

MAPEAMENTO COLETIVO COMO INSTRUMENTO DE RECONHECIMENTO TERRITORIAL: CARTOGRAFIA SOCIAL E DIREITO À CIDADE NO BAIRRO CASTELINHO EM TERESÓPOLIS/ RJ

COLLECTIVE MAPPING AS A TOOL FOR TERRITORIAL RECOGNITION:
SOCIAL CARTOGRAPHY AND RIGHT TO THE CITY IN THE CASTELINHO
NEIGHBORHOOD, TERESÓPOLIS/ RJ

*Letícia Thurmann Prudente, leticiaprudente@unifeso.edu.br, docente,
Arquitetura e Urbanismo, UNIFESO*

Caio Márcio Gutterres Taranto, caiotaranto@unifeso.edu.br, docente, Direito, UNIFESO

Priscila Marques Mendes, priscila_marques@id.uff.br, docente, Design e Tecnologia, TCE, UFF

Ilza de F. O. Siqueira, ilzafrancaolmo@gmail.com, discente, Arquitetura e Urbanismo, UNIFESO

João Manoel F. de R. G. Vargas, jmfernandesvargas@gmail.com, discente, Direito, UNIFESO

Lara Cruvinel Mouanes, lmouanes@gmail.com, discente, Arquitetura e Urbanismo, UNIFESO

*Maria Eduarda M. T. Moraes, miyukitokuda90@gmail.com, discente,
Arquitetura e Urbanismo, UNIFESO*

Mickaella Leão Nolasco, mickaellanolasco2003@gmail.com, discente, Direito, UNIFESO

*Nara Ellize Martins dos Santos, naraellize@gmail.com, discente,
Arquitetura e Urbanismo, UNIFESO*

*Rhayane Peres Rezende, rhayaneperesrezende@gmail.com, discente,
Arquitetura e Urbanismo, UNIFESO*

RESUMO

Este trabalho analisa a experiência de mapeamento coletivo realizada no Bairro do Castelinho, em Teresópolis, no âmbito do projeto Habitação de Interesse Social e Direito Urbanístico – Habita Terra, desenvolvido de forma integrada entre os cursos de Arquitetura e Urbanismo e Direito do Centro Universitário Serra dos Órgãos (UNIFESO). O objetivo é relatar e analisar a cartografia social como instrumento de reconhecimento de territórios populares, articulando dimensões jurídicas, urbanísticas e socioculturais. A metodologia baseia-se no mapeamento coletivo e na cartografia contra-hegemônica, com oficinas participativas e sistematização das informações produzidas. Os resultados evidenciam dimensões afetivas e simbólicas do território, bem como a existência de disputas fundiárias, incorporando reflexões sobre cenários possíveis e futuros imaginários, que tensionam distintos modelos de propriedade e planejamento urbano e contribuem para o debate crítico sobre regularização fundiária, políticas públicas e direito à cidade.

Palavras-chave: mapeamento coletivo; territórios populares; direito à cidade.

ABSTRACT

This study analyzes the collective mapping experience carried out in the Castelinho neighborhood, in Teresópolis, within the scope of the research project Social Housing and Urban Law – Habita

Terra, developed in an integrated manner by the Architecture and Urbanism and Law programs at the Serra dos Órgãos University Center (UNIFESO). The objective is to report and analyze social cartography as a tool for the recognition of popular territories, articulating legal, urban, and socio-cultural dimensions. The methodology is based on collective mapping and counter-hegemonic cartography, through participatory workshops and the systematization of the information produced. The results highlight affective and symbolic dimensions of the territory, as well as the existence of land tenure disputes, incorporating reflections on possible scenarios and imagined futures that challenge different models of property and urban planning and contribute to a critical debate on land tenure regularization, public policies, and the right to the city.

Keywords: Collective mapping; Popular territories; Right to the city.

1. INTRODUÇÃO

A produção do espaço urbano brasileiro é marcada por profundas desigualdades socioespaciais, especialmente evidentes nos territórios populares, historicamente constituídos à margem do planejamento formal e das políticas públicas. Em cidades médias como Teresópolis, esses territórios concentram conflitos relacionados à propriedade, ao direito à moradia, ao reconhecimento cultural e à função social da cidade, exigindo abordagens interdisciplinares e metodologias capazes de incorporar as perspectivas das comunidades envolvidas.

Este trabalho contempla a etapa de pesquisa de campo do projeto “Habitação de Interesse Social e Direito Urbanístico”, denominado “Habita Terra”, integrante de uma pesquisa de iniciação científica desenvolvida de forma integrada entre os cursos de Arquitetura e Urbanismo e de Direito do Centro Universitário Serra dos Órgãos (UNIFESO), realizada entre 2024 e 2025. A pesquisa tem como foco os territórios populares do município, com ênfase no Bairro do Castelinho, analisado a partir de metodologias participativas de mapeamento coletivo.

O objetivo geral do trabalho é relatar e analisar a primeira experiência de mapeamento coletivo realizada no Bairro do Castelinho, em parceria com o Centro Sociocultural Quilombo da Serra, envolvendo a comunidade local e a comunidade acadêmica. Como objetivos intermediários, busca-se: contextualizar histórica e juridicamente o território; analisar diferentes perspectivas - jurídicas, urbanísticas e comunitárias - sobre a ocupação da área; aplicar a cartografia contra-hegemônica como instrumento de reconhecimento territorial; e discutir cenários futuros que subsidiem o debate sobre regularização fundiária e políticas urbanas.

A pesquisa justifica-se pela relevância social e acadêmica de contribuir para a visibilização de territórios e narrativas historicamente marginalizadas, reconhecendo os vínculos afetivos, culturais e familiares dos moradores com o espaço urbano. Além disso, destaca-se a importância do fortalecimento do diálogo interdisciplinar entre a Arquitetura e Urbanismo e o Direito, a fim de oferecer subsídios críticos de ambas as áreas para a formulação de políticas públicas urbanas mais sensíveis às especificidades locais.

A metodologia fundamenta-se na cartografia social e contra-hegemônica, por meio do método do mapeamento coletivo, estruturado em quatro etapas: (i) contextualização teórica e jurídica e delimitação do território de estudo; (ii) realização de oficinas participativas; (iii) caracterização do território a partir da sistematização e do georreferenciamento das informações produzidas; e (iv) análise crítica dos dados por meio da construção de cenários possíveis.

Parte-se da hipótese de que o mapeamento coletivo permite revelar dimensões do território invisibilizadas pelas cartografias institucionais, evidenciando os vínculos afetivos e culturais como elementos relevantes nos processos de regularização fundiária e no debate sobre o direito à cidade.

O trabalho organiza-se em quatro seções: a primeira (Seção 2) apresenta o referencial teórico da pesquisa, abordando temas como o Quilombo da Serra e a luta pelo direito urbanístico, bem como a cartografia como prática contra-hegemônica de reconhecimento dos territórios populares; a segunda (Seção 3) descreve a metodologia aplicada e seus resultados, organizados em quatro etapas; a terceira (Seção 4) discute os cenários possíveis e os futuros imaginários para o Bairro do Castelinho, constituindo a última etapa metodológica da pesquisa; e, por fim, a quarta (Seção 5) reúne as considerações finais e os possíveis desdobramentos do estudo.

Espera-se contribuir para a reflexão e o debate interdisciplinar sobre o direito à cidade, o reconhecimento cultural e a função social nos territórios populares em Teresópolis, por meio da adoção de metodologias participativas.

