АКТИВ CARAHÁ · ГРАМАДУ · РИУ-ГРАНДИ-ДУ-СУЛ

Градостроительный статус четырёх смежных участков, рассечённых городской чертой Грамаду

Участки (matrículas) № 30.219, 30.220, 30.221 и 33.231 · Registro de Imóveis da Comarca de Gramado (реестр недвижимости судебного округа Грамаду)
Документ подготовлен для due diligence · Burano Participações Ltda · сентябрь 2026 г.

СТРУКТУРИРОВАННОЕ РЕЗЮМЕ

Контекст Стоимость квадратного метра в Грамаду — одна из самых высоких во внутренних районах Бразилии, а градостроительное законодательство муниципалитета остаётся ограничительным. Муниципальный фонд земель, допускающих промышленное использование, унаследован от предыдущего экономического цикла и не расширяется. В настоящем документе анализируется градостроительный статус комплекса из четырёх смежных участков в местности Caraháá.

Метод Изучены полные выписки (certidões de inteiro teor) по четырём участкам, Муниципальные декларации № 100–103 2026 года, Приложение XI к Дополнительному закону 17/2022 и картографическая основа муниципального геопортала. Параметры каждой зоны сопоставлены с федеральным законодательством о разделении земель и с сельским кадастром INCRA.

Результаты Общая площадь четырёх участков составляет 17,6649 га; они одновременно отнесены к зонам 7.1 (Промышленная) и 9.4 (Сельская), поскольку городская черта рассекает комплекс. По оценке, 6 га находятся в городской промышленной зоне и 12 га — в сельской зоне. Коэффициент использования территории различается между зонами в 25 раз (1,0 против 0,04), а минимальный участок — в 6 раз (5 000 м² против 30 000 м²). Действуют режимы AIAP (зона экологического и ландшафтного значения) и APP (зона постоянной охраны); права преимущественной покупки, зоны риска, незастраиваемой зоны, зоны социального значения и зоны охраны культурного наследия нет.

Выводы Потенциал застройки сосредоточен в городской части. Сельская часть обладает остаточной допустимой плотностью и выполняет функцию окружения; только в ней допускается краткосрочное размещение гостей. Разделение по линии городской черты — мера, в наибольшей степени влияющая на использование территории и на режим приобретения иностранным капиталом.

1 Идентификация объекта

Комплекс расположен в местности Carahá, муниципалитет Грамаду, штат Риу-Гранди-ду-Сул. Участки 30.219, 30.220 и 30.221 образованы на основании нотариального акта о разделе и прекращении общей собственности от 11 апреля 2014 года; предшествующая регистрация — участок 30.057. Участок 33.231 образован по заявлению об уточнении площади и выделе 2017 года; предшествующая регистрация — участок 33.229.

Таблица 1 · Состав комплекса

УЧАСТОК	ПРОИСХОЖДЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ (ГА)	FMP (ГА)
30.219	Раздел 2014 г. · уч. 30.057	4,2683	3,00
30.221	Раздел 2014 г. · уч. 30.057	4,2683	3,00
30.220	Раздел 2014 г. · уч. 30.057	4,2683	3,00
33.231	Уточнение площади и выдел 2017 г. · уч. 33.229	4,8600	2,00
Итого		17,6649	

FMP: минимальная доля разделения (fração mínima de parcelamento), указанная в сельском кадастре по каждому участку.

2 Рассечение городской чертой

Муниципальные декларации удостоверяют, что объекты расположены в «ГОРОДСКОЙ И СЕЛЬСКОЙ зоне». Картографическая основа муниципального геопортала подтверждает, что линия городской черты пересекает комплекс, чем и объясняется двойная классификация. Каждая часть подчиняется режиму той зоны, в которой она находится.

Расчётное распределение — примерно 6 га в городской зоне и 12 га в сельской. Точное измерение зависит от геодезической съёмки с геопривязкой и наложением официальной линии черты, которая сейчас ведётся. До её завершения приведённые в документе цифры следует рассматривать как оценочные.

