

O Boletim de Conjuntura (BOCA) publica ensaios, artigos de revisão, artigos teóricos e empíricos, resenhas e vídeos relacionados às temáticas de políticas públicas.

O periódico tem como escopo a publicação de trabalhos inéditos e originais, nacionais ou internacionais que versem sobre Políticas Públicas, resultantes de pesquisas científicas e reflexões teóricas e empíricas.

Esta revista oferece acesso livre imediato ao seu conteúdo, seguindo o princípio de que disponibilizar gratuitamente o conhecimento científico ao público proporciona maior democratização mundial do conhecimento.



BOLETIM DE CONJUNTURA

BOCA

Ano VI | Volume 19 | Nº 55 | Boa Vista | 2024

<http://www.ioles.com.br/boca>

ISSN: 2675-1488

<https://doi.org/10.5281/zenodo.13377314>



SEGUNDAS RESIDÊNCIAS RURAIS E ORGANIZAÇÃO SÓCIOESPACIAL: RODOVIA MT-471, UM ESTUDO DE CASO

Silvio Moises Negri¹

Marcelo Cervo Chelotti²

Resumo

O objeto de estudo foi a MT-471, conhecida como Rodovia do Peixe, em Rondonópolis-MT. A crescente presença de segundas residências ao longo da Rodovia do Peixe, em Rondonópolis a partir de 2009, tem suscitado questões sobre os impactos dessa forma de ocupação na organização socioespacial e econômica da região. O objetivo geral deste estudo é analisar o papel desempenhado pelas segundas residências na Rodovia do Peixe, em Rondonópolis-MT, a partir de 2009, e seus impactos na organização socioespacial e econômica da região. Como referencial técnico-metodológico, foram elaborados, confeccionados e manuseados mapas de uso do solo, através de fotos aéreas e bases cartográficas digitais, assim como, softwares apropriados para análise dos objetos de estudo, como o software de geoprocessamento QGIS versão 3.34 para mapear a área da rodovia partir das literaturas apropriadas; pesquisas in loco junto a diversas instituições e levantamentos de dados primários e secundários. Assim, utilizou-se o Estudo de Caso como método abrangente. Constatou-se através desta pesquisa que houve impacto socioeconômico na população local residente permanentemente nesta área, o influxo de turistas e proprietários temporários está provocando mudanças significativas na dinâmica social local, incluindo aumento no custo de vida e alterações nos padrões tradicionais de vida comunitária. Conclui-se que a análise do papel das segundas residências na Rodovia do Peixe, em Rondonópolis-MT, revela não apenas os padrões de ocupação, mas também os impactos significativos na organização socioespacial e econômica da região.

Palavras-chave: Organização Socioespacial; Rodovia do Peixe; Rondonópolis-MT; Segunda Residência; Turismo.

Abstract

The object of study was MT-471, known as Rodovia do Peixe, in Rondonópolis-MT. The growing presence of second homes along this highway, in Rondonópolis since 2009, has raised questions about the impacts of this form of occupation on the socio-spatial and economic organization of the region. The general objective of this study is to analyze the role played by second homes on Rodovia do Peixe, in Rondonópolis-MT, from 2009 onwards, and their impacts on the socio-spatial and economic organization of the region. As a technical-methodological reference, land use maps were prepared, created and handled, using aerial photos and digital cartographic bases, as well as appropriate software for analyzing the objects of study, such as the geoprocessing software QGIS version 3.34 to map the highway area from appropriate literature, on-site research at various institutions and primary and secondary data collections. Therefore, we used the Case Study was used as a comprehensive method. It was found through this research that there has been a socioeconomic impact on the local population permanently residing in this area, the influx of tourists and temporary owners is causing significant changes in the local social dynamics, including an increase in the cost of living and changes in traditional patterns of community life. It is concluded that the analysis of the role of second homes on Rodovia do Peixe, in Rondonópolis-MT, reveals not only the occupation patterns, but also the significant impacts on the socio-spatial and economic organization of the region.

Keywords: Peixe Highway; Rondonópolis-MT; Second Home; Socio-Spatial Organization; Tourism.

¹ Professor da Universidade Federal de Rondonópolis (UFR). Doutor em Geografia pela Universidade Estadual Paulista (UNESP). E-mail: silvio.negri@ufr.edu.br

² Professor da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM). Doutor em Geografia pela Universidade Federal de Uberlândia (UFU). E-mail: marcelo.chelotti@ufsm.br



INTRODUÇÃO

A organização socioespacial das cidades médias brasileiras tem sido objeto de crescente interesse acadêmico devido às transformações urbanas e territoriais resultantes de fenômenos como o crescimento populacional, a expansão urbana desordenada e a valorização imobiliária. Nesse contexto, o surgimento e crescimento das segundas residências têm se destacado como elementos influentes na configuração do espaço urbano e na dinâmica socioeconômica dessas localidades.

A Rodovia do Peixe (MT-471), situada em Rondonópolis-MT, é um exemplo emblemático dessa tendência. Desde 2009, essa região tem testemunhado um aumento significativo na ocupação por segundas residências, impulsionado por fatores socioeconômicos e pela busca por um estilo de vida mais próximo da natureza.

Diante desse contexto, surge a necessidade de compreender mais profundamente o papel das segundas residências na Rodovia do Peixe e seus impactos na organização socioespacial e econômica da região. Essa análise se mostra relevante não apenas para entender as transformações locais, mas também para contribuir com reflexões mais amplas sobre o desenvolvimento urbano, o turismo sustentável e a gestão territorial em cidades médias brasileiras.

Com isso em mente, surge a seguinte pergunta: Como a presença e o crescimento das segundas residências ao longo da MT-471 afetaram a organização socioespacial e econômica da região?

As transformações na Rodovia do Peixe são reflexo do crescimento urbano impulsionado pela produção imobiliária e pelo marketing, com a busca por melhor qualidade de vida e proximidade com a natureza. A valorização imobiliária, aliada à falta de espaços adequados na malha urbana voltados para o lazer, levou ao desenvolvimento das segundas residências.

O estudo das segundas residências na MT-471 é relevante porque oferece insights sobre como a dinâmica do turismo, lazer e urbanização influenciam a organização socioespacial e econômica das cidades médias brasileiras. Além disso, contribui para compreender as implicações da valorização imobiliária e do crescimento urbano desordenado.

Há poucos dados disponíveis sobre o turismo ao longo de rodovias que atravessam áreas potencialmente atraentes para o turismo ecológico, cultural e de lazer. Portanto, um estudo mais detalhado sobre essas áreas e seus proprietários se faz necessário para contribuir com o conhecimento do turismo e da sua organização socioespacial baseado em residências secundárias.

O objetivo geral deste estudo é analisar o papel desempenhado pelas segundas residências na Rodovia do Peixe, em Rondonópolis - Mato Grosso, a partir de 2009, e seus impactos na organização socioespacial e econômica da região. Para alcançar o objetivo geral, os objetivos específicos são:



investigar os fatores socioeconômicos que propiciaram a consolidação e ocupação espacial ao longo da Rodovia MT-471; compreender o processo de valorização imobiliária e sua relação com o desenvolvimento do turismo e lazer na região; e avaliar as consequências do surgimento e crescimento das segundas residências na organização espacial e na vida dos pequenos agricultores locais.

Na questão metodológica, a presente pesquisa baseia-se no referencial qualitativo, descritivo e analítico, através do Estudo de Caso como método abrangente, partindo do procedimento de levantamento de dados de revisão bibliográfica até que se alcance a análise para interpretação dos dados e informações.

O presente estudo foi estruturado em cinco seções, incluídos o Referencial Teórico-Conceitual, Metodologia, Resultados e Discussão e as Considerações Finais da pesquisa, além da presente Introdução.

REFERENCIAL TEÓRICO-CONCEITUAL

A análise sobre as segundas residências na rodovia MT-471 é um tema relevante para entender o comportamento de lazer e os investimentos imobiliários em áreas rurais e periurbanas. As segundas residências, também conhecidas como casas de veraneio ou chalés, desempenham um papel significativo na economia local e no planejamento urbano, além de refletirem tendências culturais e sociais.

De acordo com Silva (2020), as segundas residências têm crescido em popularidade devido à busca por refúgios tranquilos longe do ambiente urbano. Este fenômeno é observado na rodovia MT-471, onde há um aumento no número de construções voltadas ao lazer e descanso. Silva (2021), ainda destaca que a infraestrutura existente ao longo dessas rodovias influencia diretamente na escolha dos locais para a construção dessas residências.

Outro estudo relevante é o de Santos *et al.* (2022), os quais analisam o impacto econômico das segundas residências nas comunidades locais. Eles afirmam que a presença dessas propriedades contribui para o desenvolvimento do comércio local, serviços e até mesmo para melhorias na infraestrutura pública. No entanto, alertam para os possíveis efeitos negativos, como a pressão sobre os recursos naturais e o aumento do custo de vida para os residentes permanentes.

No contexto da rodovia MT-471, Almeida (2020) aponta que o acesso facilitado por estradas pavimentadas é um fator crucial para a proliferação das segundas residências. A autora observa que melhorias nas condições das estradas têm atraído investidores imobiliários e turistas interessados em adquirir propriedades nessas regiões.



Além disso, Pereira (2019) enfatiza a importância do planejamento urbano sustentável na gestão das segundas residências. Ele sugere que políticas públicas devem ser implementadas para mitigar impactos ambientais e assegurar que o desenvolvimento seja conduzido de maneira ordenada. Pereira argumenta ainda que uma abordagem integrada envolvendo diferentes níveis governamentais pode promover um equilíbrio entre desenvolvimento econômico e preservação ambiental.

