CONJUNTO CARAHÁ · GRAMADO · RIO GRANDE DO SUL

Encuadramiento urbanístico de cuatro fincas registrales contiguas seccionadas por el perímetro urbano de Gramado

Fincas 30.219, 30.220, 30.221 y 33.231 · Registro de la Propiedad de la Comarca de Gramado
Documento preparado para due diligence · Burano Participações Ltda · septiembre de 2026

RESUMEN ESTRUCTURADO

Contexto Gramado registra uno de los precios por metro cuadrado más altos del interior de Brasil y mantiene una legislación urbanística restrictiva. El stock municipal de suelo con uso industrial admitido es remanente de un ciclo económico anterior y no se está ampliando. Este documento analiza el encuadramiento de un conjunto de cuatro fincas registrales contiguas en la localidad de Carahá.

Método Se examinaron las certificaciones literales de las cuatro fincas, las Declaraciones Municipales 100 a 103 de 2026, el Anexo XI de la Ley Complementaria 17/2022 y la base cartográfica del geoportal municipal. Los parámetros de cada zona se contrastaron con la legislación federal de parcelación del suelo y con el catastro rural del INCRA.

Resultados Las cuatro fincas suman 17,6649 ha y están clasificadas simultáneamente en las zonas 7.1 (Industrial) y 9.4 (Rural), porque el perímetro urbano secciona el conjunto. Se estiman 6 ha en zona urbana industrial y 12 ha en zona rural. El índice de edificabilidad difiere 25 veces entre las zonas (1,0 frente a 0,04) y la parcela mínima 6 veces (5.000 m² frente a 30.000 m²). Inciden AIAP y APP; no inciden tanteo, área de riesgo, área no edificable, interés social ni preservación cultural.

Conclusiones El potencial constructivo se concentra en la porción urbana. La porción rural tiene densidad legal residual y función de entorno, y es la única en la que se admite alojamiento transitorio. La segregación por la línea del perímetro urbano es la intervención de mayor efecto sobre el aprovechamiento y sobre el régimen de adquisición por capital extranjero.

1 Identificación del inmueble

El conjunto se ubica en la localidad denominada Carahá, municipio de Gramado, Rio Grande do Sul. Las fincas 30.219, 30.220 y 30.221 proceden de una escritura pública de división y extinción de condominio otorgada el 11 de abril de 2014, con inscripción anterior en la finca 30.057. La finca

33.231 procede de una solicitud de rectificación de superficie y segregación de 2017, con inscripción anterior en la finca 33.229.

Tabla 1 · Composición del conjunto

FINCA	ORIGEN	SUPERFICIE (HA)	FMP (HA)
30.219	División de 2014 · finca 30.057	4,2683	3,00
30.221	División de 2014 · finca 30.057	4,2683	3,00
30.220	División de 2014 · finca 30.057	4,2683	3,00
33.231	Rectificación y segregación de 2017 · finca 33.229	4,8600	2,00
Total		17,6649	

FMP: fracción mínima de parcelación que consta en el catastro rural de cada finca.

2 Sección por el perímetro urbano

Las Declaraciones Municipales certifican que los inmuebles se sitúan en “Zona URBANA Y RURAL”. La base cartográfica del geoportal municipal confirma que la línea del perímetro urbano atraviesa el conjunto, lo que explica la doble clasificación. Cada porción se somete al régimen de la zona en la que se encuentra.

El reparto estimado es de aproximadamente 6 ha en zona urbana y 12 ha en zona rural. La medición precisa depende de un levantamiento georreferenciado con superposición del trazado oficial, actualmente en curso. Las cifras de este documento deben tratarse como estimación hasta la conclusión de dicho levantamiento.

