

# Os Efeitos no Espaço rural de Rancho Queimado causados pela Ausência de um Cadastro Multifinalitário eficiente: Reflexo no Turismo rural

Daiana A. Bastezini <sup>1</sup>  
Marinês C. Walkowski <sup>2</sup>  
Prof. Dr. Carlos Loch <sup>3</sup>

<sup>1,2</sup> UFSC - Depto. de Arquitetura e Urbanismo  
88040-900 Florianópolis SC  
marinesw@yahoo.com.br

<sup>3</sup> UFSC - Depto. de Engenharia Civil  
88040-900 Florianópolis SC  
loch@ecv.ufsc.br

**Resumo:** O objetivo do presente artigo é identificar os efeitos causados pela ausência de um Cadastro Multifinalitário eficiente no Município de Rancho Queimado, bem como o reflexo deste processo no turismo rural. Além disso, foram identificadas as principais mudanças e transformações ocorridas no espaço rural de Rancho Queimado com os constantes investimentos, caracterizados por condomínios rurais de alto padrão de qualidade. Para tanto, a metodologia proposta será uma pesquisa exploratória, por meio de aplicação de questionários com as lideranças, poder público e grupo gestor do plano diretor. Como resultado desta pesquisa, estima-se evidenciar a importância do Cadastro Técnico Multifinalitário no embasamento de políticas públicas voltadas para a realidade do território.

**Palavras chaves:** Cadastro Técnico Multifinalitário, Espaço rural, Turismo Rural, Condomínios.

**Abstract:** The aim of this paper is identify the effects caused by the absence of an efficient Multipurpose Cadastre in the city of Rancho Queimado, as well as the reflection of this process in rural tourism. In addition, were identified the main changes and transformations occurring in rural areas of Rancho Queimado by the continued investment, characterized by condominiums rural areas of high quality standard. Therefore, the proposed methodology will be the verification of existing and registred condominiums, as well as the application of a questionnaire with the sector of Cadastre of Municipal Government. As a result of this research, is estimated evidence the importance of Multipurpose Technical Cadastre in the basement of public policies to the reality of the territory.

**Keywords:** Multipurpose Technical Cadastre, Rural Area, Rural Tourism.

## 1 Introdução

O presente artigo tem por objetivo levantar os efeitos que vem ocorrendo no espaço rural de Rancho Queimado, decorrentes da ausência de um Cadastro Técnico Multifinalitário eficiente, ao mesmo tempo em que analisa os reflexos na atividade turística no meio rural.

O meio rural vem passando por mudanças no seu contexto. A atividade agrícola vem dividindo espaço com atividades complementares, assim como a propriedade rural vem assumindo outras finalidades. Tal cenário é uma tentativa de fortalecimento da agricultura, por meio da diversificação das atividades do campo e da oportunidade de trabalho para possibilitar a permanência do agricultor.

Entretanto, o cenário rural de Rancho Queimado vem há décadas sendo procurado com a finalidade de segunda residência, fato que vem se agravando nos últimos anos. Contudo, tais investimentos estão

cercados de divergências, a medida que valorizam o espaço, especialmente por atrair investidores de alto poder aquisitivo, ao mesmo tempo geram efeitos negativos como a especulação imobiliária, investimentos imobiliários irregulares, parcelamentos indevidos entre outros.

Os investimentos que estão sendo realizados caracterizam-se especialmente em condomínios rurais, que consistem em terrenos parcelados no meio rural (zonas rurais), os quais, na grande maioria, são inferiores a um módulo fiscal, e não tem finalidade de atividade agrícola, mas sim de recreio.

Tal realidade, que vem interferindo na agricultura (que no caso do município estudado é de caráter familiar) e no turismo rural (considerando o fato do município compor o arranjo do Destino Referência de Turismo Rural/Plano Nacional de Turismo) diz respeito a inexistência de um Cadastro Técnico Multifinalitário eficiente.

Para tanto, com vistas a conhecer e avaliar a eficiência do cadastro da Prefeitura Municipal de Rancho Queimado e as Políticas de Gestão do Território (analisando também o contexto turístico rural) foram levantados os condomínios do município e contrastados com informações do cadastro, além de levantamento de informações junto ao setor de tributação e Cadastro. Além disto, verificaram-se as contribuições fiscais de tais investimentos (IPTU ou ITR).

