

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL  
CAMPUS DE AQUIDAUANA - GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

**Alteração da Dinâmica Espacial no Distrito de Camisão Aquidauana-MS: Principais  
fatores indutores na expansão do turismo**

**Andrey Pires Brito**

Aquidauana - MS

2026

## 1. INTRODUÇÃO

O Distrito de Camisão, situado no município de Aquidauana, no estado do Mato Grosso do Sul - MS, tem emergido nos últimos anos como um polo turístico de crescente importância. Sua relevância deriva da combinação entre a riqueza natural e cultural da região e a instalação progressiva de empreendimentos voltados ao lazer, ao turismo rural, turismo de aventura e ao ecoturismo. Essa expansão recente não é neutra: ela altera a organização do território, modifica o uso do solo e intensifica o processo de valorização imobiliária, configurando novas dinâmicas socioespaciais.

Conhecida como “Portal do Pantanal”, Aquidauana já possuía trajetória histórica ligada ao turismo de natureza e de cultura. Camisão passou a ocupar uma posição estratégica ao se inserir em uma zona de transição entre o meio rural e o urbano, reflexo de um processo típico de áreas sujeitas à expansão turística em ambientes ecologicamente sensíveis. A criação da Área de Proteção Ambiental (APA) (DECRETO Nº 9.937, DE 5 DE JUNHO DE 2000) - Estrada Parque Piraputanga fortaleceu essa vocação, conferindo maior visibilidade à paisagem e consolidando práticas de ecoturismo e atividades ao ar livre.

No Distrito de Camisão, localizado na APA Estrada Parque Piraputanga, é possível identificar uma acelerada dinâmica de reconfiguração territorial nos últimos anos. O surgimento de novos empreendimentos de gastronomia e lazer de alto padrão funcionou como um indutor para o mercado imobiliário, gerando uma pressão para a implantação de loteamentos nas proximidades do Distrito de Camisão.

O município de Aquidauana tem ganhado destaque como um destino turístico estratégico em Mato Grosso do Sul, fundamentado em atrativos naturais e culturais que integram o cenário. Segundo o Relatório de Atividades Turísticas do Ministério do Turismo (SISMAPA), o município destaca-se pela diversidade de segmentos, oferecendo desde a vivência da cultura local pantaneira e da identidade ligada aos povos originários até práticas estruturadas de pesca esportiva, ecoturismo e turismo rural.

A relevância deste estudo está vinculada à urgência de observar, registrar e analisar as rápidas transformações socioespaciais decorrentes da expansão turística em áreas rurais, como ocorre no Distrito de Camisão. O avanço recente de empreendimentos turísticos e imobiliários demanda uma compreensão científica que considere os impactos sobre o território, a sociedade

local e o meio ambiente, especialmente por se situar dentro da Área de Proteção Ambiental (APA) Estrada Parque Piraputanga.

Do ponto de vista acadêmico, o trabalho contribui para o debate teórico sobre dinâmica espacial, turismo, meio ambiente, mercado imobiliário e especulação fundiária, ao aplicar os conceitos da Geografia na análise da reorganização territorial.

A necessidade de compreender essa nova materialidade do espaço, como a presença de novos empreendimentos e loteamentos, é corroborada pela teoria geográfica, que entende o espaço como resultado da ação humana. Milton Santos (2006, p. 36) explica que "é o lugar que atribui às técnicas o princípio de realidade histórica, relativizando o seu uso, integrando-as num conjunto de vida".

Ademais, os objetos criados por essa dinâmica turística e imobiliária (os loteamentos, as construções) tornam-se a própria evidência empírica da transformação, constituindo a nova paisagem de Camisão. Segundo Milton Santos, esses elementos são a herança da ação humana que se materializa no território:

“Para os geógrafos, os objetos são tudo o que existe na superfície da Terra, toda herança da história natural e todo resultado da ação humana que se objetivou. Os objetos são esse extenso, essa objetividade, isso que se cria fora do homem e se torna instrumento material de sua vida, em ambos os casos uma exterioridade.” (Santos, 2006, p. 46)

Dessa forma, o trabalho justifica-se pela necessidade de fornecer uma análise geográfica rigorosa que auxilie na compreensão desse cenário de conflito. O mapeamento e a caracterização da dinâmica espacial de Camisão tornam-se ferramentas essenciais para confrontar a expansão imobiliária com as diretrizes de segurança jurídica e conservação ambiental exigidas pelos órgãos de fiscalização e controle, oferecendo uma base sólida para a tomada de decisões e para a gestão sustentável do território.

Camisão é um distrito que foi criado pela Lei Estadual nº 1164, de 20 de novembro de 1958, foi batizado em homenagem ao coronel Carlos de Moraes Camisão, considerado um herói brasileiro que lutou na Retirada da Laguna durante a Guerra do Paraguai. Somente a partir de 2024 a Lei municipal oficializou o aniversário do distrito, tendo sua 1ª comemoração pública com a realização da regata “Descanso das Águas” no Rio Aquidauana.

Esse cenário ganhou um novo vetor de transformação a partir de 2020, com a instalação da Vinícola Terroir Pantanal no distrito de Camisão. O empreendimento, localizado entre a

Serra Santa Bárbara e o Morro Azul, tornou-se rapidamente um marco regional, ampliando o fluxo de visitantes e impulsionando a instalação de loteamentos, pousadas e estabelecimentos gastronômicos. Com isso, Camisão passou a vivenciar uma reestruturação acelerada do espaço, na qual o capital turístico-imobiliário exerce papel determinante na redefinição da paisagem e das dinâmicas de ocupação.

O processo de transformação territorial, expressa a convivência simultânea entre benefícios (renda, emprego, visibilidade) e desafios (ocupação desordenada, pressão ambiental, conflitos fundiários). Conforme postula o geógrafo Milton Santos, a transformação do meio é indissociável da atividade humana e econômica, sendo a produção, material ou imaterial, uma força que remodela o território:

A redescoberta do planeta e do homem, isto é, a amplificação do saber que lhes diz respeito, são apenas dois termos de uma mesma equação. Essa equação é presidida pela produção em suas formas materiais e imateriais. Os conhecimentos atuam sobre os instrumentos de trabalho, impondo-lhes modificações não raro brutais e produzindo males ou benefícios, segundo as condições de utilização. (Santos, 2022, p. 7)

É necessário compreender como se dá a produção do espaço em Camisão, quais agentes participam desse processo, como se distribuem os novos empreendimentos e quais impactos decorrem dessa reconfiguração. A análise da dinâmica espacial permite avaliar tanto as continuidades quanto as rupturas na organização do território, identificando os efeitos socioespaciais da valorização imobiliária e das mudanças no uso e ocupação do solo.

Diante desse cenário de conflito entre o crescimento turístico e o ordenamento do solo, este estudo busca analisar as transformações espaciais ocorridas no distrito sob a ótica da Geografia do Turismo. A pesquisa busca compreender a articulação entre o capital imobiliário e os novos desafios da expansão turística, pretendendo fornecer uma contribuição que ampare o ordenamento territorial e a dinâmica turística em seus aspectos sociais, ambientais, político e econômico.

## **1.1. Objetivos**

### **Objetivo Geral:**

Analisar a alteração da dinâmica espacial do Distrito de Camisão (Aquidauana-MS) entre 2020 e 2026, identificando como a expansão turística, especialmente após a instalação de novos empreendimentos, tem reconfigurado o território, influenciado o uso do solo e produzindo novos arranjos socioespaciais e questões normativas.

### **Objetivos específicos:**

- Identificar as contradições entre a expansão imobiliária voltada ao lazer e os instrumentos de ordenamento territorial.
- Examinar a relação entre turismo, especulação imobiliária e mudanças na estrutura fundiária, compreendendo como esses vetores articulam-se na produção e reorganização do espaço local.
- Identificar os fatores indutores do turismo no Distrito de Camisão/MS;

## **2. Aspectos Teóricos e Caracterização da Área**

### **2.1. Revisão Teórica**

O Inventário da Oferta Turística de Aquidauana (INVTUR, 2022), desenvolvido com metodologia do Ministério do Turismo, confere à região o título de "Portal do Pantanal". Essa denominação deriva do fato de que dois terços do território do município estão inseridos no Pantanal Sul-mato-grossense, um bioma reconhecido pela UNESCO como Patrimônio da Humanidade e Reserva da Biosfera, o que o insere no circuito turístico internacional.

A história de Aquidauana, fundada em 15 de agosto de 1892, revela uma rica herança cultural. O município possui uma arquitetura colonial no Centro Histórico, além de ruínas da extinta cidadela de Santiago de Xerez (construída em 1600 e destruída em 1632), listada entre as primeiras cidades espanholas na América. A cultura aquidauanense também é profundamente influenciada por imigrantes gaúchos e nordestinos, o que se reflete na gastronomia local, com destaque para o churrasco, sopa paraguaia e a comida de comitiva.

Do ponto de vista físico-natural, a região apresenta uma composição diversa que engloba morros escarpados, cachoeiras e praias de areia branca às margens do Rio Aquidauana. O rio, cujo nome deriva do vocabulário indígena guaicuru (significando "rio estreito"), é um dos eixos centrais do ecossistema. Atualmente, o município abriga uma população de mais de 9 mil indígenas da etnia Terena, distribuídos em nove aldeias, o que amplia a oferta do turismo étnico e cultural.

A atratividade histórica e midiática do município foi reforçada no final do século XX com as gravações da novela *Pantanal* (Rede Manchete, 1990) na Fazenda Rio Negro. Trinta

anos depois, o *remake* (TV Globo, 2022) utilizou novamente a mesma propriedade, renovando a visibilidade nacional e internacional do destino.

## **2.2. Dinâmica Espacial, Uso do Solo e Reconfiguração Territorial**

A dinâmica espacial em Camisão é o conceito-chave para analisar as interações entre os novos objetos (loteamentos e infraestrutura) e as ações (políticas públicas e investimentos privados) no território. A instalação de novos empreendimentos de alto padrão e a pavimentação de eixos de acesso atuam como forças que alteram a função do solo, promovendo uma reconfiguração territorial acelerada.