2. TERRITÓRIOS POPULARES E O CONTEXTO DE TERESÓPOLIS

Os territórios populares e o contexto de Teresópolis/RJ constituíram os principais eixos da revisão bibliográfica realizada ao longo da pesquisa, da qual são apresentadas questões-chave diretamente relacionadas ao estudo de caso: o Bairro do Castelinho. Nesse território, destaca-se o Centro Sociocultural Quilombo da Serra, representativo da luta histórica e política pelo direito urbanístico, bem como do reconhecimento da cultura afrodescendente no município. Apresenta-se, assim, parte da história do Quilombo da Serra, que dá origem ao nome do centro sociocultural do bairro, além de diferentes perspectivas sobre o território - jurídicas, urbanísticas e comunitárias - analisadas por meio de cartografias contra hegemônicas como prática metodológica de reconhecimento dos territórios populares. O objetivo desta seção é apresentar um panorama teórico que subsidie as reflexões associadas à pesquisa de campo, contribuindo para a compreensão das etapas metodológicas e de seus resultados.

2.1 Quilombo da Serra e a luta pelo direito urbanístico

“Quilombo da Serra” é um termo popular historicamente utilizado pelos moradores tradicionais do Bairro Castelinho, em Teresópolis/RJ, para referir-se ao processo de ocupação e territorialização deste sítio. O bairro possui, em sua origem, uma forte relação com a história da população negra da Região Serrana do Rio de Janeiro. Atualmente, o termo Quilombo da Serra está associado ao Centro Sociocultural do bairro, cujo objetivo é manter viva a memória do território, por meio da promoção de atividades culturais, musicais e artísticas voltadas à preservação das tradições da cultura negra no município. Segundo lideranças comunitárias, desde o ano 2000, o centro também abriga a sede da associação de moradores do bairro.

É a partir do atalho do caminho novo que evidenciamos a penetração do negro na Serra dos Órgãos e no espaço da atual Teresópolis, onde existiu o Quilombo da Serra que remete a um dos primeiros Quilombos da pré-história do Rio de Janeiro. Durante a pesquisa encontrei um recorte de jornal no Casarão da memória Arthur Dalmaso com a seguinte transcrição: “Afirma Clóvis Moura no seu livro rebeliões da Senzala, em 1669: apesar das inúmeras medidas repressivas, são vistos negros refugiados nas Serras dos Órgãos onde continuam suas investidas contra seus senhores. A audácia desses quilombolas aumenta com o passar dos anos, chegando a atacar a estrada de São Paulo” (Santos, 2024, p. 25).

De acordo com Santos (2024), os colonizadores europeus temiam as grandes montanhas em razão de fatores como ar rarefeito, umidade do solo, nebulosidade, frio intenso, ausência de luminosidade nas florestas e pressão atmosférica, pois acreditavam que tais condições prejudicavam a

circulação sanguínea. Esse temor contribuiu para o afastamento da Serra dos Órgãos, criando, por outro lado, a percepção desse espaço como refúgio seguro para a população negra. A perspectiva utilizada pelo autor legitima a ocupação inicial da região, não apenas por negros, mas também por indígenas, destacando a incapacidade europeia de lidar com as especificidades do ambiente local.

Nesse sentido, as origens quilombolas no município de Teresópolis/ RJ revelam-se fundamentais para a compreensão da história local. A partir das experiências do Centro Sociocultural Quilombo da Serra, esses territórios configuram-se como espaços de resistência, memória, identidade e luta por direitos, além de representarem importantes símbolos de preservação cultural para a cidade.

O Bairro do Castelinho, Teresópolis/RJ, ocupa parte de uma gleba pertencente ao Instituto Nacional de Seguro Social (INSS) e encontra-se atualmente envolvido em processos de regularização fundiária. A origem do bairro remonta à antiga propriedade de Manoel José Lebrão, proprietário da famosa Confeitaria Colombo, na capital. A gleba, denominada Quinta Lebrão, era utilizada como moradia e para produção agrícola, voltada principalmente ao cultivo de marmelo destinado à confeitaria. Após o falecimento de Manoel Lebrão, a propriedade passou ao Instituto Ataulfo de Paiva, e, posteriormente, em razão de falência, ao INSS.

Parte da gleba, onde situava-se a residência de Manoel lebrão - conhecida como Castelinho -, foi ocupada por seu principal funcionário, Álvaro Paná, e seus 17 filhos, em decorrência da ausência de indenizações trabalhistas. Com o falecimento de Álvaro, seus filhos dividiram a propriedade em 17 partes, mantendo o Castelinho como espaço de uso coletivo, inicialmente concebido como centro comunitário. Ao longo do tempo, essas partes foram sendo subdivididas e comercializadas, com o objetivo de qualificar as habitações preexistentes ou viabilizar novas construções. Assim, configurando um processo de parcelamento informal do solo cria-se um parcelamento do solo e a consolidação do Bairro Castelinho.

Atualmente, em razão de conflitos familiares, a proposta de instalação do centro comunitário na edificação conhecida como Castelinho tornou-se inviável, sendo construído um novo espaço em parcela pertencente a uma das filhas de Álvaro Paná, conhecida atualmente como Vovó Onorata. Inicialmente denominado Centro Cultural Quintal das Artes, o local abrigava atividades vinculadas à cultura negra, como jongo, capoeira e samba, atraindo frequentadores de diferentes regiões da cidade. Mais recentemente, com o objetivo de resgatar a memória decolonial local, o espaço passou a se chamar Centro Sociocultural Quilombo da Serra, em referência ao Bloco Quilombo da Serra, originalmente proveniente de um famoso quilombo que existiu na região serrana. Atualmente, este centro é uma importante referência cultural no município.

Assim, a história do Quilombo da Serra é resgatada, cantada e vivida por meio das diversas manifestações da cultura negra local, fortalecendo esse patrimônio cultural e a união da família Paná no Bairro Castelinho. A luta pelo direito urbanístico no bairro remonta ao direito de ocupação do território, após o falecimento do antigo proprietário, estendendo-se à consolidação da permanência da família Paná, que já conquistou a regularização de uma das principais vias de acesso, com denominação oficial e Código de Endereçamento Postal (CEP). Desde então, a comunidade - hoje composta também por moradores que não pertencem à família Paná, mas que compartilham dessa trajetória de luta - vem acompanhando e se preparando para o processo de regularização fundiária.

2.2 Diferentes perspectivas sobre o território de pesquisa

Sob o aspecto jurídico, o INSS é atualmente o proprietário de uma gleba que abrange três bairros - Paná (Bairro Castelinho), Quinta Lebrão e Fonte Santa - todos em processo de regularização

fundiária. Para toda a área, existe apenas uma única matrícula no Registro de Imóveis¹, adquirida a partir da incorporação histórica de antigos institutos, em especial o Instituto Ataulfo de Paiva, que teve em Manoel Lebrão um dos colaboradores e doadores. Trata-se, portanto, de um bem público, submetido ao regime jurídico-administrativo, inclusive, com apenas uma testada voltada a Rua Manoel Lebrão nº 1801, que dá acesso ao Bairro Castelinho.

O imóvel integra o patrimônio não operacional do Fundo do Regime Geral de Previdência Social, nos termos do artigo 22 da Lei 13.240/2015. Considerando que não é função institucional do INSS a gestão de bens imóveis, a normatização determina que tais bens sejam administrados pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), com vistas, em regra, à alienação onerosa para capitalização do fundo previdenciário. Entretanto, a SPU deve informar as hipóteses de imóveis considerados de valor nulo, que podem ser incorporados ao patrimônio da União Federal para destinação a interesses sociais e coletivos (artigo 22, § 6º-A, da Lei 13.240/2015).