## 2 Novas finalidades do espaço rural

O cenário rural brasileiro vem passando por intensas mudanças. O campo deixou de ser exclusividade da atividade agrícola, passando a assumir novas funcionalidades. Vale ressaltar, que dentre as mudanças ocorridas nas unidades familiares, cita-se a pluriatividade, que consiste em um processo de mudança que ocorreu nas relações de trabalho e sua discussão teve início nos anos 70 na Europa. Desde então, a produção agrícola tem passado por transformações, diversificando cada vez mais as atividades econômicas no espaço rural.

Como expõe Schneider (2003) a pluriatividade é um fenômeno através do qual, membro das famílias de agricultores que habitam o meio rural opta pelo exercício de diferentes atividades, ou mais rigorosamente, optam pelo exercício de atividades não-agrícolas, mantendo a moradia no campo e uma ligação, inclusive produtiva com a agricultura e a vida no espaço rural.

Além da pluriatividade, como menciona Silva (2001), no Projeto Rurbano, o espaço rural passa a ter atividades cada vez mais diversificadas que ampliam o quadro de funções dos agricultores, surgindo assim, a noção de multifuncionalidade na agricultura.

A noção de multifuncionalidade surge na Europa indo ao encontro às políticas voltadas à produtividade e ao crescimento econômico. O modelo de crescimento adotado e fomentado pela Comunidade Econômica Européia (CEE) no Pós Segunda Guerra Mundial, provocou entre outros, o esvaziamento de algumas áreas rurais, o desgaste dos recursos naturais, o aumento da produção para além da capacidade de absorção do mercado, e o alto custo com medidas de apoio à agricultura modernizada (GELBECKE, 2006, p. 48). Nesta perspectiva, a multifuncionalidade da agricultura surge como uma alternativa para amenizar os problemas sociais e econômicos elevados pela baixa produtividade no campo.

Essa nova visão integra a agricultura a projetos de desenvolvimento local, respeitando assim, a diversidade das realidades locais, o que leva ao questionamento da exclusividade do modelo produtivista. Por isso, é possível dizer que a noção de multifuncionalidade da agricultura surge no contexto de busca de soluções para as “disfunções” do modelo produtivista e inova ao induzir uma visão integradora das esferas sociais na análise do papel da agricultura e da participação das famílias no desenvolvimento local (CARNEIRO, 2002, p.233).

Neste contexto, vale ressaltar que a atividade turística também surge neste cenário, ocasionada por três principais razões: diversificar o meio rural, demanda de moradores urbanos pelo contato com o campo e retorno às origens e também pela necessidade de interiorização da atividade turística – descentralizando dos grandes centros, especialmente balneários.

Antes de prosseguir com a discussão das novas finalidades do campo, vale ressaltar que o modelo de turismo rural a ser discutido neste artigo é o Turismo Rural na Agricultura Familiar – TRAF, que consiste em atividades turísticas que ocorrem no interior das propriedades com atividades agropecuárias produtivas, as quais continuam a fazer parte da rotina da família (MINISTÉRIO DO TURISMO, 2006).

Dando continuidade a discussão, evidencia-se que não apenas com a finalidade de fortalecimento da agricultura, outros investimentos vem disputando espaço com os agricultores. O espaço rural vem também sendo foco de empreendimentos imobiliários. Como expõe Macari (2009) são diversos os fatores que estão relacionados às mudanças que vem ocorrendo no espaço rural. A autora cita dentre as principais: a expansão das cidades e, relacionados a esta, a implantação de condomínios e loteamentos em áreas rurais.

Vale ressaltar que tais investimentos têm acarretado uma série de efeitos, como a especulação imobiliária, em consequência, levando os agricultores ao abandono das propriedades rurais, que são vendidas por preços abaixo do que são posteriormente valorizadas após o parcelamento.

Um dos exemplos de disputa do espaço rural por múltiplos interesses (agrícolas e investimentos imobiliários) é o caso de Rancho Queimado, que será mais profundamente abordado a seguir. Contudo, é evidente que a falta de um Cadastro Técnico Multifinalitário tem agravado este contexto.

