة (APP)؛ ولا ينطبق عليه حق الشفعة، ولا منطقة خطر، ولا منطقة غير قابلة للبناء، ولا منطقة مصلحة اجتماعية، ولا حماية ثقافية.

الاستنتاجات تتركّز القدرة البنائية في الجزء الحضري. أما الجزء الريفي فكثافته القانونية متبقّية ووظيفته محيطية، وهو الجزء الوحيد الذي تُجاز فيه الضيافة المؤقتة. ويُعدّ الفصل على امتداد خط المحيط الحضري أكثر التدخلات أثراً في الاستغلال وفي نظام التملّك من قبل رأس المال الأجنبي.

1 تعريف العقار

تقع المجموعة في المنطقة المسمّاة كاراها، ببلدية غرامادو، في ولاية ريو غراندي دو سول. وتنشأ الصحائف 30.219 و30.220 و30.221 عن عقد رسمي لقسمة الملكية الشائعة وإنهائها حُرّر في 11 أبريل 2014، وكان تسجيلها السابق في الصحيفة 30.057. وتنشأ الصحيفة 33.231 عن طلب تصحيح مساحة وفصل قُدّم عام 2017، وكان تسجيلها السابق في الصحيفة 33.229.

الجدول 1 · تكوين المجموعة

الصحيفة	الأصل	المساحة (هكتار)	FMP (هكتار)
30.219	قسمة 2014 · الصحيفة 30.057	4.2683	3.00
30.221	قسمة 2014 · الصحيفة 30.057	4.2683	3.00
30.220	قسمة 2014 · الصحيفة 30.057	4.2683	3.00
33.231	تصحيح وفصل 2017 · الصحيفة 33.229	4.8600	2.00
المجموع		17.6649	

FMP: الحد الأدنى لتجزئة الأرض (fração mínima de parcelamento) الوارد في السجل الريفي لكل صحيفة.

2 تقاطع المحيط الحضري مع المجموعة

تشهد الإقرارات البلدية بأن العقارات تقع في «منطقة حضرية وريفية». وتؤكّد القاعدة الخرائطية للبوابة الجغرافية البلدية أن خط المحيط الحضري يعبر المجموعة، وهو ما يفسّر التصنيف المزدوج. ويخضع كل جزء لنظام المنطقة التي يقع فيها.

ويُقدَّر التوزيع بنحو 6 هكتارات في المنطقة الحضرية و12 هكتاراً في المنطقة الريفية. ويتوقّف القياس الدقيق على مسح جيوديسي مُسنَد جغرافياً مع مطابقة الخط الرسمي، وهو جارٍ حالياً. وينبغي التعامل مع أرقام هذه الوثيقة على أنها تقديرات إلى حين إنجاز هذا المسح.

3 معايير كل منطقة

الجدول 2 · النظام العمراني المطلوب

المعيار	7.1 — صناعية	9.4 — ريفية
الحد الأدنى للقطعة	5,000 م²	30,000 م²
نسبة الإشغال	50%	من 2% إلى 3%
معامل الاستغلال	1.0	من 0.02 إلى 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 الفندقي	غير منصوص عليه	5,000 (بحد أقصى 35 UH)

المصدر: الملحق الحادي عشر من القانون التكميلي LC 17/2022. UH: وحدات سكنية (unidades habitacionais).

3.1 · الاستخدامات المسموح بها

يُسمح في المنطقة 7.1 بتجارة التجزئة والجملة، والصناعة من الفئتين الأولى والثانية، والمستودعات الكبيرة، وشركات نقل البضائع، والورش، والمكاتب، والخدمات الطبية، والمؤسسات التعليمية، والمنشآت الثقافية والترفيهية، والمطاعم، والمرائب، ومحطات الوقود، وتقديم الخدمات. ويُسمح بالاستخدام السكني مع **حظر صريح لتجزئة الأرض بغرض التقسيم السكني**.

ويُسمح في المنطقة 9.4 بالمنشآت السكنية، والمكاتب حتى 100 م²، والضيافة المؤقتة، والمطاعم حتى 250 م²، والصناعة من الفئة الأولى حتى 500 م²، وتقديم الخدمات حتى 100 م²، والأنشطة الريفية في الغالب. ويبلغ المعامل الفندقي 5,000، بحد أقصى 35 وحدة سكنية.