A análise das segundas residências na rodovia MT-471 é um tema que permite uma rica exploração das dinâmicas socioeconômicas, culturais e ambientais que caracterizam essas áreas. As segundas residências, ou casas de veraneio, desempenham um papel significativo no desenvolvimento regional, influenciando tanto a economia local quanto o uso do solo.

De acordo com Smith (2021), as segundas residências são frequentemente vistas como um símbolo de status e uma forma de investimento. Elas não apenas proporcionam uma fuga da rotina urbana para os proprietários, mas também promovem a economia local através do turismo e da demanda por serviços. Em regiões como as adjacentes à rodovia MT471, esses aspectos são particularmente relevantes devido ao contexto rural e semirural dessas áreas.

O estudo de Jones *et al.* (2019) destaca a importância das infraestruturas rodoviárias no desenvolvimento das áreas ao redor. A acessibilidade proporcionada por estradas bem mantidas pode aumentar significativamente o valor imobiliário das segundas residências. Nesse contexto, a MT-471 desempenha papel crucial ao facilitar o acesso às propriedades e melhorar a conectividade com centros urbanos maiores.

Além disso, conforme apontado por Silva e Santos (2020), há uma relação direta entre o desenvolvimento de segundas residências e o impacto ambiental nas regiões analisadas. A construção dessas propriedades pode levar à degradação ambiental se não for acompanhada por políticas sustentáveis de gestão do território. A pesquisa sugere que é essencial implementar estratégias de planejamento urbano que considerem tanto os benefícios econômicos quanto os potenciais danos ecológicos.

Outro aspecto relevante é o impacto socioeconômico na população local residente permanentemente nessas áreas. Segundo Oliveira (2022), o influxo de turistas e proprietários temporários pode provocar mudanças significativas na dinâmica social local, incluindo aumento no custo de vida e alterações nos padrões tradicionais de vida comunitária. Este fenômeno foi observado em várias localidades ao longo da rodovia MT-471.

Por fim, é importante considerar as perspectivas futuras para essa região em termos de sustentabilidade econômica e ambiental. Estudos recentes indicam que um planejamento adequado pode equilibrar os interesses dos proprietários das segundas residências com as necessidades das comunidades



locais (CARTER; BROWN, 2023). Isso inclui práticas como incentivos fiscais para construções sustentáveis e programas comunitários que integrem melhor os visitantes temporários com a população residente.

A análise das segundas residências em áreas específicas tem ganhado relevância nas pesquisas contemporâneas, especialmente no contexto de desenvolvimento regional e impacto socioeconômico.

Estudos indicam que as segundas residências podem influenciar significativamente o mercado imobiliário, a economia local e a paisagem cultural dessas regiões (SMITH; WILLIAMS, 2020). A localização da rodovia MT-471 apresenta características que afetam o perfil e a dinâmica das segundas residências.

Pesquisas apontam que áreas com acesso facilitado por boas infraestruturas de transporte tendem a atrair mais investimentos em propriedades secundárias (JONES *et al.*, 2019). Além disso, aspectos como proximidade a pontos turísticos e qualidade ambiental são determinantes na escolha dos locais para segundas residências (GARCÍA-ROMERO *et al.*, 2019).

A rodovia MT-471, está localizada em uma região com desenvolvimento turístico moderado. Estudos revelam que áreas menos desenvolvidas economicamente podem atrair proprietários de segunda residência interessados em maior privacidade e contato com a natureza (BROWN; HALL, 2021).

Neste sentido, a infraestrutura menos desenvolvida pode ser vista tanto como uma barreira quanto como um atrativo para diferentes perfis de usuários.

Estudos recentes evidenciam que as iniciativas governamentais em melhorar as condições das estradas podem resultar em um aumento significativo na procura por propriedades na região (LI; HUNTER, 2022). Portanto, entender essas dinâmicas é crucial para planejar políticas públicas eficientes que equilibrem desenvolvimento econômico e preservação ambiental.

Além disso, aspectos culturais também desempenham um papel relevante na configuração das segundas residências. A identidade cultural da região pode influenciar as preferências dos proprietários e moldar o tipo de desenvolvimento imobiliário predominante (MÜLLER; HOOGENDOORN, 2019).

Segundo Hall e Müller (2004), as segundas residências não são apenas um fenômeno imobiliário, mas também refletem mudanças culturais e econômicas. Elas podem revitalizar economias locais ao gerar demanda por serviços e produtos regionais. Em Rondonópolis-MT, essa dinâmica tem impulsionado o comércio local, criando oportunidades de emprego e diversificando a economia regional.

No entanto, a proliferação de segundas residências também pode acarretar desafios socioambientais. Estudos indicam que o crescimento desordenado pode levar à degradação ambiental e à



perda de identidade cultural (FARSTAD *et al.*, 2019). Em Rondonópolis-MT, é crucial considerar práticas sustentáveis na gestão do turismo para minimizar impactos negativos.

Além disso, conforme apontado por Williams *et al.* (2021), o turismo de segunda residência pode gerar desigualdades sociais ao inflacionar os preços dos imóveis locais. Tal cenário pode dificultar o acesso à moradia para os residentes permanentes da região. Portanto, políticas públicas efetivas são necessárias para equilibrar os interesses turísticos com as necessidades da população local.

De acordo com Müller (2019), o fenômeno das segundas residências tem se intensificado nas últimas décadas, especialmente em áreas rurais e periurbanas, onde a busca pela qualidade de vida e contato com a natureza são fatores determinantes. A Rodovia MT-471, localizada em Rondonópolis-MT, não foge dessa tendência.

O estudo de Hall (2020) destaca que as segundas residências podem ter impactos significativos tanto positivos quanto negativos no âmbito socioespacial. Por um lado, promovem o desenvolvimento econômico local através do aumento do consumo em comércios e serviços; por outro lado, podem gerar conflitos territoriais e pressões sobre os recursos naturais. Em Rondonópolis-MT, essas dinâmicas são evidentes, pois a chegada de novos moradores temporários tem alterado a paisagem local e influenciado nas práticas culturais dos habitantes permanentes.

É fundamental considerar as implicações ambientais do crescimento das segundas residências. A expansão urbana desordenada pode levar à degradação ambiental e à perda de biodiversidade. Na região da MT-471, é crucial implementar políticas de planejamento urbano sustentável para mitigar tais efeitos adversos.

Além disso, Silva *et al.* (2022) apontam que a interação entre turismo e segunda residência pode ser uma estratégia eficaz para revitalizar áreas rurais em declínio populacional. A presença dos "turistas-residentes" contribui para manter atividades econômicas locais viáveis durante todo o ano, não apenas na alta temporada turística.

A literatura existente sobre o turismo de segunda residência tem revelado mudanças significativas nas dinâmicas socioespaciais das regiões envolvidas. Este fenômeno, que se caracteriza pelo uso de propriedades secundárias para lazer e escapismo do cotidiano urbano, está cada vez mais presente em áreas rurais e periurbanas. Segundo Müller (2019), o aumento da mobilidade e a busca por qualidade de vida tem impulsionado a aquisição de segundas residências em locais anteriormente considerados apenas destinos turísticos temporários.

Na rodovia MT-471, observa-se um crescimento na construção e ocupação de segundas residências que modificam o uso do solo e a economia local. Conforme aponta Hall (2020), a transformação de áreas rurais em espaços híbridos - que misturam elementos urbanos e rurais - é uma



tendência global influenciada pela migração sazonal de moradores urbanos para suas segundas residências.

A presença dessas novas dinâmicas socioespaciais também altera as relações sociais na região. De acordo com Williams e Hall (2002), as interações entre residentes permanentes e temporários podem levar à revitalização cultural, mas também podem causar conflitos devido à diferença nos estilos de vida e expectativas entre os dois grupos. Em Rondonópolis-MT, tais interações são evidentes em eventos comunitários que se tornam mais frequentes durante os períodos de alta ocupação das segundas residências.

No contexto econômico, Roca (2016) discute como o turismo residencial contribui significativamente para a economia local ao gerar demanda por serviços como manutenção imobiliária, jardinagem, segurança privada, além do aumento no consumo em estabelecimentos comerciais locais. Em Rondonópolis-MT, essa tendência é observada através do crescimento no número de pequenos negócios comerciais direcionados aos proprietários das segundas residências.

Assim, a MT-471 apresenta oportunidades únicas para estudar como diferentes fatores interagem para moldar os padrões de segunda residência. Esses achados são consistentes com a literatura global sobre o tema. Estudos internacionais corroboram que variáveis como infraestrutura de transporte, contexto econômico local e características ambientais são determinantes no desenvolvimento das segundas residências (MARJAVAARA; LUNDHOLM, 2016).

Dessa forma, pesquisas futuras poderiam explorar ainda mais essas relações específicas na rodovia MT-471, para fornecer uma base sólida para intervenções políticas estratégicas.

CRESCIMENTO DAS SEGUNDAS RESIDÊNCIAS E IMPACTOS NA VIDA DOS PEQUENOS AGRICULTORES LOCAIS

A relação entre o turismo e a segunda residência é notável, pois a característica fundamental desta última é seu uso durante o tempo livre, para fins de lazer e recreação, enquanto seu ocupante reside em outro domicílio, em outro local. O turista, por sua vez, busca satisfazer suas necessidades por meio de bens e serviços durante suas viagens. Apesar de existirem diversas formas de meios de hospedagem, a residência secundária não é frequentemente discutida na literatura sobre turismo, sendo por vezes considerada um tipo de alojamento extra-hoteleiro (PANIZZA; PEREIRA, 2009).