### 3 Ocupação do espaço rural e a inserção dos condomínios rurais

As discussões referentes ao surgimento de novas atividades no campo se tornam relevantes à medida que interferem nas políticas de desenvolvimento agrário, bem como no planejamento das atividades turísticas, levando em consideração a vocação de cada território e as características culturais e naturais.

Contudo, para pensar tais políticas para um território e ações de planejamento, é imprescindível a existência de informações que subsidiem. Para Costa et al (2006, p. 95), o Cadastro Técnico Multifinalitário possibilita construir “as informações necessárias para o diagnóstico estratégico do ambiente, otimizando o levantamento de informações a serem utilizadas quando da formulação das ações que irão compor o planejamento municipal”.

Vale ressaltar que a maioria dos municípios padece com a falta de informações, ocasionando, diversas vezes efeitos relativos a ocupação desordenada, investimentos imobiliários irregulares, especulação imobiliária, parcelamento indevidos entre outros. Estes efeitos tem influenciado não apenas as áreas urbanas, mas vem intensamente impactando no meio rural.

A necessidade de medidas de controle e a demanda pelo planejamento municipal crescem simultaneamente ao aumento de tais problemas. Entretanto, um planejamento adequado só é possível pautado em uma fonte de informações adequada e confiáveis sobre a realidade local. Como trazem Loch e Erba (2007) o planejamento só é possível quando se pode contar com o Cadastro Técnico, rural e urbano. Através dele e de seus produtos (cadastros setoriais ou temáticos) é possível coordenar e estabelecer escalas de prioridade para os investimentos públicos.



**Figura 1** : Localização Condomínios, (Google Earth, 2010).

Não apenas pensando na questão dos investimentos públicos, mas como traz De Cesare (2005), o cadastro é um instrumento de Política Fiscal. Hoje o meio rural como já foi afirmado, está sendo ocupado com outras finalidades sem ser agrícola, inclusive na grande maioria dos casos dos condomínios rurais o objetivo é recreio, sendo que geralmente o tamanho é inferior ao módulo fiscal. Atualmente, a cobrança do ITR (Imposto Territorial Rural), implementado pela LEI 8.847, vigorada em 28 de janeiro de 1994 que destina-se as imóveis rurais, pode-se considerar simbólica. Contudo, estas propriedades, pelo caráter de recreio, não justifica a cobrança de tal imposto, inclusive pela exigência de serviços públicos que empreendimentos como os condomínios rurais exigem.



**Figura 2 :** Mapa Condomínio (RANCHO QUEIMADO TURISMO, 2010).

Além disto, o ITR ainda é, na maioria dos municípios, cobrado pelo INCRA. Entretanto, segundo Bremaeker (2006, p. 5),

*Muito embora não deixe de ser um avanço em favor dos Municípios a possibilidade de cobrança do ITR, ver que os municípios passam a cobrar os impostos sobre a propriedade tanto urbana quanto rural, em termos efetivos a sua expressão financeira é extremamente modesta.*

Entretanto, mesmo que a cobrança passe a ser do município, mesmo assim o valor não condiz com os serviços que são prestados a estes empreendimentos, ao mesmo tempo, em que pode não compensar os efeitos da nova ocupação.

#### 4 Efeitos com a nova ocupação

A falta de controle sobre a ocupação das áreas rurais vem gerando uma série de implicações. O setor imobiliário, com propostas vinculadas a segurança, qualidade de vida, apelo ecológico, contato com a natureza, status entre outros, vem atraindo um público urbano para investir no campo.

Segundo Macari (2009):

*A transformação do uso do solo, de agrário para residencial ou lazer, caracteriza um desses segmentos do mercado imobiliário. Os incorporadores tentam, então, construir e vender um “novo modo de vida”, sob o discurso de, por exemplo, “recriar o contato com a natureza”, perdido na “grande cidade” e conferir “proteção”.*

Este processo de ocupação imobiliária do campo vem acarretando além de mudanças no cenário agrícola,



também na zona urbana dos municípios, visto que, com a ocupação das áreas rurais, a tendência da população originalmente do campo é se deslocar para as áreas urbanizadas. Em consequência disto, há uma descaracterização, mesclando elementos do espaço urbano com o rural.