Conforme apontam Mamede e Martins (2022, p. 25): “A dimensionalidade econômica, no turismo, está relacionada à produção, à distribuição e ao consumo de bens e serviços, com isso, automaticamente, está ligada à geração de recursos financeiros buscando a satisfação dos atores envolvidos.”

Em Camisão, essa dimensionalidade econômica manifestou-se na valorização imobiliária, que buscou converter o valor paisagístico da APA Estrada Parque Piraputanga em mercadoria. A análise dessa dinâmica permite identificar como o uso do solo, antes predominantemente rural ou de conservação, passou a sofrer pressão para a implantação de condomínios residenciais e de lazer, gerando o que a Geografia denomina "urbanização do campo".

Historicamente, o turismo na região esteve vinculado às fazendas pantaneiras e à pesca, impulsionado pela visibilidade midiática de produções cinematográficas e televisivas desde a década de 1990. No entanto, o cenário atual (2020-2026) revela uma mudança de escala. Embora o poder público, por meio da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo (SECTUR), busque uma atuação estratégica há cerca de uma década, o ritmo da expansão imobiliária recente superou a capacidade de ordenamento territorial prevista inicialmente.

Essa reconfiguração não é apenas física, mas também normativa. A transição de um distrito de apoio ao ecoturismo para um polo de especulação fundiária resultou em padrões de crescimento que confrontam os limites ambientais. Autores como Santos (2008) destacam que o turismo deve ser analisado dentro de uma lógica territorial integrada; em Camisão, essa integração encontra-se em crise, evidenciada pelo embate entre o desenvolvimento econômico imediato e a necessidade de preservação da função social e ecológica da propriedade rural.

### 2.3. O Turismo como Agente de Transformação do Espaço Geográfico

O estudo da reconfiguração territorial de Camisão inicia-se pela Geografia do Turismo, campo que busca compreender a interação entre a atividade turística e o espaço geográfico, analisando o turismo como vetor de transformações sociais, econômicas e, fundamentalmente, espaciais. Cruz (2001, p. 12) estabelece que "o turismo é a única prática social que consome elementarmente espaço" e que sua intensificação leva à "introdução, multiplicação e, em geral, concentração espacial de objetos cuja função é dada pelo desenvolvimento da atividade".

Essa dimensão espacial é essencial, pois a Geografia do Turismo se estrutura a partir das dinâmicas produzidas no território. Como destacam Portuguesez, Lanzarini e Santos (p. 11), os estudos do Turismo também contribuem para o campo da Geografia, uma vez que se fundamentam em práticas sociais que utilizam o espaço como principal recurso. Nesse sentido, o turismo é uma prática social que consome espaço geográfico e transforma lugares em "lugares turísticos" (CRUZ, 2003, p. 05; 2003, p. 07), apropriados ou potencialmente exploráveis.

A reconfiguração territorial induzida por essa prática exige, portanto, uma análise que considere o papel central da técnica na produção do espaço. Em Camisão, essa relação se torna evidente porque as transformações recentes, tanto as grandes obras quanto às instalações turísticas, não surgem de forma espontânea, mas como resultado de escolhas técnicas e econômicas orientadas para o lazer e a acumulação. Milton Santos expande a discussão sobre a ação da sociedade no território, afirmando que a transformação é abrangente de todas as manifestações da técnica:

"Quando os geógrafos escrevem que a sociedade opera no espaço geográfico por meio dos sistemas de comunicação e transportes, eles estão certos, mas a relação, que se deve buscar, entre o espaço e o fenômeno técnico é abrangente de todas as manifestações da técnica, incluídas as técnicas da própria ação." (SANTOS, 2009, p. 37)

A implantação de empreendimentos ligados ao turismo e a proliferação de chalés em Camisão representam justamente a manifestação dessas "técnicas da própria ação" e do capital que busca reorganizar o território para o consumo do lazer e a valorização imobiliária.

O contexto de análise do presente estudo está intrinsecamente ligado à crise sanitária global da COVID-19, que se tornou um fator exógeno e catalisador da dinâmica observada. A partir de 2020, o setor turístico internacional registrou sua maior crise histórica, com drástica redução nas viagens, conforme o Boletim Retomada do Turismo em MS (09/2022).

Apesar da paralisação inicial, o Plano de Retomada do Turismo de Mato Grosso do Sul (2021) reconheceu que, embora as viagens tenham saído da lista de prioridades de consumo, o "desejo, no entanto, não diminuiu." Com a expectativa de fim da pandemia, observou-se uma intensa reorganização das prioridades turísticas.

Houve um movimento de turistas em direção a viagens regionais e internas, priorizando a segurança, a permanência no território, e a busca por espaços rurais e de natureza como refúgios seguros, em detrimento dos grandes centros urbanos.

Essa mudança de comportamento impulsionou o ecoturismo, o turismo rural e as segundas moradias de lazer, fenômenos que se manifestaram com particular intensidade em Camisão. A combinação de atrativos naturais com a instalação da Vinícola Terroir (em 2020), um empreendimento que atende ao novo padrão de "experiências" e exclusividade, encontrou um mercado ávido por novas vivências em ambientes mais controlados e abertos. O esforço público e privado, por meio de campanhas promocionais e descentralização de recursos (ações do Governo do Estado de MS), atuou para reaquecer o setor e mitigar os prejuízos do período de confinamento.

Nesse processo, a tendência à segregação e ao consumo exclusivo do espaço é reforçada. O interesse por "refúgios" pode intensificar o isolamento territorial dos turistas, o que Milton Santos (1979, p. 18) complementa ao afirmar que "O espaço reproduz a totalidade social na medida em que essas transformações são determinadas por necessidades sociais, econômicas e políticas", inserindo o turismo na lógica do espaço como produto social, evoluindo em função do modo de produção dominante (o lazer e o imobiliário).

Cruz (2003, p. 109) reflete criticamente sobre o isolamento do turista em empreendimentos exclusivos, uma prática que se alinha com o desejo de segurança e distanciamento social observado no pós-pandemia:

“O isolamento territorial de turistas tem como uma de suas principais consequências a supressão da possibilidade de interação entre turista e população residente. O turismo assim concebido reduz-se ao espaço físico do lugar, como se cada lugar não tivesse uma história social e não fosse mesmo um espaço social.” Cruz (2003, pg 109)

A proliferação de condomínios fechados e chalés exclusivos em Camisão exemplifica essa concepção de turismo, onde o espaço é consumido de forma isolada, gerando um risco de dissociação entre o produto turístico e a história social do distrito. Essa dinâmica

intensifica a lógica de apropriação do espaço pelo capital, redefinindo o uso do solo com base em critérios de exclusividade e valorização de mercado.

#### **2.4. Caracterização da Área de Estudo**

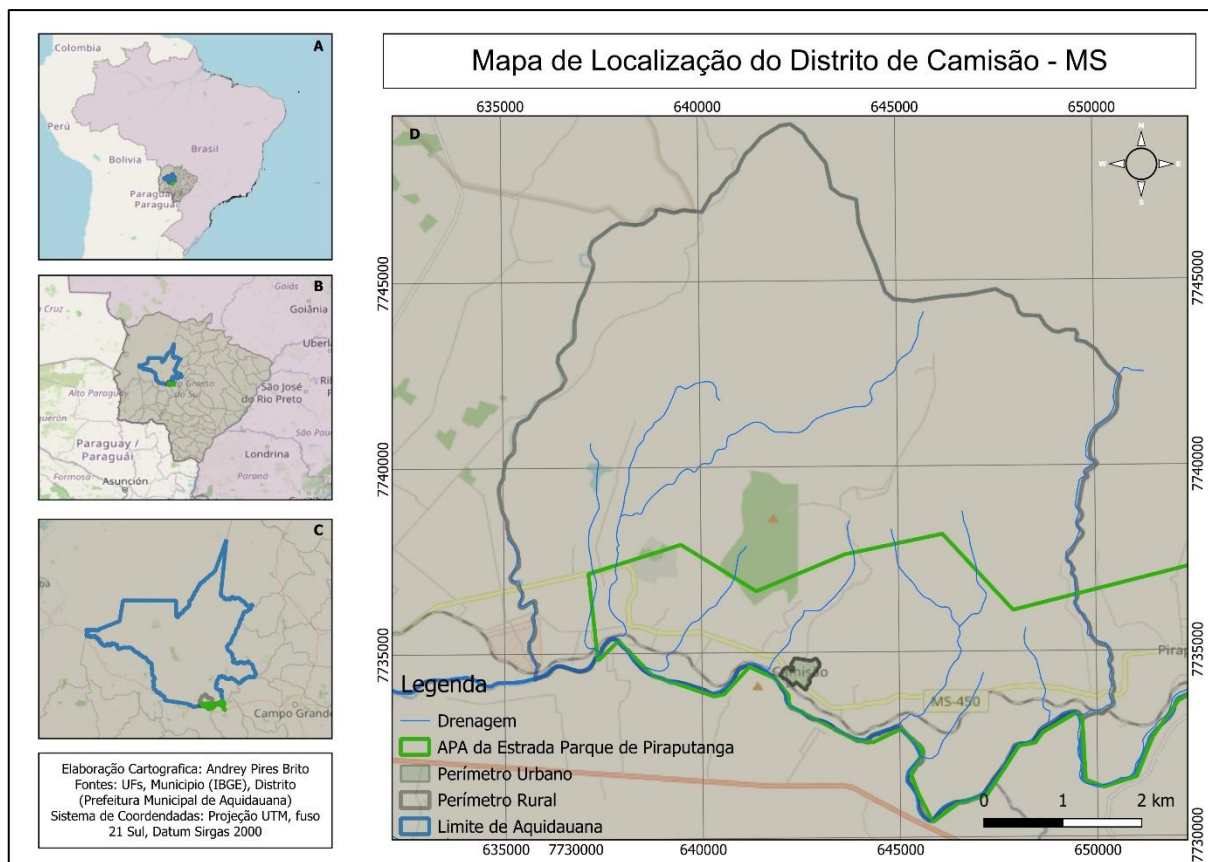
Aquidauana integra o Mapa do Turismo Brasileiro e, pela Fundação de Turismo de Mato Grosso do Sul, está classificada na categoria "Frutificar". O município se destaca pela diversidade de segmentos que atende: turismo cultural (pantaneiro, povos originários), turismo rural, ecoturismo, turismo de aventura, turismo de pesca, turismo esportivo, turismo científico, *Birdwatching* (observação de aves), turismo de eventos e turismo gastronômico (FUNDTUR-MS, 2026).

