COMPENDIO CARAHÁ · GRAMADO · RIO GRANDE DO SUL

# Inquadramento urbanistico di quattro particelle contigue sezionate dal perimetro urbano di Gramado

Particelle (matrículas) 30.219, 30.220, 30.221 e 33.231 · Registro de Imóveis da Comarca de Gramado
Documento predisposto per la due diligence · Burano Participações Ltda · settembre 2026


## SINTESI STRUTTURATA

**Contesto** Gramado presenta uno dei valori al metro quadrato più elevati dell'interno brasiliano e mantiene una normativa urbanistica restrittiva. Lo stock comunale di suolo a uso industriale ammesso è un residuo di un ciclo economico precedente e non viene ampliato. Il presente documento analizza l'inquadramento di un compendio di quattro particelle contigue nella località del Carahá.

**Metodo** Sono stati esaminati i certificati integrali (certidões de inteiro teor) delle quattro particelle, le Dichiarazioni Comunali da 100 a 103 del 2026, l'Allegato XI della Legge Complementare 17/2022 e la base cartografica del geoportale comunale. I parametri di ciascuna zona sono stati confrontati con la legislazione federale sul frazionamento del suolo e con il catasto rurale dell'INCRA.

**Risultati** Le quattro particelle totalizzano 17,6649 ha e sono classificate simultaneamente nelle zone 7.1 (Industriale) e 9.4 (Agricola), poiché il perimetro urbano seziona il compendio. Si stimano 6 ha in zona urbana industriale e 12 ha in zona agricola. L'indice di utilizzazione differisce di 25 volte tra le zone (1,0 contro 0,04) e il lotto minimo di 6 volte (5.000 m² contro 30.000 m²). Ricorrono l'Area di Interesse Ambientale e Paesaggistico (AIAP) e l'Area di Preservazione Permanente (APP); non ricorrono prelazione, area di rischio, area inedificabile, interesse sociale né tutela culturale.

**Conclusioni** Il potenziale edificatorio si concentra nella porzione urbana. La porzione agricola ha densità legale residua e funzione di contorno, ed è l'unica in cui è ammessa la ricettività temporanea. Il frazionamento lungo la linea del perimetro urbano è l'intervento di maggiore effetto sull'utilizzazione e sul regime di acquisto da parte di capitale estero.

## 1 Identificazione dell'immobile

Il compendio si trova nella località denominata Carahá, comune di Gramado, Rio Grande do Sul. Le particelle 30.219, 30.220 e 30.221 derivano da un atto pubblico di divisione e scioglimento di comunione stipulato l'11 aprile 2014, con registrazione precedente nella particella 30.057. La particella 33.231 deriva da un'istanza di rettifica di superficie e frazionamento del 2017, con registrazione precedente nella particella 33.229.

**Tabella 1 · Composizione del compendio**

| PARTICELLA | ORIGINE | SUPERFICIE (HA) | FMP (HA) |
|---|---|---|---|
| **30.219** | Divisione del 2014 · part. 30.057 | 4,2683 | 3,00 |
| **30.221** | Divisione del 2014 · part. 30.057 | 4,2683 | 3,00 |
| **30.220** | Divisione del 2014 · part. 30.057 | 4,2683 | 3,00 |
| **33.231** | Rettifica e frazionamento del 2017 · part. 33.229 | 4,8600 | 2,00 |
| **Totale** | | 17,6649 | |

FMP: frazione minima di frazionamento (fração mínima de parcelamento) risultante dal catasto rurale di ciascuna particella.

## 2 Sezionamento da parte del perimetro urbano

Le Dichiarazioni Comunali certificano che gli immobili si trovano in “Zona URBANA E RURALE”. La base cartografica del geoportale comunale conferma che la linea del perimetro urbano attraversa il compendio, il che spiega la doppia classificazione. Ciascuna porzione è soggetta al regime della zona in cui si trova.

La ripartizione stimata è di circa 6 ha in zona urbana e 12 ha in zona agricola. La misurazione precisa dipende da un rilievo georeferenziato con sovrapposizione del tracciato ufficiale, attualmente in corso. I dati del presente documento vanno considerati come stime fino alla conclusione di tale rilievo.