*O intenso processo de urbanização vem proporcionando o aparecimento de grandes complexos urbanos-industriais. Tal situação vem sendo aproveitada como uma oportunidade de negócios, especialmente pela especulação imobiliária com a venda de terrenos para a implementação de condomínios fechados, bem como para o estabelecimento de outras formas de equipamentos urbanos. Tal situação, apesar de rotineira, vem proporcionar o aparecimento de riscos relacionados à perda da identidade da paisagem rural (XAVIER, 2005, p. 2).*

Em relação a especulação imobiliária, no parcelamento do espaço rural e comercialização destas parcelas, o valor da propriedade acaba excedendo o padrão de mercado da propriedade agrícola.

Neste sentido, vale ressaltar que a influência desta especulação no turismo rural ocorre na medida em que a população autóctone passa a perder espaço pelo imigrante urbano, que investe neste espaço, se apropriando e abafando o desenvolvimento endógeno do TRAF. Desta forma, Xavier (2005, p. 2), coloca ainda que “diante de tal pressuposto, colocamos mais um questionamento: seria o turismo uma alternativa possível de reverter problema desse tipo de risco e valorizar a paisagem rural?.”

Vale ressaltar que tais investimentos não são responsáveis por um contexto unicamente negativo, eles também trazem reflexos positivos, à medida que trazem desenvolvimento ao campo, pelas influências e poder aquisitivo que lhes possibilitam poder de negociação, que se reflete na atração de infra-estrutura.

Com relação a esta problemática, expõe-se o caso de Rancho Queimado que vem passando por intensas, mudanças de funcionalidade no meio rural.

## 5 Caracterização de Rancho Queimado

Rancho Queimado teve início em 1962. O Município surgiu como um ponto de pernoite para os tropeiros que transportavam rebanhos do interior para a capital. Também recebeu moradores da antiga Colônia de São Pedro de Alcântara (Distrito de Sahy), quando estes se espalharam pela região. Sua emancipação ocorreu em 1958 (SANTA CATARINA, 2010).

O município está localizado a 60 km da capital catarinense e é cortado pela BR 282, um dos principais acessos de viajantes e turistas provenientes do oeste do estado e países como Argentina e Paraguai. Pertence à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional da Grande Florianópolis. Atualmente possui 2.600 habitantes, distribuídos em uma área de 288,7km<sup>2</sup>.

Com um clima temperado e úmido, com temperatura média entre 10°C e 25°C acima do mar, possui sua economia baseada no turismo e agricultura, com destaque para a produção de morangos e leite. É a Capital Catarinense do Morango. O relevo é acidentado, com altitude média de 820 metros e uma vegetação diversificada, que se destaca pela Floresta Atlântica, Floresta de Araucária, Floresta de Campos Naturais e Floresta Nebular. Esta diversidade ocasiona distintos ambientes para a ocorrência de uma rica fauna silvestre típica destes ecossistemas (DANTAS, 1999).

Atualmente, foi selecionado (em um arranjo com Anitápolis, Santa Rosa de Lima e Urubici) como Destino Referência no Segmento Turismo Rural, segundo o Plano Nacional de Turismo 2007/2010, do Ministério do Turismo. Este reconhecimento deve-se ao trabalho realizado pela Associação de Agroturismo Acolhida na Colônia. Tal consideração tem trazido benefícios importantes, especialmente a divulgação do destino.

Vale ressaltar que em função de todos os aspectos acima referenciados, Rancho Queimado é alvo de investimento externo com especial finalidade de segunda residência. Contudo, não é de hoje que vem sendo procurado com este objetivo, o que justifica tal informação é o fato do ex-governador de Santa Catarina, Hercílio Luz, ter adquirido uma Casa de Campo (que hoje é museu) para passar os finais de semana.

Atualmente o município possui, conforme informações do setor de Tributação e Cadastro da prefeitura municipal 21 condomínios rurais cadastrados, já Macari (2009), traz uma relação de 22. Estes possuem variados números de lotes, de 11 a 250 parcelas. Contudo, com base em informações do site Rancho Queimado Turismo (2010), são 38 condomínios, o que levanta a dúvida sobre a eficiência do Cadastro.