Nesse panorama, o Distrito de Camisão ganha relevância pela sua localização estratégica na Área de Proteção Ambiental (APA) (fig. 01) da Estrada Parque Piraputanga. Criada em 2000, a APA possui 10.108 hectares e compreende a MS-450, uma rodovia de 42,5 km, hoje totalmente asfaltada, que margeia o Rio Aquidauana.

A região de beleza paisagística singular, emoldurada pela Serra de Maracaju, favorece a prática intensa do Ecoturismo, do Turismo Rural e do Turismo de Aventura (trilhas, canoagem, rapel, observação de pássaros, passeios de quadriciclo, balonismo).

O Ecoturismo se manifesta de forma intensa, seguindo a definição de Paulo dos Santos Pires: "Segmento turístico em que a paisagem é a principal variável como ponto de confluência dos fatores ambientais e antrópicos. O objetivo é a integração do visitante com o meio natural e humano, e a população local participa dos serviços prestados aos turistas" (PIRES, 2002, p. 104).

Figura 1 - Mapa de Localização do Distrito de Camisão



**Fonte:** OpenStreetMap, UFs e limites municipais (IBGE), Perímetro do Distrito de Camisão (Prefeitura Municipal de Aquidauana); Perímetro da Estrada Parque (ICMBio), Base Hidrográfica MS (ANA) elaboração e adaptação do autor

A área de estudo, especificamente, abrange o Distrito de Camisão localizado a aproximadamente 20 km do centro urbano de Aquidauana-MS, na zona de transição entre o Planalto da Serra de Maracaju e a Planície Pantaneira. Geograficamente, a área destaca-se pelo relevo escarpado de arenitos e pela proximidade com o Rio Aquidauana, integrando a Unidade de Conservação de Uso Sustentável APA Estrada Parque Piraputanga.

A cidade de Aquidauana está distante 139 km de Campo Grande, capital do estado de Mato Grosso do Sul e a 121 km do município de Bonito, destino referência em ecoturismo sustentável no Brasil, o município integra a região turística do Pantanal, e tem em sua área de abrangência outras duas importantes regiões, Bonito-Serra da Bodoquena e Caminho dos Ipês, onde se encontram 8 inseridos os destinos indutores Corumbá/MS, Bonito/MS e Campo

Grande/MS. O município de Aquidauana integra também a Rota Pantanal-Bonito-Serra da Bodoquena.

A Estrada Parque Piraputanga, passa pela MS 450. Em 2000, foi criada a Unidade de Conservação “Área de Proteção Ambiental (APA) - Estrada Parque de Piraputanga”, que possui 42,5 km asfaltados que margeiam o Rio Aquidauana, interligando a BR 262, passando pelo distrito de Palmeiras no município de Dois Irmãos do Buriti, e distritos de Piraputanga e Camisão no município de Aquidauana, até chegar na cidade de Aquidauana (INVTUR,2022).

A região possui uma vegetação de transição (Cerrado/Pantanal) com alta fragilidade ambiental e valor paisagístico, o que a torna alvo preferencial de investimentos turísticos. O recorte temporal de 2020 a 2026 justifica-se por compreender o ciclo de instalação de novos empreendimentos de alto padrão e o surgimento de conflitos normativos recentes, culminando na suspensão de loteamentos pelo Ministério Público em dezembro de 2025.

## **2.5. O Marco Indutor e o Problema de Pesquisa em Camisão**

A dinâmica de transformação territorial em Camisão ganhou um novo e acelerado vetor a partir de outubro de 2020, com a instalação da Vinícola Terroir Pantanal. Estrategicamente posicionada entre a Serra Santa Bárbara e o Morro Azul, o empreendimento, fruto de mais de uma década de estudos, tornou-se um marco indutor de desenvolvimento.

A sua presença catalisou um aumento expressivo no fluxo de visitantes e, conseqüentemente, impulsionou o surgimento de novos loteamentos e o crescimento de empreendimentos de alto padrão voltados ao turismo de lazer, rural e gastronômico.

Essa rápida expansão do turismo e do capital imobiliário tem gerado mudanças perceptíveis na organização do território, refletindo diretamente na valorização imobiliária e na estrutura urbana local. Embora inegavelmente positivo sob o ponto de vista econômico (geração de renda e empregos), o processo também traz à tona desafios ambientais e sociais importantes, como a pressão sobre recursos naturais e o risco de ocupação desordenada do território, além de conflitos de uso do solo.

A penetração desse capital turístico-imobiliário pode ser interpretada como a manifestação local de uma lógica global de organização do espaço, que busca implantar modelos homogêneos de consumo e lazer.

Contudo, essa tentativa de padronização se confronta com as especificidades do meio geográfico de Camisão. Conforme postula o geógrafo Milton Santos, a transformação do meio não pode ser separada da própria atividade humana e econômica, mas a realidade territorial impõe barreiras a essa homogeneização:

"O processo de globalização, em sua fase atual, revela uma vontade de fundar o domínio do mundo na associação entre grandes organizações e uma tecnologia cegamente utilizada. Mas a realidade dos territórios e as contingências do 'meio associado' asseguram a impossibilidade da desejada homogeneização." (SANTOS, 2006, p. 27)

A análise do caso de Camisão, portanto, permite examinar como a estrutura local reage e se reconfigura diante da chegada de grandes empreendimentos, revelando as contradições entre a lógica global de expansão e as contingências socioespaciais da APA Estrada Parque Piraputanga.

### **3. METODOLOGIA**

O presente tópico detalha a abordagem metodológica adotada para o estudo da dinâmica espacial do Distrito de Camisão, Aquidauana-MS, no período compreendido entre 2020 e 2026. A metodologia foi estruturada para permitir o cruzamento de dados de natureza qualitativa e quantitativa, com forte ênfase na análise espacial e na identificação empírica das transformações territoriais.

#### **3.1. Abordagem Metodológica**

A condução desta pesquisa pauta-se na necessidade de rigor e clareza científica, buscando superar a mera descrição factual do território. Milton Santos aborda a importância da reflexão prévia e da construção metódica do conhecimento geográfico, alertando para o risco da instrumentalização do saber:

"Quando a ciência se deixa claramente cooptar por uma tecnologia cujos objetivos são mais econômicos que sociais, ela se torna tributária dos interesses da produção e dos produtores hegemônicos e renuncia a toda vocação de servir a sociedade. Trata-se de um saber instrumentalizado, onde a metodologia substitui o método." (SANTOS, 2006, p. 12)

Neste sentido, a presente pesquisa busca ir além da aplicação instrumental do Geoprocessamento, utilizando-o como ferramenta de análise espacial para sustentar uma leitura crítica das dinâmicas imobiliárias em Camisão. Um dos marcos regulatórios desse processo foi a Lei Ordinária Nº 2.938/2024, que “Dispõe sobre regras para implantação de loteamentos rurais no âmbito do município de Aquidauana/MS e dá outras providências”, promulgada pelo prefeito Odilon Ferraz Alves Ribeiro, na data de 17 de dezembro de 2024, estabelecendo que fica “normalizada a implantação de Loteamentos Rurais, assim denominados os empreendimentos regulares com função residencial e de atividades exclusivas”.

A abordagem é qualitativa-documental e quantitativa-espacial, focada na Geografia do Turismo e na Dinâmica Espacial. A análise qualitativa concentra-se no exame de instrumentos normativos e documentos oficiais, enquanto a quantitativa utiliza a mensuração de áreas e a vetorização de informações cartográficas com auxílio de imagens de satélite para mapear as transformações ocorridas entre 2020 e 2026.

### **3.2. Procedimentos de Coleta de Dados**

A coleta de dados foi estruturada em três frentes complementares que buscam cruzar a realidade normativa, a representação cartográfica e a verificação *in loco*: Levantamento Bibliográfico e Documental, Análise Espacial (Mapeamento) e Levantamento de Campo (Observação Direta).

### **3.3. Levantamento Bibliográfico e Documental**

Esta fase envolveu a pesquisa de informações para fundamentação teórica e reunião de suporte teórico e das evidências institucionais para contextualização territorial da área.

- Levantamento Bibliográfico: Revisão de literatura sobre Turismo, Dinâmica Espacial, Uso e Ocupação do Solo e Especulação Imobiliária (conforme Referencial Teórico).
- Levantamento Documental: Coleta de dados oficiais sobre o município junto a órgãos públicos (Prefeitura de Aquidauana) e busca por informações complementares em plataformas abertas. Também foram consultados acervos digitais de notícias locais para o monitoramento da cronologia de instalação dos novos empreendimentos (sites, redes sociais, plataformas como TripAdvisor e Google Earth, Google Maps).

### 3.4. Análise Espacial e Geoprocessamento

Para mapear e analisar a expansão do território foi utilizado geotecnologias, focando na comparação visual de alta resolução. O perímetro do distrito foi obtido junto à prefeitura municipal que fornece o polígono em formato shapefile do distrito. A coleta das imagens foi realizada no Google Earth Pro, utilizando o recurso de “*Histórico de Imagens*”.

Onde selecionaram-se cenas dos períodos pré-2020 e pós-2021 com auxílio do regulador, mantendo a área de abrangência e escala, possibilitando um comparativo visual e temporal consistente das alterações no uso do solo, ou seja, identificando alteração de uso de solo na data atual, podemos observar a datas anteriores para caracterizar a alteração do uso de solo.

Na etapa seguinte, procedeu-se à vetorização manual dos elementos de interesse, incluindo novos loteamentos e parcelamentos (rurais e urbanos), novas edificações e a expansão de empreendimentos turísticos, além das áreas de supressão vegetal verificadas entre os períodos analisados. Todos esses são indicativos de alteração do solo

A partir da vetorização, foram elaborados mapas temáticos — *Uso e Ocupação do Solo 2020* e *Uso e Ocupação do Solo 2026* — e calculados indicadores espaciais quantitativos, como a abrangência de expansão imobiliária, permitindo analisar a dinâmica de crescimento, e surgimento dos empreendimentos no intervalo avaliado.

