AREAL CARAHÁ · GRAMADO · RIO GRANDE DO SUL

Planungsrechtliche Einordnung von vier zusammenhängenden, durch die Ortsbaugrenze von Gramado geteilten Grundbuchblättern

Grundbuchblätter 30.219, 30.220, 30.221 und 33.231 · Grundbuchamt des Gerichtsbezirks Gramado
Für die Due Diligence erstelltes Dokument · Burano Participações Ltda · September 2026

STRUKTURIERTE ZUSAMMENFASSUNG

Kontext Gramado weist einige der höchsten Quadratmeterwerte im brasilianischen Binnenland auf und verfügt über ein restriktives Planungsrecht. Der kommunale Bestand an Flächen mit zulässiger industrieller Nutzung ist ein Überbleibsel eines früheren Wirtschaftszyklus und wird nicht erweitert. Dieses Dokument untersucht die Einordnung eines Ensembles von vier zusammenhängenden Grundbuchblättern in der Ortschaft Carahá.

Methode Geprüft wurden die vollständigen beglaubigten Grundbuchauszüge der vier Blätter, die Kommunalen Erklärungen 100 bis 103 von 2026, Anhang XI des Ergänzungsgesetzes 17/2022 und die Kartengrundlage des kommunalen Geoportals. Die Parameter jeder Zone wurden mit der Bundesgesetzgebung zur Bodenparzellierung und mit dem ländlichen Kataster des INCRA abgeglichen.

Ergebnisse Die vier Grundbuchblätter umfassen zusammen 17,6649 ha und sind gleichzeitig den Zonen 7.1 (Industrie) und 9.4 (Außenbereich) zugeordnet, weil die Ortsbaugrenze das Areal teilt. Geschätzt liegen 6 ha im städtischen Industriegebiet und 12 ha im Außenbereich. Die Geschossflächenzahl unterscheidet sich zwischen den Zonen um den Faktor 25 (1,0 gegenüber 0,04), die Mindestparzelle um den Faktor 6 (5.000 m² gegenüber 30.000 m²). AIAP und APP greifen; Vorkaufsrecht, Risikogebiet, nicht bebaubare Fläche, soziales Interesse und Denkmalschutz greifen nicht.

Schlussfolgerungen Das Bebauungspotenzial konzentriert sich auf den städtischen Teil. Der Außenbereich weist eine rechtlich residuale Dichte auf, dient als Umgebung und ist der einzige Teil, in dem Beherbergung zulässig ist. Die Teilung entlang der Ortsbaugrenze ist der Eingriff mit der größten Wirkung auf die Ausnutzbarkeit und auf das Regime für den Erwerb durch ausländisches Kapital.

1 Bezeichnung des Grundbesitzes

Das Areal liegt in der Ortschaft Carahá, Gemeinde Gramado, Rio Grande do Sul. Die Grundbuchblätter 30.219, 30.220 und 30.221 gehen auf eine am 11. April 2014 errichtete öffentliche Urkunde über die Teilung und Aufhebung von Miteigentum zurück, mit vorheriger Eintragung auf Blatt 30.057. Das Grundbuchblatt 33.231 geht auf einen Antrag auf Flächenberichtigung und Teilung aus dem Jahr 2017 zurück, mit vorheriger Eintragung auf Blatt 33.229.

Tabelle 1 · Zusammensetzung des Areals

BLATT	HERKUNFT	FLÄCHE (HA)	FMP (HA)
30.219	Teilung 2014 · Blatt 30.057	4,2683	3,00
30.221	Teilung 2014 · Blatt 30.057	4,2683	3,00
30.220	Teilung 2014 · Blatt 30.057	4,2683	3,00
33.231	Berichtigung und Teilung 2017 · Blatt 33.229	4,8600	2,00
Summe		17,6649	

FMP: im ländlichen Kataster des jeweiligen Grundbuchblatts ausgewiesene Mindestteilungsfläche (fração mínima de parcelamento).

2 Teilung durch die Ortsbaugrenze

Die Kommunalen Erklärungen bescheinigen, dass die Grundstücke in einer „STÄDTISCHEN UND LÄNDLICHEN Zone“ liegen. Die Kartengrundlage des kommunalen Geoportals bestätigt, dass die Linie der Ortsbaugrenze das Areal durchquert, was die doppelte Einstufung erklärt. Jeder Teil unterliegt dem Regime der Zone, in der er liegt.

Die geschätzte Aufteilung beträgt rund 6 ha im städtischen Bereich und 12 ha im Außenbereich. Die genaue Messung hängt von einer georeferenzierten Vermessung mit Überlagerung des amtlichen Grenzverlaufs ab, die derzeit durchgeführt wird. Die Zahlen dieses Dokuments sind bis zum Abschluss dieser Vermessung als Schätzung zu behandeln.