3 Parámetros de cada zona

Tabla 2 · Régimen urbanístico exigido

PARÁMETRO	7.1 — INDUSTRIAL	9.4 — RURAL
Parcela mínima	5.000 m²	30.000 m²
Tasa de ocupación	50%	2% a 3%
Índice de edificabilidad	1,0	0,02 a 0,04
Número de plantas	3	2
Retranqueo frontal	10 m	20 m
Retranqueos laterales	10 m	10 m
Retranqueo posterior	10 m	25 m
Coeficiente hotelero	no previsto	5.000 (máx. 35 UH)

Fuente: Anexo XI de la LC 17/2022. UH: unidades habitacionales.

3.1 · Usos admitidos

En la zona 7.1 se admiten comercio minorista y mayorista, industria I y II, almacenes de gran porte, empresas de transporte de carga, talleres, oficinas, servicios médicos, establecimientos de enseñanza, instalaciones culturales y recreativas, restaurantes, garajes, estaciones de servicio y prestación de servicios. El uso residencial se admite con **prohibición expresa de la parcelación del suelo con finalidad de urbanización residencial**.

En la zona 9.4 se admiten instalaciones residenciales, oficinas de hasta 100 m², alojamiento transitorio, restaurantes de hasta 250 m², industria I de hasta 500 m², prestación de servicios de hasta 100 m² y actividades predominantemente rurales. El coeficiente hotelero es de 5.000, limitado a 35 unidades habitacionales.

4 Régimen de parcelación

La porción situada en el perímetro urbano se somete a la Ley 6.766/1979, con parcela mínima de 5.000 m² y frente mínimo de 100 m fijados por el Anexo XI. La porción rural se somete a la fracción mínima de parcelación del catastro rural, entre 2,00 y 3,00 ha según la finca.

De esta diferencia resulta que una misma superficie admite de cuatro a seis veces más unidades en el régimen urbano. Para las 6 ha estimadas en zona 7.1, la capacidad bruta es de hasta doce parcelas de 5.000 m². El número efectivo dependerá del sistema viario de la parcelación, de las franjas de preservación y de la aplicación del frente mínimo a una geometría irregular; la estimación preliminar se sitúa entre ocho y diez.

5 Condicionantes ambientales

Tabla 3 · Áreas especiales y de intervención

ÁREA ESPECIAL	INCIDE	REFERENCIA EN EL PDDI
Áreas de Preservación Cultural — APC	No	Anexo V · arts. 90 a 93
Áreas de Derecho de Tanteo — ADP	No	Anexo VI · arts. 122 y 123
Áreas de Interés Ambiental y Paisajístico	**Sí**	Anexo VII · arts. 124 a 129
Áreas No Edificables — ANE	No	Anexo VII · arts. 138 a 141
Áreas de Interés Social — AIS	No	Anexo VIII · arts. 94 a 103
Áreas de Preservación Permanente — APP	**Sí**	Anexo IX · arts. 158 a 162
Áreas de Riesgo y Movimientos de Masa	No	Anexo X · arts. 114 a 119

Fuente: Declaraciones Municipales 100 a 103/2026, campo “De las áreas especiales y de intervención”.

La APP incidente no abarca la totalidad de las áreas. Corresponde a las franjas legales de protección de los nacientes existentes en el inmueble, en número reducido, en los términos de los arts. 158 a 162 del PDDI y del Código Forestal. Se trata de un condicionante de proyecto, sin efecto impeditivo sobre el aprovechamiento del conjunto.

Se deja constancia de la **ausencia de derecho de tanteo** sobre los cuatro inmuebles. El municipio no tiene preferencia en la adquisición, lo que preserva la libertad de negociación entre las partes y elimina la etapa de notificación previa.

El Registro Ambiental Rural (CAR) consta anotado en las fincas 30.220 y 33.231, bajo los asientos AV.6-30.220 y AV.1-33.231, ambos de 2026.