### 3.5. Levantamento de Campo (observação direta e registro fotográfico)

Dada à natureza desta pesquisa, o levantamento de campo foi realizado sob a técnica de Observação Direta, focando exclusivamente na materialidade do espaço. Esta fase busca captar a dimensão social da transformação e verificar *in loco* os dados espaciais principalmente através de recursos visuais indicativos como placas e outdoors, verificação de construções e alterações de uso de solo.

- **Visitas de Campo e Observação Direta:** Foram realizadas visitas ao Distrito de Camisão para registro fotográfico e observação direta da localização e do tipo de novos empreendimentos e loteamentos, validando os dados obtidos por satélite.
- **Registro Fotográfico:** Captura de imagens das fachadas de novos empreendimentos, placas de loteamentos, acessos pavimentados e sinalização turística. Tais registros

servem como prova documental da nova configuração da paisagem e da "urbanização" de áreas anteriormente rurais.

### **3.6. Procedimentos de Análise dos Dados**

A análise dos dados foi realizada mediante o cruzamento das informações espaciais, quantitativas e qualitativas:

- **Análise Quantitativa Espacial:** Utilização dos dados obtidos a partir do mapeamento para identificar as alterações que demonstram o crescimento
- **Obtenção de dados populacionais e de visitantes no distrito atualmente.** Analisamos dados fornecidos no inventário do turismo e no relatório de atividades turísticas. Se considerados os dados do Invtur (2022), Aquidauana contava com 40 (quarenta) meios de hospedagens no município, divididos entre pousadas pantaneiras, área urbana, Estrada Parque de Piraputanga e área Rural. De acordo com o sistema Cadastur (21 de fevereiro de 2022), havia 20 (vinte) meios de hospedagens listados na Estrada Parque de Piraputanga elencadas nos subtipos: pousada, casa de veraneio, pesqueiro). Também foram identificados acampamentos turísticos e campings de área rural com oferta de atividades como rapel, rafting, trilhas, acesso ao mirante e ao sítio arqueológico. Segundo o Relatório de Atividades Turísticas atual, atualmente há 86 meios de hospedagens cadastrados, resultando em 1534 leitos (SISMAPA, 2025).
- **Aplicação de função de correlação espacial (ex: densidade de empreendimentos em função da distância até a Vinícola Terroir).**
- **Perfil dos visitantes, e ou chegada de um público com características diferentes.** De acordo com o Invtur (2022), a demanda turística nacional era formada por turistas vindos de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Paraná e Rio Grande do Sul. Enquanto os turistas internacionais vinham da Inglaterra, Estados Unidos, França, Espanha e Alemanha. Os atrativos mais visitados eram pousadas pantaneiras, Estrada Parque de Piraputanga, Morro do Paxixi, Rio Aquidauana/Corredeiras do Rio Aquidauana.
- **evidência de crescimento físico com as datas de abertura dos empreendimentos e a percepção da população.** Esta etapa permite estabelecer a relação causal e temporal entre o marco (Vinícola/visibilidade midiática) e os reflexos socioespaciais.

O trabalho também se justifica metodologicamente ao utilizar o Geoprocessamento como ferramenta central. O uso de geotecnologias possibilita identificar, mapear e interpretar a evolução dos loteamentos, empreendimentos e modificações no uso do solo, fornecendo evidências empíricas fundamentais para a compreensão da produção do espaço. Conforme destaca Fitz (2008, p. 13):

“O estudo do espaço geográfico e dos aspectos ambientais nele inseridos pressupõe uma série de conhecimentos e informações que podem ser trabalhados de maneira mais ágil, fácil e rápida com as novas tecnologias. Inseridos nesse contexto, as geotecnologias tendem a ocupar um lugar de destaque em virtude de sua funcionalidade.” Fitz (2008, p. 13)

Neste sentido, o uso de sistemas de informação geográfica permite analisar as relações topológicas e as características do território, influenciando diretamente o ordenamento do meio ambiente, conforme preconizado pelo Instituto de Meio Ambiente de Mato Grosso do Sul (IMASUL). Assim, a metodologia adotada vai além da elaboração cartográfica, configurando-se como uma análise espacial capaz de confrontar a expansão urbana recente com os limites de conservação da APA Estrada Parque Piraputanga.

### **3.7. Identificação e Levantamento dos Empreendimentos**

A identificação dos empreendimentos turísticos foi realizada por meio de consultas ao Google Earth e às plataformas digitais associadas aos empreendimentos, especialmente perfis públicos em redes sociais, com destaque para o Instagram. Foram considerados os empreendimentos que apresentavam localização identificável, presença digital ativa ou elementos que permitissem sua confirmação por meio de imagens de satélite.

Após a identificação preliminar, procedeu-se à validação espacial dos empreendimentos utilizando imagens de satélite disponíveis no Google Earth, permitindo a confirmação da existência das edificações e sua respectiva localização geográfica. Os pontos confirmados foram então utilizados na elaboração dos mapas e nas análises de densidade espacial.

Cabe destacar que a metodologia adotada apresenta limitações inerentes à disponibilidade de informações públicas. Dessa forma, empreendimentos sem divulgação digital, sem geolocalização em plataformas de busca ou sem elementos suficientes para sua confirmação espacial podem não ter sido incluídos no levantamento. Durante a análise das imagens de satélite, foram observadas outras edificações e empreendimentos em construção

que não foram incorporados à base de dados, uma vez que não foi possível determinar sua finalidade, seu grau de utilização ou seu vínculo com atividades turísticas.

Também foram identificadas estruturas que podem corresponder a residências de uso particular, áreas de lazer privados ou empreendimento ainda não inseridos no mercado turístico, não sendo possível confirmar sua utilização para hospedagem, locação temporária ou atividades econômicas relacionadas ao turismo.

Assim, os resultados apresentados representam os empreendimentos efetivamente localizados, georreferenciados e confirmados por meio de imagens de satélite e fontes públicas de informação. Embora as análises indiquem que o número real de edificações e estruturas existentes na região seja superior ao apresentado, optou-se por considerar apenas os empreendimentos cuja atividade turística pudesse ser minimamente comprovada, assegurando maior confiabilidade aos resultados obtidos.

## **4. RESULTADOS E DISCUSSÃO**

### **4.1. Reconfiguração territorial**

A reconfiguração territorial do Distrito de Camisão foi visivelmente acelerada pela melhoria da infraestrutura de transporte (Fig. 02), que historicamente atua como motor da dinâmica espacial. A pavimentação asfáltica da MS-450 Estrada Parque, em uma extensão de 18,5 km, rompeu o isolamento e alterou o perfil de acessibilidade da região. A via estabelece a ligação entre a sede municipal e os distritos de Camisão e Piraputanga, estendendo-se até o distrito de Palmeiras (Dois Irmãos do Buriti) e conectando-se à BR-262.

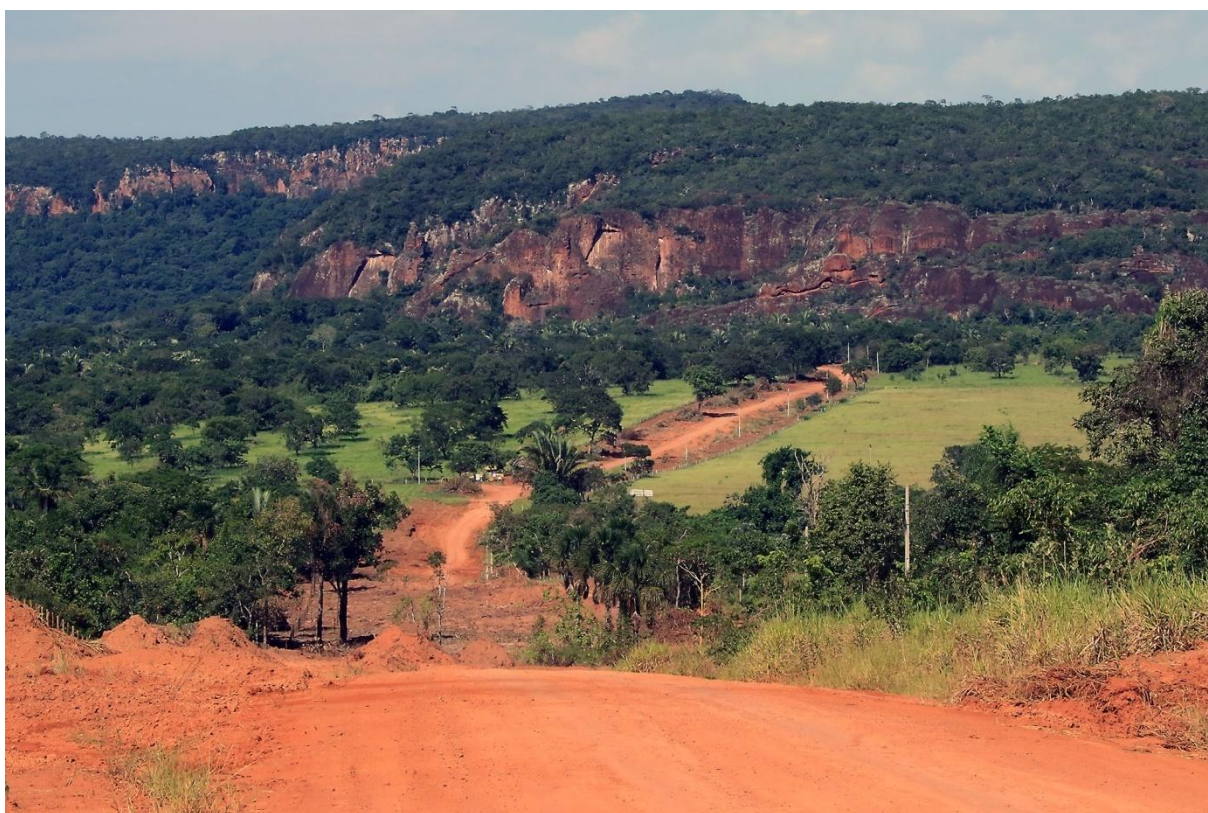
Conforme noticiado, essa intervenção, que incluiu pontes de concreto, privilegiou uma região antes incipiente e muito visitada por pescadores e amantes de esportes radicais, facilitando a chegada do capital turístico.

