CARAHÁ 地块组合 · 格拉马多 · 南里奥格兰德州

被格拉马多城市边界切分的四宗相邻登记产权的城市规划定性

第 30,219、30,220、30,221 和 33,231 号登记产权 · 格拉马多司法辖区不动产登记处（Registro de Imóveis da Comarca de Gramado）
尽职调查文件 · Burano Participações Ltda · 2026年9月

结构化摘要

背景 格拉马多是巴西内陆地区每平方米地价最高的城市之一，并实行严格的城市规划法规。该市允许工业用途的土地存量是以往经济周期的遗留，且未再扩大。本文件分析位于 Carahá 地区、由四宗相邻登记产权组成的地块组合的规划定性。

方法 审查了四宗登记产权的全文登记证明、2026 年第 100 至 103 号市政声明、第 17/2022 号补充法附件 XI 以及市政地理门户的地图数据。各区划参数已与联邦土地分割法规及 INCRA（国家殖民与土地改革局）的农村登记进行比对。

结果 四宗登记产权合计 17.6649 公顷，由于城市边界穿过该地块组合，同时划入 7.1（工业）区和 9.4（农村）区。估计 6 公顷位于城市工业区，12 公顷位于农村区。两区容积率相差 25 倍（1.0 对 0.04），最小地块相差 6 倍（5,000 平方米对 30,000 平方米）。涉及 AIAP（环境与景观关注区）和 APP（永久保护区）；不涉及优先购买权、风险区、不可建设区、社会利益区或文化保护区。

结论 建设潜力集中于城市部分。农村部分的法定密度仅为残余水平，发挥周边环境功能，且是唯一允许短期住宿的部分。沿城市边界线进行分割，是对开发利用以及外国资本收购制度影响最大的措施。

1 不动产识别

该地块组合位于南里奥格兰德州格拉马多市名为 Carahá 的地区。第 30,219、30,220 和 30,221 号登记产权源自 2014 年 4 月 11 日订立的分割及终止共有关系公证书，前手登记为第 30,057 号登记产权。第 33,231 号登记产权源自 2017 年的面积更正及分割申请，前手登记为第 33,229 号登记产权。

表 1 · 地块组合构成

产权编号	来源	面积（公顷）	FMP（公顷）
30,219	2014 年分割 · 第 30,057 号	4.2683	3.00
30,221	2014 年分割 · 第 30,057 号	4.2683	3.00
30,220	2014 年分割 · 第 30,057 号	4.2683	3.00
33,231	2017 年面积更正及分割 · 第 33,229 号	4.8600	2.00
合计		17.6649	

FMP：各宗登记产权的农村登记中载明的最小分割面积（fração mínima de parcelamento）。

2 城市边界的切分

市政声明证明上述不动产位于“城市及农村区（Zona URBANA E RURAL）”。市政地理门户的地图数据确认城市边界线穿过该地块组合，这解释了双重分类。各部分适用其所在区划的制度。

估计的划分约为城市区 6 公顷、农村区 12 公顷。精确测量有赖于叠加官方界线的地理参考测绘，该测绘正在进行中。在测绘完成之前，本文件中的数字应视为估算值。

3 各区划参数

表 2 · 规定的规划制度

参数	7.1 — 工业	9.4 — 农村
最小地块	5,000 平方米	30,000 平方米
建筑密度	50%	2% 至 3%
容积率	1.0	0.02 至 0.04
层数	3	2
前退界	10 m	20 m
侧退界	10 m	10 m
后退界	10 m	25 m
酒店系数	未规定	5,000（最多 35 UH）

来源：第 17/2022 号补充法附件 XI。UH：客房单元（unidades habitacionais）。

3.1 · 允许用途

7.1 区允许零售与批发贸易、I 类和 II 类工业、大型仓储、货运企业、修理车间、办公、医疗服务、教育机构、文化与娱乐设施、餐厅、车库、加油站及服务业。允许住宅用途，**但明确禁止以住宅开发为目的的土地分割**。

9.4 区允许住宅设施、100 平方米以内的办公、短期住宿、250 平方米以内的餐厅、500 平方米以内的 I 类工业、100 平方米以内的服务业以及以农业为主的活动。酒店系数为 5,000，上限为 35 个客房单元。

4 分割制度

位于城市边界内的部分适用第 6,766/1979 号法律，附件 XI 规定最小地块为 5,000 平方米、最小临街面为 100 米。农村部分适用农村登记规定的最小分割面积，视登记产权不同为 2.00 至 3.00 公顷。

由此差异可知，同一面积在城市制度下可容纳的单元数是农村制度下的四至六倍。就估计位于 7.1 区的 6 公顷而言，毛容量最多为十二个 5,000 平方米的地块。实际数量取决于分割方案的道路系统、保护带以及最小临街面在不规则形状上的适用；初步估计为八至十个。