Definir com precisão tanto o turismo quanto a residência secundária é uma tarefa desafiadora, mas é evidente que, se sair da residência habitual é uma condição essencial para o turismo, também o ato de se instalar em outra residência – a secundária - confirma o fenômeno turístico neste local. A



Residência Secundária ou Segunda Residência se diferencia da residência principal e, como forma de alojamento turístico, envolve o uso temporário, por períodos que podem ser prolongados ou não. É um alojamento turístico particular, utilizado temporariamente nos momentos de lazer, por pessoas que têm domicílio em outro lugar (PEREIRA *et al.*, 2013).

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), as residências secundárias são identificadas como domicílios de uso ocasional, ou seja, residências particulares que servem como moradia apenas em determinadas ocasiões, como fins de semana, férias ou outros períodos de lazer (PEREIRA *et al.*, 2013).

O termo "rancho", comum em algumas regiões, é utilizado para designar essas Residências Secundárias localizadas próximas a rodovias, rios, lagos, represas e áreas verdes entre outras. Originalmente abrigos simples, destinados principalmente a pescadores e para armazenar seus equipamentos, os ranchos estão sendo gradualmente transformados em confortáveis habitações.

Diversos fatores explicam a busca por determinadas localidades para a aquisição ou construção de residências secundárias, incluindo atrativos naturais, qualidade das vias de acesso, motivações pessoais e outros elementos. De acordo com Pereira (2013), entre esses fatores estão o estágio avançado de desenvolvimento econômico dos centros emissores, geralmente representados por grandes metrópoles e outras áreas urbanizadas, a distância e acessibilidade entre o local de origem e o destino, e as campanhas de marketing realizadas nas principais áreas emissores da demanda por residências secundárias.

A disponibilidade financeira também desempenha um papel crucial, tanto para adquirir o terreno quanto para construir e manter a residência, o que envolve despesas com impostos, serviços, melhorias e outros aspectos. Outrossim, é necessário ter recursos financeiros e tempo para chegar ao local, assim como meios de transporte adequados. Geralmente, esse tipo de alojamento turístico é destinado a pessoas com recursos financeiros extras (PEREIRA, 2019).

Muitos municípios pelo país têm testemunhado um aumento no número de residências secundárias. Esse crescimento é atribuído à atração das áreas naturais com potencial turístico, possuindo as condições ideais descritas por vários autores para o crescimento de residências secundárias.

A pavimentação de rodovias não apenas conecta as comunidades locais a centros urbanos e mercados regionais, mas também atrai investimentos para a área, estimulando o desenvolvimento de negócios e indústrias locais (PEREIRA *et al.*, 2013). Ademais, o acesso mais fácil a serviços essenciais, como saúde e educação, melhora a qualidade de vida das pessoas que vivem ao longo da rota.

Essa infraestrutura viária aprimorada também desempenha um papel crucial na redução dos custos logísticos para os produtores locais, aumentando sua competitividade nos mercados regionais e



internacionais. O transporte mais eficiente de produtos agrícolas, como grãos e carne, fortalece a agricultura e contribui para o crescimento econômico sustentável da região.

Além dos benefícios econômicos, o asfaltamento dessas rodovias promove uma maior integração social, facilitando o intercâmbio cultural e o acesso a serviços públicos essenciais para comunidades historicamente isoladas (DANTAS; ALVES, 2016). Isso contribui para uma maior coesão social e fortalece o tecido comunitário.

O asfaltamento de estradas pode ter impactos negativos no meio ambiente, como desmatamento e poluição, e pode resultar em deslocamento de comunidades locais. Portanto, é essencial que esses projetos sejam realizados de forma sustentável, com o devido respeito ao meio ambiente e aos direitos das pessoas afetadas (IBGE, 2010).

A valorização imobiliária está intimamente ligada à crescente demanda por áreas de recreação e segundas residências (PEREIRA, 2019). Esse fenômeno reflete não apenas uma mudança nos estilos de vida, mas também a busca por um refúgio em meio à natureza e espaços que ofereçam qualidade de vida.

A procura por áreas de recreação está impulsionando a valorização de terrenos e propriedades próximas a recursos naturais, como lagos, montanhas e florestas. Esses locais oferecem oportunidades para atividades ao ar livre, como caminhadas, pesca, esqui e passeios de barco, atraindo tanto turistas quanto residentes em busca de um estilo de vida mais conectado com a natureza (GOMES, 2013).

O aumento dos preços da terra pode tornar as propriedades inacessíveis para os residentes de baixa renda, resultando em gentrificação, segregação socioespacial e deslocamento populacional (ARAÚJO, 2015). Além disso, o desenvolvimento descontrolado pode levar à degradação ambiental e à perda de habitats naturais.

O desenvolvimento de serviços e comércio local está se tornando uma prioridade para muitas regiões que experimentam uma crescente demanda turística (PEREIRA, 2015). À medida que mais visitantes são atraídos para a área em busca de experiências autênticas e oportunidades de lazer, surgem novas oportunidades para empreendedores locais e empresas existentes expandirem seus negócios.

Estabelecimentos como restaurantes, cafés, lojas de souvenirs, hospedagens e guias turísticos estão prosperando à medida que atendem às necessidades e preferências dos visitantes.

As áreas de preservação ambiental incluem parques naturais, reservas biológicas, florestas e áreas de proteção ambiental (IBGE, 2010). Esses locais oferecem refúgio para uma variedade de espécies de fauna e flora, muitas das quais são endêmicas e ameaçadas de extinção.

O turismo em áreas de preservação ambiental também desempenha um papel fundamental na promoção da conservação da natureza. O turismo ecológico e o ecoturismo atraem visitantes



interessados na observação da fauna e flora, trilhas na natureza, passeios de observação de aves e atividades de aventura ao ar livre. Essa forma de turismo valoriza os recursos naturais e contribui para a conscientização sobre a importância da conservação ambiental.

Por outro lado, a redução da disponibilidade de terras agriculturáveis devido à conversão de áreas rurais em espaços de lazer e segundas residências é um fenômeno comum em muitas regiões que experimentam um aumento do turismo e do desenvolvimento imobiliário (PEREIRA *et al.*, 2013). Essa transformação pode ter várias consequências significativas para a agricultura local e para a segurança alimentar da comunidade.

Primeiramente, a conversão de terras agrícolas em espaços de lazer e segunda residência pode levar à perda de importantes recursos agrícolas, comprometendo a capacidade da região de produzir alimentos localmente. Isso pode resultar em uma maior dependência de alimentos importados e em uma redução da diversidade agrícola, tornando a comunidade mais vulnerável a choques externos, como aumentos nos preços dos alimentos ou interrupções no abastecimento.

A redução da disponibilidade de terras agriculturáveis pode afetar negativamente a economia local, especialmente para os agricultores familiares e pequenos produtores que dependem da terra para seu sustento (SILVA, 2011). A perda de terras agrícolas pode limitar suas oportunidades de expansão e diversificação, aumentando assim sua vulnerabilidade econômica e social.

Outra consequência é o impacto ambiental da conversão de áreas rurais em espaços de lazer e segunda residência. A urbanização descontrolada pode resultar em desmatamento, poluição da água e do ar, perda de habitat natural e fragmentação de ecossistemas. Isso pode levar à perda de biodiversidade, degradação do solo e escassez de recursos hídricos, afetando não apenas a agricultura, mas também a qualidade de vida da comunidade em geral.

A redução da disponibilidade de terras agriculturáveis devido à conversão de áreas rurais em espaços de lazer e segunda residência apresenta desafios significativos para a agricultura, a economia local e o meio ambiente.

A pressão sobre os preços da terra devido à conversão de áreas rurais em espaços de lazer e segunda residência pode ter um impacto significativo sobre os pequenos agricultores, dificultando seu acesso à terra e aumentando os custos de produção. Essa situação decorre principalmente da especulação imobiliária e do aumento da demanda por terras para fins não agrícolas, o que inflaciona os preços e torna a compra ou o arrendamento de terras agrícolas mais onerosos para os agricultores familiares.

A valorização das terras rurais devido ao interesse de investidores em desenvolver empreendimentos turísticos ou imobiliários pode tornar as áreas agrícolas inacessíveis para os pequenos



agricultores, que muitas vezes não têm recursos financeiros suficientes para competir com os compradores ou locatários interessados em utilizar a terra para outros fins.

O aumento dos preços da terra também eleva os custos de produção para os pequenos agricultores que conseguem manter suas terras, pois eles precisam destinar uma parcela maior de sua renda para o pagamento de impostos, taxas de arrendamento ou financiamentos. Isso pode reduzir sua margem de lucro e tornar suas operações agrícolas menos viáveis economicamente.

Outro impacto negativo é a tendência de concentração de terras nas mãos de grandes proprietários ou investidores, o que pode levar à diminuição da diversidade agrícola, à perda de empregos rurais e ao enfraquecimento da economia local (CRUZ, 2003). A falta de acesso à terra também pode desestimular jovens agricultores a entrar no setor agrícola, comprometendo assim a continuidade e a sustentabilidade da agricultura familiar.

A fragmentação do espaço rural devido à ocupação de propriedades por segunda residências e empreendimentos imobiliários é uma preocupação significativa, pois pode ter consequências negativas tanto para o meio ambiente quanto para as comunidades rurais (GOMES, 2013). Essa fragmentação ocorre quando áreas antes utilizadas para atividades agrícolas ou preservação ambiental são divididas em pequenos lotes para construção de casas de veraneio, condomínios ou resorts, sem seguir normas adequadas de planejamento urbano ou ambiental.

Uma das principais consequências é a perda de áreas naturais e agrícolas, resultando em impactos negativos na biodiversidade, no ciclo hidrológico e na qualidade do solo. A fragmentação do habitat pode levar à redução da diversidade de espécies, à degradação de ecossistemas e à perda de serviços ecossistêmicos essenciais para o bem-estar humano, como a regulação do clima, a polinização e a filtragem da água.