Neste contexto, a área do Bairro Castelinho configura-se como imóvel ocupado por número indefinido de pessoas, inserindo-se em um processo típico de ocupação irregular associado ao crescimento populacional associado à migração para centros urbanos (Girão; Corrêa; Guerra, 2010). Contudo, trata-se de um caso singular, pois não se está necessariamente diante de área de baixa valorização imobiliária, especialmente em razão do vínculo efetivo com o território e da presença de serviços públicos básicos, como abastecimento de água, energia elétrica e coleta de resíduos. Diversas perspectivas que podem ser confrontadas, em especial: a do Direito Administrativo; a da Teoria dos Direitos Fundamentais; a da Arquitetura e Urbanismo; e a da própria comunidade.

Sob o enfoque do Direito Administrativo, regido, dentre outros, por princípios da legalidade, moralidade, probidade e impessoalidade, identifica-se um bem público integrante do Fundo do Regime Geral de Previdência Social, submetido a um regime jurídico específico de recomposição patrimonial. Nesta lógica, admite-se a cessão gratuita apenas de imóveis informais consolidados informalmente, considerados de valor tendente à zero e ocupados por famílias de baixa renda, o que coloca o INSS, como ente público, em posição de supremacia em relação aos ocupantes.

O regime jurídico-administrativo é regido pelo princípio da indisponibilidade do patrimônio público, além da responsabilidade de gestão do acervo do Fundo do Regime Geral de Previdência Social pelo INSS, que busca por rentabilidade (apesar da desconexidade institucional). Ressalta-se que a Lei nº 8.429/1992 elenca, como hipótese de improbidade administrativa, facilitar ou concorrer para a indevida incorporação ou doação ao patrimônio particular, de pessoa física ou jurídica, de bens integrantes de acervo patrimonial de entidades que pertencem a Administração Pública (artigo 10, incisos I e III).

À luz da Teoria dos Direitos Fundamentais, contudo, a propriedade deve atender sua função social, conforme previsto na Constituição da República (artigos 5º, inciso XXIII, artigos 182, 183 e 170, III). A regularização fundiária emerge, assim, como elemento imprescindível para a materialização do direito à moradia adequada e à cidade (Gonçalves, 2009). Neste mesmo contexto, a Lei 9.702/1998 autoriza o INSS a alienar os imóveis de sua propriedade, considerados desnecessários às suas atividades operacionais, desde que observados o disposto na Lei de Licitações (Lei 14.133/2021) e na Lei 9.636/1998. Em continuidade, a Lei 14.474/2022 autoriza a declaração de inviabilidade de alienação onerosa quando o valor do imóvel for considerado nulo.

Por outro lado, a Lei 13.465/2017 estabelece, entre os objetivos da regularização fundiária, a promoção da integração social (artigo 10, inciso IV). Neste sentido, a metodologia adotada na pesquisa, a priori, contribui para sustentar a premissa de que o vínculo efetivo (inclusive familiar e cultural)

¹ Registro de Imóveis da 1ª circunscrição de Teresópolis/RJ, de 09/12/1967, constante do livro Nº3-AA, fls.85, ano 1960, número de ordem 11.589, data 14/01/1960.

identificado deve ser qualificado como de interesse coletivo para fins de regularização da área com a preservação dos valores cultuados pelos ocupantes. Trata-se, portanto, de atender não apenas ao adequado direito à moradia, mas também à dignidade da pessoa humana em sua dimensão histórica, familiar e cultural decorrentes do processo de ocupação.

Há, ainda, interesse público primário para a regularização da gleba como um todo, especialmente para atender a segurança jurídica nas transmissões imobiliárias. A perspectiva da Teoria dos Direitos Fundamentais aponta que, sem regularização, não há adequação do direito à moradia. A convivência com irregularidades inerentes à ausência do Estado lesiona a efetividade de inúmeras políticas públicas necessárias para a efetivação da dignidade da pessoa humana no local (também incluindo educação e saúde), além de embaraçar serviços públicos básicos. Por essa razão, ações correlatas à Ação Possessória Principal² têm por objeto as ligações de abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica que não são autorizadas pelo INSS na qualidade de proprietário. A existência das lides correlatas significa que a litigiosidade do INSS sobrepõe as perspectivas coletiva e individual.

A perspectiva da comunidade revela-se central à luz dos Direitos Fundamentais. Nesse contexto, a pesquisa aborda os efeitos do vínculo afetivo dos moradores do Bairro Castelinho à luz do direito à moradia digna e regular. Seria, por um lado, o sentimento de pertencimento (inclusive familiar e cultural) um princípio a ser ponderado para o plano diretor da cidade e da regularização fundiária (em especial desta área)? O legislador, inclusive, em sede local, deverá ponderar o vínculo afetivo dos moradores para que a regulação atenda às normatizações constitucionais.

Paradoxalmente, em paralelo ao referido sentimento de pertencimento, identificamos que parte da ocupação, também, tornou-se, mercadoria negociável (Mota e Moura, 2018). O vínculo afetivo foi identificado pela narrativa dos ocupantes durante as oficinas realizadas. Além disso, foi confirmado por documentos apresentados, datado de 20 de novembro de 1953 (inclusive honrando o pagamento de tributos), que o Sr. Ataulpho de Paiva, responsável pelo Instituto Ataulpho de Paiva, havia autorizado o Sr. Anacleto Ferreira - nome oficial de Álvaro Paná - como novo administrador da Quinta Lebrão em Teresópolis. Tal documento indica que se deve tomar todas as providências necessárias, a fim de não permitir a permanência e entrada de intrusos na propriedade.

Atualmente, o sentimento de “pertencimento” que surgiu com as gerações de moradores, principalmente no Bairro Castelinho, representa um valor jurídico que se projeta na vertente econômica, despertando o interesse do mercado. Com a declaração de inviabilidade de oneração de um bem relacionado ao Fundo do Regime Geral de Previdência Social, a propriedade deve ser transferida para a União Federal para que promova ações de destinação de interesse social ou coletivo, medida objeto do acordo celebrado entre os entes públicos.

Por fim, o vínculo afetivo transcende a esfera individual e assume natureza metaindividual, merecendo especial proteção, inclusive frente ao próprio Estado. O ideal de bairro construído pela comunidade passa a ser objeto de conflito entra em conflito entre a visão tradicional (dos moradores) e as pretensões desenvolvimentistas, inclusive de eventuais autoridades que pretendem assumir protagonismo local, com visões desenvolvimentistas e interesses institucionais, demandando a atuação de órgãos vocacionados à defesa de direitos metaindividuais, com ênfase para a Defensoria Pública da União e o Ministério Público Federal.

2 Em 18 de dezembro de 2025, foi proferida sentença homologatória de acordo na Ação Possessória principal (Processo 0199174-80.2017.4.02.5115) entre o INSS, a União Federal (através da SPU) e o Município de Teresópolis em que a titularidade da área será transferida para a ente municipal com encargos (com ênfase para a promoção do desmembramento da matrícula, regularização fundiária e identificação de imóveis com valor de mercado, que deverão retornar ao Fundo do Regime Geral de Previdência Social).

2.3 Cartografia como prática contra-hegemônica de reconhecimento dos territórios populares

Quais escolhas estão envolvidas no ato de representar um território por meio de um mapa? Quem define o que deve ser visibilizado e o que permanece oculto nos processos de produção cartográfica? Que interesses, disputas e jogos de poder atravessam essas representações? Tais questionamentos evidenciam que o mapa não constitui um espelho neutro da realidade, mas um artefato político que seleciona, hierarquiza e produz leituras específicas do espaço. Nesse sentido, toma-se como ponto de partida a reflexão sobre como as cartografias sociais podem contribuir para ampliar a compreensão dos territórios populares para além da dimensão quantitativa, incorporando dinâmicas históricas, transformações sociais e disputas políticas que conformam esses espaços.

