



Suolo industriale in una città che non produce più suolo industriale

Quattro lotti contigui per complessivi 17,6649 ettari a Gramado, Rio Grande do Sul. Circa sei ettari in zona industriale entro il perimetro urbano; dodici in zona agricola. Proprietà unica, accesso trascritto, destinazione certificata dal Comune.

Nucleo e cintura

Che cosa si offre

17,6649 ettari su quattro particelle contigue a Carahá, zona agricola di Gramado, intestate a un'unica società brasiliana. Il perimetro urbano comunale **attraversa il compendio**. Circa 6 ha ricadono in zona 7.1 industriale; circa 12 ha in zona 9.4 agricola. Il potenziale edificatorio si concentra nel nucleo industriale. La cintura agricola, con rapporto di copertura di legge tra 2% e 3%, funge da contesto protetto del progetto stesso.

Gramado ha accolto 7,9 milioni di visitatori nel 2025 e fonda sul turismo circa il 90% della propria economia. Per proteggere quel prodotto, la città mantiene una delle discipline urbanistiche più restrittive del Paese: una legge sullo stile architettonico, un rigido controllo della cartellonistica e un piano regolatore che limita fortemente l'espansione. La conseguenza è poco discussa, ma decisiva per chi investe. Lo stock comunale di suolo con uso industriale ammesso è un residuo di una vocazione precedente — Gramado era un polo del mobile prima di diventare meta turistica — e non viene ampliato. Ogni revisione del piano tende a ridurlo. Non è una proiezione di rivalutazione. È uno stock finito di un input che la città non produce più.

«Nessuno può densificare accanto, perché accanto è ancora suo.»

REGIME URBANISTICO

Due zone, due mercati

Le quattro particelle sono classificate contemporaneamente nelle zone 7.1 — Industriale e 9.4 — Agricola, secondo le Dichiarazioni Comunali 100-103 del 2026, rilasciate dall'Assessorato alla Pianificazione ai sensi della Legge Complementare 17/2022. La differenza fra i due regimi non è di grado: un ettaro in 7.1 consente circa venticinque volte più superficie costruita di un ettaro in 9.4.

Parametro	7.1 — Industriale	9.4 — Agricola
Lotto minimo	5.000 m²	30.000 m²
Rapporto di copertura	50%	2% - 3%
Indice di edificabilità	1,0	0,02 - 0,04
Piani	3	2
Distacco frontale	10 m	20 m
Distacchi laterali	10 m	10 m
Distacco sul retro	10 m	25 m
Coefficiente alberghiero	non previsto	5.000 (max 35 unità)

Tabella 1 - Parametri urbanistici delle due zone. Fonte: Allegato XI della LC 17/2022.

Che cosa cambia in pratica

Alla porzione urbana si applica la Legge 6.766, con lotto minimo di 5.000 m². Alla porzione agricola si applica la frazione minima di frazionamento dell'INCRA, tra 2 e 3 ettari. La stessa superficie rende da sei a dieci volte più lotti sul lato urbano — potenziale fino a dodici lotti industriali, cifra che il rilievo georeferenziato in corso preciserà.

Vi è inoltre un'asimmetria di usi che apre due uscite distinte. La zona 7.1 ammette industria, magazzini di grandi dimensioni, autotrasporto, commercio all'ingrosso e al dettaglio, ma vieta espressamente la lottizzazione residenziale. La zona 9.4 ammette ricettività temporanea con coefficiente alberghiero fino a 35 unità — che l'industriale non consente.

Dove sta la leva

Oggi ogni particella è un immobile unico soggetto a due regimi. Il frazionamento lungo la linea del perimetro creerebbe particelle proprie per la porzione urbana.

L'effetto è duplice: la porzione urbana seguirebbe la Legge 6.766 anziché la frazione minima dell'INCRA e non solleverebbe più la questione della Legge 5.709/1971 nell'acquisto da parte di stranieri.

È lavoro di topografo e conservatoria — non dipende da trattative con la pubblica amministrazione.