5 环境限制条件

表 3 · 特别区域与干预区域

特别区域	是否涉及	PDDI 依据
文化保护区 — APC	否	附件 V · 第 90 至 93 条
优先购买权区 — ADP	否	附件 VI · 第 122 和 123 条
环境与景观关注区	**是**	附件 VII · 第 124 至 129 条
不可建设区 — ANE	否	附件 VII · 第 138 至 141 条
社会利益区 — AIS	否	附件 VIII · 第 94 至 103 条
永久保护区 — APP	**是**	附件 IX · 第 158 至 162 条
风险及土体移动区	否	附件 X · 第 114 至 119 条

来源：2026 年第 100 至 103 号市政声明，“特别区域与干预区域”栏。

所涉 APP 并不覆盖全部面积，而是依据 PDDI（综合发展总体规划）第 158 至 162 条及《森林法》，对应不动产内数量不多的泉眼的法定保护带。这是项目设计的限制条件，不妨碍地块组合的开发利用。

特此载明，四宗不动产上**不存在优先购买权**。市政府不享有优先收购权，这保障了双方的自由协商，并免除了事先通知程序。

农村环境登记（CAR）已附记于第 30,220 和 33,231 号登记产权，附记编号分别为 AV.6-30.220 和 AV.1-33.231，均为 2026 年。

6 通行与地役权

第 30,219 号登记产权临铺装的 Carahá 市政道路（Estrada Municipal do Carahá），临街长度 201.70 米，构成地块组合通往公共道路的通道。R.1-30.219 设立了通行地役权，其中 30,219 为供役地，第 30,220 和 30,221 号登记产权为需役地，涉及宽 6.00 米、面积 450.00 平方米的地带。此外，第 30,220 和 30,221 号登记产权之间另登记有一项涉及 745.00 平方米的地役权。



图 1 · 第 30,219 号登记产权临 Carahá 市政道路的临街面。 铺装道路，设有电网。摄于 2026 年 9 月。

由于已经登记，这些地役权构成可对抗第三人的物权，在可能的分部出售中无需重新协商。第 33,231 号登记产权与 30,219 相邻，由同一所有者持有，经后者通往道路；若两宗登记产权分别出让，则须为其设立通行地役权。

7 外国资本收购

第 5,709/1971 号法律和第 74,965/1974 号法令对居住在巴西的外国自然人以及获准在巴西经营的外国法人收购农村不动产设定了条件。2026 年 4 月，联邦最高法院（Supremo Tribunal Federal）重申：就此而言，将受外资控制的巴西公司视同外国公司的做法符合宪法。

该地块组合有两项相关情形。第一，部分不动产被认定为城市不动产——这对上述法律的适用具有决定性，因为其适用范围为农村不动产。第二，产权由巴西法人持有，可在不改变本国控制权的前提下引入外资少数股权。

8 结论

该地块组合的双重分类并非源于规范上的不确定，而是源于不动产相对于城市边界的地理位置。从开发利用角度看，这形成了一项结构不对称的资产：在同一所有权之下，既有允许高密度开发的核心区，也有密度仅为残余水平的外围。

沿城市边界线分割是影响最大的措施。它将为城市部分设立独立的登记产权，使其完全适用第 6,766 号法律的制度，并排除有关第 5,709/1971 号法律的争议。

正在进行的地理参考测绘，将把本文件所列各区划的估算面积转化为经认证的测量数据。

参考文献

1. 格拉马多市（RS）。2022 年第 17 号补充法（Lei Complementar）。制定格拉马多市综合发展总体规划（Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado — PDDI）。
2. 格拉马多市（RS）。Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Parcerias Estratégicas（市规划、城市建设与战略合作局）。2026 年 9 月 8 日第 100、101、102 和 103 号市政声明（Declarações Municipais）。
3. 格拉马多市（RS）。2025 年 12 月 19 日第 10 号补充法。关于本市建筑风格的规定。
4. 格拉马多市（RS）。2018 年第 1 号补充法。《市政管理法典》（Código de Posturas），2019 年 12 月 20 日汇编版。
5. 巴西。1979 年 12 月 19 日第 6,766 号法律。关于城市土地分割的规定。
6. 巴西。1971 年 10 月 7 日第 5,709 号法律。规范居住在巴西的外国人或获准在巴西经营的外国法人收购农村不动产。

7. 巴西。2012 年 5 月 25 日第 12,651 号法律。《森林法》（Código Florestal）。
8. 巴西。1972 年 12 月 12 日第 5,868 号法律。建立国家农村登记系统（Sistema Nacional de Cadastro Rural）。

本文件仅供参考，不构成法律意见、评估报告或工程设计。各区划的估算面积为初步数据，有待地理参考测绘确认。建议由相关领域具备资质的专业人士进行审查。