A ocupação de propriedades turísticas pode sobrecarregar a infraestrutura existente nas áreas rurais, como sistemas de abastecimento de água, redes de esgoto, energia elétrica, estradas e serviços de saúde, aumentando os custos para o governo local e impactando negativamente a qualidade de vida das comunidades locais.

Outro aspecto preocupante é o impacto social da fragmentação do espaço rural, que pode resultar na perda de identidade cultural, na descaracterização das paisagens tradicionais e no enfraquecimento dos laços comunitários. A presença de segunda residências muitas vezes implica em uma população flutuante sazonal, que pode não estar tão envolvida nas questões locais quanto os residentes permanentes, dificultando assim a coesão social e o desenvolvimento de uma comunidade vibrante e sustentável.



A fragmentação do espaço rural devido à ocupação de propriedades por segunda residências e empreendimentos imobiliários representa um desafio significativo para a conservação ambiental, o desenvolvimento sustentável e o bem-estar das comunidades rurais.

Os conflitos de interesse entre pequenos agricultores e novos moradores de segundas residências em relação ao uso do solo e aos direitos de propriedade, são cada vez mais comuns em áreas rurais em transição para destinos turísticos ou de lazer. Essas tensões surgem devido à dinâmica complexa entre as práticas agrícolas tradicionais e o desenvolvimento de infraestrutura voltada para o turismo residencial.

Para os pequenos agricultores, o solo é uma fonte vital de subsistência e sustento. Eles dependem dele para cultivar alimentos, criar gado e manter suas comunidades (CRUZ, 2003). Muitas vezes, essas famílias têm laços históricos e culturais profundos com a terra, transmitidos através de gerações.

Em contrapartida, os novos moradores das segundas residências veem essas áreas rurais como refúgios tranquilos e pitorescos longe das agitações urbanas. Eles são atraídos pela beleza natural do ambiente, muitas vezes comprando propriedades para uso sazonal ou como investimento. Suas expectativas podem incluir paz, privacidade e uma certa estética rural.

Contudo, quando esses dois grupos coexistem, podem surgir conflitos. Os agricultores podem sentir pressão para se adaptar às expectativas dos novos residentes, como limitar o ruído das máquinas agrícolas ou controlar o odor do esterco. Os moradores de segundas residências podem se opor a certas práticas agrícolas que consideram intrusivas ou prejudiciais ao seu estilo de vida e ao valor de suas propriedades.

Questões de direitos de propriedade também surgem. Os agricultores podem ver suas terras como um direito ancestral, enquanto os novos moradores as consideram como investimento imobiliário. Disputas sobre limites de propriedade, direitos de passagem e uso exclusivo da terra podem se tornar fontes de tensão.

Encontrar um equilíbrio entre a preservação das práticas agrícolas tradicionais e a satisfação das demandas dos moradores de segundas residências é essencial para garantir a sustentabilidade econômica, social e ambiental das áreas rurais em transição.

A dependência dos pequenos agricultores de serviços e recursos fornecidos pelo setor turístico e imobiliário pode criar uma relação complexa entre as duas partes.

Um exemplo claro, é a infraestrutura de água. Com o crescimento do turismo e da construção de segundas residências, a demanda por água aumenta significativamente. Isso pode resultar em pressões sobre os recursos hídricos locais, afetando diretamente os agricultores que dependem da água para irrigação de suas colheitas ou para o abastecimento de seus animais (DANTAS; ALVES, 2016). Em



alguns casos, os agricultores podem enfrentar restrições no acesso à água devido à priorização do fornecimento para uso residencial ou turístico.

Da mesma forma, a energia e o transporte também são serviços essenciais para os agricultores, muitas vezes fornecidos pela mesma infraestrutura que atende ao setor turístico e imobiliário. Interrupções no fornecimento de energia ou problemas com o transporte podem prejudicar a capacidade dos agricultores de operar eficientemente suas atividades, transportar produtos para o mercado ou acessar insumos agrícolas essenciais.

Essa interdependência pode criar uma dinâmica de cooperação ou conflito entre os agricultores e o setor turístico e imobiliário. Por um lado, os agricultores podem se beneficiar do desenvolvimento desses setores, já que isso pode trazer investimentos em infraestrutura que também atendam às suas necessidades. De outro modo, eles podem se sentir marginalizados ou prejudicados se os interesses do turismo e das propriedades residenciais forem priorizados em detrimento das necessidades agrícolas.

A competição por recursos naturais, como água e solo fértil, entre as atividades agrícolas e as necessidades das segundas residências, é uma preocupação crescente em muitas áreas rurais que estão experimentando um aumento no desenvolvimento de propriedades para lazer ou investimento imobiliário.

As mudanças nos padrões de ocupação do solo e na distribuição populacional estão ocorrendo em muitas áreas rurais devido à crescente concentração de pessoas em áreas de lazer e à dispersão das comunidades rurais.

Como resultado, há uma concentração de pessoas em determinadas áreas, especialmente durante as temporadas de férias ou fins de semana, enquanto muitas vezes essas áreas ficam menos povoadas durante o resto do ano (DANTAS; ALVES, 2016).

Ao mesmo tempo, há uma dispersão das comunidades rurais à medida que alguns residentes optam por se mudar para áreas urbanas em busca de oportunidades de emprego, educação ou melhores condições de vida. Isso pode resultar em uma diminuição da população rural e no envelhecimento das comunidades remanescentes, com implicações para a sustentabilidade socioeconômica e cultural das áreas rurais.

A chegada de novos moradores e os valores associados ao turismo e lazer podem ter um impacto significativo na identidade cultural e social das comunidades rurais. Essa mudança pode ser tanto positiva quanto desafiadora, pois traz consigo uma mistura de novas influências e tradições, bem como desafios para a coesão e coexistência harmoniosa entre os diferentes grupos.

Um dos principais impactos é a introdução de novas perspectivas, práticas e estilos de vida trazidos pelos novos moradores, muitas vezes oriundos de áreas urbanas ou de outras regiões. Isso pode



resultar em uma maior diversidade cultural e uma troca enriquecedora de experiências e conhecimentos. No entanto, também pode levar a tensões culturais, conforme as tradições e valores locais entram em conflito com as expectativas e práticas dos recém-chegados.

Essas mudanças podem ter um impacto profundo na identidade cultural e social das comunidades rurais, muitas vezes ligadas à terra, às tradições agrícolas e aos laços comunitários estabelecidos ao longo de gerações (SILVA, 2011). A chegada de novos moradores e a influência do turismo podem desafiar essas tradições e valores, levando a um processo de redefinição da identidade local.

Ademais, é ponderoso promover o envolvimento das partes interessadas locais na tomada de decisões e no planejamento do desenvolvimento, garantindo que as preocupações e prioridades dos pequenos agricultores sejam devidamente consideradas. Ao fazer isso, é possível promover um desenvolvimento mais equitativo e sustentável das áreas rurais, beneficiando tanto o setor agrícola quanto o turístico.

METODOLOGIA

A metodologia consistiu dos seguintes instrumentais: técnico, empírico e o teórico-metodológico. Assim, foram elaborados, confeccionados e manuseados mapas de uso do solo, através de fotos aéreas e bases cartográficas digitais, assim como, software apropriado para análise do objeto de estudo.

Foram elaborados, confeccionados e manuseados mapas de uso do solo, geomorfológico e de localização espacial, através de fotos aéreas e bases cartográficas digitais, através do software de geoprocessamento QGIS versão 3.34.

Realizou-se ainda, pesquisas de investigação empírica in loco, junto a Prefeitura Municipal de Rondonópolis, através do levantamento de leis municipais, tais como, de zoneamento urbano, perímetro urbano e uso de solo. Mercado imobiliário que atua na região, fazendo a intermediação ou construção de empreendimentos periurbanos; proprietários fundiários que adquiriram lotes e residências para utilizá-los enquanto segunda residência; sociedade civil organizada, através de entrevistas informais com a associação de moradores da região da MT-471.

A abordagem de pesquisa foi predominantemente qualitativa, descritiva e analítica, com elementos quantitativos para complementar a análise. Segundo Creswell (2014), a pesquisa qualitativa é apropriada quando se busca entender contextos complexos através da perspectiva dos participantes diretamente envolvidos.

Foram realizadas observações diretas in loco nas áreas adjacentes à rodovia MT-471. Essas observações permitiram documentar aspectos como a infraestrutura local, tipologia das segundas



residências, serviços disponíveis e padrões de ocupação do solo. Complementarmente, foram analisados documentos oficiais como planos diretores municipais e dados demográficos fornecidos pelo IBGE.

Os dados quantitativos obtidos foram tratados utilizando estatísticas descritivas para mapear características demográficas comuns entre os residentes das áreas estudadas. Essa combinação metodológica permitiu uma compreensão holística das dinâmicas socioespaciais associadas às segundas residências na rodovia estudada.

Nesta pesquisa, foi necessário utilizar o Estudo de Caso como método abrangente, que foi considerado para o presente trabalho. Este método descreve uma situação-problema, real, vivida dentro de um espaço, e que exige decisões de cunho estratégico. A “conclusão” é um conjunto de questões que desenham diferentes possibilidades de ação estratégica. Reúne grande quantidade de informações qualitativas e quantitativas — aí é que está a arte do estudo de caso: utilizar a informação de maneira objetiva, acessível ao leigo ao mesmo tempo em que é organizada em uma estrutura teórica subjacente. Como o estudo de caso tem relativa dose de teoria, o pesquisador tem a oportunidade de aplicar seus conhecimentos formais em situações concretas.