4 نظام التجزئة

يخضع الجزء الواقع داخل المحيط الحضري للقانون 6.766/1979، بحد أدنى للقطعة قدره 5,000 م² وحد أدنى للواجهة قدره 100 م يحدّدهما الملحق الحادي عشر. ويخضع الجزء الريفي للحد الأدنى للتجزئة في السجل الريفي، الذي يتراوح بين 2.00 و3.00 هكتار بحسب الصحيفة.

ويترتّب على هذا الفارق أن المساحة ذاتها تستوعب في النظام الحضري ما بين أربعة وستة أضعاف عدد الوحدات. وبالنسبة إلى الهكتارات الستة المقدّرة في المنطقة 7.1، تصل الطاقة الإجمالية إلى اثنتي عشرة قطعة مساحة كل منها 5,000 م². وسيتوقّف العدد الفعلي على شبكة الطرق في مشروع التجزئة، وأشرطة الحماية، وتطبيق الحد الأدنى للواجهة على شكل هندسي غير منتظم؛ ويتراوح التقدير الأولي بين ثماني قطع وعشر.

5 القيود البيئية

الجدول 3 · المناطق الخاصة ومناطق التدخّل

المنطقة الخاصة	تنطبق	المرجع في PDDI
مناطق الحماية الثقافية — APC	لا	الملحق الخامس · المواد 90 إلى 93
مناطق حق الشفعة — ADP	لا	الملحق السادس · المادتان 122 و123
مناطق المصلحة البيئية والمشهدية	**نعم**	الملحق السابع · المواد 124 إلى 129
المناطق غير القابلة للبناء — ANE	لا	الملحق السابع · المواد 138 إلى 141
مناطق المصلحة الاجتماعية — AIS	لا	الملحق الثامن · المواد 94 إلى 103
مناطق الحماية الدائمة — APP	**نعم**	الملحق التاسع · المواد 158 إلى 162
مناطق الخطر وحركة الكتل الأرضية	لا	الملحق العاشر · المواد 114 إلى 119

المصدر: الإقرارات البلدية من 100 إلى 103/2026، خانة «المناطق الخاصة ومناطق التدخّل».

لا تشمل منطقة الحماية الدائمة المنطبقة كامل المساحات، بل تقابل أشرطة الحماية القانونية حول الينابيع الموجودة في العقار، وهي قليلة العدد، وفقاً للمواد 158 إلى 162 من المخطط التوجيهي (PDDI) ولقانون الغابات. وهي قيد تصميمي لا يترتّب عليه أثر مانع لاستغلال المجموعة.

ويُسجِّل **انعدام حق الشفعة** على العقارات الأربعة. فالبلدية لا تتمتّع بأولوية في الشراء، ما يحفظ حرية التفاوض بين الطرفين ويُلغي مرحلة الإخطار المسبق.

والسجل البيئي الريفي (Cadastro Ambiental Rural — CAR) مؤشَّر عليه في الصحيفتين 30.220 و33.231، بموجب القيدين AV.6-30.220 وAV.1-33.231، وكلاهما لعام 2026.

6 الوصول وحقوق الارتفاق

تحدّ الصحيفة 30.219 طريقَ كاراها البلدي، وهو طريق معبّد، بطول 201.70 م، وتشكّل منفذ المجموعة إلى الطريق العام. ويُنشئ القيد R.1-30.219 حقّ مرور تكون فيه الصحيفة 30.219 العقارَ الخادم، والصحيفتان 30.220 و30.221 العقارين المخدومين، على شريط عرضه 6.00 م ومساحته 450.00 م². كما يُسجِّل حق ارتفاق بين الصحيفتين 30.220 و30.221 على مساحة 745.00 م².



الشكل 1 · واجهة الصحيفة 30.219 على طريق كاراها البلدي. طريق معبّد مزوّد بشبكة كهرباء. صورة ملتقطة في سبتمبر 2026.