3 Параметры каждой зоны

Таблица 2 · Установленный градостроительный режим

ПАРАМЕТР	7.1 — ПРОМЫШЛЕННАЯ	9.4 — СЕЛЬСКАЯ
Минимальный участок	5 000 м²	30 000 м²
Коэффициент застройки	50%	от 2% до 3%
Коэффициент использования территории	1,0	от 0,02 до 0,04
Этажность	3	2
Отступ от фасадной границы	10 м	20 м
Боковые отступы	10 м	10 м
Отступ от тыльной границы	10 м	25 м
Гостиничный коэффициент	не предусмотрен	5 000 (макс. 35 UH)

Источник: Приложение XI к LC 17/2022. UH: жилые единицы (unidades habitacionais).

3.1 · Допустимые виды использования

В зоне 7.1 допускаются розничная и оптовая торговля, промышленность категорий I и II, крупные склады, грузовые транспортные компании, мастерские, офисы, медицинские услуги, образовательные учреждения, объекты культуры и отдыха, рестораны, гаражи, автозаправочные станции и оказание услуг. Жилое использование допускается при **прямом запрете на разделение земли в целях жилой застройки**.

В зоне 9.4 допускаются жилые объекты, офисы площадью до 100 м², краткосрочное размещение гостей, рестораны до 250 м², промышленность категории I до 500 м², оказание услуг до 100 м² и преимущественно сельскохозяйственная деятельность. Гостиничный коэффициент составляет 5 000 при ограничении в 35 жилых единиц.

4 Режим разделения земли

Часть в границах городской черты подчиняется Закону 6.766/1979 с минимальным участком 5 000 м² и минимальной шириной фронта 100 м, установленными Приложением XI. Сельская часть подчиняется минимальной доле разделения по сельскому кадастру — от 2,00 до 3,00 га в зависимости от участка.

Из этой разницы следует, что одна и та же площадь допускает в городском режиме в четыре–шесть раз больше единиц. Для 6 га, оцениваемых в зоне 7.1, валовая ёмкость составляет до двенадцати участков по 5 000 м². Фактическое число будет зависеть от улично-дорожной сети проекта разделения, охранных полос и применения минимальной ширины фронта к участку неправильной формы; по предварительной оценке — от восьми до десяти.

5 Экологические ограничения

Таблица 3 · Особые зоны и зоны вмешательства

ОСОБАЯ ЗОНА	ДЕЙСТВУЕТ	ССЫЛКА НА PDDI
Зоны охраны культурного наследия — APC	Нет	Приложение V · ст. 90–93
Зоны права преимущественной покупки — ADP	Нет	Приложение VI · ст. 122 и 123
Зоны экологического и ландшафтного значения	**Да**	Приложение VII · ст. 124–129
Незастраиваемые зоны — ANE	Нет	Приложение VII · ст. 138–141
Зоны социального значения — AIS	Нет	Приложение VIII · ст. 94–103
Зоны постоянной охраны — APP	**Да**	Приложение IX · ст. 158–162
Зоны риска и массовых движений грунта	Нет	Приложение X · ст. 114–119

Источник: Муниципальные декларации 100–103/2026, раздел «Об особых зонах и зонах вмешательства».

Действующая зона APP охватывает не всю территорию. Она соответствует установленным законом охранным полосам вокруг немногочисленных родников, имеющихся на объекте, согласно ст. 158–162 PDDI и Лесному кодексу. Это проектное ограничение, не препятствующее использованию комплекса.

Отмечается **отсутствие права преимущественной покупки** в отношении всех четырёх объектов. Муниципалитет не имеет приоритета при приобретении, что сохраняет свободу переговоров между сторонами и исключает этап предварительного уведомления.

Сельский экологический кадастр (Cadastro Ambiental Rural, CAR) внесён в записи участков 30.220 и 33.231 отметками AV.6-30.220 и AV.1-33.231, обе 2026 года.