## 3 Parametri di ciascuna zona

**Tabella 2 · Regime urbanistico prescritto**

| PARAMETRO | 7.1 — INDUSTRIALE | 9.4 — AGRICOLA |
|---|---|---|
| **Lotto minimo** | 5.000 m² | 30.000 m² |
| **Rapporto di copertura** | 50% | dal 2% al 3% |
| **Indice di utilizzazione** | 1,0 | da 0,02 a 0,04 |
| **Numero di piani** | 3 | 2 |
| **Arretramento frontale** | 10 m | 20 m |
| **Arretramenti laterali** | 10 m | 10 m |
| **Arretramento posteriore** | 10 m | 25 m |
| **Coefficiente alberghiero** | non previsto | 5.000 (max 35 UH) |

Fonte: Allegato XI della LC 17/2022. UH: unità abitative (unidades habitacionais).

### 3.1 · Usi ammessi

Nella zona 7.1 sono ammessi commercio al dettaglio e all'ingrosso, industria I e II, depositi di grandi dimensioni, imprese di trasporto merci, officine, uffici, servizi medici, istituti di istruzione, strutture culturali e ricreative, ristoranti, autorimesse, stazioni di rifornimento e prestazione di servizi. L'uso residenziale è ammesso con **espresso divieto di frazionamento del suolo a fini di lottizzazione residenziale.**

Nella zona 9.4 sono ammessi insediamenti residenziali, uffici fino a 100 m², ricettività temporanea, ristoranti fino a 250 m², industria I fino a 500 m², prestazione di servizi fino a 100 m² e attività prevalentemente agricole. Il coefficiente alberghiero è di 5.000, con un limite di 35 unità abitative.

## 4 Regime di frazionamento

La porzione entro il perimetro urbano è soggetta alla Legge 6.766/1979, con lotto minimo di 5.000 m² e fronte minimo di 100 m fissati dall'Allegato XI. La porzione agricola è soggetta alla frazione minima di frazionamento del catasto rurale, compresa tra 2,00 e 3,00 ha a seconda della particella.

Ne consegue che una stessa superficie ammette da quattro a sei volte più unità nel regime urbano. Per i 6 ha stimati in zona 7.1, la capacità lorda arriva a dodici lotti da 5.000 m². Il numero effettivo dipenderà dalla viabilità della lottizzazione, dalle fasce di tutela e dall'applicazione del fronte minimo a una geometria irregolare; la stima preliminare si colloca tra otto e dieci.

## 5 Vincoli ambientali

**Tabella 3 · Aree speciali e di intervento**

| AREA SPECIALE | RICORRE | RIFERIMENTO NEL PDDI |
|---|---|---|
| **Aree di Tutela Culturale — APC** | No | Allegato V · artt. da 90 a 93 |
| **Aree del Diritto di Prelazione — ADP** | No | Allegato VI · artt. 122 e 123 |
| **Aree di Interesse Ambientale e Paesaggistico** | **Sì** | Allegato VII · artt. da 124 a 129 |
| **Aree Inedificabili — ANE** | No | Allegato VII · artt. da 138 a 141 |
| **Aree di Interesse Sociale — AIS** | No | Allegato VIII · artt. da 94 a 103 |
| **Aree di Preservazione Permanente — APP** | **Sì** | Allegato IX · artt. da 158 a 162 |
| **Aree di Rischio e di Movimenti di Massa** | No | Allegato X · artt. da 114 a 119 |

Fonte: Dichiarazioni Comunali da 100 a 103/2026, campo “Delle aree speciali e di intervento”.

L'APP presente non riguarda la totalità delle aree. Corrisponde alle fasce legali di tutela delle sorgenti esistenti nell'immobile, in numero ridotto, ai sensi degli artt. da 158 a 162 del PDDI e del Codice Forestale. Si tratta di un vincolo progettuale, privo di effetto impeditivo sull'utilizzazione del compendio.

Si segnala l'**assenza di diritto di prelazione** sui quattro immobili. Il Comune non gode di preferenza nell'acquisto, il che preserva la libertà di negoziazione tra le parti ed elimina la fase di notifica preventiva.

Il Registro ambientale rurale (Cadastro Ambiental Rural, CAR) risulta annotato nelle particelle 30.220 e 33.231, con le annotazioni AV.6-30.220 e AV.1-33.231, entrambe del 2026.