No entanto, sem perder vista, a necessidade de uma visão crítica sobre a realidade socioeconômica, as diferenças e os conflitos existentes entre as classes sociais distribuídas no espaço geográfico.

Desta forma, buscou-se trabalhar com autores clássicos e contemporâneos (nacionais e internacionais) que estudam os temas relacionados ao turismo, a organização socioespacial das segundas residências e seus impactos na vida socioeconômica das populações dessas regiões.

Caracterização da Área de Estudo

Rondonópolis é uma cidade situada na região Sul do estado de Mato Grosso, distante 215 km da capital, Cuiabá. Suas coordenadas geográficas são aproximadamente latitude 16°28'15" Sul e longitude 54°38'08" Oeste, com uma altitude de 227 metros (PMR., 2024) (Figura 1).

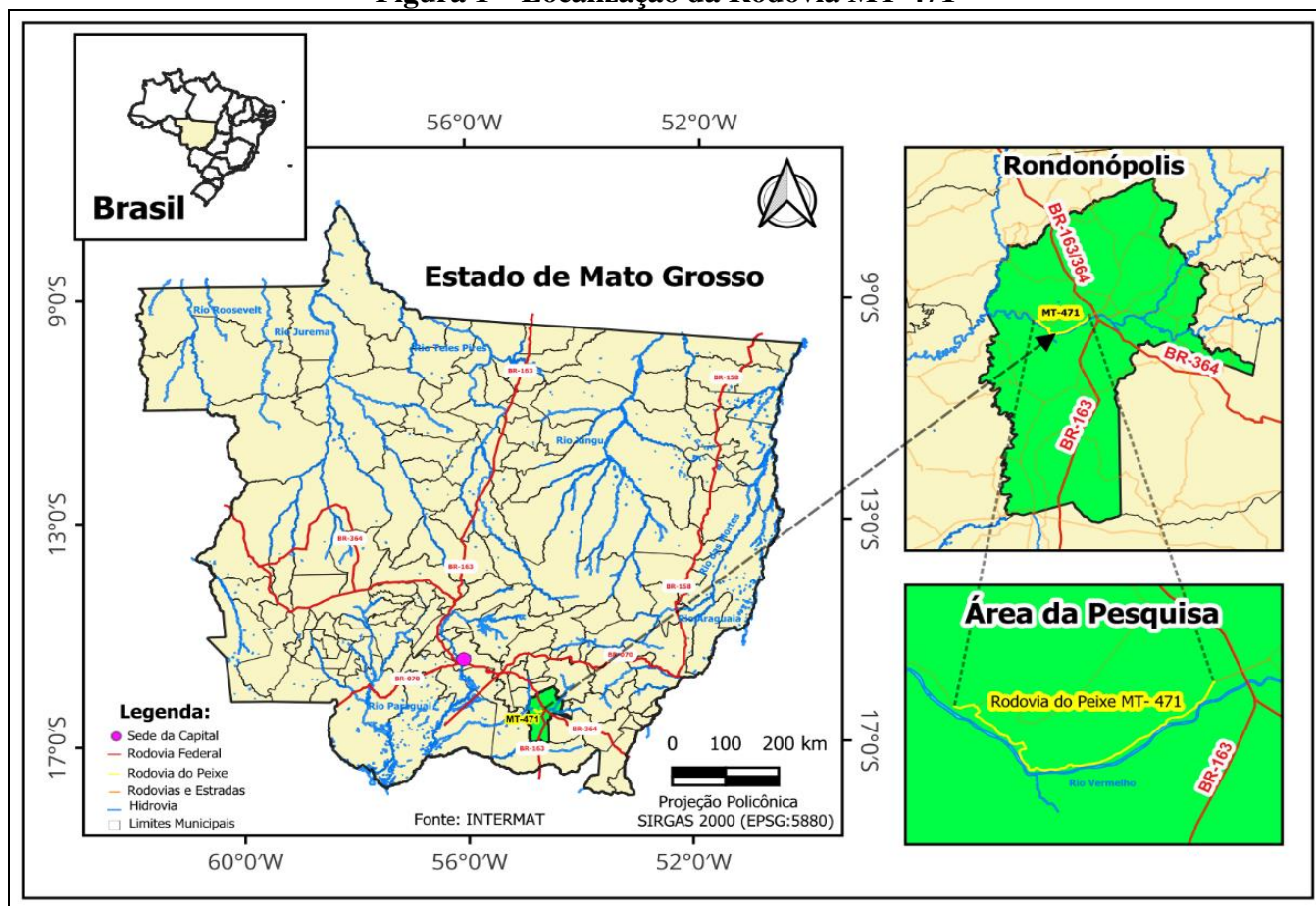
O município de Rondonópolis está situado na microrregião que leva o seu nome, destacando-se como líder econômico entre os municípios circundantes, e inserido na mesorregião sudeste de Mato Grosso. Reconhecido como o "Portal da Amazônia" devido à sua posição geográfica estratégica, às margens e na confluência dos rios Vermelho e Arareau, e localizado no corredor de entroncamento das BRs 364, 163 e 070, tornou-se uma passagem obrigatória para o Norte, Sul e Sudeste do país.

O processo de valorização imobiliária desempenha um papel significativo no desenvolvimento do turismo e lazer em uma região (PEREIRA *et al.*, 2016). Isso ocorre através de uma série de



investimentos em infraestrutura turística, tais como hotéis, pousadas, condomínios e áreas de lazer, que acabam por impulsionar a valorização dos imóveis na área.

Figura 1 – Localização da Rodovia MT-471



Fonte: INTERMAT (2024).

Quando uma região é reconhecida como um destino turístico popular, a demanda por hospedagem e entretenimento aumenta naturalmente. Isso leva os investidores a direcionarem seus recursos para a construção de novos empreendimentos, como hotéis, condomínios e pousadas, para atender a essa demanda crescente. Como resultado, a oferta de imóveis na região se torna mais escassa, o que, por sua vez, eleva os preços dos imóveis existentes.

A construção de áreas de lazer, como parques temáticos, centros de entretenimento e espaços de recreação ao ar livre, também contribui para a valorização imobiliária. Essas instalações não apenas atraem visitantes, mas também melhoram a qualidade de vida dos residentes, tornando a região mais atraente para potenciais compradores e investidores imobiliários.



Muitas propriedades ao longo da rodovia estão dedicadas à agricultura, cultivando uma variedade de produtos que incluem milho, soja, frutas, verduras e legumes. Acrescentadamente, alguns proprietários relataram o cultivo de plantas ornamentais ou medicinais.

A agropecuária também é uma atividade presente, com algumas propriedades envolvidas na criação de gado bovino, suíno, aves ou ovinos. Em algumas propriedades, a pecuária é a atividade principal, enquanto em outras complementa a agricultura.

Algumas propriedades apresentam atividades de agroindústria, como produção de laticínios, processamento de alimentos e fabricação de produtos agrícolas. Estas atividades agregam valor aos produtos agrícolas e proporcionam diversificação econômica para os proprietários.

O turismo rural também é uma atividade significativa em algumas propriedades, oferecendo hospedagem, trilhas, passeios a cavalo, produção de alimentos orgânicos e experiências agrícolas para visitantes interessados.

Alguns proprietários destacaram iniciativas de preservação ambiental, como a criação de reservas naturais, programas de reflorestamento e adoção de práticas de manejo sustentável dos recursos naturais, demonstrando um compromisso com a conservação do meio ambiente.

A área da pesquisa compreende 24 quilômetros asfaltados no ano de 2009. A construção da rodovia impactou cerca de 130 famílias da região.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Nos últimos anos, Rondonópolis tem experimentado um notável desenvolvimento, principalmente impulsionado pela agricultura e pecuária, com destaque para a cultura da soja, que levou a região à condição de um dos maiores produtores de grãos e à modernização dos negócios do campo.

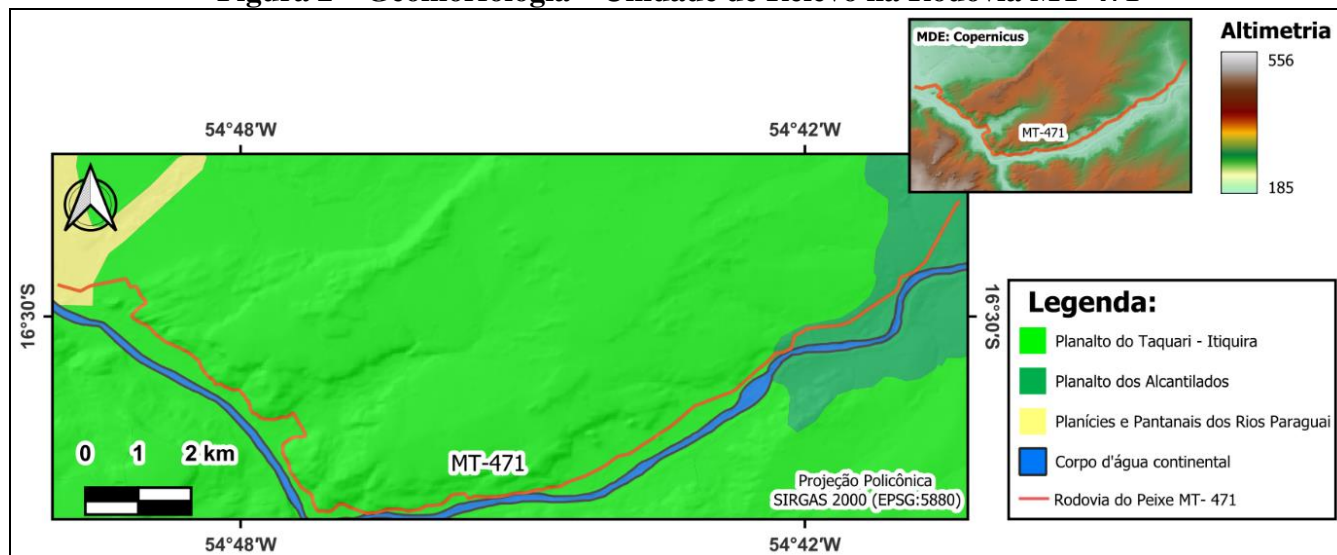
O município de Rondonópolis, assim como o Estado de Mato Grosso, apresenta uma diversidade de paisagens edáficas, resultantes de diferentes formações, incluindo superfícies morfopedológicas antigas (chapadas) com latossolo, áreas de erosão fluvial com areias quartzosas, áreas de acumulação fluvial com as areias hidromórficas e solos glei, além das escarpas e bordas dissecadas com solos litólicos (PMR, 2024) (Figura 2).