6 Доступ и сервитуты

Участок 30.219 граничит с асфальтированной муниципальной дорогой Carahá на протяжении 201,70 м и обеспечивает выход комплекса на дорогу общего пользования. Запись R.1-30.219 устанавливает сервитут проезда, в котором участок 30.219 является обслуживающим (обременённым), а участки 30.220 и 30.221 — господствующими, на полосе шириной 6,00 м площадью 450,00 м². Зарегистрирован также сервитут между участками 30.220 и 30.221 площадью 745,00 м².



Рисунок 1 · Фронт участка 30.219 вдоль муниципальной дороги Carahá. Асфальтированная дорога с электросетью. Фотография: сентябрь 2026 г.

Поскольку сервитуты зарегистрированы, они являются вещным правом, действующим в отношении третьих лиц, и не требуют пересогласования при возможном отчуждении по частям. Участок 33.231 примыкает к 30.219 и выходит на дорогу через него; собственник у них один. При раздельном отчуждении этих двух участков потребуется установить сервитут проезда в пользу участка 33.231.

7 Приобретение иностранным капиталом

Закон 5.709/1971 и Декрет 74.965/1974 устанавливают условия приобретения сельской недвижимости иностранными физическими лицами, проживающими в стране, и иностранными юридическими лицами, получившими разрешение на деятельность в Бразилии. В апреле 2026 года Федеральный верховный суд (Supremo Tribunal Federal) вновь подтвердил конституционность приравнивания для этих целей бразильских компаний под иностранным контролем к иностранным компаниям.

Значение имеют два обстоятельства. Во-первых, отнесение части объекта к городской недвижимости — определяющее для применения указанного закона, действие которого распространяется на сельскую недвижимость. Во-вторых, принадлежность объекта бразильскому юридическому лицу, что допускает миноритарное иностранное участие без изменения национального контроля.

8 Выводы

Двойная классификация комплекса вызвана не нормативной неопределённостью, а географическим положением объекта относительно городской черты. С точки зрения использования это формирует актив асимметричной структуры: ядро с высокой допустимой плотностью и окружение с остаточной плотностью в одной собственности.

Разделение по линии черты — мера наибольшего эффекта. Оно позволило бы выделить отдельные участки для городской части, полностью подчинив её режиму Закона 6.766 и сняв вопрос о применении Закона 5.709/1971.

Ведущаяся геодезическая съёмка с геопривязкой превратит приведённые в документе оценки площадей по зонам в сертифицированные измерения.

Источники

1. Грамаду (RS). Дополнительный закон № 17 от 2022 г. Об утверждении Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado — PDDI (Генеральный план комплексного развития) муниципалитета Грамаду.
2. Грамаду (RS). Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Parcerias Estratégicas. Муниципальные декларации № 100, 101, 102 и 103 от 8 сентября 2026 г.
3. Грамаду (RS). Дополнительный закон № 10 от 19 декабря 2025 г. Об архитектурном стиле муниципалитета.
4. Грамаду (RS). Дополнительный закон № 1 от 2018 г. Código de Posturas (правила благоустройства и общественного порядка), консолидированная редакция от 20 декабря 2019 г.
5. Бразилия. Закон № 6.766 от 19 декабря 1979 г. О разделении городских земель.
6. Бразилия. Закон № 5.709 от 7 октября 1971 г. О порядке приобретения сельской недвижимости иностранцами, проживающими в стране, или иностранными юридическими лицами, получившими разрешение на деятельность в Бразилии.
7. Бразилия. Закон № 12.651 от 25 мая 2012 г. Лесной кодекс.
8. Бразилия. Закон № 5.868 от 12 декабря 1972 г. Об учреждении Sistema Nacional de Cadastro Rural (Национальной системы сельского кадастра).

Настоящий документ носит информационный характер и не является юридическим заключением, отчётом об оценке или инженерным проектом. Оценки площадей по зонам являются предварительными и зависят от геодезической съёмки с геопривязкой. Рекомендуется изучение документа специалистами соответствующего профиля.