Quattro particelle, un titolare

La catena di titolarità è breve e tracciabile. Le prime tre particelle derivano da un unico frazionamento trascritto nel 2014. Servitù di passaggio trascritte collegano le aree interne alla via pubblica.

Particella	Superficie	Posizione
30.219	4,2683 ha	Fronte di 201,70 m sulla strada comunale del Carahá
30.221	4,2683 ha	Contigua alla 30.219, a nord
30.220	4,2683 ha	Contigua alla 30.221, a nord
33.231	4,8600 ha	A sud-est, confinante con il Travessão

Tabella 2 • Composizione del compendio. Superficie totale: 17,6649 ha.

Accesso

La particella 30.219 ha fronte proprio di 201,70 metri sulla strada comunale del Carahá ed è il punto di ingresso del compendio. Poiché le servitù sono trascritte, l'accesso non dipende da un accordo privato da rinegoziare: è diritto reale opponibile ai terzi.

Vincoli ambientali

Le dichiarazioni comunali registrano un'Area di Interesse Ambientale e Paesaggistico e un'Area di Preservazione Permanente. Quest'ultima non copre l'intera superficie: corrisponde alle fasce legali di tutela di un numero ridotto di sorgenti. Richiede attenzione nel progetto, non impedisce lo sfruttamento.

Altrettanto rilevante è ciò che le dichiarazioni registrano come **assente**. Non vi è diritto di prelazione sugli immobili — il Comune non ha preferenza nell'acquisto e la trattativa è libera fra le parti. Non vi sono aree inedificabili, aree a rischio, aree di interesse sociale né vincoli di tutela culturale.

La domanda che l'investitore pone per prima

L'acquisto di immobili *rurali* da parte di stranieri in Brasile è disciplinato dalla Legge 5.709/1971 e dal Decreto 74.965/1974, che pongono limiti e requisiti. Nell'aprile 2026 il Supremo Tribunale Federale ha confermato la legittimità costituzionale dell'equiparazione delle società brasiliane a controllo estero alle società straniere a tal fine.

Due vie da esaminare

Qualificazione urbana. Circa sei ettari ricadono entro il perimetro urbano di Gramado. La qualificazione come urbano o rurale è determinante per l'applicazione di quella normativa.

Struttura societaria. Le particelle sono intestate a una società brasiliana, il che consente l'ingresso di una partecipazione estera di minoranza preservando il controllo nazionale richiesto dalla legge.

Questo documento è informativo e non costituisce parere legale. La strutturazione definitiva va esaminata da un avvocato brasiliano specializzato in diritto immobiliare e agrario.

USCITE

Quattro strutture possibili

Struttura	Come funziona	Nota
Vendita unica	L'intero compendio a un acquirente	L'acquirente assorbe la porzione agricola insieme a quella industriale
Vendita segmentata	Porzione urbana e agricola vendute separatamente	Richiede frazionamento preventivo lungo la linea del perimetro; allarga il mercato
Frazionamento	Lotti industriali da 5.000 m ² nel nucleo urbano	Fino a dodici lotti lordi, dedotte viabilità e fasce di tutela
Partecipazione societaria	Ingresso di un investitore nel capitale della titolare	Consente capitale estero di minoranza senza applicazione della Legge 5.709

Tabella 3 · Strutture di uscita. La capacità di lotti è lorda e dipende dal progetto di frazionamento.

Che cosa è pronto

Visure ipocatastali aggiornate · Dichiarazioni comunali di zonizzazione 100-103/2026 · Certificato di perimetro urbano · Allegato XI della LC 17/2022 · Certificati catastali rurali · Registro ambientale rurale trascritto · Rilievo georeferenziato ed elaborati · Certificati di regolarità.

La documentazione è organizzata in data room. Una due diligence più rapida ed economica è argomento di prezzo.

Contatti

Offerta in blocco. Prezzo su richiesta.

Assistenza in portoghese, inglese, spagnolo, tedesco, italiano, arabo e giapponese.

valeburano.com.br