3 Parameter der einzelnen Zonen

Tabelle 2 · Geltendes Planungsregime

PARAMETER	7.1 — INDUSTRIE	9.4 — AUSSENBEREICH
Mindestparzelle	5.000 m²	30.000 m²
Grundflächenzahl	50%	2% bis 3%
Geschossflächenzahl	1,0	0,02 bis 0,04
Anzahl der Geschosse	3	2
Vorderer Grenzabstand	10 m	20 m
Seitliche Grenzabstände	10 m	10 m
Hinterer Grenzabstand	10 m	25 m
Beherbergungskoeffizient	nicht vorgesehen	5.000 (max. 35 UH)

Quelle: Anhang XI des LC 17/2022. UH: Beherbergungseinheiten (unidades habitacionais).

3.1 · Zulässige Nutzungen

In Zone 7.1 zulässig sind Einzel- und Großhandel, Industrie I und II, Großlager, Güterverkehrsunternehmen, Werkstätten, Büros, medizinische Dienste, Bildungseinrichtungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Restaurants, Garagen, Tankstellen und Dienstleistungen. Wohnnutzung ist zulässig, mit einem **ausdrücklichen Verbot der Bodenparzellierung zum Zweck der Wohnbauerschließung**.

In Zone 9.4 zulässig sind Wohngebäude, Büros bis 100 m², Beherbergung, Restaurants bis 250 m², Industrie I bis 500 m², Dienstleistungen bis 100 m² und überwiegend landwirtschaftliche Tätigkeiten. Der Beherbergungskoeffizient beträgt 5.000, begrenzt auf 35 Beherbergungseinheiten.

4 Parzellierungsregime

Der Teil innerhalb der Ortsbaugrenze unterliegt dem Gesetz 6.766/1979, mit einer Mindestparzelle von 5.000 m² und einer Mindestfrontlänge von 100 m gemäß Anhang XI. Der Außenbereich unterliegt der Mindestteilungsfläche des ländlichen Katasters, je nach Grundbuchblatt zwischen 2,00 und 3,00 ha.

Aus diesem Unterschied folgt, dass dieselbe Fläche im städtischen Regime vier- bis sechsmal mehr Einheiten zulässt. Für die geschätzten 6 ha in Zone 7.1 beträgt die Bruttokapazität bis zu zwölf Parzellen zu 5.000 m². Die tatsächliche Anzahl hängt vom Erschließungsnetz der Parzellierung, von den Schutzstreifen und von der Anwendung der Mindestfrontlänge auf eine unregelmäßige Geometrie ab; die vorläufige Schätzung liegt zwischen acht und zehn.

5 Umweltrechtliche Auflagen

Tabelle 3 · Sonder- und Interventionsgebiete

SONDERGEBIET	BETROFFEN	FUNDSTELLE IM PDDI
Kulturschutzgebiete — APC	Nein	Anhang V · Art. 90 bis 93
Vorkaufsrechtsgebiete — ADP	Nein	Anhang VI · Art. 122 und 123
Gebiete von Umwelt- und Landschaftsinteresse	**Ja**	Anhang VII · Art. 124 bis 129
Nicht bebaubare Flächen — ANE	Nein	Anhang VII · Art. 138 bis 141
Gebiete von sozialem Interesse — AIS	Nein	Anhang VIII · Art. 94 bis 103
Dauerschutzgebiete — APP	**Ja**	Anhang IX · Art. 158 bis 162
Risiko- und Massenbewegungsgebiete	Nein	Anhang X · Art. 114 bis 119

Quelle: Kommunale Erklärungen 100 bis 103/2026, Feld „Sonder- und Interventionsgebiete".

Das betroffene APP-Gebiet umfasst nicht die gesamte Fläche. Es entspricht den gesetzlichen Schutzstreifen um die auf dem Grundstück vorhandenen Quellen, die nur in geringer Zahl vorkommen, gemäß Art. 158 bis 162 des PDDI und dem Waldgesetzbuch (Código Florestal). Es handelt sich um eine planerische Auflage ohne hindernde Wirkung auf die Ausnutzbarkeit des Areals.

Festzuhalten ist das **Fehlen eines Vorkaufsrechts** an den vier Grundstücken. Die Gemeinde besitzt kein Vorrecht beim Erwerb, was die Verhandlungsfreiheit der Parteien wahrt und den Schritt der vorherigen Benachrichtigung entfallen lässt.

Das ländliche Umweltkataster (CAR) ist auf den Grundbuchblättern 30.220 und 33.231 unter den Vermerken AV.6-30.220 und AV.1-33.231, beide aus 2026, eingetragen.