6 Acceso y servidumbres

La finca 30.219 linda con la vía municipal de Carahá, vía asfaltada, en una extensión de 201,70 m y constituye el acceso del conjunto a la vía pública. La inscripción R.1-30.219 constituye una servidumbre de paso en la que la 30.219 figura como predio sirviente y las fincas 30.220 y 30.221 como predios dominantes, sobre una franja de 6,00 m y 450,00 m². Consta además una servidumbre entre las fincas 30.220 y 30.221, sobre 745,00 m².



Figura 1 · Frente de la finca 30.219 a la vía municipal de Carahá. Vía asfaltada, con red eléctrica. Fotografía de septiembre de 2026.

Al estar inscritas, las servidumbres constituyen un derecho real oponible a terceros y no dependen de renegociación en una eventual enajenación fraccionada. La finca 33.231 es contigua a la 30.219 y accede a la vía a través de ella, bajo el mismo titular; en caso de enajenación separada de ambas fincas, será necesario constituir una servidumbre de paso a su favor.

7 Adquisición por capital extranjero

La Ley 5.709/1971 y el Decreto 74.965/1974 condicionan la adquisición de inmuebles rurales por personas físicas extranjeras residentes en el país y por personas jurídicas extranjeras autorizadas a operar en Brasil. En abril de 2026, el Supremo Tribunal Federal reafirmó la constitucionalidad de la equiparación de las empresas brasileñas bajo control extranjero a empresas extranjeras a estos efectos.

Dos circunstancias del conjunto son relevantes. En primer lugar, la clasificación de parte del inmueble como urbano — determinante para la aplicación de dicha norma, cuya aplicación alcanza al inmueble rural. En segundo lugar, la titularidad por una persona jurídica brasileña, que admite participación extranjera minoritaria sin alteración del control nacional.

8 Conclusiones

La doble clasificación del conjunto no se debe a una indefinición normativa, sino a la posición geográfica del inmueble respecto del perímetro urbano. Desde el punto de vista del aprovechamiento, ello da lugar a un activo de estructura asimétrica: un núcleo de alta densidad admisible y un entorno de densidad residual bajo el mismo dominio.

La segregación por la línea del perímetro es la intervención de mayor efecto. Generaría fincas propias para la porción urbana, sometiéndola íntegramente al régimen de la Ley 6.766 y apartando la discusión relativa a la Ley 5.709/1971.

El levantamiento georreferenciado en curso convertirá en medida certificada las estimaciones de superficie por zona presentadas en este documento.

Referencias

1. Gramado (RS). Ley Complementaria n.º 17, de 2022. Instituye el Plan Director de Desarrollo Integrado — PDDI del Municipio de Gramado.
2. Gramado (RS). Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Parcerias Estratégicas. Declaraciones Municipales n.º 100, 101, 102 y 103, de 8 de septiembre de 2026.
3. Gramado (RS). Ley Complementaria n.º 10, de 19 de diciembre de 2025. Dispone sobre el estilo arquitectónico del Municipio.
4. Gramado (RS). Ley Complementaria n.º 1, de 2018. Código de Posturas (ordenanzas municipales), consolidada el 20 de diciembre de 2019.
5. Brasil. Ley n.º 6.766, de 19 de diciembre de 1979. Dispone sobre la parcelación del suelo urbano.
6. Brasil. Ley n.º 5.709, de 7 de octubre de 1971. Regula la adquisición de inmuebles rurales por extranjeros residentes en el país o por personas jurídicas extranjeras autorizadas a operar en Brasil.
7. Brasil. Ley n.º 12.651, de 25 de mayo de 2012. Código Forestal.
8. Brasil. Ley n.º 5.868, de 12 de diciembre de 1972. Instituye el Sistema Nacional de Catastro Rural.

Este documento tiene carácter informativo y no constituye dictamen jurídico, informe de tasación ni proyecto de ingeniería. Las estimaciones de superficie por zona son preliminares y dependen de un levantamiento georreferenciado. Se recomienda su examen por profesionales habilitados en las respectivas áreas.