ولأن حقوق الارتفاق مسجّلة، فهي حق عيني نافذ في مواجهة الغير، ولا تتوقّف على إعادة التفاوض في حال التصرّف المجزّأ. والصحيفة 33.231 ملاصقة للصحيفة 30.219 وتصل إلى الطريق عبرها، في ظل المالك نفسه؛ وفي حال التصرّف في الصحيفتين كلٌّ على حدة، سيلزم إنشاء حق مرور لصالحها.

7 التملّك من قبل رأس المال الأجنبي

يضع القانون 5.709/1971 والمرسوم 74.965/1974 شروطاً لتملّك العقار الريفي من قبل الشخص الطبيعي الأجنبي المقيم في البلاد، والشخص الاعتباري الأجنبي المرخّص له بالعمل في البرازيل. وفي أبريل 2026، أعادت المحكمة الاتحادية العليا (Supremo Tribunal Federal) تأكيد دستورية مساواة الشركات البرازيلية الخاضعة لسيطرة أجنبية بالشركات الأجنبية لهذا الغرض.

وثمة ظرفان في المجموعة لهما أهمية. أولاً، تصنيف جزء من العقار بوصفه حضرياً — وهو أمر حاسم لانطباق ذلك التشريع، الذي يسري على العقار الريفي. ثانياً، ملكية شخص اعتباري برازيلي للعقار، وهو ما يتيح مشاركة أجنبية أقلّية دون تغيير السيطرة الوطنية.

8 الاستنتاجات

لا ينشأ التصنيف المزدوج للمجموعة عن غموض تنظيمي، بل عن الموقع الجغرافي للعقار بالنسبة إلى المحيط الحضري. ومن منظور الاستغلال، ينتج عن ذلك أصلٌ ذو بنية غير متماثلة: نواة ذات كثافة مسموح بها عالية، ومحيط ذو كثافة متبقّية، تحت ملكية واحدة.

ويُعدّ الفصل على امتداد خط المحيط أكثر التدخلات أثراً؛ إذ سيُنتج صحائف مستقلة للجزء الحضري، فيُخضعه بالكامل لنظام القانون 6.766 ويُبعد النقاش المتعلّق بالقانون 5.709/1971.

وسيحوّل المسح الجيوديسي الجاري تقديرات المساحة حسب المنطقة الواردة في هذه الوثيقة إلى قياسات مُعتمدة.

المراجع

1. غرامادو (RS). القانون التكميلي رقم 17 لسنة 2022. بشأن إنشاء المخطط التوجيهي للتنمية المتكاملة (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado — PDDI) لبلدية غرامادو.
2. غرامادو (RS). Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Parcerias Estratégicas. الإقرارات البلدية أرقام 100 و101 و102 و103، المؤرّخة في 8 سبتمبر 2026.
3. غرامادو (RS). القانون التكميلي رقم 10 المؤرّخ في 19 ديسمبر 2025. بشأن الطراز المعماري للبلدية.
4. غرامادو (RS). القانون التكميلي رقم 1 لسنة 2018. Código de Posturas (مدوّنة الضوابط البلدية)، بصيغته الموحّدة في 20 ديسمبر 2019.
5. البرازيل. القانون رقم 6.766 المؤرّخ في 19 ديسمبر 1979. بشأن تجزئة الأراضي الحضرية.
6. البرازيل. القانون رقم 5.709 المؤرّخ في 7 أكتوبر 1971. ينظّم تملّك العقار الريفي من قبل الأجنبي المقيم في البلاد أو الشخص الاعتباري الأجنبي المرخّص له بالعمل في البرازيل.
7. البرازيل. القانون رقم 12.651 المؤرّخ في 25 مايو 2012. قانون الغابات.

8. البرازيل. القانون رقم 5.868 المؤرّخ في 12 ديسمبر 1972. بشأن إنشاء النظام الوطني للسجل الريفي (Sistema Nacional de Cadastro Rural).

هذه الوثيقة ذات طابع إعلامي، ولا تشكّل رأياً قانونياً ولا تقرير تقييم ولا مشروعاً هندسياً. وتقديرات المساحة حسب المنطقة أولية وتتوقّف على المسح الجيوديسي. ويُوصى بفحصها من قبل مهنيين مؤهّلين في المجالات المعنية.