Ao longo das últimas décadas, as práticas institucionais de levantamento, definição e mapeamento de favelas e comunidades urbanas passaram a ser crescentemente questionadas pelas populações organizadas desses territórios. Um episódio emblemático ocorreu em 2013, quando foi amplamente divulgado pela imprensa o desaparecimento do termo “favela” nas buscas *Google*, supostamente a pedido de órgãos vinculados à Prefeitura do Rio de Janeiro (Southwick, 2016). Tal fato teve como consequência simbólica e material o reforço de políticas de exclusão e invisibilização das populações faveladas, sobretudo em um contexto marcado pela preparação da cidade para os Jogos Olímpicos, no qual a ausência do mapeamento operou como estratégia de negação do direito à cidade.

Paralelamente, entre as décadas de 1990 e 2000, intensificou-se no Brasil o debate sobre a necessidade de avançar em outras formas de representação dos espaços urbanos e periféricos, capazes de tensionar os modelos hegemônicos de leitura do território. Esse movimento passou a enfatizar metodologias investigativas realizadas *com* e *para* os agentes locais, valorizando o conhecimento situado e as práticas cotidianas dos sujeitos que produzem e habitam esses espaços. A partir de campos disciplinares distintos - da psicanálise à geografia urbana -, autores Rolnik (1989), Ribeiro (2002) e Santos (2011) convergem ao defender a cartografia não como um instrumento gráfico neutro e meramente descritivo, mas como uma ferramenta crítica de denúncia das desigualdades e de reconhecimento da realidade social em sua pluralidade, complexidade e dimensão subjetiva.

Rolnik (1989) propõe a cartografia como método que privilegia a experiência, a afetação e os deslocamentos micropolíticos, atentando para tensões, rupturas e potências emergentes nos modos de viver, sentir e agir. Ribeiro (2002) apresenta a cartografia como estratégia metodológica voltada à apreensão da ação social no território, especialmente em contextos marcados pela desigualdade, pelo conflito e pela precarização urbana. Santos (2011), por sua vez, explicita que os mapas produzidos segundo convenções técnicas tradicionais são instrumentos atravessados por relações de poder, propondo o conceito de “ativismos cartográficos” para designar práticas de mapeamento que questionam essas hierarquias e disputam as narrativas hegemônicas sobre o território.

Em consonância com estas abordagens, a pesquisa apresentada neste artigo fundamenta-se em metodologias de mapeamento participativo, especialmente aquelas sistematizadas por Risler e Ares (2013). Tais experiências dialogam diretamente com os referenciais teóricos anteriormente mencionados, ao compreenderem a cartografia como processo coletivo, situado e político. A técnica do “mapeamento coletivo”, desenvolvida pelos autores, a partir de oficinas participativas, baseia-se na troca de saberes e experiências cotidianas entre os participantes. Tal método busca romper com a concepção histórica do mapa como instrumento de apropriação utilitária do território - voltado à demarcação de fronteiras, ao controle espacial e à planificação de estratégias de dominação.

O procedimento adotado utiliza o suporte do mapa convencional como base para, coletivamente, marcar, nomear e desvelar elementos do território, incorporando múltiplas linguagens, como

símbolos, gráficos, ícones, colagens, frases e desenhos. Esse processo favorece a expressão da diversidade de olhares sociais, culturais e políticos, reconhecendo o mapa como uma construção aberta, passível de transformações contínuas ao longo do tempo.

Na elaboração desses mapas, empregam-se os chamados dispositivos múltiplos, entendidos como mecanismos de reflexão e criação coletiva, ajustados às especificidades do território e às inquietações dos participantes. Um dos dispositivos explorados nesta pesquisa é o denominado “a cidade e os sentidos”, que consiste em intervenções individuais no mapa para identificação de zonas cotidianas e memórias afetivas, por meio de ícones que representam experiências sensoriais e vivências associadas aos lugares (Risler e Ares, 2013, p.189).

Desse modo, as cartografias produzidas passam a se encarregar dos chamados “espaços outros” - territórios construídos, apropriados e cultivados por grupos populares que frequentemente permanecem à margem dos mapas oficiais. O mapa assume, assim, o caráter de prática sociocultural, deslocando-se de uma lógica de instrumentalização e dominação para se afirmar como ferramenta política. Nessa perspectiva, os sujeitos deixam de ser meros objetos de representação para se tornarem agentes cartográficos, portadores de modos singulares de perceber, narrar e vivenciar o território.

Inicialmente, em 2024, a pesquisa esteve pautada nas discussões que ressaltaram a importância dos instrumentos da política urbana, como o Plano Diretor Municipal e o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), com ênfase na função social da propriedade e nos dispositivos previstos pelo Estatuto da Cidade, evidenciando as desigualdades socioespaciais estruturais. Os primeiros achados de campo contribuíram para a compreensão crítica da política urbana de Teresópolis, especialmente no que se refere ao processo tardio e fragmentado de revisão do Plano Diretor, marcado por baixa participação social e tentativas interrompidas entre 2017 e 2020. Somam-se a isso os debates recentes em torno da Regularização Fundiária (Reurb) e da necessidade de atualização do PLHIS.

No que concerne aos territórios populares, estes foram inicialmente identificados e mapeados com base nos dados da Secretaria Nacional de Periferias (SNP, 2024) e do Censo Demográfico de 2010 (IBGE, 2024), constituindo o ponto de partida para o cumprimento dos objetivos da pesquisa. A Figura 1 apresenta esse primeiro mapeamento.

Figura 1 - Territórios populares de Teresópolis/ RJ.



Fonte: autoral, adaptado do Mapa das Periferias (SNP, 2024).

Entretanto, esse modelo inicial de representação e reconhecimento dos territórios populares suscitou uma série de questionamentos, especialmente no que se refere às contradições da legibilidade formal-informal desses territórios, às práticas institucionais de representação e aos jogos de poder que atravessam tais processos. Esses impasses conduziram o grupo de pesquisa a uma reflexão crítica sobre a própria cartografia enquanto metodologia, abrindo espaço para a investigação de outras possibilidades de leitura e representação das comunidades urbanas e dos territórios populares de Teresópolis.

3. METODOLOGIA APLICADA E SEUS RESULTADOS

A metodologia aplicada na pesquisa fundamenta-se no método de mapeamento coletivo, conforme as premissas da cartografia contra-hegemônica, priorizando a perspectiva da comunidade em relação ao seu próprio território. Tal abordagem possibilitou ampliar as leituras sobre o território pesquisado e realizar análises cruzadas entre diferentes perspectivas — comunitárias, jurídicas e urbanísticas.

Para tanto, foram desenvolvidas quatro etapas de trabalho ao longo de dezoito meses, entre 2024 e 2025, contemplando estratégias de pesquisa bibliográfica, pesquisa de campo, realização de seminários internos, capacitação e troca de experiências entre os diferentes cursos envolvidos, bem como a divulgação dos resultados em apresentações e trabalhos publicados em eventos acadêmicos. Apresentam-se, a seguir, de forma sintética, as etapas da pesquisa e seus principais resultados.

3.1 Etapa de Contextualização Teórica

Esta etapa consistiu na contextualização teórica e jurídica da pesquisa, por meio de levantamento bibliográfico, pesquisa documental e análise de estudos de caso. Foram adotados como temas-chave o panorama histórico que condicionou a origem e o crescimento dos territórios populares no Brasil e em Teresópolis, abordando questões como Habitação de Interesse Social (HIS), assentamentos populares, planos e programas habitacionais — com destaque para o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) —, Plano Diretor, Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), normas ambientais de proteção incidentes sobre o estudo de caso, normativas relativas à regularização fundiária e modelos jurídicos de enfrentamento dos problemas identificados.