## 6 Accesso e servitù

La particella 30.219 confina con la strada comunale del Carahá, via asfaltata, per un'estensione di 201,70 m e costituisce l'accesso del compendio alla via pubblica. L'iscrizione R.1-30.219 costituisce una servitù di passaggio in cui la 30.219 figura come fondo servente e le particelle 30.220 e 30.221 come fondi dominanti, su una fascia di 6,00 m e 450,00 m². È inoltre registrata una servitù tra le particelle 30.220 e 30.221, su 745,00 m².



**Figura 1 · Fronte della particella 30.219 sulla strada comunale del Carahá.** Via asfaltata, con rete elettrica. Fotografia di settembre 2026.

In quanto registrate, le servitù costituiscono diritto reale opponibile ai terzi e non dipendono da rinegoziazione in caso di eventuale alienazione frazionata. La particella 33.231 è contigua alla 30.219 e raggiunge la strada attraverso di essa, con lo stesso titolare; in caso di alienazione separata delle due particelle, sarà necessario costituire una servitù di passaggio a suo favore.

## 7 Acquisto da parte di capitale estero

La Legge 5.709/1971 e il Decreto 74.965/1974 pongono condizioni all'acquisto di immobili rurali da parte di persone fisiche straniere residenti nel Paese e di persone giuridiche straniere autorizzate a operare in Brasile. Nell'aprile 2026 il Supremo Tribunal Federal ha riaffermato la costituzionalità dell'equiparazione, a tal fine, delle società brasiliane a controllo estero alle società straniere.

Due circostanze del compendio sono rilevanti. In primo luogo, la classificazione di parte dell'immobile come urbano — determinante per l'applicabilità di tale normativa, che riguarda l'immobile rurale. In secondo luogo, la titolarità in capo a una persona giuridica brasiliana, che ammette una partecipazione estera di minoranza senza alterazione del controllo nazionale.

## 8 Conclusioni

La doppia classificazione del compendio non deriva da un'indeterminatezza normativa, bensì dalla posizione geografica dell'immobile rispetto al perimetro urbano. Sotto il profilo dell'utilizzazione, ciò genera un bene a struttura asimmetrica: un nucleo ad alta densità ammissibile e un contorno a densità residua sotto la medesima proprietà.

Il frazionamento lungo la linea del perimetro è l'intervento di maggiore effetto. Genererebbe particelle autonome per la porzione urbana, assoggettandola integralmente al regime della Legge 6.766 e superando la questione relativa alla Legge 5.709/1971.

Il rilievo georeferenziato in corso convertirà in misura certificata le stime di superficie per zona presentate nel presente documento.

## Riferimenti

1. Gramado (RS). Legge Complementare n. 17 del 2022. Istituisce il Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado — PDDI (Piano Direttore di Sviluppo Integrato) del Comune di Gramado.

2. Gramado (RS). Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Parcerias Estratégicas. Dichiarazioni Comunali n. 100, 101, 102 e 103 dell'8 settembre 2026.
3. Gramado (RS). Legge Complementare n. 10 del 19 dicembre 2025. Disciplina lo stile architettonico del Comune.
4. Gramado (RS). Legge Complementare n. 1 del 2018. Código de Posturas (regolamento di polizia urbana), testo consolidato del 20 dicembre 2019.
5. Brasile. Legge n. 6.766 del 19 dicembre 1979. Disciplina il frazionamento del suolo urbano.
6. Brasile. Legge n. 5.709 del 7 ottobre 1971. Regola l'acquisto di immobili rurali da parte di stranieri residenti nel Paese o di persone giuridiche straniere autorizzate a operare in Brasile.
7. Brasile. Legge n. 12.651 del 25 maggio 2012. Codice Forestale.
8. Brasile. Legge n. 5.868 del 12 dicembre 1972. Istituisce il Sistema Nacional de Cadastro Rural.

---

Il presente documento ha natura informativa e non costituisce parere legale, perizia di stima né progetto di ingegneria. Le stime di superficie per zona sono preliminari e dipendono da un rilievo georeferenziato. Si raccomanda l'esame da parte di professionisti abilitati nei rispettivi ambiti.