A rodovia MS-450 configura-se como o principal eixo de integração do Distrito de Camisão, desempenhando um papel histórico na conectividade regional ao margear a antiga Estrada de Ferro Noroeste do Brasil e o curso do Rio Aquidauana. Um marco determinante para a atual dinâmica espacial da região foi a recente conclusão da pavimentação asfáltica. Este investimento em infraestrutura não apenas facilitou o fluxo logístico, mas potencializou a função turística da via, que é integralmente reconhecida como uma Estrada Parque. Devido à

sua localização estratégica na transição com a Serra de Maracaju, a rodovia atravessa áreas de elevada beleza cênica, o que justifica seu status de área de preservação voltada à contemplação.

Atualmente, a MS-450 registra o maior tráfego de veículos na zona rural de Aquidauana, consolidando-se como um corredor de serviços onde se concentram pousadas, chácaras de veraneio e novos empreendimentos. Essa infraestrutura asfáltica viabilizou o processo de valorização imobiliária e a reconfiguração do uso do solo observados no recorte temporal desta pesquisa.

Figura 02: Estrada parque de Piraputanga sem pavimentação até 2018



Fonte: Foto Edemir Rodrigues (Acesso em Agência de Notícias Governo de MS - 2018)

Cortando os vales da Serra de Maracaju, o novo pavimento (fig. 03) transformou a estrada sinuosa e cênica em um destino promissor para o turismo de aventura e contemplação. A diferença em poucos anos é notável, um atrativo visual e um convite a quem passa pela região. Um exemplo real da importância do investimento estratégico em infraestrutura para fomentar o desenvolvimento nas regiões com potencial turístico.

Figura 03: O caminho foi pavimentado, entre os distritos de Piraputanga a Camisão



Fonte: (Acesso em O Pantaneiro 2023)

O fácil acesso atraiu rapidamente novos empreendimentos em hotelaria e gastronomia. Dados da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo (Sectur, 2023) indicam que o perfil socioeconômico dos distritos de Piraputanga e Camisão mudaram significativamente em cerca de três anos:

- Em 2023 a região contava com 25 empreendimentos de hospedagem e onze restaurantes ativos.
- A oferta total de acomodações aumentou, alcançando cerca de 400 leitos entre pousadas, casas de veraneio, pesqueiros e áreas de *camping*.

Segundo as notícias sobre lançamentos locais, os investimentos privados, principalmente de empresários externos, estão alavancando o turismo local. Além do Terroir Pantanal, as melhorias na estrada parque e facilidade de acesso, mudaram o cenário na região com a integração da região à "Rota Pantanal Bonito" A infraestrutura não apenas facilitou o

acesso, mas também gerou uma expectativa de desenvolvimento em escala regional e nacional, atraindo investidores e visitantes.

O crescimento rápido levou à organização local dos empreendedores, que criaram a Associação dos Empreendimentos do Corredor Turístico Paxixi (Aecopaxi) em Camisão, buscando a profissionalização do destino e a criação de um modelo de gestão participativa.

O objetivo é promover um turismo de experiência e sustentável, capaz de deixar um legado, em contraste com a mera "contemplação de beira de estrada". Essa mobilização reflete a necessidade de o território, agora facilmente acessível, se planejar para gerir o "boom" turístico e imobiliário que se manifestou com a chegada da infraestrutura.

Na dimensão prática, a pesquisa revela-se relevante diante da atual discussão normativa que envolve o uso do solo em Aquidauana. A recente promulgação da Lei Ordinária nº 2.938/2024, que instituiu regras para a implantação de loteamentos rurais, gerou um imediato embate institucional.

O Ministério Público Estadual, por meio da Notícia de Fato n. 02.2025.00122035-8, manifestou preocupação com o aumento significativo de condomínios residenciais na zona rural, o que culminou no Comunicado de Suspensão emitido pela Prefeitura Municipal em 05 de dezembro de 2025, paralisando temporariamente todos os processos de loteamento.

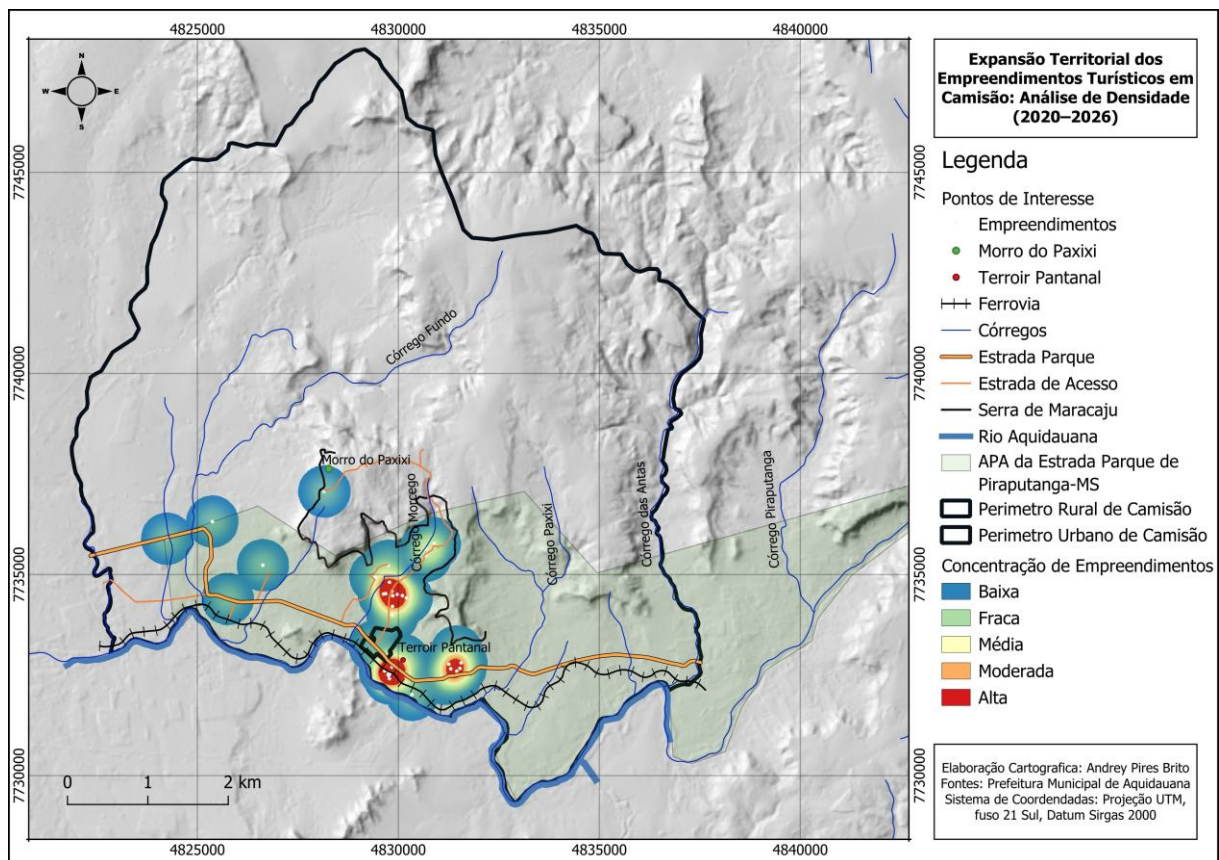
#### **4.2. Análise da Distribuição Espacial dos Novos Empreendimentos**

A análise de densidade a partir do mapa de densidade de Kernel (Fig. 04), demonstra que o crescimento dos empreendimentos na região passou a ocorrer de forma mais expressiva a partir de 2020, coincidindo com a consolidação do Terroir Pantanal como um importante atrativo turístico regional. Observa-se que a distribuição espacial dos empreendimentos não ocorre de forma aleatória, mas acompanha principalmente os eixos de acesso ao empreendimento e ao Mirante do Morro do Paxixi.

Os resultados indicam o crescimento e uma concentração significativa de empreendimentos ao longo da estrada de acesso ao Morro do Paxixi, evidenciando a influência da acessibilidade e da proximidade ao Terroir Pantanal na escolha das áreas para implantação

de novos negócios. Além disso, verifica-se que grande parte desses empreendimentos busca manter relação visual direta com a Serra de Maracaju, elemento paisagístico que constitui o principal atrativo cênico da região.

Figura 04. Mapa representativo da distribuição dos empreendimentos a partir de 2020, evidenciando a concentração dos empreendimentos através da densidade evidenciado pela camada de cores



**Fonte:** OpenStreetMap, UFs e limites municipais (IBGE), Perímetro do Distrito de Camisão (Prefeitura Municipal de Aquidauana); Perímetro da Estrada Parque (ICMBio), Base Hidrográfica MS (ANA) elaboração e adaptação do autor

Dessa forma, a análise espacial sugere que o desenvolvimento dos empreendimentos foi impulsionado pela valorização turística promovida pelo Terroir Pantanal, associada à facilidade de acesso e à presença de paisagens de destaque, especialmente aquelas voltadas para a Serra de Maracaju e para o conjunto cênico do Morro do Paxixi.

Quando comparado ao padrão histórico de ocupação turística do Distrito de Camisão, observa-se uma mudança significativa no vetor de desenvolvimento dos empreendimentos. Tradicionalmente, os empreendimentos mais antigos concentravam-se nas proximidades do Rio Aquidauana, tendo como principal atrativo as atividades de pesca. Nesse contexto, a localização dos empreendimentos estava fortemente associada ao acesso ao rio e aos recursos pesqueiros, caracterizando um modelo de turismo voltado principalmente para pescadores.

Em contrapartida, os empreendimentos implantados a partir de 2020 apresentam um padrão distinto de distribuição espacial, concentrando-se ao longo da estrada de acesso ao Morro do Paxixi e nas áreas de influência do Terroir Pantanal. Diferentemente do modelo tradicional associado ao Rio Aquidauana, esses novos empreendimentos priorizam atributos cênicos e paisagísticos, especialmente a contemplação da Serra de Maracaju, dos morros e das paisagens panorâmicas da região. A análise de densidade demonstra, portanto, uma transição de um turismo predominantemente ligado à pesca e aos recursos hídricos para um turismo de contemplação, experiência, gastronomia, hospedagem e valorização da paisagem natural, a partir então desse empreendimento turístico na região, o estudo evidencia a diversificação da atividade turística regional, em que o Rio Aquidauana permanece como importante elemento de atração, mas passa a compartilhar opções com os outros atrativos da região, como as atividades de gastronomia impulsionados pelo Terroir Pantanal, atividades de aventura, como balonismo, trilhas, passeios de quadriciclos, e atividades de hospedagem ligados a opções de contemplação.