Além disto, com base na pesquisa realizada no setor, são poucas as informações registradas sobre o território de Rancho Queimado, especialmente da área rural.

Outro agravante é a existência de condomínios já parcelados, mas que ainda não possuem cadastro das parcelas, possuindo escritura única de toda a área do condomínio. Em relação aos sítios de recreio, há uma desatualização das informações, já que há um tempo considerável sem a realização de novo cadastramento.

Os condomínios são atraídos para o município devido a proximidade com a capital catarinense e a facilidade de acesso. Desta forma, o perfil público atraído consiste em um alto poder aquisitivo, o que vem ocorrendo investimentos de alto padrão de qualidade, ocasionando uma valorização excessiva do imóvel, efetivando a especulação imobiliária.

Devido ao caráter de recreio dos referidos condomínios, o poder público iniciou um processo de cobrança de IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) nas áreas rurais do empreendimento, conforme prevê a Lei Complementar nº 002/2004:

*O imposto sobre a propriedade predial territorial urbana – IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município, e também os situados fora desta, desde que sejam utilizados como sítios de recreios, ou cuja eventual produção não se destine à comercialização.*

Além disto, a lei entende como sítios de recreio “as áreas que fazem parte dos denominados condomínios rurais, bem como os imóveis localizados fora da zona urbana, mas que sejam técnica e economicamente inviáveis para produção agrícola, pecuária e de extração vegetal”. Contudo, não gerou efeitos concretos, novamente colocando em dúvida a eficiência do cadastro.

Ressalta-se que a ocupação externa tem influenciado no êxodo das famílias rurais, a medida que afeta também ao TRAF, pela rentabilidade imediata que a venda do terreno resulta a família rural, que opta pelo abandono da atividade agrícola. Observa-se que a única comunidade que não permite parcelamento (segundo o plano diretor) é o Mato Francês, o qual é considerado o “celeiro” do município, consistindo em garantia única da vocação turística.

Entretanto, vale salientar que o panorama apresentado refere-se apenas os efeitos negativos da implantação destes condomínios, contudo, estes empreendimentos acabam também gerando efeitos positivos a comunidade local, como a atração de investimentos na área rural (melhoria dos acessos, comunicação, sinalização, coleta de lixo). Além disto, mesmo com as evidentes dificuldades do cadastro, a arrecadação ocasionada por estes empreendimentos (que não são apenas de impostos de imóveis, mas também de IPVA – Imposto sobre Propriedade de Veículos Automotores) somam de forma significativa.

Vale também evidenciar que há um esforço do poder público local em sensibilizar os investidores em “segundas residências” em contribuir com a economia local, exemplo disto foi a realização do EMTUSERQ (Encontro Municipal de Turismo de Segunda Residência de Rancho Queimado), realizado em abril de 2009, que, segundo Rancho Queimado Turismo (2010), o encontro serviu para firmar uma parceria entre a administração municipal e os empreendedores no sentido da colaboração mútua.

## 6 Conclusões

O espaço rural vem sofrendo crescentes modificações, como a inserção de atividades não agrícolas nas propriedades rurais, ao mesmo tempo em que estas propriedades ganham novas funcionalidades. Cita-se como exemplo a atividade turística, que no caso de Rancho Queimado é focado no TRAF, por ter sido selecionado como Destino Referência deste segmento.

Entretanto, o espaço rural do município vem sendo ocupado também com finalidades imobiliárias. Pelas suas características, propicia a ocupação pelos condomínios rurais, que consistem em áreas rurais parceladas com a finalidade de construções de segundas residências. Tais investimentos são realizados por um público com poder aquisitivo elevado, ocasionando uma disputa desleal com os autóctones, que são predominantemente agricultores familiares.