Com um clima tropical, caracterizado por verões quentes e úmidos e invernos quentes e secos, Rondonópolis possui uma temperatura média anual de 25 °C e média das mínimas de 18,6 °C. Os meses mais quentes são setembro e outubro, com temperaturas médias acima de 26 °C, enquanto os meses mais frios são junho (21,9 °C) e julho (22,3 °C). Regionalmente, está situado em uma área de clima tropical



continental quente, alternadamente úmido e seco, devido à variação dos sistemas tropicais, equatoriais e extratropicais (PMR, 2024).

Figura 2 – Geomorfologia – Unidade de Relevo na Rodovia MT-471



Fonte: BDIA (2023).

Devido ao clima bastante quente, a população busca áreas com vegetação exuberante, rios e cachoeiras para se refrescar. O turismo em Rondonópolis é impulsionado pelo agronegócio, mas as belezas naturais da região também atraem turistas interessados no turismo de natureza. A região é rica em cachoeiras e rios propícios para a pesca, prática de esportes radicais como rapel ou simplesmente para contemplar a natureza do cerrado.

A rodovia estadual MT-471, conhecida como Rodovia do Peixe, está localizada dentro do município de Rondonópolis, com sua entrada próxima ao perímetro urbano da cidade. Esta rodovia foi nomeada em homenagem a Isabela Carrasqueira Smozinski, uma jovem estudante de Psicologia da Universidade de Cuiabá – UNIC, residente em Rondonópolis, que faleceu em um acidente de trânsito em 2009. Inaugurada em 11 de outubro de 2009, a estrada recebeu esse nome em homenagem não apenas à jovem, mas também à sua família.

A inauguração ocorreu durante o mandato do governador Blairo Maggi, com um investimento aproximado de R\$ 12,9 milhões em pavimentação e sinalização. As obras tiveram início em setembro de 2008 e foram concluídas em 2009 (PMR, 2024).

A configuração de referência para o roteiro turístico cultural em Rondonópolis inclui os atrativos do Rio Vermelho, Caís e Parque das Águas. O Rio Vermelho sempre teve um papel significativo na vida dos pioneiros que chegaram à região, sendo em alguns casos um obstáculo a ser transposto e em outros uma fonte de transporte e pesca que facilitou a ocupação da área inexplorada. Para valorizar a área ao



longo do rio Vermelho, foi construído um projeto arquitetônico representando o monumento do Caís do Rio, junto ao Casario na Avenida Marechal Rondon, materializando a história do local da antiga balsa que realizava a travessia nesse ponto.

É evidente que o Rio Vermelho sempre desempenhou um papel notável na vida da população de Rondonópolis, desde os primórdios de sua fundação, sendo utilizado para subsistência e geração de renda. Hoje em dia, oferece uma variedade de opções de lazer, com destaque para o Parque das Águas e o Cais. A MT-471, ficou conhecida como Rodovia do Peixe devido à abundância desses animais na região, atraindo muitos pescadores.

O levantamento de propriedades ao longo da Rodovia do Peixe fornece insights importantes sobre as atividades rurais na região. Compreender essas atividades é crucial para um planejamento integrado e sustentável, que leve em consideração não apenas o desenvolvimento urbano, mas também o entorno rural e suas interações com o ambiente urbano.

Além de compreender as atividades realizadas nas propriedades rurais, é crucial também registrar suas localizações geográficas para um planejamento urbano e rural mais preciso e eficiente. Este estudo realizou um levantamento de propriedades rurais e áreas relevantes, registrando o uso do solo ao longo da Rodovia do Peixe.

Isso incluiu propriedades agrícolas, áreas de preservação ambiental, pontos de interesse turístico, entre outros (Figura 3). Foram constatadas áreas de cultivo de diferentes culturas ao longo da rodovia, fornecendo uma visão abrangente das atividades agrícolas na região. Além disso, pontos de interesse turístico, como trilhas, mirantes, fazendas de ecoturismo e outras atrações, foram registradas para promover o turismo rural e a valorização dos recursos naturais locais.

Este estudo analisou as informações coletadas para identificar padrões e relações entre o uso do solo e as propriedades rurais na área de estudo.

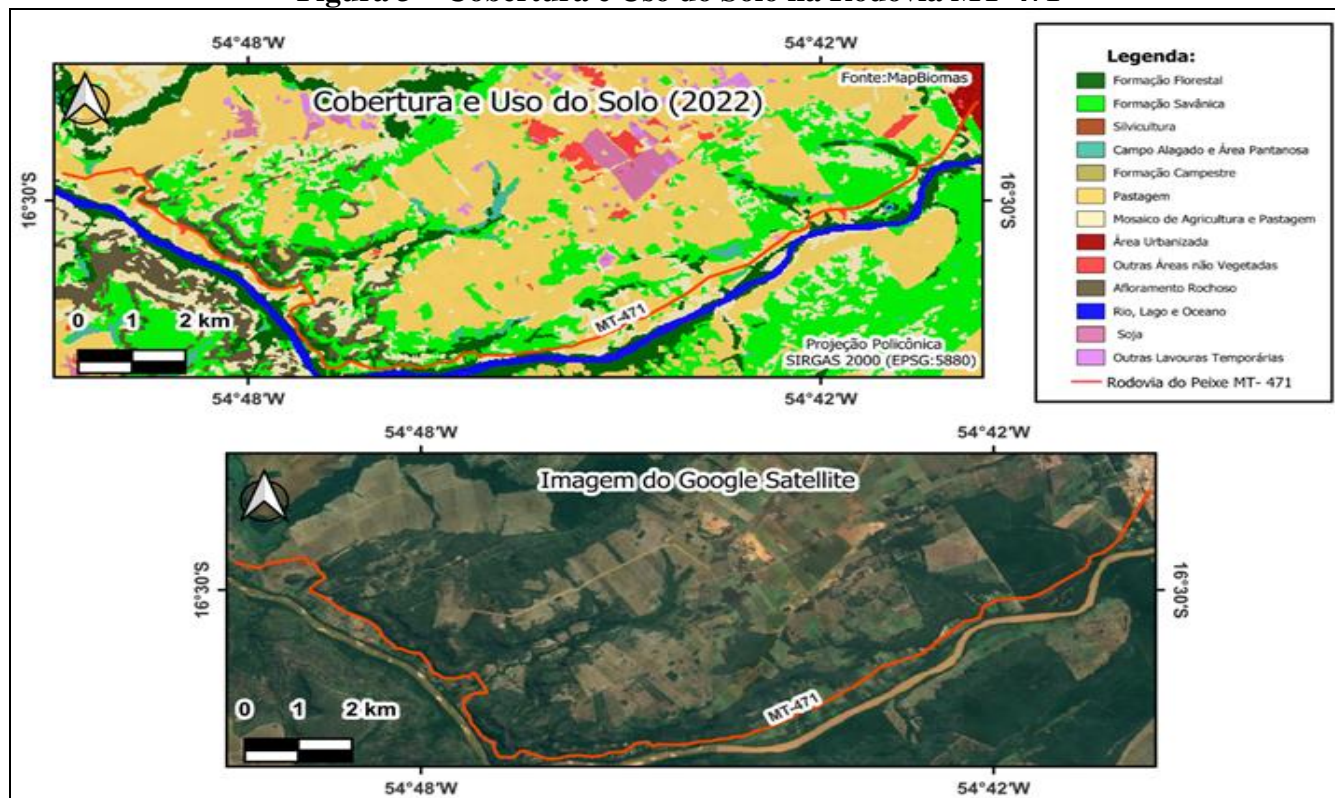
Os resultados da análise de padrões e relações entre o uso do solo urbano e as propriedades rurais revelam aspectos significativos. Primeiramente, foi observada uma associação entre áreas urbanas densamente povoadas e propriedades rurais menores, tipicamente destinadas à agricultura ou pecuária de subsistência. Além disso, áreas comerciais e industriais ao longo da Rodovia MT-471 concentram-se próximas a propriedades rurais, muitas vezes aproveitando terras anteriormente agrícolas ou de baixa densidade populacional.

Em termos de integração de atividades, algumas propriedades rurais foram identificadas combinando atividades agrícolas, pecuárias e agroindustriais, o que aproveita os recursos disponíveis e diversifica as fontes de renda. No que diz respeito à preservação ambiental, notou-se uma tendência de



propriedades rurais próximas a áreas de preservação ambiental, refletindo esforços para conservar ecossistemas naturais e recursos hídricos, porém, nem sempre eficazes.

Figura 3 – Cobertura e Uso do Solo na Rodovia MT-471



Fonte: Elaboração própria. Base de dados: Google (2024); MapBiomas (2024).