Cabe destacar que nem todos os empreendimentos identificados correspondem a estruturas integralmente novas. Em alguns casos, foram observadas reformas, ampliações, reestruturações físicas e mudanças de administração em empreendimentos já existentes na região. Embora essas estruturas possuíssem ocupação anterior, as intervenções realizadas e a redefinição de seu modelo de negócio demonstram uma nova dinâmica de investimento associada ao fortalecimento da atividade turística local.

Nesse contexto, a pesquisa considerou não apenas a implantação de novos empreendimentos, mas também a revitalização daqueles que passaram a apresentar características voltadas ao turismo, hospedagem, gastronomia e contemplação da paisagem. Tal comportamento sugere que o crescimento observado a partir de 2020 não está relacionado exclusivamente à construção de novas estruturas, mas também à requalificação de empreendimentos preexistentes, impulsionada pelo aumento da visibilidade turística da região.

Esse processo evidencia uma mudança na percepção do potencial econômico local, especialmente diante da crescente valorização dos atrativos naturais da Serra de Maracaju, do Morro do Paxixi e do fortalecimento do turismo no Pantanal Sul-mato-grossense. Assim, além da expansão física dos empreendimentos, observa-se um movimento de adaptação e continuidade das atividades turísticas já existentes, refletindo o novo cenário de desenvolvimento turístico regional.

#### **4.3. O Impacto em Áreas Protegidas (APA)**

A inserção da dinâmica turística em Camisão, que está localizada na Área de Proteção Ambiental (APA) Estrada Parque Piraputanga, gera inevitáveis conflitos de uso do solo. A APA, criada originalmente pelo Decreto nº 9.937/2000, tem seu propósito reforçado pelo Decreto nº 14.072/2014, que instituiu seu Conselho Consultivo. O texto legal deixa clara a finalidade da unidade de conservação:

"Considerando que o Decreto nº 9.937, de 5 de junho de 2000, criou a Área de Proteção Ambiental denominada Estrada-Parque de Piraputanga, com o objetivo de proteger o conjunto paisagístico, ecológico e histórico-cultural; promover a recuperação da bacia hidrográfica do Rio Aquidauana e as formações areníticas da Serra de Maracaju, compatibilizando-as com o uso racional dos recursos ambientais e a ocupação ordenada do solo, garantindo qualidade ambiental e de vida das comunidades autóctones," (MATO GROSSO DO SUL, Decreto nº 14.072/2014)

Nesse contexto, a APA Estrada Parque Piraputanga enquadra-se nos princípios estabelecidos pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC), que define as Áreas de Proteção Ambiental como espaços destinados à proteção da diversidade biológica, ao disciplinamento da ocupação territorial e à promoção do uso sustentável dos recursos naturais. Conforme estabelece a Lei nº 9.985/2000, as APAs são unidades de

conservação que buscam compatibilizar a presença humana e as atividades econômicas com a manutenção dos atributos ambientais e paisagísticos que justificaram sua criação (BRASIL, 2000).

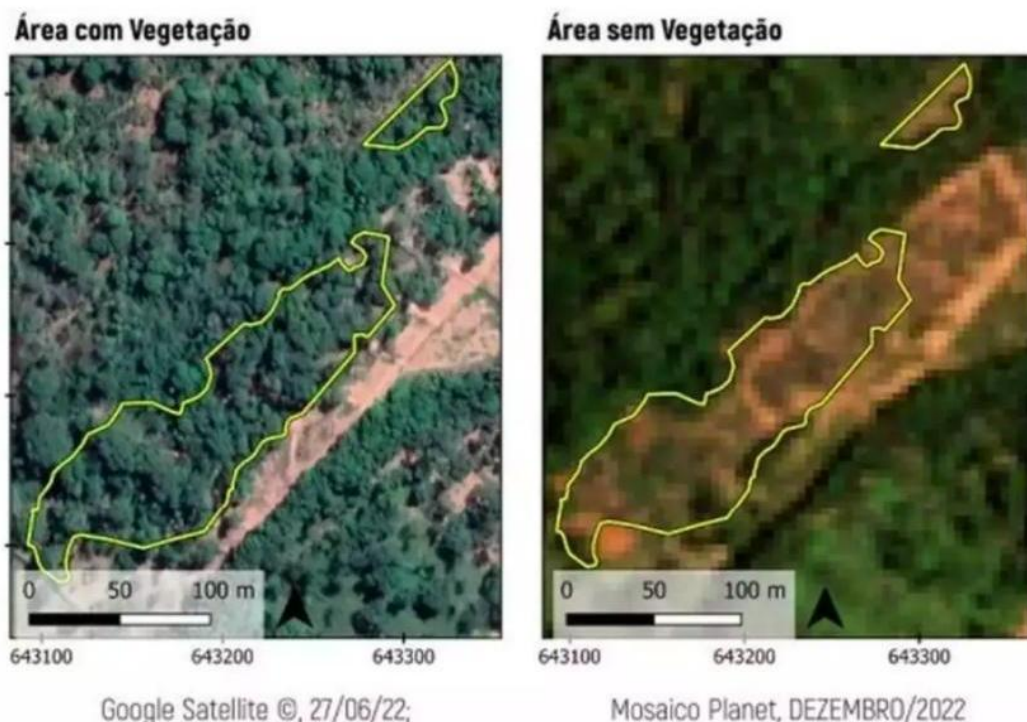
"A Área de Proteção Ambiental é uma área em geral extensa, com certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais." (BRASIL, 2000, art. 15).

A lei estabelece, portanto, a necessidade de compatibilidade entre o uso socioeconômico e a conservação, exigindo uma ocupação ordenada do solo. O avanço do turismo, especialmente o de alto padrão, tende a testar os limites dessa compatibilidade. Essa contradição é o cerne da problemática do desenvolvimento turístico, como alertam Irving e Azevedo (2002, p. 19):

"A indústria turística tem se implantado em velocidade e magnitude crescentes, [...] O avanço turístico, no entanto, nem sempre ocorre a favor das populações locais e, frequentemente, é responsável por fenômenos significativos de exclusão social, descaracterização cultural e degradação ambiental." Irving e Azevedo (2002, p 19)

Segundo o Ministério do Turismo, as Áreas de Proteção Ambiental (APA) visam proteger a diversidade biológica e regular a ocupação para garantir o uso sustentável dos recursos naturais. Em locais privados, a visitação pode ser autorizada pelo proprietário respeitando as leis e respeitando as leis. Em áreas públicas, o órgão gestor define as condições para visitação. A posse pode ser pública ou privada, e a pesquisa científica segue as regulamentações estabelecidas pelo proprietário em áreas privadas e pelo órgão gestor em áreas públicas. Um exemplo empírico dessa tensão é o Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado por um desses empreendimentos com o Ministério Público de Mato Grosso do Sul (MPMS) em 2023, após ser constatado o desmatamento ilegal.

Figura 05: Comparativo desmatamento possivelmente ilegal



Fonte: (acesso em CGNews)

Esse fato, monitorado por imagens de satélite (conforme laudos do Nugeo), ilustra a materialização da degradação ambiental como um dos reflexos diretos da expansão acelerada de grandes empreendimentos na APA.

Pesquisas recentes também apontam a necessidade de preservação da região. Ao analisar a fragilidade dos recursos hídricos locais, Souza (2024) conclui que a urgência de intervenção deve se dar por meio de ações coordenadas de gestão, enfatizando que é necessário:

“O planejamento ambiental para recuperação das áreas degradadas nas nascentes e nas bacias hidrográficas, constituindo um instrumento para o gerenciamento dos recursos hídricos com a finalidade de mitigar os impactos já ocorrentes no interior e no entorno da APA e, dessa forma, contribuir também para o desenvolvimento do turismo sustentável. Esse processo precisa ser iniciado com urgência e por meio do estabelecimento de parcerias público-privadas para que todos os envolvidos possam contribuir.” (SOUZA, 2024, p 74)

Essa pressão ambiental sobre a Unidade de Conservação não se restringe aos corpos d'água, manifestando-se também de forma visível na alteração da paisagem e no uso da terra. Avaliando esse cenário de degradação mais ampla, Miranda (2023) identificou um conjunto de vulnerabilidades decorrentes da expansão de atividades antrópicas no perímetro protegido:

Identificou-se impactos negativos em decorrência do avanço da agropecuária e crescente desmatamento de áreas, tanto na área da APA como em suas adjacências, tendo em vista os efeitos significativos já causados para conservação da Unidade de Conservação e para o turismo; os impactos na fauna; o descarte incorreto de lixo, um problema que se arrasta há tempos sendo apontado em anos anteriores por outras pesquisas; a degradação em recursos naturais (pichação); o descaso e falta de cuidado e manutenção com obras de importância como o sítio arqueológico AQN-5; os anúncios de empresas (lojas de materiais de construção, anúncios de outras cidades, etc.) que não possuem ligação com a UC e causam poluição visual. (MIRANDA, 2023, p. 94).

Esses estudos revelam que a produção do espaço em ambientes ecologicamente sensíveis caminha, frequentemente, junto à necessidade de compreender as problemáticas socioambientais e reforçam a necessidade de um planejamento territorial rigoroso, integrando esforços entre os entes públicos e privados.

A produção do espaço em ambientes ecologicamente sensíveis necessita atenção às premissas de sustentabilidade que justificaram a criação da Unidade de Conservação.

Desse modo, compreender como essas vulnerabilidades se acentuaram no Distrito de Camisão nos últimos anos torna-se fundamental para compreender os impactos do crescimento econômico imediato aos limites ambientais e normativos da região.