Paralelamente, foi analisada a metodologia de mapeamento inicial dos assentamentos populares e favelas do Ministério das Cidades (MCidades), promovendo-se a atualização conceitual para o termo “territórios populares” e a adequação dessa metodologia ao contexto específico da pesquisa.

Essa etapa ocorreu com maior ênfase ao longo de 2024, culminando em reflexões teóricas sobre o direito à cidade como fundamento para a compreensão do acesso democrático ao espaço urbano, em diálogo com Lefebvre (2001), Harvey (2024) e Carvalho e Rossacht (2010). Destacou-se, nesse percurso, o papel da função social da propriedade e dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade no contexto de Teresópolis.

Adicionalmente, as nomenclaturas relacionadas aos territórios populares e à metodologia adotada no estudo de caso foram revistas e alinhadas à realidade local, ampliando a compreensão acerca da necessidade de superar visões hegemônicas da chamada “cidade informal”. Esse processo contribuiu para criar condições para que os próprios moradores pudessem construir suas narrativas territoriais, em consonância com os referenciais teóricos sobre mapeamento coletivo, especialmente Risler e Ares (2013), subsidiando a preparação das oficinas participativas.

Os resultados dessa etapa -teóricos, metodológicos e das primeiras incursões em campo - contribuíram para uma compreensão crítica da política urbana local, dos debates recentes sobre os

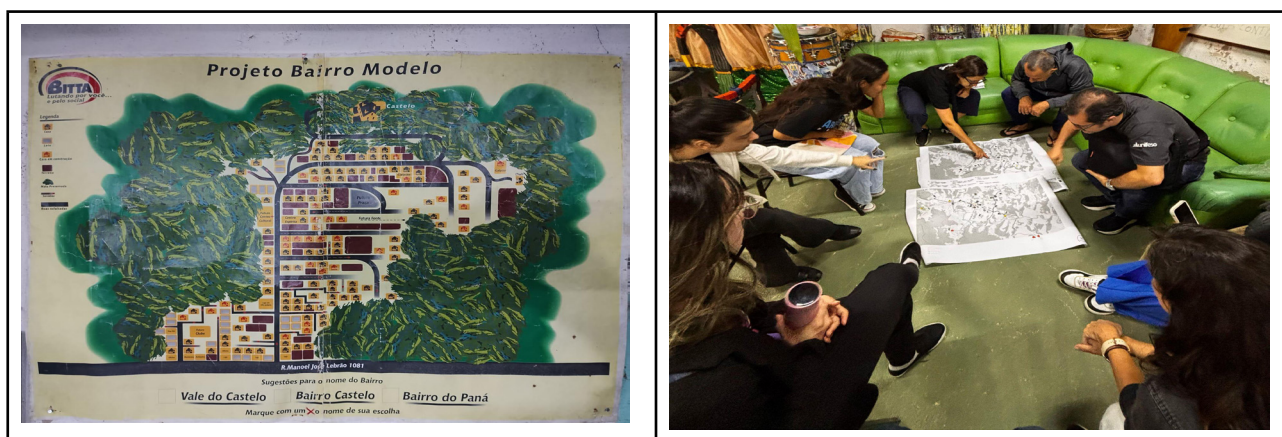
processos de Regularização Fundiária (Reurb) e da necessidade de recuperação e atualização do PLHIS. Os territórios populares do município foram identificados e mapeados com base em dados da Secretaria Nacional de Periferias (SNP, 2024) e do Censo Demográfico de 2010 (IBGE, 2024). Esses resultados foram debatidos em seminários internos do grupo de pesquisa e apresentados em eventos acadêmicos internos do UNIFESO (IX Congresso Acadêmico-Científico e I Seminário do Núcleo de Direitos Humanos) e externos, como o VI Encontro Latino-Americano de Arquitetura Comunitária, realizado na Universidade Federal da Integração Latino-Americana.

3.2 Etapa de Delimitação da Pesquisa

Esta etapa compreendeu a pesquisa de campo geral, isto é, um mapeamento inicial aplicado aos territórios populares de Teresópolis, realizado por meio da coleta de dados e de informações obtidas em mapas e fotos aéreas disponíveis em plataformas digitais de acesso público. O objetivo foi identificar e delimitar possíveis recortes territoriais em zonas previamente estabelecidas, que serviriam de base para a pesquisa de campo específica, desenvolvida posteriormente em um estudo de caso.

O Bairro Castelinho foi escolhido como estudo de caso da pesquisa por apresentar fácil acesso e condições favoráveis para a inserção em campo, em função da presença do Centro Sociocultural Quilombo da Serra. Trata-se de um espaço representativo da comunidade local e da cultura negra do município, que promove programações frequentes e abertas ao público em geral. Além disso, o centro abriga um projeto de bairro expresso por meio de uma imagem idealizada em mapa, que materializa um pensamento coletivo sobre o território enquanto um “Projeto de Bairro Modelo”. Esse projeto já incorporava reflexões urbanísticas, como a implementação de uma praça, a definição de limites físicos em razão da área de preservação ambiental que envolve o vale e a indicação de terrenos passíveis de ocupação. As Figuras 2 e 3 apresentam, respectivamente, a imagem idealizada do bairro e um registro de reunião da equipe com o responsável pelo centro sociocultural.

Figuras 3 e 4 - “Projeto Bairro Modelo” e reunião da equipe de pesquisa com representante local.



Fonte: acervo Habita Terra (nov., 2024 e abr., 2025).

A imagem idealizada do projeto de bairro auxiliou a equipe a compreender as expectativas dos moradores e o grau de apropriação que possuem de seu território físico, evidenciando uma afinidade significativa com a representação cartográfica. Além disso, essa imagem revela a existência de uma coletividade local relevante, relacionada ao contexto histórico de ocupação do bairro por uma grande família.

O responsável pelo Centro Sociocultural Quilombo da Serra, conhecido como Mestre Bimbinho, acolheu positivamente a proposta de realização do bairro como estudo de caso e compartilhou aspectos da história do local, o que resultou em um acordo para a realização de uma oficina de mapeamento coletivo com os moradores do bairro.

3.3 Etapa de Oficinas de Mapeamento Coletivo

Esta etapa compreendeu a realização de duas oficinas: a primeira, em caráter experimental, foi desenvolvida no Curso de Arquitetura e Urbanismo, no campus Quinta do Paraíso/UNIFESO; a segunda ocorreu no próprio Centro Sociocultural Quilombo da Serra, no Bairro Castelinho.

A oficina experimental, intitulada “Cartografando caminhos: de casa para a universidade / do trabalho para o estudo”, foi realizada pelo grupo de pesquisa em maio de 2024, com a participação de estudantes dos cursos de Arquitetura e Urbanismo e de Direito, com o objetivo de testar e aplicar a metodologia proposta. As figuras 3 e 4 apresentam registros visuais dessa oficina.

Figuras 3 e 4 - Oficina teste no Curso de Arquitetura e Urbanismo do UNIFESO.



Fonte: acervo Habita Terra (set., 2024).

A atividade buscou promover a construção de leituras coletivas do espaço urbano e das paisagens do cotidiano, estimulando os estudantes a reconhecer o município em que vivem e estudam por meio da escrita e da intervenção em mapas. Como resultado, consolidou-se uma prática pedagógica de caráter criativo, que evidenciou a importância da aproximação entre saberes acadêmicos e comunitários, incentivou o desenvolvimento de um olhar crítico sobre a produção dos territórios e favoreceu a integração interdisciplinar entre os cursos envolvidos.

