



Solo industrial em uma cidade que não produz mais solo industrial

Quatro áreas contíguas somando 17,6649 hectares em Gramado, Rio Grande do Sul. Cerca de seis hectares em zona industrial dentro do perímetro urbano; doze em zona rural. Titularidade única, acesso registrado, zoneamento certificado pelo município.

Núcleo e cinturão

O que está à venda

17,6649 hectares em quatro matrículas contíguas no Carahá, zona rural de Gramado, sob titularidade de uma única pessoa jurídica brasileira.

O perímetro urbano do município **atravessa o conjunto**. Cerca de 6 ha ficam em zona 7.1 industrial; cerca de 12 ha em zona 9.4 rural.

O potencial construtivo concentra-se no núcleo industrial. O cinturão rural, com taxa de ocupação legal de 2% a 3%, funciona como entorno protegido do próprio empreendimento.

Gramado recebeu 7,9 milhões de visitantes em 2025 e construiu sobre o turismo cerca de 90% da sua economia. Para proteger esse produto, a cidade mantém uma das legislações urbanísticas mais restritivas do país: lei própria de estilo arquitetônico, controle rigoroso de publicidade e um plano diretor que limita severamente a expansão.

A consequência é pouco discutida, mas decisiva para quem investe. O estoque municipal de solo com uso industrial admitido é remanescente de uma vocação anterior — Gramado foi polo moveleiro antes de ser destino turístico — e não está sendo ampliado. Cada revisão do plano diretor tende a reduzi-lo.

Não se trata de projeção de valorização. Trata-se de um estoque finito de um insumo que a cidade não produz mais.

“Ninguém adensa ao lado, porque o lado também é seu.”

REGIME URBANÍSTICO

Duas zonas, dois mercados

As quatro matrículas estão classificadas simultaneamente nas zonas 7.1 — Industrial e 9.4 — Rural, conforme as Declarações Municipais 100 a 103 de 2026, emitidas pela Secretaria Municipal de Planejamento com base na Lei Complementar 17/2022. A diferença entre os dois regimes não é de grau: um hectare em 7.1 admite cerca de vinte e cinco vezes mais área construída que um hectare em 9.4.

Parâmetro	7.1 — Industrial	9.4 — Rural
Parcela mínima	5.000 m ²	30.000 m ²
Taxa de ocupação	50%	2% a 3%
Índice de aproveitamento	1,0	0,02 a 0,04
Número de pavimentos	3	2
Recuo frontal	10 m	20 m
Recuos laterais	10 m	10 m
Recuo de fundos	10 m	25 m
Coefficiente hoteleiro	não previsto	5.000 (máx. 35 UH)

Tabela 1 - Regime urbanístico das duas zonas. Fonte: Anexo XI da LC 17/2022.

O que muda na prática

Na porção urbana aplica-se a Lei 6.766, com parcela mínima de 5.000 m². Na porção rural aplica-se a fração mínima de parcelamento do INCRA, entre 2 e 3 hectares. A mesma área rende de seis a dez vezes mais lotes do lado urbano — potencial para até doze lotes industriais, número que o levantamento georreferenciado em curso vai precisar.

Há também uma assimetria de usos que cria duas saídas distintas. A zona 7.1 admite indústria, depósitos de grande porte, transporte de cargas, comércio atacadista e varejista, mas veda expressamente o parcelamento para loteamento residencial. A zona 9.4 admite hospedagem transitória com coeficiente hoteleiro de até 35 unidades habitacionais — que a industrial não admite.

Onde está a alavanca

Hoje cada matrícula é um imóvel único sujeito a dois regimes. O desmembramento ao longo da linha do perímetro criaria matrículas próprias para a porção urbana.

O efeito é duplo: a porção urbana passa a seguir a Lei 6.766 em vez da fração mínima do INCRA, e deixa de suscitar a discussão sobre a Lei 5.709/1971 na aquisição por estrangeiro.