#### **4.4. Turismo, Valorização Imobiliária e Especulação Fundiária**

O processo de valorização do solo em Camisão é um reflexo direto da prática turística, onde a atração dos visitantes e o consumo da paisagem se transformam em valor de troca para o mercado imobiliário. A paisagem da APA Estrada Parque Piraputanga deixa de ser apenas um bem ambiental para se tornar um ativo financeiro, impulsionando a conversão de glebas rurais em lotes destinados ao lazer e à moradia secundária.

Essa pressão por novos arranjos espaciais materializou-se em 2024 com a promulgação da Lei Ordinária Municipal nº 2.938/2024. O texto legal visava normatizar a implantação de loteamentos rurais, permitindo empreendimentos com funções residenciais e turísticas. No entanto, o que se pretendia como uma "regulamentação" foi interpretado pelos órgãos de fiscalização como um incentivo à expansão urbana desordenada em áreas de proteção ambiental.

O embate entre a valorização imobiliária e a legislação ambiental atingiu seu ápice com a Recomendação nº 06.2025.00001124-7 do Ministério Público Estadual. O MP apontou que a lei padecia de vício de inconstitucionalidade por:

1. Ausência de participação popular no planejamento da ocupação do solo;
2. Inobservância da função social da propriedade, ao permitir que áreas rurais perdessem sua característica produtiva para servir ao mercado imobiliário de alto padrão.

Como resultado prático desse conflito, a Prefeitura Municipal de Aquidauana emitiu o Comunicado de Suspensão em 05 de dezembro de 2025, interrompendo todos os processos de novos loteamentos. Esse fato revela que a especulação fundiária em Camisão, embora impulsionada pelo "sucesso" do turismo, encontrou um limite nas barreiras institucionais.

A suspensão dos loteamentos confirma a tese de que a produção do espaço turístico, quando desvinculada de um planejamento territorial rigoroso, gera insegurança jurídica e riscos à integridade da Unidade de Conservação.

#### **4.5. Especulação Imobiliária, avanço do Turismo e impulso Imobiliário**

A instalação de grandes âncoras turísticas, como a Vinícola Terroir, e a crescente fama regional geraram uma expectativa de lucro futuro, desvinculando o preço da terra de sua função produtiva original e impulsionando a especulação imobiliária. A região de Camisão e Piraputanga atrai agora empresários que investem na construção de empreendimentos de luxo, como o Condomínio Hacienda (Rodovia Aquidauana–Cera) e outros condomínios às margens da Rodovia Estrada Parque Piraputanga (MS-450) e ao horizonte com a serra de Maracaju.

Essa nova modalidade de turismo na região, impulsiona o setor imobiliário (com foco em segundas moradias e lazer), é visível na proliferação de cabanas e chalés em meio à natureza, um formato de hospedagem que foge do padrão anterior e atende a um público de maior poder aquisitivo. A própria Vinícola Terroir Pantanal anunciou o lançamento de seu empreendimento de hospedagem de alto padrão, reforçando o ciclo de valorização.

A Associação dos Empreendimentos do Corredor Turístico Paxixi (Aecopaxi), que articula pousadas, pesqueiros e agroindústrias locais, demonstra o esforço de empreendedores que se fortaleceram, gerando cerca de 100 empregos diretos. Contudo, essa prosperidade coexiste com o risco de exclusão social (o aumento do custo de vida e da terra pode expulsar moradores tradicionais), configurando o fenômeno da gentrificação rural.

#### 4.6. Evidências da expansão dos empreendimentos turísticos e imobiliários no Distrito de Camisão

O aspecto comercial da região tem se consolidado nos últimos anos, evidenciando o fortalecimento da atividade turística e o crescente interesse do mercado imobiliário local. Essa dinâmica pode ser observada por meio da presença de placas de comercialização de imóveis rurais e chácaras, bem como de sinalizações que indicam a localização de empreendimentos voltados ao turismo. As Figuras 06, 07 e 08 evidenciam a crescente oferta de áreas destinadas à comercialização, com anúncios de venda de imóveis rurais e divulgação de novos empreendimentos imobiliários nas proximidades da Estrada Parque.

Figura 06. Comercialização de áreas nas proximidades da Estrada Parque.



Fonte: Acervo do autor (2026).

Figura 07. Sinalização de empreendimento em lançamento.



Fonte: Acervo do autor (2026).

Figura 08. Placa de comercialização de imóvel rural



Fonte: Acervo do autor (2026).

Ao analisar o mercado turístico, verifica-se a ampliação da infraestrutura destinada ao atendimento de turistas e visitantes. As Figuras 09, 10 e 11 apresentam exemplos de sinalizações de pousadas, cabanas, chalés e do empreendimento Terroir Pantanal, evidenciando parte das opções de hospedagem, lazer e enoturismo disponíveis no distrito. A intensificação da divulgação desses estabelecimentos reflete a ampliação da oferta de serviços e demonstra a consolidação do Distrito de Camisão como um destino voltado ao turismo de natureza, lazer e experiências gastronômicas, apoiado em uma infraestrutura cada vez mais diversificada.

Figura 09. Sinalização das Cabanas Chalés, indicando opções de hospedagem e lazer.



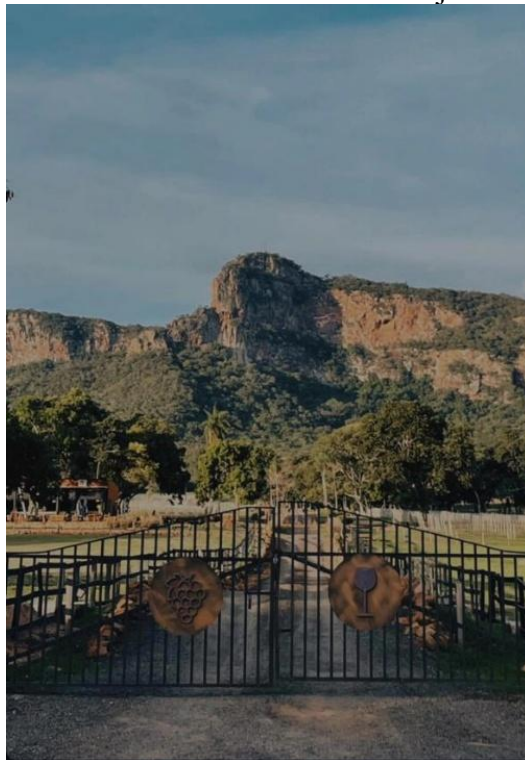
Fonte: Acervo do autor (2026).

Figura 11. Sinalização de pousada e de empreendimento turístico em fase de implantação.



Fonte: Acervo do autor (2026).

Figura 10. Entrada do Empreendimento Terroir Pantanal, ao fundo a Serra de Maracaju



Fonte: Captura de tela de publicação no Instagram de @terroirpantanal, publicada nos stories (Sobre Nós). Captura realizada pelo autor em 20 de junho 2026.

A análise da expansão imobiliária em Camisão deve, portanto, examinar o papel do capital na produção da forma urbana e rural. Os loteamentos, as construções e o novo traçado viário são os objetos materiais resultantes da injeção de capital na busca por lucro com o lazer e a moradia secundária.

Ressalta-se que nos últimos anos, a região foi impulsionada com investimentos, eventos e novos empreendimentos. Em 2023, foi criada a AECOPAXI (Associação dos Empreendimentos do Corredor Turístico Paxixi) e, desde então, foram realizados a 1ª Mostra da Economia Criativa do Paxixi, o Pantanal Tech MS 2024 (que reuniu mais de 10 mil visitantes e 120 expositores) e o lançamento da Rota Serra e Charme Paxixi, além da aquisição pela Prefeitura de Aquidauana de 51,8 hectares no Morro do Paxixi para modernização turística, com planejamento de mirante e teleférico.

Neste ano também foi consolidado o novo Hub Camisão: o Terroir Pantanal, que incentiva o ecoturismo, e o Hangar 67, voltado para o balonismo, firmaram uma parceria usando a vinícola como base operacional.

#### **4.7. Planejamento Territorial e Sustentabilidade no Turismo**

Diante da intensa dinâmica de transformação, o planejamento territorial se impõe como a ferramenta essencial para conciliar o desenvolvimento econômico com a preservação ambiental.

O Turismo Sustentável é reconhecido pela ONU (ODS) e pelo Ministério do Turismo como uma atividade capaz de gerar empregos e renda por meio da preservação do patrimônio natural e cultural. Segundo o Ministério do Turismo (2024, p. 31), a sustentabilidade exige o "engajamento e o compromisso" e ações preventivas, visando o "alcance do turismo sustentável."

A necessidade de ordenamento já é reconhecida localmente, evidenciada pela elaboração do Plano de Ações Emergenciais para o Turismo no Morro do Paxixi, que prevê:

- Regularização e Licenciamento: Mapeamento da área e fiscalização.

- Infraestrutura e Segurança: Melhorias no acesso, sinalização e vigilância.
- Gestão e Operação: Recepção organizada e guiamento profissional.
- Sensibilização: Ações educativas.

A adoção de tal plano, e a meta da Fundação de Cultura e Turismo de Aquidauana de implantar a sinalização turística e formatar roteiros, indicam o reconhecimento da necessidade de gestão para que o turismo seja um caminho para o desenvolvimento sustentável, e não um agente de degradação.

A análise da dinâmica espacial de Camisão, nesse contexto, visa fornecer a base de dados geográficos necessária para subsidiar a implementação eficaz dessas políticas.

## **5. CONCLUSÃO**

A análise da dinâmica espacial do Distrito de Camisão teve como objetivo principal compreender o processo acelerado de reconfiguração territorial ocorrido entre 2020 e 2026, impulsionado pela expansão do turismo e pela atuação do capital turístico-imobiliário.

A leitura geográfica, fundamentada em autores como Cruz, Santos e Irving, permitiu confirmar que o turismo não apenas utiliza o espaço como seu principal recurso, mas também o transforma, reorganizando usos, funções e valores, tal como se propôs a examinar a pesquisa.

A instalação da Vinícola Terroir Pantanal se consolidou como marco estruturante dessa transformação, funcionando como âncora de atração de fluxos, investimentos e expectativas econômicas. Em associação à pavimentação da MS-450 e à crescente visibilidade regional, o empreendimento desencadeou um ciclo de valorização imobiliária e intensificação das atividades voltadas ao lazer de alto padrão. Esse fenômeno se refletiu na proliferação de chalés, cabanas, condomínios e novos loteamentos. Assim, o território rural-turístico passa a incorporar elementos típicos de uma urbanização difusa, na qual a paisagem é progressivamente convertida em mercadoria.