6 Zufahrt und Dienstbarkeiten

Das Grundbuchblatt 30.219 grenzt auf einer Länge von 201,70 m an die asphaltierte Gemeindestraße Carahá und bildet die Zufahrt des Areals zur öffentlichen Straße. Die Eintragung R.1-30.219 begründet ein Wegerecht, bei dem 30.219 das dienende Grundstück und die Grundbuchblätter 30.220 und 30.221 die herrschenden Grundstücke sind, auf einem Streifen von 6,00 m und 450,00 m². Eingetragen ist außerdem eine Dienstbarkeit zwischen den Grundbuchblättern 30.220 und 30.221 über 745,00 m².



Abbildung 1 · Front des Grundbuchblatts 30.219 zur Gemeindestraße Carahá. Asphaltierte Straße mit Stromleitung. Aufnahme vom September 2026.

Da sie im Grundbuch eingetragen sind, stellen die Dienstbarkeiten ein gegenüber Dritten wirksames dingliches Recht dar und bedürfen bei einer etwaigen Veräußerung in Teilen keiner Neuverhandlung. Das Grundbuchblatt 33.231 grenzt an 30.219 und erreicht die Straße über dieses, bei demselben Eigentümer; bei getrennter Veräußerung der beiden Blätter muss zu seinen Gunsten ein Wegerecht begründet werden.

7 Erwerb durch ausländisches Kapital

Das Gesetz 5.709/1971 und das Dekret 74.965/1974 knüpfen den Erwerb ländlicher Grundstücke durch im Inland ansässige ausländische natürliche Personen und durch in Brasilien zum Geschäftsbetrieb zugelassene ausländische juristische Personen an Bedingungen. Im April 2026 bekräftigte das Supremo Tribunal Federal die Verfassungsmäßigkeit der Gleichstellung brasilianischer Unternehmen unter ausländischer Kontrolle mit ausländischen Unternehmen für diesen Zweck.

Zwei Umstände des Areals sind maßgeblich. Erstens die Einstufung eines Teils des Grundbesitzes als städtisch — entscheidend für die Anwendbarkeit jenes Gesetzes, dessen Geltungsbereich das ländliche Grundstück erfasst. Zweitens das Eigentum einer brasilianischen juristischen Person, das eine ausländische Minderheitsbeteiligung ohne Änderung der nationalen Kontrolle zulässt.

8 Schlussfolgerungen

Die doppelte Einstufung des Areals beruht nicht auf einer normativen Unklarheit, sondern auf der geografischen Lage des Grundbesitzes im Verhältnis zur Ortsbaugrenze. Unter dem Gesichtspunkt der Ausnutzbarkeit ergibt sich daraus ein Objekt mit asymmetrischer Struktur: ein Kern mit hoher zulässiger Dichte und eine Umgebung mit residualer Dichte im selben Eigentum.

Die Teilung entlang der Grenzlinie ist der Eingriff mit der größten Wirkung. Sie würde eigene Grundbuchblätter für den städtischen Teil schaffen, diesen vollständig dem Regime des Gesetzes 6.766 unterstellen und die Frage hinsichtlich des Gesetzes 5.709/1971 ausräumen.

Die laufende georeferenzierte Vermessung wird die in diesem Dokument dargestellten Flächenschätzungen je Zone in ein zertifiziertes Maß überführen.

Quellen

1. Gramado (RS). Ergänzungsgesetz Nr. 17 von 2022. Führt den Integrierten Entwicklungsplan — PDDI der Gemeinde Gramado ein.
2. Gramado (RS). Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Parcerias Estratégicas. Kommunale Erklärungen Nr. 100, 101, 102 und 103 vom 8. September 2026.
3. Gramado (RS). Ergänzungsgesetz Nr. 10 vom 19. Dezember 2025. Regelt den Architekturstil der Gemeinde.
4. Gramado (RS). Ergänzungsgesetz Nr. 1 von 2018. Ortssatzung (Código de Posturas), konsolidiert am 20. Dezember 2019.
5. Brasilien. Gesetz Nr. 6.766 vom 19. Dezember 1979. Regelt die Parzellierung städtischen Bodens.
6. Brasilien. Gesetz Nr. 5.709 vom 7. Oktober 1971. Regelt den Erwerb ländlicher Grundstücke durch im Inland ansässige Ausländer oder durch in Brasilien zum Geschäftsbetrieb zugelassene ausländische juristische Personen.
7. Brasilien. Gesetz Nr. 12.651 vom 25. Mai 2012. Waldgesetzbuch.
8. Brasilien. Gesetz Nr. 5.868 vom 12. Dezember 1972. Führt das Nationale System des ländlichen Katasters ein.

Dieses Dokument dient ausschließlich der Information und stellt weder ein Rechtsgutachten noch ein Bewertungsgutachten oder eine Ingenieurplanung dar. Die Flächenschätzungen je Zone sind vorläufig und hängen von einer georeferenzierten Vermessung ab. Eine Prüfung durch in den jeweiligen Fachgebieten qualifizierte Fachleute wird empfohlen.