É trabalho de agrimensor e cartório — não depende de negociação com o poder público.

O CONJUNTO

Quatro matrículas, um titular

A cadeia dominial é curta e rastreável. As três primeiras matrículas originam-se de um mesmo desmembramento, registrado em 2014. Servidões de passagem averbadas em cartório conectam as áreas internas à via pública.

Matrícula	Área	Posição no conjunto
30.219	4,2683 ha	Testada de 201,70 m para a Estrada Municipal do Carahá
30.221	4,2683 ha	Contígua à 30.219, ao Norte
30.220	4,2683 ha	Contígua à 30.221, ao Norte
33.231	4,8600 ha	A Sudeste, confrontando o Travessão

Tabela 2 - Composição do conjunto. Área total: 17,6649 ha.

Acesso

A matrícula 30.219 possui testada própria de 201,70 metros para a Estrada Municipal do Carahá e é o ponto de entrada do conjunto. Como as servidões estão registradas, o acesso não depende de acordo privado a ser renegociado: é direito real oponível a terceiros.

Condicionantes ambientais

As declarações municipais registram Área de Interesse Ambiental e Paisagístico e Área de Preservação Permanente. A APP não abrange as áreas em sua totalidade: corresponde aos limites legais de proteção de nascentes, em número reduzido. Exige consideração no desenho do projeto, não impede o aproveitamento.

Igualmente relevante é o que as declarações registram como **ausente**. Não há direito de preempção sobre os imóveis — o município não detém preferência na aquisição e a negociação é livre entre as partes. Também não há área não edificável, área de risco, área de interesse social nem preservação cultural.

A pergunta que o investidor faz primeiro

A aquisição de imóvel *rural* por estrangeiro no Brasil é regida pela Lei 5.709/1971 e pelo Decreto 74.965/1974, que impõem limites e requisitos. Em abril de 2026 o Supremo Tribunal Federal reafirmou a constitucionalidade da equiparação de empresas brasileiras controladas por capital estrangeiro a empresas estrangeiras para esse fim.

Dois caminhos a examinar

Classificação urbana. Cerca de seis hectares situam-se dentro do perímetro urbano de Gramado. A classificação do imóvel como urbano ou rural é determinante para a aplicação daquela legislação.

Estrutura societária. As matrículas estão sob titularidade de pessoa jurídica brasileira, o que permite a entrada de participação estrangeira minoritária preservando o controle nacional exigido pela lei.

Este documento é informativo e não constitui parecer jurídico. A estruturação definitiva deve ser examinada por advogado brasileiro especializado em direito imobiliário e agrário.

SAÍDAS

Quatro estruturas possíveis

Estrutura	Como funciona	Observação
Venda única	O conjunto inteiro a um comprador	O comprador absorve a porção rural junto com a industrial
Venda segmentada	Porção urbana e rural vendidas separadamente	Exige desmembramento prévio pela linha do perímetro; amplia o mercado
Parcelamento	Lotes industriais a partir de 5.000 m ² no núcleo urbano	Até doze lotes brutos, menos viário e faixas de preservação
Participação societária	Entrada de investidor no capital da titular	Viabiliza capital estrangeiro minoritário sem incidência da Lei 5.709

Tabela 3 · Estruturas de saída. A capacidade de lotes é bruta e depende do projeto de parcelamento.

O que está pronto

Certidões de matrícula atualizadas · Declarações Municipais de zoneamento 100 a 103/2026 · Certidão de perímetro urbano · Anexo XI da LC 17/2022 · Certificados de Cadastro de Imóvel Rural · Cadastro Ambiental Rural averbado · Levantamento georreferenciado e plantas · Certidões negativas.

A documentação está organizada em data room. Due diligence mais rápida e mais barata é argumento de preço.

Contato

Áreas oferecidas em conjunto. Valor sob consulta.

Atendimento em português, inglês, espanhol, alemão, italiano, árabe e japonês.

valeburano.com.br