Sob essa perspectiva, o caso de Camisão confirma as interpretações teóricas que compreendem o turismo como agente seletivo de transformação territorial, capaz de concentrar objetos, técnicas e investimentos em áreas de maior potencial paisagístico. Ao mesmo tempo, revela as contradições desse desenvolvimento, especialmente quando inserido em uma unidade de conservação como a APA Estrada Parque Piraputanga.

O episódio do desmatamento identificado no inquérito instaurado pelo Ministério Público exemplifica materialmente o conflito entre conservação e expansão econômica, já apontado por Irving e Azevedo (2002), e demonstra que a pressão do capital pode ultrapassar os limites de uso pretendidos pela normatização ambiental.

Os efeitos sociais também se fazem presentes. A valorização da terra e o aumento do custo de vida ampliam o risco de deslocamento de moradores tradicionais, caracterizando um processo de gentrificação rural que altera a composição social e cultural do distrito. Embora a atividade turística tenha ampliado a oferta de empregos e fortalecido redes empreendedoras, como a Aecopaxi, seus benefícios não se distribuem de maneira homogênea, reforçando a necessidade de políticas públicas que equilibrem crescimento e inclusão.

Nesse cenário, o estudo reafirma a importância do planejamento territorial como instrumento central para orientar o turismo de maneira sustentável. O Plano de Ações Emergenciais para o Morro do Paxixi e as iniciativas de ordenamento propostas pelo município representam passos significativos, mas ainda insuficientes diante da velocidade da transformação territorial em curso. A gestão do território necessita integrar monitoramento de uso do solo, fiscalização, participação comunitária e diretrizes claras para empreendimentos turísticos, garantindo compatibilidade entre conservação ambiental, inclusão social e desenvolvimento econômico.

Por fim, conclui-se que Camisão se encontra em um momento decisivo de sua trajetória territorial. A consolidação do turismo como prática dominante pode tanto fortalecer o desenvolvimento local quanto aprofundar desigualdades socioambientais.

A dinâmica observada confirma que o espaço geográfico é produto das relações sociais e econômicas que nele se projetam e, portanto, seu futuro dependerá da capacidade coletiva de planejar, regular e equilibrar os interesses em disputa. Assim, compreender essas dinâmicas não apenas esclarece o presente, mas subsidia decisões fundamentais para que o distrito avance em direção a um modelo de turismo mais justo, integrado e ambientalmente responsável.

## 6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. **Introdução à Geografia do Turismo**. 2. ed. São Paulo: Roca, 2003.

IRVING, Marta de Azevedo; AZEVEDO, Julia. **Turismo - O Desafio da Sustentabilidade**. São Paulo: Futura, 2002. p. 19.

Multidimensionalidade do turismo no Mato Grosso do Sul / Simone Batista Mamede, Patrícia Cristina Statella Martins (org.). – 1. ed. – Dourados, MS: Editora UEMS, 2022. 511 p

PORTUGUEZ, Anderson Pereira; LANZARINI, Ricardo; SANTOS, Rosselvelt José (Org.). **Territorialidades do turismo: dinâmicas e desafios dos mercados receptivos**. Ituiutaba: Barlavento, 2019. 344 p.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. 4. ed., 2. reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006. (Coleção Milton Santos; v. 1).

SANTOS, Milton. **Espaço e Sociedade: ensaios**. Petrópolis: Vozes, 1979.

SANTOS, Milton; ELIAS, Denise (Colaboração). **Metamorfoses do Espaço Habitado: fundamentos teóricos e metodológicos da geografia**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2022.

AQUIDAUANA (Município). **Relatório de Atividades Turísticas: Aquidauana - MS**. [S.l.]: SISMAPA - MTur - Ministério do Turismo. Disponível em: PDF. Acesso em: 20 nov. 2025.

IMASUL. **Geoprocessamento**. [S.l.]: Instituto de Meio Ambiente de Mato Grosso do Sul, [2025]. Disponível em: <https://www.imasul.ms.gov.br/geoprocessamento/>. Acesso em: nov. 2025.

TURISMO RESPONSÁVEL no Brasil. Coordenadores: Leilianne Michelle Trindade da Silva Barreto e Ricardo Lanzarini. 1. ed. Natal: SEDIS-UFRN; Brasília: Ministério do Turismo, 2023. Disponível em: PDF.

**MATO GROSSO DO SUL (Estado).** Decreto nº 14.072, de 7 de novembro de 2014. Institui o Conselho Consultivo da Área de Proteção Ambiental Estrada-Parque de Piraputanga. **Diário Oficial do Estado de Mato Grosso do Sul**, Campo Grande, n. 8.795, p. 2-3, 10 nov. 2014.

**FITZ, Paulo Roberto.** *Geoprocessamento sem complicação*. São Paulo: Oficina de Textos, 2008.

SOUZA, Ivânia Mineiro de. **Condições ambientais das nascentes que integram as bacias hidrográficas da APA - Estrada Parque Piraputanga-MS:** contribuição para uma gestão integrada. 2024. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Campus de Aquidauana, Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, Aquidauana, 2024.

MIRANDA, Leandro Tobias. **Paisagem e turismo:** uma abordagem da dinâmica na Área de Proteção Ambiental (APA) Estrada Parque de Piraputanga, MS. 2023. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Campus de Aquidauana, Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, Aquidauana, 2023.

**AQUIDAUANA (Município).** Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Obras Públicas. **Comunicado: Suspensão de Loteamentos.** Aquidauana, 05 dez. 2025.

**MATO GROSSO DO SUL. Ministério Público Estadual.** Notícia de Fato n. 02.2025.00122035-8: Averiguação de legalidade da Lei Ordinária nº 2.938/2024. 1ª Promotoria de Justiça de Aquidauana, 2025.

SECTUR (Secretaria Municipal de Cultura e Turismo), Prefeitura Municipal de Aquidauana - MS - Inventário da Oferta Turística do Município de Aquidauana 2022

AGÊNCIA DE NOTÍCIAS. **Com apoio da Fundtur MS, turismo responsável é destaque em Aquidauana.** [S.l.]: Governo do Estado de Mato Grosso do Sul, [2025?]. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ms.gov.br/com-apoio-da-fundtur-ms-turismo-responsavel-e-destaque-em-aquidauana/>. Acesso em: 20 de novembro de 2025.

AGÊNCIA DE NOTÍCIAS. **Pavimentação da estrada Camisão-Piraputanga vai impulsionar o turismo em Aquidauana e região.** [S.l.]: Governo de MS. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ms.gov.br/pavimentacao-da-estrada-camisao-piraputanga-vai-impulsionar-o-turismo-em-aquidauana-e-regiao/>. Acesso em: 20 de novembro de 2025.

AGÊNCIA SEBRAE. **União de empreendedores impulsiona o turismo no Distrito de Camisão.** Campo Grande: Sebrae-MS, [2024]. Disponível em: <https://ms.agenciasebrae.com.br/cultura-emprededora/uniao-de-emprededores-impulsiona-o-turismo-no-distrito-de-camisao/>. Acesso em: 20 de novembro de 2025.

CAMPO GRANDE NEWS. **Viajar para dormir: a moda agora é fugir para descansar em chalés.** Campo Grande News, Campo Grande, [2023?]. Disponível em: <https://www.campograndenews.com.br/lado-b/comportamento-23-08-2011-08/viajar-para-dormir-a-moda-agora-e-fugir-para-descansar-em-chaes>. Acesso em: 20 de novembro de 2025.

O PANTANEIRO. **Aquidauana celebra lançamento do Condomínio Hacienda. O Pantaneiro,** Aquidauana, 24 nov. 2025. Disponível em: [https://www.opantaneiro.com.br/video/aquidauana-celebra-lancamento-do-condominio-hacienda/231091/#google\\_vignette](https://www.opantaneiro.com.br/video/aquidauana-celebra-lancamento-do-condominio-hacienda/231091/#google_vignette). Acesso em: 20 de novembro de 2025.

PORTAL DE AQUIDAUANA. **Distrito de Aquidauana vai ganhar investimentos em condomínio e chalés. Portal de Aquidauana,** Aquidauana, [2023?]. Disponível em: <https://www.portaldeaquidauana.com.br/noticia/20548-distrito-de-aquidauana-vai-ganhar-investimentos-em-condominio-e-chaes>. Acesso em: 20 de novembro de 2025.

TURISMO AQUIDAUANA. **Um lugar que se renova com a natureza: Terroir Pantanal surpreende em cada detalhe.** Aquidauana, [2023?]. Disponível em:

<https://turismoaquidauana.com.br/um-lugar-que-se-renova-com-a-natureza-terroir-pantanal-surpreende-em-cada-detalle/>. Acesso em: 20 de novembro de 2025.

MEIO AMBIENTE ESTRADA A PARQUE DE PIRAPUTANGA  
<https://www.campograndenews.com.br/meio-ambiente/estrada-parque-de-piraputanga-sera-rota-internacional-de-turismo-em-ms> Acesso em: 20 de novembro de 2025.

IBGE Aquidauana - Mato Grosso do Sul <https://biblioteca.ibge.gov.br/biblioteca-catalogo.html?id=31361&view=detalhes> Acesso em novembro de 2025

CAMISÃO: DISTRITO QUE NASCEU DE UMA HOMENAGEM  
<https://roteirosdopaxixi.com.br/camisao-origem-historia-destino-turistico/> Acesso em novembro de 2025.

ESTRADA PARQUE PIRAPUTANGA <https://www.opantaneiro.com.br/aquidauana/estrada-parque-de-piraputanga-sera-uma-rota-internacional-de-turismo/204586/> Acesso em 2025

BRASIL. Ministério do Turismo. Relatório de Atividades Turísticas: Aquidauana - MS. MTur, 2026. Disponível em: <https://www.mapa.turismo.gov.br/mapa/init.html#/home> . Acesso em: 14 jun. 2026.

BRASIL. Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000. Institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC). Brasília, DF, 2000.