Finalmente, propriedades rurais que oferecem atividades de turismo rural frequentemente estão localizadas em áreas de transição entre zonas urbanas e rurais, próximas ao Rio Vermelho, destacando a paisagem natural. Esses resultados destacam as complexas interações entre o desenvolvimento urbano e rural, bem como os esforços para promover atividades econômicas sustentáveis.

Os resultados da comparação das descobertas deste estudo com dados bibliográficos revelam resultados significativos. Primeiramente, corroboram-se estudos anteriores ao identificar uma tendência de expansão urbana ao longo da Rodovia do Peixe, com o desenvolvimento de áreas residenciais, comerciais e industriais próximas à via (Figura 4).

Em relação às dinâmicas das propriedades rurais, as informações coletadas neste estudo sobre as atividades agrícolas, pecuárias e de turismo rural estão em linha com pesquisas anteriores, destacando a diversificação das atividades nas propriedades rurais da região.

Tanto este estudo quanto estudos anteriores enfatizam a importância de um planejamento integrado e sustentável para enfrentar desafios como o conflito entre uso urbano e rural, a degradação



ambiental e a necessidade de promover a diversificação econômica nas áreas rurais. Esses resultados ressaltam a complexidade das interações entre o desenvolvimento urbano e rural e a necessidade de abordagens abrangentes para garantir um crescimento sustentável.

Figura 4 – Imagens da Rodovia MT 471



Fonte: Elaboração própria. Base de dados: A Tribuna (2024).

A comparação das descobertas com dados bibliográficos fornece uma validação adicional às conclusões deste estudo, além de destacar consistências e mudanças ao longo do tempo na dinâmica do uso do solo urbano e rural ao longo da Rodovia do Peixe

A expansão urbana é um fenômeno que tem remodelado significativamente a paisagem e a organização socioespacial de diversas regiões ao redor do mundo, influenciando diretamente a dinâmica das segundas residências.

No Brasil, rodovias como a MT-471, em Mato Grosso, têm se destacado como importante vetor de crescimento urbano e desenvolvimento regional.

A pergunta de pesquisa que norteia este estudo é: "Como a expansão urbana de Rondonópolis influencia na organização socioespacial dessa região?". Para responder essa questão, foi necessário compreender os processos históricos e recentes que impulsionaram o desenvolvimento ao longo dessa



rodovia. A literatura aponta que o crescimento urbano tende a se concentrar em áreas com boa infraestrutura viária (SANTOS, 2018), o que torna relevante o estudo da rodovia em questão. Além disso, o estudo de caso permitiu uma compreensão mais aprofundada dos padrões de uso do solo ao longo da MT-471.

Conforme apontado por Souza (2020), as segundas residências tendem a surgir em locais onde há um equilíbrio entre acessibilidade e amenidades naturais ou urbanas. Essas características podem variar significativamente devido às particularidades regionais e ao contexto histórico-econômico de cada área.

Os dados desta pesquisa indicam que a rodovia a média de área construída das propriedades na MT-471 é de 250m². Essas informações estão alinhadas com os estudos recentes sobre desenvolvimento urbano em regiões periurbanas (SILVA *et al.*, 2022). Além disso, verificou-se que os proprietários ao longo da MT-471, possuem uma renda mensal entre R\$ 10.000,00 e R\$ 15.000,00. Esses achados refletem as tendências observadas por Oliveira (2022), que destacam a influência do poder aquisitivo na escolha do local da segunda residência.

Outro aspecto relevante é o uso das segundas residências em cada uma das rodovias. Os entrevistados da MT-471 valorizaram mais o contato com a natureza e a tranquilidade do local.

Em termos de infraestrutura local, constatou-se que a MT-471, há uma regularidade reduzida no fornecimento de água e energia elétrica.

O impacto ambiental também foi analisado durante o estudo. As segundas residências na MT-471, as práticas de conservação ambiental são reduzidas devido à falta de preocupação dos proprietários em investir em tecnologias verdes (COSTA, *et al.*, 2019), como a coleta seletiva de lixo e uso de energias renováveis, verificou-se, portanto, que essas práticas ainda são incipientes.

As segundas residências ao longo da MT-471 têm uma finalidade diversificada. Além do uso recreativo, muitas dessas propriedades são utilizadas para atividades agrícolas em pequena escala, como cultivo de hortaliças e criação de animais, além da pesca que é largamente explorada ao longo desta rodovia, fazendo com que surjam, inclusive, condomínios fechados de segundas residências para que seus proprietários tenham acesso ao Rio Vermelho de forma associativa e coletiva. Essa característica é reforçada pela pesquisa de Almeida (2021), que destaca a tendência crescente de integração entre lazer e produção rural em áreas periurbanas.

A proximidade com a cidade de Rondonópolis-MT é um fator crucial para o desenvolvimento das segundas residências nesta região adjacente a Rodovia MT-471. Processo este, que foi acelerado com o asfaltamento desta parte mais próxima da cidade, o que gerou o interesse fundiário, imobiliário e econômico. Algumas imobiliárias de Rondonópolis-MT já atuam largamente na comercialização de



propriedades rurais ao longo da rodovia, assim como, a construção de um parque aquático, além de dois condomínios fechados horizontais de casas de segunda residência com acesso direto ao Rio Vermelho.

Portanto, nota-se que aos poucos, a região vai sendo transformada através de um processo de urbanização que também é parte integrante das cidades médias brasileiras, baseado na especulação imobiliária, gentrificação e expulsão das pessoas mais pobres.

Porém, verificou-se as relações sociais estabelecidas pelos pequenos proprietários rurais, onde observa-se uma comunidade mais coesa e colaborativa entre vizinhos. Este aspecto social é essencial para compreender as dinâmicas local e suas implicações futuras no desenvolvimento regional.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base nas descobertas deste estudo, há diversas sugestões para melhorias ou desenvolvimentos futuros na área em questão. Uma delas envolve a adoção de uma abordagem integrada para o planejamento urbano e rural ao longo da Rodovia do Peixe, considerando as interações entre o uso do solo urbano e as propriedades rurais, visando garantir o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida para os residentes.

As medidas de conservação ambiental, incluindo a proteção de áreas de preservação ambiental e incentivos para práticas agrícolas sustentáveis nas propriedades rurais, com o objetivo de proteger os ecossistemas locais e os recursos naturais.

Outra sugestão importante é promover a diversificação econômica nas áreas rurais, apoiando atividades como o turismo rural, agroindústria e produção de alimentos orgânicos. Essas iniciativas podem contribuir significativamente para aumentar a renda e a resiliência das comunidades rurais. É essencial também implementar políticas e instrumentos para gerenciar conflitos fundiários entre o uso do solo urbano e rural, garantindo direitos de propriedade claros e promovendo a resolução pacífica de disputas.

Por fim, é fundamental estabelecer um sistema de monitoramento e avaliação contínuos para acompanhar as mudanças no uso do solo urbano e rural ao longo do tempo, permitindo ajustes e intervenções conforme necessário para o desenvolvimento sustentável da região.

Este estudo proporcionou uma análise abrangente do uso do solo urbano e das propriedades rurais ao longo da Rodovia MT-471, destacando diversos pontos fundamentais. Foi identificada uma associação entre áreas urbanas densamente povoadas e propriedades rurais de menor tamanho, além da diversificação das atividades nas propriedades rurais, que incluem agricultura, pecuária e turismo rural.



Os desafios identificados incluem o conflito entre o uso urbano e rural, a degradação ambiental e a necessidade de diversificação econômica, todos apontados como questões importantes a serem abordadas. No entanto, também foram identificadas oportunidades significativas para intervenção. Isso inclui a promoção de um planejamento territorial integrado, a conservação ambiental, a diversificação econômica e a gestão de conflitos fundiários. Essas medidas podem contribuir para promover o desenvolvimento sustentável na área em estudo, criando um equilíbrio entre as necessidades urbanas e rurais, além de preservar o meio ambiente e impulsionar a economia local.

Este estudo fornece uma base para orientar futuras intervenções e pesquisas na área, visando promover um desenvolvimento territorial equilibrado e sustentável ao longo da Rodovia MT-471.

A análise do papel das segundas residências na Rodovia do Peixe, em Rondonópolis, Mato Grosso, a partir de 2009, revela uma série de impactos significativos na questão socioeconômica da região. O processo de turismo e estabelecimento de segundas residências ao longo da MT-471 tem influenciado profundamente a dinâmica local, trazendo mudanças tanto positivas quanto desafiadoras.

Em primeiro lugar, o surgimento de segundas residências ao longo da Rodovia do Peixe tem impulsionado o desenvolvimento econômico da região. O investimento em propriedades de lazer tem estimulado a criação de empregos no setor de construção civil, bem como impulsionado o comércio local, serviços de hospitalidade e atividades recreativas. Isso tem contribuído para o crescimento econômico da área e para a diversificação das oportunidades de trabalho.

No entanto, essas mudanças econômicas também têm gerado desafios sociais e espaciais. A concentração de segundas residências ao longo da Rodovia do Peixe está levando à gentrificação e à valorização imobiliária, tornando as propriedades inacessíveis para os moradores locais de baixa renda. Mais ainda, o aumento do turismo pode sobrecarregar a infraestrutura local, como estradas, água e saneamento, levando a problemas de congestionamento, poluição e escassez de recursos.

A chegada de novos residentes, muitos dos quais são turistas sazonais, pode introduzir novas perspectivas e valores, alterando as tradições e dinâmicas sociais estabelecidas. Isso pode gerar tensões entre os residentes e os novos moradores, bem como desafiar a coesão comunitária e a preservação da cultura local.