A segunda oficina foi realizada em maio de 2025 e caracterizou-se como uma visita de campo voltada à troca entre os pesquisadores e a comunidade, articulada a estratégias de registro fotográfico e gráfico, bem como ao mapeamento e à caracterização do território. A metodologia foi aprimorada após a realização da oficina teste e adaptada ao contexto específico da pesquisa. Para esse fim, foram previamente organizadas informações básicas de natureza territorial e jurídica a partir de Sistemas de Informações Geográficas (SIG). Foi elaborado um mapa base com dados cartográficos e geográficos disponíveis em plataformas digitais abertas de gestão territorial, tanto em âmbito nacional - como o Mapa das Periferias, do Ministério das Cidades - quanto em âmbito local - como o GeoPixel de Teresópolis, além do uso das plataformas *OpenStreetMap* e *My Maps*.

Na ocasião, reuniram-se os pesquisadores e um grupo diverso de moradores, incluindo empresários locais, antigos residentes e descendentes da família Paná, em um ambiente de confiança que favoreceu o compartilhamento de expectativas, memórias e percepções sobre o território, evidenciando o forte caráter afetivo e familiar do bairro. Os participantes identificaram suas residências, pontos positivos e negativos do bairro, locais simbólicos e elementos da memória coletiva. As figuras 5 e 6 apresentam registros fotográficos do dia da oficina, incluindo a roda de participantes e a imagem de seis filhos de Álvaro Paná segurando a árvore genealógica em processo de construção.

Figura 5 e 6 - Oficina de Mapeamento Coletivo no Centro Sociocultural Quilombo da Serra.



Fonte: acervo Habita Terra (mai., 2025).

O resultado da oficina realizada no bairro foi a incorporação de um conjunto significativo de informações ao mapa, especialmente relacionadas à localização das moradias, organizadas a partir da divisão familiar que deu origem ao bairro, bem como à identificação de locais de afeto e de áreas problemáticas apontadas pelos participantes. O mapeamento também foi articulado à composição da família Paná, possibilitando a elaboração de uma árvore genealógica inicial, que contribuiu para a compreensão do processo de ocupação do bairro. Ademais, foram reunidos documentos jurídicos apresentados pela comunidade, com a expectativa de que possam subsidiar, no futuro, o processo de regularização fundiária, em consonância com parte desenvolvida no curso de Direito.

A dinâmica do mapeamento coletivo promoveu a aproximação entre pesquisadores e moradores, gerando relatos relevantes sobre a ocupação do território, com destaque para a divisão informal em 17 parcelas vinculadas aos filhos de Álvaro Paná, elemento central para a compreensão da formação urbana e social da área estudada.

3.4 Etapa de Caracterização do Território

Esta etapa consistiu na sistematização e complementação das informações levantadas durante a oficina de mapeamento coletivo, por meio da interpretação dos dados registrados no mapa e a construção da árvore genealógica da família Paná. As informações foram georreferenciadas no programa ArcGIS, integradas ao mapa-base inicial, com o objetivo de reconstruir o parcelamento original do bairro, dividido historicamente em 17 partes, conforme o processo de ocupação familiar. Esse parcelamento foi articulado aos documentos jurídicos e às relações de parentesco identificadas. As figuras 7 e 8 apresentam, respectivamente, o mapa georreferenciado com a identificação de alguns lotes

conforme sua vinculação à família originária do bairro e o organograma representativo da árvore genealógica reconstruída, evidenciando a relação dinâmica entre ambas as representações, que se retroalimentam a partir de informações correlatas.

Figura 7 e 8 - Mapa georreferenciado e árvore genealógica da família Paná.



Fonte: acervo Habita Terra (ago. e set., 2025).

A caracterização do território, realizada a partir das informações coletadas nas oficinas e articulada às pesquisas prévias, resultou na ampliação e no aprofundamento dos dados sobre a ancestralidade vinculada à matriarca da família Paná — Vovó Onorata, mãe de Álvaro Paná. Esses dados evidenciaram que o vínculo dos moradores com o bairro ultrapassa dimensões estritamente materiais, sendo sustentado por laços de convivência, reconhecimento mútuo e por uma compreensão compartilhada do local como um “bairro familiar”. Tais informações contribuíram para a compreensão do crescimento urbano do bairro a partir das trajetórias familiares inscritas no espaço físico, construído e cuidado como um espaço de pertencimento.

As informações georreferenciadas, associadas à árvore genealógica, permitiram reunir e cruzar dados que possibilitam leituras do bairro por camadas e por meio de tabelas, nas quais poderão ser futuramente incorporadas entrevistas, registros fotográficos e relatos pessoais. A organização desses dados buscou respeitar os significados atribuídos pelos moradores às suas histórias e ao território, favorecendo uma compreensão mais sensível da realidade local. Os resultados desta etapa foram discutidos em seminários internos, que resultaram em trabalhos apresentados e publicados em eventos internos ao UNIFESO — como a Clínica de Direito e o X CONFESO —, bem como em eventos externos, a exemplo do XII Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico, em Brasília, e do I Encontro Nacional de Arquitetura Comunitária, na Universidade Federal do Rio de Janeiro.

A metodologia aplicada e os resultados obtidos buscaram compreender os princípios que fundamentam as metodologias de cartografias contra-hegemônicas e destacar a importância da representação das expectativas dos diferentes agentes que atuam no território em questão, com ênfase na comunidade local. Essa abordagem visou provocar reflexões e subsidiar debates sobre as possibilidades de intervenção no território. Nesse sentido, a etapa final da pesquisa, descrita no item seguinte, propõe contribuir para o debate sobre as diferentes implicações que a regularização fundiária pode assumir em um território popular cuja história e cultura permanecem amplamente invisibilizadas pelas políticas públicas locais.

4. CENÁRIOS POSSÍVEIS: FUTUROS IMAGINÁRIOS

Os cenários possíveis e os futuros imaginários contemplam estratégias de cruzamento das informações e das reflexões desenvolvidas ao longo da pesquisa, com foco no território. A partir da identificação de alguns dos agentes que disputam o espaço, buscou-se ampliar o debate sobre possibilidades de subsidiar ações e políticas urbanas para o município de Teresópolis, em especial para o Bairro Castelinho — estudo de caso da pesquisa —, bem como sobre possíveis desdobramentos da investigação integrada entre as áreas de Arquitetura e Urbanismo e Direito. Com base metodológica em Reyes (2015), foi aplicado um exercício de reflexão sobre futuros incertos, por meio da construção de alternativas ampliadas, reconhecendo as disputas e as forças que atuam ou podem vir a atuar sobre o território.

A partir da provocação hipotética do “e se fosse assim...”, utilizando interpretações sobre as possíveis perspectivas e interesses dos diferentes agentes que atuam no território popular do Bairro Castelinho, foram construídos cenários capazes de explicitar conflitos e caminhos distintos — por vezes contraditórios —, de modo a possibilitar a reflexão e o diálogo sobre o futuro do bairro, sobretudo com a comunidade local, que geralmente permanece à margem dos processos decisórios das políticas urbanas. Conforme propõe Reyes (2015), busca-se recuperar a diversidade de alternativas que extrapolem respostas formais e homogeneizadas sobre o futuro, valorizando a visão de diferentes agentes por meio de representações imagéticas e narrativas.

O objetivo da análise é que, por meio da estruturação de cenários que evidenciem contradições e conflitos existentes, seja possível explicitar a pluralidade de pontos de vista que tensionam e qualificam a reflexão sobre o papel do projeto e do planejamento urbano no âmbito das políticas públicas. Para isso, recorre-se a processos criativos baseados em imagens e narrativas de futuros possíveis, complexos e múltiplos. Nesse sentido, foram selecionadas categorias consideradas centrais ao longo da pesquisa, capazes de estimular o debate sobre os futuros possíveis do bairro, com destaque para as questões relacionadas à propriedade. Tal escolha se justifica pelo fato de que a regularização fundiária ou a possibilidade de reintegração de posse constituem a principal pauta atual, gerando incertezas e inseguranças quanto à permanência dos moradores no território.

