



Suelo industrial en una ciudad que ya no produce suelo industrial

Cuatro parcelas contiguas que suman 17,6649 hectáreas en Gramado, Rio Grande do Sul. Unas seis hectáreas en zona industrial dentro del perímetro urbano; doce en zona rural. Titularidad única, acceso inscrito, zonificación certificada por el municipio.

Núcleo y cinturón

Qué se ofrece

17,6649 hectáreas en cuatro fincas registrales contiguas en Carahá, zona rural de Gramado, bajo titularidad de una única sociedad brasileña.

El perímetro urbano del municipio **atraviesa el conjunto**. Unas 6 ha quedan en zona 7.1 industrial; unas 12 ha en zona 9.4 rural.

El potencial constructivo se concentra en el núcleo industrial. El cinturón rural, con ocupación legal del 2% al 3%, funciona como entorno protegido del propio proyecto.

Gramado recibió 7,9 millones de visitantes en 2025 y construyó sobre el turismo cerca del 90% de su economía. Para proteger ese producto, la ciudad mantiene una de las legislaciones urbanísticas más restrictivas del país: ley propia de estilo arquitectónico, control riguroso de la publicidad y un plan director que limita severamente la expansión.

La consecuencia se discute poco, pero es decisiva para quien invierte. El stock municipal de suelo con uso industrial admitido es remanente de una vocación anterior — Gramado fue polo mueblero antes de ser destino turístico — y no se está ampliando. Cada revisión del plan director tiende a reducirlo.

No se trata de una proyección de revalorización. Se trata de un stock finito de un insumo que la ciudad ya no produce.

«Nadie densifica al lado, porque el lado también es suyo.»

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Dos zonas, dos mercados

Las cuatro fincas están clasificadas simultáneamente en las zonas 7.1 — Industrial y 9.4 — Rural, según las Declaraciones Municipales 100 a 103 de 2026, emitidas por la Secretaría Municipal de Planificación con base en la Ley Complementaria 17/2022. La diferencia entre ambos regímenes no es de grado: una hectárea en 7.1 admite unas veinticinco veces más superficie construida que una hectárea en 9.4.

Parámetro	7.1 — Industrial	9.4 — Rural
Parcela mínima	5.000 m²	30.000 m²
Ocupación del suelo	50%	2% a 3%
Edificabilidad	1,0	0,02 a 0,04
Plantas	3	2
Retranqueo frontal	10 m	20 m
Retranqueos laterales	10 m	10 m
Retranqueo de fondo	10 m	25 m
Coficiente hotelero	no previsto	5.000 (máx. 35 unidades)

Tabla 1 · Régimen urbanístico de las dos zonas. Fuente: Anexo XI de la LC 17/2022.

Lo que cambia en la práctica

En la porción urbana se aplica la Ley 6.766, con parcela mínima de 5.000 m². En la porción rural rige la fracción mínima de parcelación del INCRA, entre 2 y 3 hectáreas. La misma superficie rinde de seis a diez veces más parcelas del lado urbano — potencial para hasta doce parcelas industriales, cifra que precisará el levantamiento georreferenciado en curso.

Hay además una asimetría de usos que crea dos salidas distintas. La zona 7.1 admite industria, almacenes de gran porte, transporte de carga, comercio mayorista y minorista, pero veda expresamente la parcelación con fines residenciales. La zona 9.4 admite alojamiento transitorio con coeficiente hotelero de hasta 35 unidades — que la industrial no admite.

Dónde está la palanca

Hoy cada finca es un inmueble único sujeto a dos regímenes. La segregación a lo largo de la línea del perímetro crearía fincas propias para la porción urbana.

El efecto es doble: la porción urbana pasa a regirse por la Ley 6.766 en vez de la fracción mínima del INCRA, y deja de suscitar la discusión sobre la Ley 5.709/1971 en la adquisición por extranjeros.

Es trabajo de agrimensor y registro — no depende de negociación con el poder público.

EL CONJUNTO

Cuatro fincas, un titular

La cadena de titularidad es corta y trazable. Las tres primeras fincas proceden de una misma segregación inscrita en 2014. Servidumbres de paso inscritas conectan las áreas interiores con la vía pública.

Finca	Superficie	Situación
30.219	4,2683 ha	201,70 m de frente a la vía municipal de Carahá
30.221	4,2683 ha	Contigua a la 30.219, al norte
30.220	4,2683 ha	Contigua a la 30.221, al norte
33.231	4,8600 ha	Al sureste, lindante con el Travessão

Tabla 2 · Composición del conjunto. Superficie total: 17,6649 ha.

Acceso

La finca 30.219 tiene frente propio de 201,70 metros a la vía municipal de Carahá y es el punto de entrada del conjunto. Al estar inscritas las servidumbres, el acceso no depende de un acuerdo privado a renegociar: es derecho real oponible a terceros.

Condicionantes ambientales

Las declaraciones municipales registran Área de Interés Ambiental y Paisajístico y Área de Preservación Permanente. La APP no abarca la totalidad: corresponde a las franjas legales de protección de manantiales, en número reducido. Exige consideración en el diseño del proyecto, no impide el aprovechamiento.

Igualmente relevante es lo que las declaraciones registran como **ausente**. No hay derecho de tanteo sobre los inmuebles — el municipio no tiene preferencia en la adquisición y la negociación es libre entre las partes. Tampoco hay área no edificable, área de riesgo, área de interés social ni preservación cultural.

La pregunta que el inversor hace primero

La adquisición de inmueble *rural* por extranjero en Brasil se rige por la Ley 5.709/1971 y el Decreto 74.965/1974, que imponen límites y requisitos. En abril de 2026 el Supremo Tribunal Federal reafirmó la constitucionalidad de equiparar a empresas extranjeras las sociedades brasileñas bajo control extranjero a estos efectos.

Dos caminos a examinar

Clasificación urbana. Unas seis hectáreas se sitúan dentro del perímetro urbano de Gramado. La clasificación como urbano o rural es determinante para la aplicación de esa legislación.

Estructura societaria. Las fincas están bajo titularidad de sociedad brasileña, lo que permite la entrada de participación extranjera minoritaria preservando el control nacional exigido por la ley.

Este documento es informativo y no constituye asesoramiento jurídico. La estructuración definitiva debe ser examinada por abogado brasileño especializado en derecho inmobiliario y agrario.

SALIDAS

Cuatro estructuras posibles

Estructura	Cómo funciona	Observación
Venta única	El conjunto entero a un comprador	El comprador absorbe la porción rural junto con la industrial
Venta segmentada	Porción urbana y rural vendidas por separado	Exige segregación previa por la línea del perímetro; amplía el mercado
Parcelación	Parcelas industriales desde 5.000 m² en el núcleo urbano	Hasta doce parcelas brutas, menos viario y franjas de preservación
Participación societaria	Entrada de inversor en el capital de la titular	Viabiliza capital extranjero minoritario sin incidencia de la Ley 5.709

Tabla 3 · Estructuras de salida. La capacidad de parcelas es bruta y depende del proyecto de parcelación.

Lo que está listo

Notas simples registrales actualizadas · Declaraciones Municipales de zonificación 100 a 103/2026 · Certificado de perímetro urbano · Anexo XI de la LC 17/2022 · Certificados de Catastro Rural · Registro Ambiental Rural inscrito · Levantamiento georreferenciado y planos · Certificados negativos.

La documentación está organizada en data room. Una due diligence más rápida y barata es argumento de precio.

Contacto

Se ofrece en conjunto. Precio a consultar.

Atención en portugués, inglés, español, alemán, italiano, árabe y japonés.

valeburano.com.br