Diante dessas questões, é crucial adotar abordagens de planejamento integrado e gestão sustentável do desenvolvimento ao longo da Rodovia do Peixe. Isso inclui o estabelecimento de políticas que garantam um equilíbrio entre o desenvolvimento turístico e a preservação dos recursos naturais e culturais da região. Além disso, é essencial promover o envolvimento ativo das partes interessadas locais, incluindo pequenos agricultores, residentes, autoridades governamentais e empresários do setor turístico, no processo de tomada de decisões.



Em última análise, ao abordar os desafios e oportunidades associados ao turismo e às segundas residências ao longo da Rodovia do Peixe, é possível promover um desenvolvimento mais sustentável, inclusivo e resiliente da região, beneficiando tanto os moradores quanto os visitantes.

REFERÊNCIAS

A TRIBUNA. “Em alerta: Rio Vermelho sobe rapidamente e alaga comunidade”. **A Tribuna** [2024]. Disponível em: <www.atribuna.com.br>. Acesso em: 24/07/2024.

ALMEIDA, J. R. “Segundas Residências Rurais: Integração Entre Uso Recreativo e Produção Agrícola Periurbana”. **Revista Brasileira de Geografia Rural Urbana Contemporânea**, vol. 3 n. 1, 2021.

ALMEIDA, R. T. “Turismo rural: impactos socioeconômicos em comunidades rurais brasileiras”. **Revista Brasileira de Turismo Rural**, vol. 15, n. 3, 2020.

ARAÚJO, E. F. **Políticas governamentais e metropolização no nordeste brasileiro**: apontamentos espaciais nas cidades de João Pessoa (PB), Maceió (AL) e Aracaju (SE) (Tese de Doutorado em Geografia). Fortaleza: UFC, 2015.

BRASIL. “Coleção Mapbiomas”. **Mapbiomas Brasil** [2024]. Disponível em: <www.brasil.mapbiomas.org>. Acesso em: 08/07/2024.

BRASIL. **Banco de Informações Ambientais**. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <www.ibge.gov.br>. Acesso em: 05/03/2024.

BRASIL. **Censos Demográficos do MT**: 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <www.ibge.gov.br>. Acesso em: 05/03/2024.

BROWN, F.; HALL, C. M. “Second homes in less developed areas: Balancing privacy and economic benefits”. **Journal of Rural Studies** [2021]. Disponível em: <www.sciencedirect.com>. Acesso em: 23/01/2024.

CARTER, R.; BROWN, D. E. “Sustainable Planning for Second Homes: Balancing Economic Benefits and Environmental Protection in Developing Regions”. **Urban Planning International Journal**, vol. 50, n. 2, 2023.

COSTA, P. *et al.* “Práticas Sustentáveis em Segundas Residências: Um Estudo Comparativo entre Diferentes Contextos Socioeconômicos Ambientais”. **Revista Brasileira Desenvolvimento Sustentável Urbana Contemporânea**, vol 4, n 2, 2019.

CRESWELL, J. W. **Research Design: Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches**. Thousand Oaks: Sage Publications, 2014.

CRUZ, R. C. A. **Introdução à Geografia do Turismo**. São Paulo: Editora Roca, 2003.

DANTAS, E. W. C.; ALVES, L. S. F. **Nordeste turístico e políticas de ordenamento do território**. Fortaleza: Imprensa Universitária, 2016.



FARSTAD, M. *et al.* “Second homes and rural community building: Conservation vs change in Norwegian rural communities”. **Journal of Rural Studies**, vol. 68, n. 1, 2019.

GARCÍA-ROMERO, A. “Diseño y aplicación de indicadores de calidad paisajística para la evaluación de atractivos turísticos en áreas rurales”. **Revista Geografía Norte Grande**, n. 72, 2019.

GOMES, I. R. **Vilegiatura além da metrópole: urbanização em Tibau (RN)** (Tese Doutorado em Geografia). Fortaleza: UFC, 2013.

HALL, C. M. **Tourism Planning: Policies, Processes and Relationships**. London: Pearson Education Limited, 2020.

HALL, C. M.; MÜLLER, D. K. **Tourism, mobility, and second homes: between elite landscape and common ground**. London: Channel View Publications, 2004.

INTERMAT - Instituto de Terras de Mato Grosso. “Mapa de Mato Grosso”. **INTERMAT** [2024]. Disponível em: <www.intermat.mt.gov.br>. Acesso em: 24/07/2024.

JONES, M. *et al.* “The Role of Infrastructure in Regional Development: The Case of Secondary Residences along Major Highways”. **Regional Science Policy e Practice**, vol. 11, n. 2, 2019.

LI, Y.; HUNTER, C. “Government initiatives and their impact on second home markets”. **Urban Planning International** [2022]. Disponível em: <www.oriprobe.com>. Acesso em: 23/02/2024.

MARJAVAARA, R.; LUNDHOLM, E. “Second homes: Planning for sustainable development in tourist regions”. **Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism**, vol. 7, 2016.

MÜLLER, D. K. **Second Home Tourism: Lifestyle Issues and Policy Challenges**. Oxford: Goodfellow Publishers Limited, 2019.

MÜLLER, D. K.; HOOGENDOORN, G. “Second homes and local development: Issues arising from Cape Town's de Waterkant and Simon's Town areas in South Africa”. **African Journal of Hospitality Tourism and Leisure**, vol. 60, 2019.

OLIVEIRA, P. “Socioeconomic Effects of Tourism and Second Homes on Local Populations: Insights from Brazil's Countryside Areas”. **Sociology of Tourism Review**, vol. 14, n. 1, 2022.

PANIZZA, A. C.; PEREIRA, A. Q. “Residências secundárias e estruturação sócio-espaial da zona costeira cearense, Brasil”. **Revista Geografia**, vol. 18, n. 2, 2009.

PEREIRA, A. Q. “Urbanização-metropolização e Vilegiatura no Litoral Nordeste Brasileiro”. **Mercator**, vol. 14, n. 4, 2015.

PEREIRA, A. Q. *et al.* **Maritimidade na metrópole: estudos sobre Fortaleza – CE**. Porto Alegre: Editora Deriva, 2013.

PEREIRA, A. Q. *et al.* **Lazer na praia: segunda residência e imobiliário turístico no Nordeste**. Fortaleza: Editora Imprensa Universitária, 2016.

PEREIRA, T. A. “Planejamento urbano sustentável: Desafios na gestão das segundas residências”. **Journal of Urban Technology and Sustainability** [2019]. Disponível em: <www.emnuvens.com.br>. Acesso em: 12/03/2024.



PMR - Prefeitura Municipal de Rondonópolis. **Dados Oficiais do Município**. Rondonópolis: Prefeitura Municipal, 2021, Disponível em: <www.rondonopolis.mt.gov.br>. Acesso em: 12/03/2024.

ROCA, Z. G. V. “The Impact of Second Home Tourism on Local Economic Development in Rural Areas of Spain: A Case Study Approach”. **Journal of Rural Studies**, vol. 45, 2016.

SANTOS, M. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. São Paulo: Editora da USP, 2018.

SANTOS, M. *et al.* “Impactos econômicos das segundas residências nas comunidades locais. **Caderno de Pesquisa Econômica**, vol. 18, 2022.

SILVA, J. B. “Discutindo o Rural e o Urbano”. **Revista da ANPEGE**, vol.7, n. 8, 2011.

SILVA, J.; SANTOS, M.; OLIVEIRA, P. “Urbanização e valorização imobiliária: O impacto das infraestruturas urbanas nas propriedades rurais”. **Revista Brasileira de Geografia Urbana**, vol. 22, 2020.

SILVA, L. C. *et al.* “Turismo rural como potencializador do desenvolvimento local: o caso das segundas residências no Brasil Rural”. **Revista Brasileira de Estudos Regionais e Urbanos**, vol. 15, 2021.

SMITH, J. “Second Homes: Social and Economic Impacts on Rural Communities”. **Journal of Rural Studies**, vol. 35, 2021.

SOUZA, R. **Urbanização Contemporânea no Brasil: Dinâmicas Regionais**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2020.

WILLIAMS, A. M. *et al.* “Tourism and Migration: New Relationships between Production and Consumption”. **Population Space Place**, vol. 18, n. 5, 2021.

WILLIAMS, A. M.; HALL C. M. “Tourism and Migration: New Relationships between Production and Consumption”. **Tourism Geographies**, vol. 2, 2020.



BOLETIM DE CONJUNTURA (BOCA)

Ano VI | Volume 19 | Nº 55 | Boa Vista | 2024

<http://www.ioles.com.br/boca>

Editor chefe:

Elói Martins Senhoras

Conselho Editorial

Antonio Ozai da Silva, Universidade Estadual de Maringá

Vitor Stuart Gabriel de Pieri, Universidade do Estado do Rio de Janeiro

Charles Pennaforte, Universidade Federal de Pelotas

Elói Martins Senhoras, Universidade Federal de Roraima

Julio Burdman, Universidad de Buenos Aires, Argentina

Patrícia Nasser de Carvalho, Universidade Federal de Minas Gerais

Conselho Científico

Claudete de Castro Silva Vitte, Universidade Estadual de Campinas

Fabiano de Araújo Moreira, Universidade de São Paulo

Flávia Carolina de Resende Fagundes, Universidade Feevale

Hudson do Vale de Oliveira, Instituto Federal de Roraima

Laodicéia Amorim Weersma, Universidade de Fortaleza

Marcos Antônio Fávoro Martins, Universidade Paulista

Marcos Leandro Mondardo, Universidade Federal da Grande Dourados

Reinaldo Miranda de Sá Teles, Universidade de São Paulo

Rozane Pereira Ignácio, Universidade Estadual de Roraima