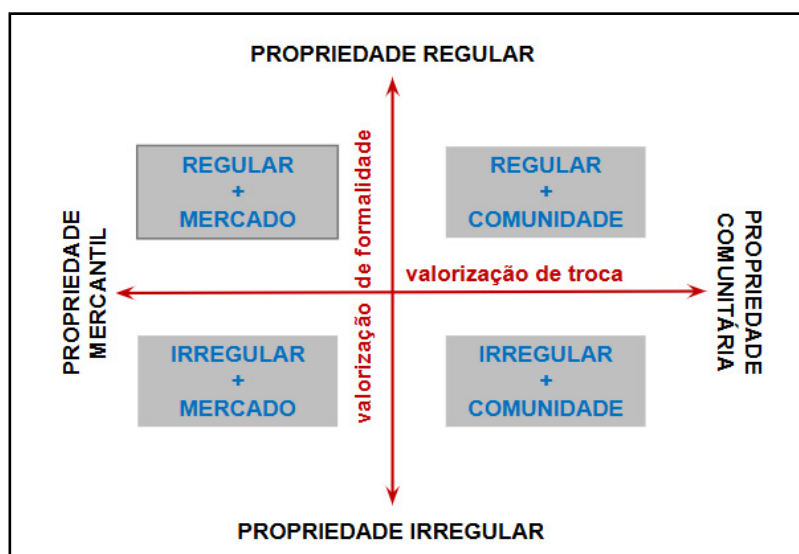
A estruturação dos cenários parte de um gráfico de polaridades que articula dois eixos ortogonais, associados à valorização da formalidade e à valorização da troca da propriedade. O primeiro eixo — valorização da formalidade — contrapõe as categorias de regularidade e irregularidade da propriedade. Conforme discutido anteriormente, à luz da Teoria dos Direitos Fundamentais e do Estatuto da Cidade, a propriedade deve atender à sua função social, o que gera contradições jurídicas em relação ao direito de propriedade em áreas ocupadas com vistas à promoção de interesses sociais ou coletivos, como é o caso do bairro em estudo. Nesse sentido, torna-se possível representar imaginários distintos de bairro a partir das perspectivas da regularização ou da permanência na irregularidade, tanto sob a ótica do mercado quanto da comunidade local. A regularização fundiária apresenta um caráter ambíguo para os moradores, pois implica, por um lado, a cobrança de impostos e, por outro, a segurança jurídica necessária para investimentos e permanência no território. Um eventual processo futuro de regularização deveria enfrentar tais contradições por meio de políticas urbanas adequadas, como a definição da área como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), considerando que se trata de um bairro localizado em área central da cidade, com elevado potencial de especulação imobiliária.

O segundo eixo — valorização da troca — contrapõe as categorias de propriedade mercantil e comunitária. A propriedade mercantil, mais difundida, é frequentemente associada à lógica da especulação imobiliária, enquanto a propriedade comunitária integra a agenda histórica dos movimentos sociais no Brasil, que reivindicam formas coletivas de posse e uso do solo. A possibilidade de comercialização de imóveis regularizados tem sido objeto de debate em programas de habitação

de interesse social, uma vez que as políticas públicas vigentes, como o Programa Minha Casa, Minha Vida, permitem a venda das unidades habitacionais. No Bairro Castelinho, ainda que a ocupação seja irregular do ponto de vista jurídico, observa-se um histórico de parcelamento do solo desde a ocupação inicial pela família Paná, com a existência de moradores que adquiriram terrenos por meio de compra, ainda que sem a titulação formal da propriedade.

A partir dessas categorias, o gráfico de polaridades foi construído por meio do posicionamento ortogonal dos dois eixos: o eixo vertical (eixo Y) contrapõe os regimes de propriedade regular e irregular, enquanto o eixo horizontal (eixo X) contrapõe os regimes de propriedade mercantil e comunitária. Dessa articulação resultam quatro cenários possíveis: (1) Propriedade Regular e Mercantil; (2) Propriedade Regular e Comunitária; (3) Propriedade Irregular e Mercantil; e (4) Propriedade Irregular e Comunitária. A Figura 9 apresenta a representação gráfica dessa estruturação, conforme descrito.

Figura 9 - Cenários possíveis para o Bairro Castelinho.



Fonte: acervo Habita Terra (2025).

Para cada um dos cenários, foram selecionadas ou produzidas imagens fotográficas representativas de um futuro possível para o local, compondo-se, em cada caso, uma narrativa jornalística que descreve uma situação hipotética apresentada como se fosse verídica, situada em um presente plausível. Com o intuito de reforçar a verossimilhança proposta, cada cenário recebeu um nome significativo, associado às suas características centrais. Conforme argumenta Reyes (2015), esse procedimento possibilita a exploração de associações que estimulam reflexões sobre o futuro do território, ampliando o campo de compreensão para além de um único cenário e favorecendo o debate entre os diferentes agentes envolvidos.

Dentre os quatro cenários elaborados, foram selecionados aqueles que evidenciam os contrastes mais agudos entre os principais agentes em disputa no território: o mercado imobiliário e a comunidade local. Trata-se do cenário associado à combinação entre propriedade IRREGULAR e MERCANTIL e daquele vinculado à combinação entre propriedade REGULAR e COMUNITÁRIA.

4.1 Cenário “Shopping Popular do Castelinho” (Propriedade Irregular e Mercantil)

Este cenário projeta um futuro marcado pela consolidação de dinâmicas mercantis em um contexto de informalidade fundiária. A composição imagética apresentada na figura 10 constrói a narrativa de um bairro progressivamente orientado à exploração econômica do solo, no qual práticas comerciais se sobrepõem às formas tradicionais de uso e pertencimento comunitário, reconfigurando o Quilombo da Serra como um espaço de consumo popular.

Figura 10 - Cenário “Shopping Popular do Castelinho”.



Fonte: acervo Habita Terra (2025).

Trata-se de um cenário deliberadamente crítico, mas relevante de ser representado, pois explicita os limites do descaso do poder público no que se refere à fiscalização e à implementação de políticas urbanas consistentes. Os impactos não se restringem ao crescimento irregular das edificações em altura, mas incluem também a ocupação da área ambiental que circunda o bairro, a intensificação do comércio e dos serviços informais e a insuficiência dos sistemas de drenagem frente ao aumento da densidade urbana. O crescimento do fluxo de visitantes tende a desarticular as formas de organização comunitária, deslocando a centralidade do território para a lógica da propriedade privada orientada pela economia informal, o que aprofunda a precarização dos imóveis e amplia os conflitos

jurídicos e urbanísticos. Ademais, a ausência de titulação formal limita a efetivação de direitos e deveres, como a responsabilidade tributária, a fiscalização sanitária e a garantia de acessibilidade.

Nesse contexto, a mercantilização irregular do território tende a se expandir, configurando um cenário recorrente nas cidades brasileiras, marcado pela coexistência entre dinamismo econômico e fragilidade estrutural.

4.1 Cenário “Bairro Cultural Quilombo da Serra” (Propriedade Regular e Comunitária)

Este cenário projeta um futuro orientado pela consolidação da regularização fundiária associada a formas comunitárias de apropriação do território. A composição de imagens apresentada na figura 11 constrói a narrativa de um bairro reconhecido institucionalmente como território cultural, no qual a segurança jurídica da posse se articula à valorização dos vínculos históricos, identitários e coletivos que estruturam o Quilombo da Serra.

Figura 11 - Cenário “Bairro Cultural Quilombo da Serra”.