Além de ocasionar uma “desocupação” do campo pelos agricultores familiares, tais investimentos

demandam um maior número de serviços públicos, contudo, por estarem no meio rural, não contribuem com pagamentos significativos de Tributos. Recentemente o poder público instituiu a cobrança de IPTU para os referidos investimentos, mas, é evidente, pelas divergências de informações (número de empreendimentos e lotes), que não há um cadastro efetivo que englobe todos os condomínios. Se realizar uma comparação entre a quantidade de condomínios e parcelas com referência a população local, percebe-se uma discrepância quase absurda, quando imagina-se a possibilidade de todos estes lotes ocupados.

Outro agravante, além da quantidade de condomínios e parcelas, é a falta de controle sobre onde estes estão sendo implantados. Vale ressaltar que não há uma estrutura eficiente de controle e gestão ambiental, visto que alguns ocupam morros e áreas de preservação.

Com relação ao TRAF, os efeitos estão especialmente relacionados a disputa de espaço entre os investidores e os agricultores familiares (principais protagonistas da atividade). Entretanto, é evidente que os empreendimentos não trazem só efeitos negativos, uma vez que atraem investimentos que tornam-se de uso comum (população local e segundo residente), além disso contribui com a divulgação do Município como um todo. Contudo, se faz necessário que haja uma regulamentação. Com relação a todas estas colocações acima, fica evidente a necessidade de um Cadastro Técnico Multifinalitário adequadamente aplicado a este território.

## 7 Referências bibliográficas

**BRASIL. MINISTÉRIO DO TURISMO.** Segmentação do turismo: marcos conceituais. Brasília: Ministério do Turismo, 2006.

**BREMAEKER.** François E. J. de. A Cobrança do ITR pelos Municípios do Estado de Pernambuco.

**CARNEIRO, M. J.** Multifuncionalidade da agricultura e ruralidade: uma bordagem comparativa. In: Org. Roberto José Moreira, Luiz F. de Carvalho Costa. Mundo Rural e cultura. Rio de Janeiro: MAUAD, 2002. p. 65-102.

**COSTA, A. M. et al.** Contribuições do Cadastro Técnico Multifinalitário para a Gestão Municipal. In: SCHENINI, P. C. (Org.). Planejamento, Gestão e Legislação Territorial Urbana: uma abordagem sustentável. Florianópolis: FEPESE, 2006.

**DANTAS, Ana Lúcia de Faria Lucena.** Atividade Turística e os Caminhos Sustentáveis: Um Estudo de Caso no Município de Rancho Queimado, SC. UFSC. Florianópolis, 1999.

**DE CESARE. Cláudia.** O Cadastro como Instrumento de Política Fiscal. In.: ERBA, Diego et al Cadastro multifinalitário como instrumento de política fiscal e urbana. Rio de Janeiro: Instituto Lincoln, 2005.

**GELBCKE, D. L.** Agroturismo e produção do espaço nas encostas da serra geral: entre a idéia e a prática. Florianópolis, 2006. Dissertação de mestrado em geografia, Universidade Federal de Santa Catarina.

MAPA DO MUNICÍPIO DE RANCHO QUEIMADO. Disponível em: <<http://maps.google.com.br>>. Acesso em 25 de Abr de 2010.

Lei Complementar nº 002/2004, Rancho Queimado, vigorada em 15 de Dezembro de 2005.

LEI 8.847, vigorada em 28 de janeiro de 1994.

**LOCH, C; ERBA, D. A.** Cadastro Técnico Multifinalitário Rural e Urbano. Cleveland, Lincoln Institut of Land Policy, USA, 2007, 160 p.

**MACARI, Analise Christine.** Condomínios fechados em áreas rurais: O caso de Rancho Queimado na Região Metropolitana de Florianópolis, 2009. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade. Universidade Federal de Santa Catarina.

**SANTA CATARINA.** Disponível em <<http://www.sc.gov.br>>. Acesso em 05 de maio de 2010.

**SCHNEIDER, S.** A pluriatividade na agricultura familiar. Porto Alegre: Ed. da UFRGS, 2003.

**RANCHO QUEIMADO TURISMO.** Disponível em: <<http://www.ranchoqueimadosite.com.br/>>. Acesso em 12 de Abr de 2010.

**XAVIER, Herbe.** Riscos da perda de identidade da paisagem rural. Revista de Turismo – Vol. 1 - Nº 1 - Nov. 2005, PUC - Minas Gerais.