Fonte: acervo Habita Terra (2025).

A narrativa deste cenário seria: “Com políticas urbanas voltadas às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), o Bairro Cultural Quilombo da Serra passa por uma transformação estrutural. A regularização fundiária viabiliza a pavimentação das ruas e redefine a circulação e o cotidiano dos moradores, garantindo maior segurança de permanência no território. Preservação ambiental e vida comunitária se articulam por meio de hortas compartilhadas, enquanto o Centro Cultural Álvaro Paná se consolida como espaço de convivência, com programação gratuita e feira comunitária. Restaurada pelo município, a edificação histórica reforça o reconhecimento do bairro como território de memória e o insere no circuito cultural e turístico da cidade.”

Em oposição ao cenário anterior, este evidencia as possibilidades abertas por políticas públicas articuladas de planejamento urbano, habitação e preservação do patrimônio em um bairro com características singulares. Além de se tratar de uma área em processo de regularização fundiária, o território apresenta uma organização social e cultural consistente, que constitui um elemento central para a efetivação dessas políticas, bem como uma identidade histórica de ocupação que pode gerar processos de valorização simbólica e, potencialmente, impactos positivos para o turismo no município.

A elaboração dos dois cenários e de seus futuros imaginários, por meio de composições visuais e narrativas jornalísticas, teve como objetivo tensionar a lógica especulativa do mercado imobiliário local em contraste com a perspectiva comunitária identificada ao longo da pesquisa, tornando visíveis projetos de cidade em disputa e suas implicações sociais, jurídicas e urbanísticas. Além disso, os cenários operam como dispositivos reflexivos para a continuidade da pesquisa, com potencial de aprofundamento por meio de novas oficinas e debates com a comunidade, visando subsidiar políticas públicas de regularização fundiária em fase de encaminhamento no município.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo analisou a primeira experiência de mapeamento coletivo realizada no Bairro Castelinho, em Teresópolis, no âmbito do projeto *Habitação de Interesse Social e Direito Urbanístico — Habita Terra*, desenvolvido de forma integrada entre os cursos de Arquitetura e Urbanismo e Direito do UNIFESO. A pesquisa buscou compreender o território a partir da articulação entre dimensões jurídicas, urbanísticas e socioculturais, incorporando as narrativas e vivências da comunidade local.

Os resultados indicam que os objetivos propostos foram alcançados. A contextualização histórica e jurídica, aliada à aplicação do mapeamento coletivo, evidenciou a complexidade das disputas territoriais e revelou múltiplas leituras sobre propriedade, pertencimento e uso do solo. A metodologia mostrou-se eficaz ao integrar saberes técnicos e conhecimentos comunitários, ampliando a compreensão do território para além das cartografias institucionais. A construção de cenários possíveis reforçou esse potencial analítico ao explicitar conflitos, contradições e caminhos futuros para o bairro. Confirma-se, assim, a hipótese de que metodologias participativas e cartografias contra-hegemônicas tornam visíveis dimensões afetivas, culturais e simbólicas do espaço urbano, frequentemente ausentes nos processos formais de planejamento e regularização fundiária, contribuindo para o debate sobre função social da propriedade e direito à cidade em territórios populares.

Como desdobramentos, a pesquisa aponta para o aprofundamento da experiência interdisciplinar de mapeamento coletivo no Bairro Castelinho e sua ampliação para outros territórios do município, bem como para a análise continuada dos instrumentos jurídicos de regularização fundiária e de seus efeitos institucionais. Destaca-se, por fim, o mapeamento coletivo como ferramenta de diálogo, formação e incidência sobre políticas públicas, reafirmando a importância de práticas urbanísticas comprometidas com a participação social.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei nº 14.474, de 6 de dezembro de 2022. **Altera a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, para modificar a forma de reajuste das receitas patrimoniais da União decorrentes da atualização da planta de valores e desburocratizar procedimentos de alienação e registro de imóveis da União [...]**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14474.htm>. Acesso em: 13 jul. 2025.

_____. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, 08 set. 2017. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em: 10 jul. 2025.

_____. Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015. **Dispõe sobre a administração, a alienação, a transferência de gestão de imóveis da União e seu uso para a constituição de fundos [...]**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13240.htm>. Acesso em: 21 dez. 2025.

_____. Lei nº 9.702, de 17 de novembro de 1998. **Dispõe sobre critérios especiais para alienação de imóveis de propriedade do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, 18 nov. 1998. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9702.htm>. Acesso em: 1 jul. 2025.

_____. Lei nº 8.429, de 02 de junho de 1992. **Dispõe sobre as sanções aplicáveis em virtude da prática de atos de improbidade administrativa, de que trata o § 4º do art. 37 da Constituição Federal; e dá outras providências**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8429.htm>. Acesso em: 21 dez. 2025.

GIRÃO, O.; CORRÊA, A. C. B.; GUERRA, A. J. T. Encostas urbanas como unidades de gestão e planejamento, a partir do estudo de áreas a sudoeste da cidade do Recife – PE. **Revista de Geografia**, [S.l.], v. 24, n. 3, p. 239–267, jan. 2010. Disponível em: <<https://periodicos.ufpe.br/revistas/index.php/revistageografia/article/view/228730>>. Acesso em: 1 jul. 2025.

GONÇALVES, R. S. Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. **SciELO Brasil**, 2009. Disponível em: <<https://www.scielo.br/ea/a/qKrxnbhPc46GxzR9vxpCPxH/?lang=pt>>. Acesso em: 01 jul. 2025.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Favelas e Comunidades Urbanas 2024**. Notas metodológicas n. 01 Sobre a mudança de Aglomerados Subnormais para Favelas e Comunidades Urbanas. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=210206>>. Acesso em: 09 jul. 2024.

MOTA, D. M. S.; MOURA, R. M. S. Ocupações urbanas em Pelotas/RS: entre o sentimento de pertencimento e a mercadoria negociável. In: PAULA, C. Q. (org.). **Pesquisa Qualitativa: Aplicações em Geografia**. Pelotas: UFPel, 2018. Disponível em: <https://wp.ufpel.edu.br/leaa/files/2018/02/EBOOK_Pesquisa_PRONTO_FINAL-1-2.pdf>. Acesso em: 21 dez. 2025.

REYES, P. B. **Projeto por Cenários: o território em foco**. Porto Alegre: Editora Sulina, 2015.

RIBEIRO, A. C. T. **Outros territórios, outros mapas**. Textos apresentados no VI Encontro Nacional da ANPUR. In: GONÇALVES, M. F. (Org.). O novo Brasil urbano. Porto Alegre: Sulina, 2002.

RISLER, J.; ARES, P. Algumas considerações acerca da prática do Mapeamento Coletivo. **Revista Lugar Comum**, n. 141, p. 185-19. Rio de Janeiro, 2013.

ROLNIK, S. **Cartografia sentimental: transformações contemporâneas do desejo**. São Paulo: Estação Liberdade, 1989.

SANTOS, V. **Teresópolis: uma história decolonial**. Teresópolis: PortalTerê, 2024.

SANTOS, R. E. N. **A espacialidade dos movimentos sociais**. In: SILVA, C. A. (Org.). Território e movimentos sociais. Rio de Janeiro: Relume Dumará, 2011.

SNP - Secretaria Nacional de Periferias. **Mapa das Periferias**. Disponível em: <<https://mapadasperiferias.cidades.gov.br/>>. Acesso em: 05 jul. 2024.

SOUTHWICK, N. A Importância e os Desafios de Colocar as Favelas no Mapa. **Rioonwatch**, 2016. Disponível em <https://rioonwatch.org.br/?p=23070>. Acesso em: 12, jul. 2024.